

Upplåtelse av den egna bostaden

*Betänkande av Utredningen om privatpersoners
upplåtelse av den egna bostaden*

Stockholm 2007



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2007:74

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Lena Enstam,
Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22812-8
ISSN 0375-250X

Till statsrådet Mats Odell

Regeringen beslutade den 31 augusti 2006 att tillkalla en särskild utredare med uppgift att se över förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Den 21 december 2006 beslutade regeringen att utvidga uppdraget med vissa frågor om hyresättning och beskattning.

Hovrättsrådet Christina Jacobsson förordnades den 1 september 2006 till särskild utredare. Samma dag förordnades hovrättsassessorn Maria Lockman som sekreterare i utredningen.

Maria Lockman entledigades den 1 januari 2007 och den 21 mars 2007 förordnades kammarrättsassessorn Petra Ebbing som sekreterare i utredningen.

Utredningen har antagit namnet Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

Härmed överlämnas betänkandet *Upplåtelse av den egna bostaden* (SOU 2007:74). Uppdraget är med detta slutfört.

Stockholm och Sundsvall i september 2007

Christina Jacobsson

/Petra Ebbing

Innehåll

Sammanfattning	9
1 Författningsförslag	13
1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken	13
1.2 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)	17
2 Utredningsuppdraget och arbetet	19
2.1 Uppdraget	19
2.2 Arbetet	20
3 Upplåtelse i andra hand av den egna bostaden	21
3.1 Inledning	21
3.2 Upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet	22
3.2.1 Hyresgästens rätt att upplåta en del av lägenheten till utomstående	22
3.2.2 Förbud mot upplåtelse i andra hand utan samttycke eller tillstånd	24
3.2.3 Upplåtelse av lägenheten i dess helhet	24
3.2.4 Förutsättningarna för tillstånd till upplåtelse i andra hand	25
3.2.5 Tillståndet ska tidsbegränsas	28
3.2.6 Tillståndet kan förenas med villkor	29
3.2.7 Hyresnämndens beslut får inte överklagas	30
3.2.8 Följderna av en otillåten andrahandsupplåtelse	30

3.3	Upplåtelse i andra hand av en bostadsrättslägenhet.....	31
3.3.1	Bostadsrättshavarens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten	31
3.3.2	Förbud mot upplåtelse i andra hand utan samtycke eller tillstånd	32
3.3.3	Upplåtelse av lägenheten för självständigt brukande	33
3.3.4	Förutsättningarna för tillstånd till upplåtelse i andra hand	34
3.3.5	Tillståndet ska tidsbegränsas	37
3.3.6	Tillståndet kan förenas med villkor	38
3.3.7	Hyresnämndens beslut får inte överklagas.....	38
3.3.8	Följderna av en otillåten andrahandsupplåtelse.....	39
3.4	Överväganden och förslag	39
3.4.1	Allmänna utgångspunkter	39
3.4.2	Hyreslagen.....	41
3.4.3	Bostadsrättslagen	47
4	Uppsägning av hyresavtal avseende den egna bostaden.....	51
4.1	Inledning.....	51
4.2	Gällande rätt	51
4.2.1	Hyrestid och formerna för uppsägning	51
4.2.2	Hyresgästens besittningsskydd.....	53
4.3	Överväganden.....	55
5	Hyran vid upplåtelse av den egna bostaden	59
5.1	Inledning.....	59
5.2	Gällande rätt	60
5.2.1	Hyran för en bostadslägenhet	60
5.2.2	Återbetalning av hyra.....	62
5.3	Överväganden.....	64

6	Beskattningen vid upplåtelse av den egna bostaden.....	71
6.1	Inledning.....	71
6.2	Innebörden av vissa begrepp vid inkomstbeskattningen.....	71
6.3	Inkomstskattelagens bestämmelser om beskattning vid uthyrning.....	72
6.4	Överväganden och förslag.....	74
6.5	Statsfinansiella och samhällsekonomiska konsekvenser.....	80
6.6	Är förslaget förenligt med EG:s regler om statsstöd och konkurrensneutralitet?	81
7	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser.....	83
8	Konsekvenser.....	85
8.1	Inledning.....	85
8.2	Statsfinansiella konsekvenser	85
8.3	Samhällsekonomiska konsekvenser	86
8.4	Kommunalekonomiska konsekvenser	86
8.5	Företagsekonomiska konsekvenser	86
8.6	Hushållsekonomiska konsekvenser.....	87
8.7	Övrigt	87
9	Författningskommentar	89
9.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	89
9.2	Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	94

Bilagor

<i>Bilaga 1</i>	Kommittédirektiv (Dir. 2006:94)	95
<i>Bilaga 2</i>	Kommittédirektiv (Dir. 2006:141)	101
<i>Bilaga 3</i>	Kommittédirektiv (Dir. 2007:72)	105
<i>Bilaga 4</i>	Upplåtelse av den egna bostaden i vissa andra länder	107

Sammanfattning

Enligt direktiven till utredningen har mitt uppdrag varit att se över de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

Av 39 och 40 §§ hyreslagen framgår att en hyresgäst inte får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden. Ordalydelsen i dessa bestämmelser föranleder vissa hyresgäster att vidta arrangemang genom att undanta ett eller flera rum från upplåtelsen i syfte att inte behöva begära samtycke eller tillstånd. Av förarbetsuttalanden och praxis på området framgår att det principiella förbudet för hyresgästen att utan samtycke eller tillstånd upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand endast gäller vid sådan upplåtelse där andrahandshyresgästen får en självständig rätt att använda lägenheten. Motsvarande bestämmelse i bostadsrättslagen har nyligen ändrats så att det numera klart framgår att det avgörande för huruvida bostadsrättshavarens upplåtelse av den egna lägenheten är tillståndspliktig är om upplåtelsen har skett till annan för självständigt brukande eller inte. Jag föreslår att en liknande förtydligande ändring görs i 39 och 40 §§ hyreslagen. Som en konsekvens härav föreslås en följdändring i 45 § hyreslagen, som reglerar i vilka fall en bostadshyresgäst saknar besittningsskydd.

En annan fråga som behandlas rör hyresgästens rätt att ha andra personer inneboende i lägenheten. Den nuvarande regeln i 41 § hyreslagen ger enligt min mening uttryck för en lämplig avvägning mellan hyresgästens intresse av att kunna inrymma utomstående i lägenheten och hyresvärdens intresse av att en sådan upplåtelse inte inverkar negativt på fastighetsförvaltningen. Min bedömning är därför att det inte finns något behov av att ändra den nuvarande ordningen.

En första förutsättning som enligt 40 § hyreslagen måste vara uppfylld för att hyresnämnden ska lämna hyresgästen tillstånd att

upplåta lägenheten i andra hand är att hyresgästen har ett beaktansvärt skäl för upplåtelsen. Därutöver krävs att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Kravet på hyresgästen att anföra ett beaktansvärt skäl för upplåtelsen tillgodoser enligt min mening väl det berättigade behov som hyresgäster kan ha av att upplåta den egna bostaden i andra hand. De gällande reglerna ger vidare hyresvärden en rimlig möjlighet att framställa invändningar mot en tänkt andrahandsupplåtelse och få dessa beaktade, under förutsättning att de är befogade.

En genomgång av hyresnämndernas praxis har visat att det är relativt vanligt att en hyresgäst återoppar studier på annan ort som skäl för att få upplåta sin lägenhet. I förarbetena har också angetts att studier på annan ort bör jämföras med arbete på annan ort. Jag föreslår att 40 § hyreslagen ändras så att det uttryckligen anges att studier på annan ort kan vara ett beaktansvärt skäl för en upplåtelse.

Ett annat skäl som ibland återoppar till stöd för en andrahandsupplåtelse är att hyresgästen har för avsikt att göra en längre utlandsvistelse. Enligt nuvarande praxis torde detta inte godtas av hyresnämnden som ett beaktansvärt skäl. Jag föreslår att uppräkningslistan i 40 § hyreslagen kompletteras så att det anges att en tillfällig längre utlandsvistelse kan utgöra ett beaktansvärt skäl för en andrahandsupplåtelse.

Enligt min bedömning saknas det skäl att ändra de regler som nu gäller för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden och som avser hyrestid, uppsägning av hyresavtal, hyresgästens besittningsskydd och de besittningsskyddsbrytande grunderna. Det föreslås inte heller några ändringar när det gäller bostadsrättshavarens rätt att ha inneboende i lägenheten och att upplåta den i andra hand.

När det därefter gäller hyressättningen vid upplåtelse av den egna bostaden har jag kommit till slutsatsen att en regel som medger att skälig hyra för lägenheten bestäms med utgångspunkt i upplåtarens egna kostnader för bostaden sannolikt skulle leda till praktiska tillämpningssvårigheter och även i övrigt ha sådana nackdelar att det inte kan komma ifråga att införa en sådan regel i hyreslagen. Det innebär att bruksvärdesregeln i hyreslagen även fortsättningsvis bör gälla vid privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Med den bedömningen finns det enligt min mening inte heller skäl att ändra de principer som enligt 55 e § hyreslagen gäller för prövningen av frågan om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är

skälig och om han eller hon därför ska åläggas att betala tillbaka vad som tagits emot utöver skäligt belopp.

För närvarande gäller att ett beslut om återbetalning av hyra inte får avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningen. Den praktiska tillämpningen av bestämmelsen har visat att en så lång tidsgräns som två år i många fall leder till orimliga ekonomiska konsekvenser för den hyresvärd som omfattas av återbetalningsregeln. Jag föreslår därför att tidsfristen i 55 e § hyreslagen förkortas till ett år.

När det därefter gäller uppdraget att stärka de ekonomiska incitamenten för att upplåta den egna bostaden har jag, efter en jämförelse mellan olika alternativ, slutligen kommit fram till att schablonavdraget enligt 42 kap. 30 § inkomstskattelagen bör uppgå till minst 18 000 kronor för att få en märkbar effekt på privatpersoners vilja att hyra ut den egna bostaden. Jag föreslår därför att det fasta krontalsavdrag som medges vid upplåtelse av en privatbostadsfastighet, en privatbostad eller en bostad som innehas med hyresrätt höjs från 4 000 kr till 18 000 kr. I fråga om de ytterligare avdrag som får göras med stöd av 42 kap. 31 § inkomstskattelagen föreslår jag däremot inte någon förändring.

De föreslagna ändringarna i jordabalken föreslås träda i kraft den 1 juli 2008. Ändringen i inkomstskattelagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

1 Författningsförslag

1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 39, 40, 45 och 55 e §§ jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

39 §¹

Hyresgästen får *ej* utan hyresvärdens samtycke *i andra hand* upplåta lägenheten i *dess helhet* utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i *dess helhet i* andra hand. Hyresvärden *skall* genast underrättas om upplåtelsen.

Hyresgästen får *inte* utan hyresvärdens samtycke *hyra ut eller på annat sätt* upplåta lägenheten i *andra hand till annan för självständigt brukande* utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i *andra hand till annan för självständigt brukande*. Hyresvärden *ska* genast underrättas om upplåtelsen.

¹ Senaste lydelse 1993:407.

40 §²

En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten *i dess helhet* i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd *skall* lämnas, om
1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.
Tillstånd enligt första stycket *skall* begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand *till annan för självständigt brukande*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd *ska* lämnas, om
1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, *studier på annan ort, tillfällig längre utlandsvistelse*, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

anledning att vägra samtycke.
Tillstånd enligt första stycket *ska* begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

45 §³

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse *i andra hand av en lägenhet i dess helhet* och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

1. hyresavtalet avser upplåtelse *av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande* och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

² Senaste lydelse 1998:146.

³ Senaste lydelse 2005:947.

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.

55 e §⁴

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, *skall* hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden *skall* betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än *två* år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket *skall* hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, *ska* hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden *ska* betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än *ett* år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket *ska* hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §.

⁴ Senaste lydelse 2006:408.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet *skall* gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden *skall* kunna pröva en ansökan enligt andra stycket *skall* ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet *ska* gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden *ska* kunna pröva en ansökan enligt andra stycket *ska* ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2008.
 2. I fråga om en ansökan om återbetalning av hyra enligt 55 e § som har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet tillämpas 55 e § i sin äldre lydelse.

1.2 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

Härigenom föreskrivs att 42 kap. 30 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

30 §

Ersättningar när en privatbostadsfastighet eller en privatbostad upplåts samt ersättningar när produkter från sådana fastigheter eller bostäder avyttras *skall* tas upp. Detsamma gäller ersättningar när en bostad som innehas med hyresrätt upplåts.

Utgifterna för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället *skall* avdrag göras med 4 000 kronor per år för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet. Om ersättningen avser upplåtelse, *skall* ytterligare avdrag göras hos upplåtaren enligt bestämmelserna i 31 §. Avdraget får inte i något fall vara högre än intäkten.

Ersättningar när en privatbostadsfastighet eller en privatbostad upplåts samt ersättningar när produkter från sådana fastigheter eller bostäder avyttras *ska* tas upp. Detsamma gäller ersättningar när en bostad som innehas med hyresrätt upplåts.

Utgifterna för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället *ska* avdrag göras med 18 000 kronor per år för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet *som upplåts och med 4 000 kronor per år när produkter från en privatbostadsfastighet eller en privatbostad avyttras*. Om ersättningen avser upplåtelse, *ska* ytterligare avdrag göras hos upplåtaren enligt bestämmelserna i 31 §. Avdraget får inte i något fall vara högre än intäkten.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

2 Utredningsuppdraget och arbetet

2.1 Uppdraget

Regeringen beslutade den 31 augusti 2006 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att se över de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Enligt direktiven ska jag se över förutsättningarna för upplåtelse av hyres- och bostadsrättslägenheter i andra hand och av del av sådana lägenheter till inneboende. Jag ska därvid undersöka hur reglerna tillämpas och belysa om reglerna kan antas förhindra eller försvåra förutsättningarna att utnyttja lägenheterna på ett effektivt sätt. I utredningsuppdraget ingår även att se över de hyresrättsliga regler som i övrigt gäller för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, däribland reglerna om uppsägning och återbetalning av hyra. Uppdraget i denna del omfattar upplåtelse både i första hand och i andra hand, dock inte upplåtelse av lägenheter som ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. Vidare ska jag enligt direktiven kartlägga och analysera de ekonomiska incitament som i dag finns för bostadsupplåtelser och överväga om dessa behöver förstärkas. I uppdraget ligger bl.a. att överväga om det skatterättsliga schablonavdraget vid uthyrning av privatbostadsfastighet bör höjas mot bakgrund av de kostnader som är förenade med uthyrning.

Genom tilläggsdirektiv, som beslutades av regeringen den 21 december 2006, har utredningsuppdraget vidgats på så sätt att jag är oförhindrad att lämna förslag till ekonomiska incitament för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, oavsett om upplåtelsen omfattar hela bostaden eller endast en del av den. Förslagen ska även kunna innefatta skattelättnader vid sådana upplåtelser. Enligt tilläggsdirektiven ska jag vidare särskilt överväga om det vid uthyrning av den egna bostaden ska vara möjligt att ta hänsyn till

uthyrarens kostnader när hyrans storlek bestäms, t.ex. i de fall då uthyraren innehar bostaden med bostadsrätt eller äger den själv. Direktiven i dess helhet framgår av *bilagorna 1 och 2*. Genom tilläggsdirektiv den 31 maj 2007 har tiden för redovisningen av uppdraget förlängts till den 1 oktober 2007, se *bilaga 3*.

2.2 Arbetet

Under utredningstiden har jag sammanträffat med företrädare för intresseorganisationerna på det hyresrättsliga området och samrått med dem i de hyresrättsliga frågor som omfattas av mitt uppdrag. De som har ingått i samrådsgruppen är förbundsjuristen Peder Halling, SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, hyresrådet Sven Jönson, Hyresnämnden i Stockholm, juristen Bo Lundborg, SABO, förbundsjuristen Susanna Skogsberg, Hyresgästföreningen Riksförbundet, och chefsjuristen Rune Thomsson, Fastighetsägarna Sverige. I de skatterättsliga frågorna har sekretariatet haft underhandskontakter med företrädare för Skatteverket. Vidare har sekretariatet inhämtat information från de nordiska länderna och från Irland angående de regler som gäller för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden i dessa länder, se *bilaga 4*.

Jag har hållit mig underrättad om det arbete som bedrivs av Hyreslagsutredningen (Ju 2007:01). Vidare har samråd ägt rum med Fastighetsmäklarutredningen (Ju 2005:16) och Näringslivets Regelnämnd, NNR. Enligt direktiven skulle jag också ha samrått med den nationella bostadssamordnaren. Eftersom hon avslutade sitt arbete i februari 2007, har något sådant samråd inte skett.

3 Upplåtelse i andra hand av den egna bostaden

3.1 Inledning

Den som äger en fastighet bestämmer själv om han eller hon ska upplåta en lägenhet i fastigheten till en hyresgäst. Om fastighetsägaren hyr ut en lägenhet, uppkommer ett hyresförhållande mellan fastighetsägaren och hyresgästen. En sådan upplåtelse är en förstahandsupplåtelse.

När den som är hyresgäst eller bostadsrättshavare upplåter sin lägenhet till en annan person uppkommer däremot en andrahandsupplåtelse. Sådan upplåtelse får endast ske under vissa förutsättningar. Olika regler gäller för upplåtelse av lägenheten i dess helhet (andrahandsupplåtelse eller s.k. total sublokation) och för upplåtelse av viss del av lägenheten (upplåtelse till inneboende eller s.k. partiell sublokation). Bestämmelser om andrahandsupplåtelse av hyreslägenhet finns i 12 kap. 39–41 §§ jordabalken (i fortsättningen hyreslagen). Motsvarande regler beträffande bostadsrättslägenheter återfinns i 7 kap. 8, 10 och 11 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Redan inledningsvis bör det understrykas att en lägenhet anses upplåten i andra hand, oavsett om den som upplåtelsen sker till betalar ersättning eller inte för nyttjandet. Det förhållandet att en lägenhet lånas ut gratis föranleder alltså inte den bedömningen att lägenheten inte ska anses upplåten i andra hand. Vidare finns det skäl att klargöra att en lägenhet är upplåten i andra hand även då upplåtelsen sker till en nära anhörig som inte ingår i upplåtarens familj, t.ex. ett vuxet barn.

När en lägenhet har upplåtits i andra hand omfattas den av två nyttjanderätter som gäller parallellt med varandra. Vid andrahandsupplåtelse av en hyreslägenhet gäller två olika hyresförhållanden beträffande lägenheten: ett hyresförhållande mellan fastighetsägaren och förstahandshyresgästen och ett annat hyresförhållande

mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen. Båda dessa hyresförhållanden omfattas av hyreslagens regler. Vid upplåtelse i andra hand av en bostadsrättslägenhet gäller på motsvarande sätt att bostadsrättshavaren har en nyttjanderätt som gäller i förhållande till bostadsrättsföreningen och att den som hyr lägenheten har ett hyresförhållande med bostadsrättshavaren. Begreppet andrahandsupplåtelse används även för den sist nämnda situationen, trots att bostadsrättshavaren och dennes hyresgäst använder lägenheten med stöd av olika nyttjanderätter. Bostadsrättshavarens nyttjanderätt regleras av bostadsrättslagen och andrahandshyresgästens rätt till lägenheten styrs av hyreslagens bestämmelser. Det innebär att den förstahandshyresgäst eller bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand har kvar sin nyttjanderätt och att det vid en andrahandsupplåtelse som huvudregel inte uppkommer någon avtalsrelation mellan å ena sidan fastighetsägaren eller bostadsrättsföreningen och å andra sidan andrahandshyresgästen. En konsekvens av det sagda är att den hyresgäst eller bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand har kvar sina förpliktelser gentemot fastighetsägaren/bostadsrättsföreningen och att en andrahandshyresgäst normalt sett inte kan göra några anspråk gällande direkt mot fastighetsägaren eller bostadsrättsföreningen (jfr dock 7 kap. 31 § jordabalken beträffande bulvanförhållanden).

3.2 Upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet

3.2.1 Hyresgästens rätt att upplåta en del av lägenheten till utomstående

Utgångspunkten i hyreslagen är att en hyresgäst har rätt att utan särskilt tillstånd från hyresvärden eller hyresnämnden upplåta en del av lägenheten till utomstående. Av 41 § hyreslagen framgår dock att en förutsättning för att hyresgästen ska ha rätt att upplåta en del av lägenheten till inneboende är att upplåtelsen inte kan medföra men för hyresvärden.

I förarbetena till paragrafen diskuterades frågan om det fanns skäl att kvantitativt begränsa hyresgästens rätt att utan hyresvärdens samtycke hyra ut rum i sin lägenhet. Som grund för en sådan begränsning hade anförts att rumsuthyrning i stor skala i allmänhet kunde antas medföra olägenhet för hyresvärden, t.ex.

större slitage än vad man räknat med då hyran bestämdes, eller ökade störningar för andra hyresgäster i fastigheten. Departementschefen ansåg emellertid att en kvantitativ begränsning av hyresgästens rätt att utan hyresvärdens medgivande hyra ut rum varken var lämplig eller behövlig (se prop. 1968:91 Bihang A s. 150). Enligt departementschefen behövde en relativt omfattande rumsuthyrning inte medföra att lägenheten utsattes för större slitage än som hade förutsatts då hyresavtalet ingicks. Som exempel nämndes den situationen att en lägenhet tidigare hade bebotts av ett flertal personer, t.ex. barn till hyresgästen, som efter hand hade flyttat från lägenheten. En rumsuthyrning i en sådan lägenhet behövde enligt departementschefen inte innebära att antalet boende i lägenheten ökade. Hyresgästens rätt att upplåta en del av lägenheten till utomstående är således inte begränsad till en viss yta av lägenheten eller ett visst antal rum i den. En hyresgäst har alltså rätt att utan hyresvärdens samtycke hyra ut ett eller flera rum i sin lägenhet till inneboende i den omfattning detta kan ske utan att det uppstår olägenhet för hyresvärden.

Av 25 § första stycket hyreslagen framgår att hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han inrymmer i lägenheten inte utsätter de som bor i omgivningen för störningar och att hans inneboende iakttar sundhet, ordning och skick inom fastigheten. Den hyresgäst som planerar att upplåta viss del av sin lägenhet till utomstående måste alltså ta ställning till om dessa personer är ordningssamma och kan antas komma att följa de regler som gäller för boendet. Det är hyresgästen själv som måste bedöma om den planerade upplåtelsen kan tänkas medföra men för hyresvärden. Den risk som hyresgästen tar om han eller hon gör en felaktig bedömning i denna fråga är att hyresvärden säger upp hyresgästens hyresavtal till upphörande. Det är därför viktigt för hyresgästen att de personer som är inneboende i lägenheten känner till och följer alla de ordningsregler som gäller för hyresgästen själv.

Bestämmelsen i 41 § hyreslagen är tvingande till förmån för hyresgästen. Det innebär att hyresvärden och hyresgästen inte med giltig verkan mot hyresgästen kan avtala bort eller begränsa dennes rätt att upplåta en del av lägenheten till inneboende.

3.2.2 Förbud mot upplåtelse i andra hand utan samtycke eller tillstånd

Enligt 39 § första stycket hyreslagen gäller som huvudregel att hyresgästen inte får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand utan hyresvärdens samtycke. Från denna huvudregel finns två undantag. Det första undantaget avser den situationen att en bostadslägenhet har upplåtits till en kommun. I ett sådant fall får kommunen upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand. Det andra undantaget, som regleras närmare i 40 § hyreslagen, gäller den situationen att hyresgästen har vänt sig till hyresnämnden och ansökt om tillstånd till att upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand och hyresnämnden har lämnat det begärda tillståndet. En sådan ansökan hos hyresnämnden kan göras om hyresgästen har kontaktat sin hyresvärd och begärt att få dennes samtycke till en tänkt andrahandsupplåtelse men hyresvärden har vägrat att ge sitt godkännande eller kanske inte ens har besvarat hyresgästens begäran. Hyresgästen kan också välja att vända sig direkt till hyresnämnden, utan att först kontakta sin hyresvärd, och ansöka om tillstånd till en planerad andrahandsupplåtelse. Ett tillstånd från hyresnämnden ersätter alltså hyresvärdens samtycke till upplåtelsen.

3.2.3 Upplåtelse av lägenheten i dess helhet

Av ordalydelsen i 39 § första stycket hyreslagen framgår att förbudet för hyresgästen att upplåta lägenheten i andra hand utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden endast gäller vid upplåtelse av lägenheten i dess helhet. Enligt motiven till bestämmelsen omfattar det principiella förbudet endast sådan upplåtelse som innebär att tredje man, dvs. andrahandshyresgästen, får en självständig rätt att nyttja lägenheten (se prop. 1968:91 Bihang A s. 225). I rättspraxis har bestämmelsen tolkats i enlighet med detta motivuttalande. Det avgörande för bedömningen av frågan om en andrahandsupplåtelse avsett lägenheten i dess helhet har således ansetts vara om andrahandshyresgästen haft en rätt att självständigt nyttja lägenheten och inte om något av lägenhetens rum har undantagits från upplåtelsen (se t.ex. Svea hovrätts, avd. 16, beslut den 15 februari 2007 i mål nr ÖH 6936-05 och den 26 oktober 2004 i mål nr ÖH 8405-03).

Om hyresvärden, t.ex. i en förlängningstvist, gör gällande att förstahandshyresgästen har upplåtit lägenheten i dess helhet i andra hand, har hyresvärden bevisbördan för sitt påstående.

3.2.4 Förutsättningarna för tillstånd till upplåtelse i andra hand

Utgångspunkter för hyresnämndens prövning

Enligt 40 § första stycket hyreslagen får en hyresgäst hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det. I paragrafens andra stycke anges att tillstånd ska lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförliga förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och
2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Om hyresvärden invänder att hyresgästen inte har beaktansvärda skäl för den begärda upplåtelsen, ankommer det på hyresgästen att bevisa sitt påstående i denna del. Hyresvärden har däremot bevisbördan för de omständigheter som åberopas till stöd för en invändning om att det finns befogad anledning att vägra samtycke.

Tidigare gällde att andrahandsupplåtelse bara tilläts om det kunde antas att hyresgästen under viss tid inte kunde utnyttja lägenheten. Genom en lagändring den 1 juli 1998 (se prop. 1997/98:46 s. 19) togs denna begränsning bort, eftersom den ansågs ha oönskade konsekvenser för t.ex. äldre och sjuka som ville hyra ut sina lägenheter och hyresgäster som ville inleda ett samboförhållande men behålla sin lägenhet för det fall samboförhållandet inte föll väl ut. I dessa situationer ansågs det i regel mindre sannolikt att hyresgästen skulle komma tillbaka till lägenheten och tillstånd till upplåtelse i andra hand vägrades därför. Genom lagändringen infördes i stället en föreskrift i 40 § tredje stycket hyreslagen om att hyresnämndens tillstånd till en andrahandsupplåtelse ska begränsas till viss tid. Av den angivna bestämmelsen framgår vidare att hyresnämndens tillstånd kan förenas med villkor.

Beaktansvärda skäl

En första förutsättning som måste vara uppfylld för att hyresnämnden ska lämna hyresgästen tillstånd till att upplåta lägenheten i andra hand är att hyresgästen har beaktansvärda skäl för den begärda upplåtelsen. I 40 § andra stycket 1 hyreslagen lämnas exempel på situationer då det kan finnas skäl för andrahanduppåtelse. De omständigheter som särskilt nämns i lagtexten hänför sig till hyresgästens ålder, sjukdom, särskilda familjeförhållanden eller den situationen att hyresgästen tillfälligt ska arbeta på annan ort.

Förut gällde att hyresgästen ansågs ha beaktansvärda skäl för en upplåtelse i andra hand endast om han eller hon på grund av en viss tvångssituation inte hade möjlighet att bo kvar i lägenheten. Genom den nämnda lagändringen år 1998 slopades alltså detta krav. De situationer då hyresgästen tillfälligtvis lämnar lägenheten kan således uppkomma genom mer eller mindre frivilliga beslut från hyresgästens sida. Det bör emellertid vara fråga om särskilda situationer då hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till den.

För att tillstånd till upplåtelse i andra hand ska ges av hyresnämnden räcker det inte med att hyresgästen åberopar en sådan situation som anges i 40 § andra stycket 1 hyreslagen. Därutöver måste förhållandena i det enskilda fallet vara sådana att hyresgästen kan anses ha beaktansvärda skäl för att upplåta lägenheten i andra hand. De skäl som hyresgästen åberopar måste alltså vara av viss styrka för att kunna godtas. Hyresgästen måste visa att han eller hon har ett behov av att behålla anknytningen till lägenheten. Det innebär dock inte att hyresgästen måste kunna göra antagligt att han eller hon inom viss tid kommer att återkomma till den. Kravet på bestående anknytning bör således inte ställas alltför högt (se prop. 1997/98:46 s. 57).

Av uppräknningen i 40 § andra stycket 1 hyreslagen framgår att ett beaktansvärt skäl för upplåtelsen kan vara att hyresgästen på grund av ålder eller sjukdom kommer att vistas på ålderdomshem, sjukhus eller annan vårdinrättning under en bestämd eller obestämd tid.

Ett annat beaktansvärt skäl som särskilt nämns i 40 § hyreslagen hänför sig till den situationen att hyresgästen tillfälligt kommer att arbeta på en annan ort än den där lägenheten är belägen. Enligt för-

arbetena till bestämmelsen bör studier på annan ort jämföras med arbete på annan ort (se prop. 1997/98:46 s. 57).

Med uttrycket särskilda familjeförhållanden avses främst den situationen då någon vill lämna sin lägenhet för att ”provbo” tillsammans med en annan person men under viss kortare tid behålla sin lägenhet tills dess det står klart om samboförhållandet kommer att fortsätta eller inte. Som samboförhållande räknas främst stadigvarande sammanboende mellan två personer av samma eller motsatt kön under äktenskapsliknande förhållanden. Samboende med en kamrat eller en släkting är vanligen inte ett sådant samboförhållande som avses i bestämmelsen. Det är endast den situationen att hyresgästen vill inleda ett samboförhållande som avses. Bestämmelsen tar alltså inte sikte på det fallet att hyresgästen redan har inlett ett samboförhållande i sin egen lägenhet eller i någon annan lägenhet.

Uppräkningen i 40 § andra stycket 1 hyreslagen är inte uttömmande utan tillstånd kan ges även i andra jämförbara situationer. En förutsättning för att hyresnämnden ska lämna tillstånd till en begärd andrahandsupplåtelse är dock att de omständigheter som hyresgästen åberopar kan anses beaktansvärda. Som exempel på sådana omständigheter kan nämnas att hyresgästen kommer att fullgöra militärtjänst på annan ort eller avtjäna ett frihetsstraff under en längre tid.

Befogad anledning att vägra samtycke

Som ytterligare förutsättning för att hyresnämnden ska lämna hyresgästen tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand gäller, enligt 40 § andra stycket 2 hyreslagen, att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. De skäl som hyresvärden kan åberopa för att motsätta sig en begärd upplåtelse hänför sig framför allt till andrahandshyresgästens personliga förhållanden. Den som lägenheten ska upplåtas till måste ha sådana personliga egenskaper att hyresvärden skäligen kan godta honom eller henne som brukare av lägenheten. Hyresvärden behöver därför inte godta en person som är känd för att vara störande. Däremot saknar det oftast betydelse om andrahandshyresgästen har ekonomisk förmåga att betala hyran för lägenheten. Anledningen till det är att förstahandshyresgästen har kvar alla sina ekonomiska förpliktelser

gentemot hyresvärden, och således även skyldigheten att betala hyran, under den tid då lägenheten är upplåten i andra hand.

Av 35 § andra stycket hyreslagen följer att vissa lägenheter inte får bytas utan att hyresvärden har samtyckt till det. Den som hyr en sådan lägenhet har enligt förarbetena till bestämmelsen i 40 § andra stycket 2 hyreslagen inte heller rätt att utan hyresvärdens samtycke upplåta lägenheten i andra hand (se prop. 1968:91 Bihang A s. 226). Det innebär att den hyresvärd som vid en prövning i hyresnämnden motsätter sig hyresgästens begäran om att få upplåta en sådan lägenhet som avses i 35 § andra stycket hyreslagen i andra hand ska anses ha fog för sin inställning att vägra samtycke. De fall som avses i 35 § andra stycket hyreslagen är då

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehåses med sådan rätt, och då
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

3.2.5 Tillståndet ska tidsbegränsas

När hyresnämnden lämnar hyresgästen tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand, ska det enligt 40 § tredje stycket hyreslagen begränsas till viss tid. Bakgrunden till bestämmelsen är att det har ansetts att en mera omfattande andrahandshyresmarknad kan innebära olägenheter för såväl hyresvärdar som hyresgäster. Ett annat skäl är att hänsyn måste tas till intresset av att så många hyresgäster som möjligt har ett hyresavtal direkt med fastighetsägaren.

En tidsbegränsning innebär att hyresgästens skäl för att upplåta lägenheten i andra hand omprövas med viss tid. Ju längre tid hyresgästen begär att tillståndet ska omfatta, desto starkare måste skälen för uthyrningen vara. Det innebär att hyresnämnden vid en begäran om förlängning av ett tillstånd normalt gör en för hyresgästen strängare bedömning än den som gjordes vid den första prövningen. Om hyresgästens ursprungliga skäl var mycket starka, t.ex. då hyresgästen vistas på ett sjukhem, kan det ofta vara naturligt att

förlänga tillståndet även om förhållandena för hyresgästen är oförändrade (se prop. 1997/98:46 s. 20 f. och 58).

Det har överlämnats till rättstillämpningen att på grundval av förhållandena i det enskilda fallet bestämma hur lång tid en andrahandsupplåtelse ska få pågå. Allmänt kan sägas att det inte är ovanligt att hyresnämnden begränsar ett tillstånd till en tid av sex månader – ett år, beroende på de skäl som åberopas för den begärda upplåtelsen.

Hyresnämndens tillstånd gäller bara för den upplåtelse som har varit föremål för prövning i nämnden. Det innebär att förstahandshyresgästen återigen måste begära samtycke från hyresvärden eller ansöka om tillstånd vid hyresnämnden, för det fall den andrahandshyresgäst som tillståndet avser har flyttat från lägenheten före utgången av den tid som tillståndet avser och förstahandshyresgästen har för avsikt att upplåta lägenheten till en annan person. Detsamma gäller om hyresgästen vill hyra ut sin lägenhet ytterligare en tid, utöver den av hyresvärden eller hyresnämnden medgivna. Även i detta fall måste alltså förstahandshyresgästen antingen vända sig till hyresvärden och begära samtycke eller på nytt ansöka om tillstånd hos hyresnämnden.

3.2.6 Tillståndet kan förenas med villkor

Hyresnämndens tillstånd till upplåtelse kan enligt 40 § fjärde stycket hyreslagen förenas med villkor. Ett exempel på villkor är att andrahandshyresgästen skriftligen åtar sig att solidariskt med förstahandshyresgästen svara för de ekonomiska förpliktelserna enligt dennes hyresavtal med hyresvärden. Ett annat exempel på villkor är krav på borgen från tredje man.

Vid en andrahandsupplåtelse kan hyresvärden få problem med att delge förstahandshyresgästen uppsägningar eller andra skriftliga meddelanden. En sådan olägenhet kan undvikas genom att hyresnämnden villkorar tillståndet och föreskriver att förstahandshyresgästen ska lämna en rättegångsfullmakt till en annan person, företrädesvis någon annan än andrahandshyresgästen, som innefattar rätt för ombudet att företräda förstahandshyresgästen i alla frågor som rör dennes förhållande till hyresvärden.

3.2.7 Hyresnämndens beslut får inte överklagas

Enligt 70 § andra stycket hyreslagen får hyresnämndens beslut i ärenden om tillstånd att upplåta en lägenhet i andra hand inte överklagas. Ett avslagsbeslut från hyresnämnden har emellertid inte rättskraft, vilket innebär att en hyresgäst som har fått avslag på sin ansökan om tillstånd till en planerad andrahandsupplåtelse kan göra en ny ansökan hos nämnden och få den prövad utan hinder av det tidigare avslagsbeslutet.

Regeringen har nyligen tillsatt en särskild utredare med uppdrag att bl.a. överväga om det bör införas en möjlighet att överklaga hyresnämndens beslut i fråga om tillstånd till upplåtelse i andra hand (se dir. 2006:85). Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2008.

3.2.8 Följderna av en otillåten andrahandsupplåtelse

Den hyresgäst som utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden upplåter sin lägenhet i andra hand riskerar att bli av med sin hyresrätt. Hyresvärden kan i en sådan situation säga upp hyresavtalet till upphörande i förtid och göra gällande att hyresrätten är förverkad (se 42 § första stycket 3 hyreslagen). Ett förverkande av hyresrätten förutsätter att hyresgästen inte efter tillsägelse från hyresvärden utan dröjsmål antingen vidtar rättelse, dvs. upphör med den olovliga andrahandsupplåtelsen, eller ansöker om tillstånd och får ansökningen beviljad. Av 43 § första stycket hyreslagen framgår dock att hyresgästen i den angivna situationen inte kan skiljas från lägenheten, om rättelse sker innan hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller om hyresvärden inte inom två månader från det att han fick vetskap om den otillåtna andrahandsupplåtelsen sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

Hyresvärden kan också välja att säga upp hyresavtalet till hyres tidens utgång och göra gällande att hyresgästen på grund av den otillåtna andrahandsupplåtelsen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet. Till stöd för en sådan uppsägning kan hyresvärden åberopa att hyresrätten är förverkad (se 46 § första stycket 1 hyreslagen) eller att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (se 46 § första stycket 2 hyreslagen).

3.3 Upplåtelse i andra hand av en bostadsrättslägenhet

3.3.1 Bostadsrättshavarens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten

En bostadsrättslägenhet utgör en del av den fastighet som bostadsrättsföreningen äger. Bostadsrättshavaren har därför bara en nyttjanderätt till lägenheten. Huvudregeln är att bostadsrättshavaren får inrymma utomstående personer i lägenheten, dvs. ha inneboende i lägenheten, utan särskilt medgivande från bostadsrättsföreningen eller hyresnämnden. Av 7 kap. 8 § bostadsrättslagen framgår dock att en sådan upplåtelse inte får ske, om den kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Uthyrningen får alltså inte ha sådan omfattning och i övrigt ske under sådana omständigheter att det uppstår olägenheter för bostadsrättsföreningen eller annan medlem.

Vid upplåtelse av del av en bostadsrättslägenhet har det ökade slitaget av lägenheten som en sådan upplåtelse kan leda i allmänhet inte någon betydelse för frågan om upplåtelsen kan antas medföra men för föreningen eller någon medlem. Skälet till detta är att det är bostadsrättshavaren och inte bostadsrättsföreningen som ansvarar för och ska bekosta det inre underhållet av lägenheten. Det avgörande för frågan om en upplåtelse kan accepteras brukar i stället vanligen vara om den som inrymts i lägenheten kan förväntas vara skötsam och inte störa övriga boende i huset.

Av 7 kap. 9 § första stycket bostadsrättslagen framgår att den bostadsrättshavare som har inneboende i lägenheten ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon har inrymt i lägenheten inte utsätter de som bor i omgivningen för störningar. Av den angivna bestämmelsen framgår vidare att bostadsrättshavaren också ska se till att den som är inneboende även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttar allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset samt rättar sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar. Den bostadsrättshavare som inte iakttar sina skyldigheter i detta avseende riskerar att den egna nyttjanderätten till lägenheten förverkas.

Den nu angivna huvudregeln om rätt att utan särskilt tillstånd ha inneboende i lägenheten gäller endast för den bostadsrättshavare som är en fysisk person. För juridiska personer gäller i stället, enligt 7 kap. 6 § andra stycket bostadsrättslagen, att en bostads-

lägenhet endast får användas för att i sin helhet upplåtas i andra hand som permanentbostad, om inte något annat har avtalats. Det innebär att en juridisk person måste ha träffat ett särskilt avtal med bostadsrättsföreningen för att ha rätt att ha inneboende i en bostadslägenhet.

Bestämmelsen i 7 kap. 8 § bostadsrättslagen om rätt för bostadsrättshavaren att inrymma utomstående personer i sin lägenhet är tvingande. Föreningen och bostadsrättshavaren kan alltså inte med giltig verkan avtala bort denna rätt.

3.3.2 Förbud mot upplåtelse i andra hand utan samtycke eller tillstånd

Bostadsrättslagens regler om upplåtelse i andra hand av den egna bostaden har stora likheter med motsvarande bestämmelser i hyreslagen. Också tillämpningen av de båda regelsystemen har kommit att i stora drag överensstämma. En bostadsrättshavare har dock något större möjligheter än en hyresgäst att upplåta den egna lägenheten till annan. Det beror på att bostadsrätten ligger nära ett direkt ägande och att det därför har ansetts att en bostadsrättshavare bör ha större rätt till andrahandsupplåtelse än en hyresgäst.

Enligt 7 kap. 10 § första stycket bostadsrättslagen får en bostadsrättshavare upplåta sin lägenhet i andra hand till någon annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke. Kravet på samtycke gäller oavsett om lägenheten är avsedd som permanentbostad eller för fritidsändamål. I paragrafens andra stycke har föreskrivits två undantag från kravet på styrelsens samtycke till en andrahandsupplåtelse. Dessa undantagsfall avser upplåtelse av en juridisk person som har förvärvat bostadsrätten vid exekutiv auktion eller tvångsförsäljning (punkten 1) och upplåtelse av en lägenhet som är avsedd att utgöra permanentbostad och som innehas av en kommun eller ett landsting (punkten 2).

Om styrelsen inte samtycker till en begäran om att få upplåta lägenheten i andra hand, kan bostadsrättshavaren vända sig till hyresnämnden och ansöka om tillstånd till upplåtelsen. I avsnitt 3.3.4 redovisas de bestämmelser som gäller vid hyresnämndens prövning av en sådan ansökan.

3.3.3 Upplåtelse av lägenheten för självständigt brukande

Av 7 kap. 10 § första stycket bostadsrättslagen framgår att det endast är i det fall då lägenheten upplåts till någon annan för självständigt brukande som det krävs att styrelsen ger sitt samtycke till upplåtelsen. Det är därför av väsentlig betydelse för bostadsrätts-havaren att han eller hon gör klart för sig om hyresgästen är att anse som inneboende eller om hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten har sådan omfattning att det är fråga om en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse.

Bestämmelsen i 7 kap. 10 § första stycket bostadsrättslagen fick sin nuvarande lydelse genom en lagändring som trädde i kraft den 1 april 2003 (se prop. 2002/03:12). Tidigare gällde att det avgörande för frågan om det krävdes samtycke från styrelsen var om andrahandsupplåtelsen avsåg hela lägenheten. Utformningen av bestämmelsen medförde att det ofta förekom gränsdragningsproblem, eftersom en bostadsrättshavare inte heller före den 1 april 2003 behövde samtycke från styrelsen för att få upplåta endast en del av lägenheten till utomstående. Det förekom därför att upplåtaren tog undan ett eller flera rum i lägenheten från upplåtelsen i syfte att kunna hävda att lägenheten bara var upplåten till viss del. Därigenom kunde bostadsrättshavaren åberopa den generösare bestämmelsen i 7 kap. 8 § bostadsrättslagen och således slippa att begära samtycke från styrelsen. För att komma tillrätta med dessa arrangemang ändrades bestämmelsen i 7 kap. 10 § första stycket bostadsrättslagen. Det avgörande för frågan om en upplåtelse i andra hand kräver samtycke är nu i stället om lägenheten upplåtits till någon annan för självständigt brukande eller inte.

Den omständigheten att ett rum i lägenheten har stängts av för bostadsrättshavarens räkning medför alltså inte i sig att upplåtelsen ska anses partiell. Vid bedömningen av om lägenheten upplåtits för självständigt brukande eller inte är det i stället av betydelse om bostadsrättshavaren enligt hyresavtalet har haft möjlighet att disponera hela eller delar av lägenheten samt i vilken utsträckning han eller hon faktiskt har vistats i den. Den närmare gränsdragningen för när en upplåtelse ska anses ha skett för självständigt brukande får enligt förarbetena till bestämmelsen utvecklas i praxis (se prop. 2002/03:12 s. 118).

Högsta domstolen har i två avgöranden från år 2001, dvs. före den angivna ändringen i 7 kap. 10 § bostadsrättslagen, prövat frågan om en bostadsrättshavare upplåtit hela lägenheten i andra hand eller

inte (se NJA 2001 s. 241 I och II). I det första fallet hade bostadsrättshavaren, som aldrig hade bott i lägenheten, tagit undan ett rum i lägenheten från upplåtelsen. Hyresgästen hade emellertid ensam bott i lägenheten och förfogat över samtliga utrymmen, även kök och badrum. Bostadsrättshavaren hade inte haft någon annan kontakt med lägenheten än att hennes sambo hade besökt den någon gång i månaden efter att på förhand ha meddelat sin ankomst till hyresgästen. Högsta domstolen ansåg att hyresgästen hade haft rätt att självständigt nyttja lägenheten. I det andra fallet hade bostadsrättshavaren tagit undan ett rum i lägenheten från upplåtelsen och övernattat i lägenheten någon gång i månaden samt därutöver besökt lägenheten ett par gånger per vecka och vid sina besök utnyttjat köket och det undantagna rummet samt fått post till lägenheten. Högsta domstolen ansåg i detta fall att hyresgästen inte kunde anses ha haft rätt att självständigt utnyttja lägenheten.

3.3.4 Förutsättningarna för tillstånd till upplåtelse i andra hand

Utgångspunkter för hyresnämndens prövning

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättsinnehavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. För fysiska personer gäller enligt 7 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen att sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättsinnehavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid. Av paragrafens tredje stycke framgår att ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

På motsvarande sätt som i hyreslagen innehöll bostadsrättslagen tidigare ett krav på att bostadsrättshavaren under viss tid inte skulle vara i tillfälle att bruka sin lägenhet. Detta krav togs bort genom en lagändring den 1 april 2003 (se prop. 2002/03:12). Frågan om bostadsrättshavaren kan komma att återvända till lägenheten längre fram har alltså inte längre någon självständig betydelse vid hyresnämndens tillståndsprövning.

Beaktansvärda skäl

Den bostadsrättshavare som har för avsikt att upplåta sin lägenhet i andra hand måste, i likhet med en hyresgäst, anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd till upplåtelsen. Synen på vad som utgör beaktansvärda skäl är dock mera generös vid prövningen av en bostadsrättshavares ansökan. Begreppet beaktansvärda skäl har alltså en vidare innebörd än motsvarande begrepp i 40 § hyreslagen. Skälet till det är att den nyttjanderätt till en lägenhet som tillkommer innehavaren av en bostadsrätt liknar äganderätt och att det är bostadsrättshavaren själv som svarar för underhållet av lägenheten. Det har därför ansetts att en bostadsrättshavare bör ha en större frihet än en hyresgäst att upplåta sin lägenhet i andra hand.

Även med en generös grundinställning till i vilka situationer andrahandsupplåtelse bör kunna komma ifråga, har det inte ansetts lämpligt att helt släppa kravet på att bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen ska ha någon tyngd för att vara godtagbara. De omständigheter som bostadsrättshavaren åberopar till stöd för sin begäran måste således ha viss styrka. I förarbetena till bestämmelsen anges att rent spekulativa köp där avsikten inte är att bostadsrättshavaren ska bo i eller använda lägenheten inte bör gynnas av reglerna om andrahandsupplåtelse (se prop. 2002/03:12 s. 70).

Bestämmelsen i 7 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen innehåller inte någon motsvarighet till den uppräkningslista som finns intagen i 40 § andra stycket hyreslagen av situationer då upplåtaren kan anses ha anfört beaktansvärda skäl. Det innebär att hyresnämndens prövning av frågan om bostadsrättshavaren har åberopat beaktansvärda skäl för sin begäran är friare än den bedömning som görs vid nämndens tillämpning av motsvarande bestämmelse i hyreslagen och att en andrahandsupplåtelse bör kunna tillåtas även om de skäl som bostadsrättshavaren har åberopat är av mer varierande slag. En konsekvens av detta är att den praxis som gäller inom hyresrättens område inte är vägledande vid prövningen enligt bostadsrättslagens regler.

Utgångspunkten är alltså att en bostadsrättshavare har större möjlighet än en hyresgäst att upplåta sin lägenhet i andra hand. Beaktansvärda skäl för en upplåtelse kan därför anses föreligga i de situationer som nämns i 40 § hyreslagen, dvs. då upplåtaren åberopar ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort eller särskilda familjeförhållanden till stöd för sin ansökan. Därutöver kan tillstånd lämnas när bostadsrättshavaren har förvärvat en bostadsrättslägen-

het för att bosätta sig i den efter pensionen men har behov av att hyra ut den under en övergångsperiod. Tillstånd bör också kunna ges när en förälder som har en mindre bostadsrättslägenhet vill upplåta den till sitt vuxna barn. Kraven på bostadsrättshavaren att visa att han eller hon har ett behov av att komma tillbaka till lägenheten kan sättas lågt (se prop. 2002/03:12 s. 70 f. och 119).

Befogad anledning att vägra samtycke

Av 7 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen framgår att tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. De skäl som bostadsrättshavaren har åberopat för upplåtelsen måste alltså vägas mot föreningens skäl för att vägra samtycke. Föreningens invändningar mot upplåtelsen måste vara relevanta och ha viss tyngd för att kunna påverka hyresnämndens bedömning.

Vid en andrahandsupplåtelse har bostadsrättshavaren kvar ansvaret för de ekonomiska förpliktelserna gentemot föreningen och för det inre underhållet av lägenheten. De invändningar som föreningen kan ha mot hyresgästens betalningsförmåga torde därför oftast sakna självständig betydelse. Föreningen kan däremot ha befogad anledning att vägra samtycke framför allt med hänsyn till hyresgästens personliga kvalifikationer. Som exempel kan nämnas att föreningen vid kontroll med hyresgästens tidigare hyresvärdar kan ha fått information om att hyresgästen varit störande mot sina grannar eller på något annat sätt varit mindre skötsam.

Andra invändningar från föreningens sida kan hänföra sig till sådana villkor som ställs upp i stadgarna beträffande medlemskap i föreningen eller föreningens intresse av att lägenheterna inte i alltför stor utsträckning bebos av andra än bostadsrättshavarna själva. Även tidsfaktorn måste beaktas. Den är oftast viktigare i mindre föreningar, där behovet av medlemmar som kan ställa upp för styrelsearbete ibland varierar över tiden. Föreningens förhållanden har därför betydelse för hur lång tid som tillstånd ges för andrahandsupplåtelsen. Om det är fråga om en förlängning, kan hänsynen till föreningen ibland innebära att skälen för upplåtelsen inte längre väger över. Ju längre tid bostadsrättshavaren avser att inte utnyttja lägenheten och ju längre tid han eller hon redan har haft tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand, desto svagare blir alltså normalt

motiven för att upplåtelsen ska tillåtas eller förlängas mot föreningens vilja (se prop. 2002/03:12 s. 71 och 119).

3.3.5 Tillståndet ska tidsbegränsas

Enligt en föreskrift i 7 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen ska hyresnämndens tillstånd till en andrahandsupplåtelse begränsas till viss tid. Kravet på tidsbegränsning ska ses mot bakgrund av att bostadsrättshavarens skäl för att få tillstånd till en andrahandsupplåtelse anses bli svagare efterhand som tiden går. Ytterligare ett skäl för att tidsbegränsa tillståndet är att det i mindre föreningar kan finnas risk för att föreningen under en period medger andrahandsupplåtelser men efter en tid gör bedömningen att ytterligare upplåtelser inte kan medges eftersom föreningens intresse av att få tillstånd en fungerande styrelse då skulle äventyras. Föreningens förhållanden kan alltså ha betydelse för hur lång tid som tillstånd medges. Vid prövningen av en begäran om förlängning av ett tillstånd bör hänsynen till föreningen ibland kunna innebära att de skäl som talar för upplåtelsen inte längre har tillräcklig tyngd (se prop. 2002/03:12 s. 71).

Förhållandena i det enskilda fallet kan dock variera mycket och det har därför inte ansetts lämpligt att genom förarbetsuttalanden ställa upp någon gräns för under hur lång tid en andrahandsupplåtelse ska tillåtas pågå. I stället har det överlåtits åt rättstillämpningen att i varje särskilt fall avgöra hur länge en upplåtelse ska få fortsätta.

I förarbetena till bestämmelsen anges att hyresnämndens prövning i denna del bör göras med utgångspunkt i den grundsyn som gäller beträffande andrahandsupplåtelse av bostadsrätter. Vidare anges, i överensstämmelse med det tidigare anförda, att det ligger nära till hands att förmoda att det i mindre föreningar ofta kan finnas skäl att sätta en något kortare tidsgräns än i större föreningar (se prop. 2002/03:12 s. 72). Det är inte ovanligt att hyresnämnden, på motsvarande sätt som vid prövningen enligt hyreslagen, begränsar ett tillstånd till att gälla för en tid av sex månader – ett år, beroende på de skäl som åberopas för den begärda upplåtelsen.

Hyresnämndens tillstånd gäller bara för den upplåtelse som har prövats i nämnden, dvs. en upplåtelse till en viss namngiven hyresgäst under en viss bestämd tid. Det innebär att bostadsrättshavaren återigen måste begära samtycke från styrelsen eller ansöka om till-

stånd vid hyresnämnden, för det fall den hyresgäst som ett tidigare samtycke eller tillstånd avser har flyttat i förtid och bostadsrätts-havaren har för avsikt att upplåta lägenheten på nytt till en annan person. Detsamma gäller om bostadsrätts-havaren vill hyra ut sin lägenhet ytterligare en tid, utöver den av styrelsen eller hyresnämnden medgivna. Även i en sådan situation måste därför bostadsrätts-havaren antingen vända sig till bostadsrättsföreningens styrelse och begära samtycke eller på nytt ansöka om tillstånd hos hyresnämnden.

3.3.6 Tillståndet kan förenas med villkor

I likhet med vad som gäller vid hyresnämndens prövning enligt hyreslagen kan nämnden, enligt 7 kap. 11 § tredje stycket bostadsrättslagen, förena tillståndet med villkor. Ett villkor kan hänföra sig till krav på borgen eller en föreskrift om att bostadsrätts-havaren ska ställa ombud för sig som har behörighet att både i och utanför domstol företräda honom eller henne i frågor som rör förhållandet till bostadsrättsföreningen.

3.3.7 Hyresnämndens beslut får inte överklagas

Av 11 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen framgår att hyresnämndens beslut i ett tillståndsärende inte får överklagas. Ett avslagsbeslut från hyresnämnden har emellertid inte rättskraft, vilket innebär att en bostadsrätts-havare, som har fått avslag på en begäran om tillstånd att upplåta sin lägenhet i andra hand, kan ansöka på nytt och få en ny prövning av hyresnämnden. En sådan ansökan kan leda till att tillstånd ges, t.ex. då den tidigare ansökningen har avsett upplåtelse till en hyresgäst som inte har kunnat godtas på grund av sina bristande personliga kvalifikationer och den nya ansökningen avser upplåtelse till en annan godtagbar hyresgäst.

3.3.8 Följderna av en otillåten andrahandsupplåtelse

Den bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand utan behövligt samtycke från föreningen eller tillstånd från hyresnämnden riskerar att föreningen gör gällande att nyttjanderätten har förverkats och därför säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning med stöd av 7 kap. 18 § 2 bostadsrättslagen. Av 20 § första och andra styckena framgår att sådan uppsägning inte får ske om bostadsrättshavaren efter tillsägelse från föreningen utan dröjsmål vidtar rättelse eller om han eller hon utan dröjsmål ansöker om tillstånd till upplåtelsen och får sin ansökan beviljad. Av 21 § första och andra styckena framgår vidare att bostadsrättshavaren inte får skiljas från lägenheten om rättelse sker innan föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning eller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på den otillåtna upplåtelsen sagt till bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

3.4 Överväganden och förslag

3.4.1 Allmänna utgångspunkter

Enligt direktiven ska jag vid översynen av regelverken kring privatpersoners uthyrning av den egna bostaden om möjligt undanröja de hinder som finns mot sådan uthyrning. I uppdraget ingår vidare att undersöka hur reglerna tillämpas och att belysa om de kan antas förhindra eller försvåra förutsättningarna att utnyttja lägenheterna på ett effektivt sätt.

På många håll i landet, främst i storstäderna och på orter med högskolor och universitet, finns det en stor efterfrågan på bostäder. Även om bostadsbyggandet totalt sett har ökat, är det fortfarande 40 procent av landets kommuner som bedömer att den lokala bostadsmarknaden präglas av brist på bostäder i förhållande till efterfrågan (se Boverkets rapport "Bostadsmarknaden år 2007–2008. Med slutsatser av Bostadsmarknadsenkäten 2007"). Den nybyggnation av bostäder som sker tillgodoser alltså inte fullt ut det behov som finns. Det är därför ur ett samhällsnyttoperspektiv angeläget att det befintliga bostadsbeståndet används på bästa möjliga sätt och att de bostadslägenheter som redan är upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt inte står tomma när de i stället skulle kunna användas av personer som inte har någon egen bostad.

Även om ett andrahandsboende för de allra flesta inte är en på sikt hållbar lösning, kan ett sådant boende i många fall vara nödvändigt och även acceptabelt för den enskilde. En önskan om att ordna en tillfällig bostad finns ofta hos ungdomar som vill flytta hemifrån. År 2005 bodde närmare sex procent av de personer som då var i åldern 20–29 år i en bostad som hyrdes i andra hand (se SCB:s rapport BO – Bostäder och byggande, BO 23 SM 0701). Behov av ett tillfälligt boende finns också ofta hos studenter och hos personer som arbetar under en tid på en annan ort än hemorten. Ytterligare en situation då behov av ett snabbt och tillfälligt boende kan uppkomma är vid en separation. I samtliga dessa fall kan det vara en smidig lösning av boendefrågan att vara inneboende eller att hyra en lägenhet i andra hand under en tid. Att bo inneboende eller i andra hand kan också vara aktuellt för den som inte har ekonomiska förutsättningar att förvärva en bostadsrätt eller en villa eller för den som av olika skäl helt enkelt inte vill binda sig vid en bostad under en längre tid.

Intresset av en väl fungerande andrahandsmarknad för bostäder finns också hos den som redan är innehavare av nyttjanderätten till en lägenhet. I likhet med vad som gäller för den som söker en tillfällig bostad kan det för en hyresgäst eller bostadsrättsinnehavare uppkomma mera tillfälliga behov av att hyra ut en del av den egna lägenheten till en inneboende, t.ex. för att stärka ekonomin, eller upplåta hela lägenheten i andra hand.

Vid bedömningen av om det finns skäl att ändra de regler som nu gäller för upplåtelse av lägenheter i andra hand måste också beaktas att den som bor i ett flerfamiljshus har ett intresse av att övriga boende i huset, och således även de personer som tillfälligt bor där, är skötsamma samt att grannförhållandena är någorlunda stabila och inte ändras alltför ofta. Det nu angivna intresset överensstämmer med de krav som fastighetsägaren, dvs. hyresvärden eller bostadsrättsföreningen, har rätt att ställa vid förvaltningen av huset. Utgångspunkten för min översyn bör därför vara att reglerna om upplåtelse av en hyres- eller bostadsrättslägenhet till inneboende eller i andra hand ska vara utformade så att de tillgodoser de berättigade intressen som finns hos upplåtaren, fastighetsägaren och övriga boende i huset.

I avsnitt 3.4.2 behandlar jag frågan om det finns något behov av att ändra hyreslagens regler och i avsnitt 3.4.3 behandlas samma frågeställning beträffande bostadsrättslagen.

3.4.2 Hyreslagen

Mitt förslag: Det avgörande för om en hyreslägenhet ska anses upplåten i andra hand eller till inneboende ska vara om hyresgästen har upplåtit lägenheten till annan för självständigt brukande eller inte. Genom ett förtydligande klargörs att tillstånd till en andrahandsupplåtelse ska lämnas, om hyresgästen på grund av *studier på annan ort* har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. I fortsättningen ska sådant tillstånd också kunna ges då hyresgästen på grund av en *tillfällig längre utlandsvistelse* kan anses ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen.

Min bedömning: Det finns inte skäl att utvidga hyresgästens rätt att ha andra personer inneboende i lägenheten.

Hyresgästens rätt att ha inneboende i lägenheten

Som angetts i avsnitt 3.2.1 följer av 41 § hyreslagen att en hyresgäst som huvudregel har rätt att utan särskilt samtycke från hyresvärden upplåta en del av lägenheten till inneboende, under förutsättning att upplåtelsen inte kan medföra men för hyresvärden. Något samtycke till en sådan upplåtelse krävs alltså inte i det enskilda fallet.

Under utredningsarbetet har det inte förts fram några synpunkter om att det krav som nu ställs för att hyresgästen ska tillåtas hyra ut en del av sin lägenhet till utomstående kan antas hindra eller försvåra förutsättningarna för att utnyttja hyreslägenheterna på ett effektivt sätt. Det har inte heller på annat sätt kommit fram att det finns något behov av att utvidga hyresgästens rätt att ha inneboende i lägenheten och således slopa förbudet mot en sådan upplåtelse om den kan medföra olägenheter för hyresvärden. Den nuvarande ordningen får enligt min mening anses ge uttryck för en lämplig avvägning mellan hyresgästens intresse av att kunna inrymma utomstående i lägenheten och hyresvärdens intresse av att en sådan upplåtelse inte inverkar negativt på fastighetsförvaltningen. Det saknas därför skäl att förslå någon ändring av bestämmelsen i 41 § hyreslagen.

När ska en lägenhet anses upplåten i andra hand?

Av 39 § första stycket hyreslagen framgår att en hyresgäst inte får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden. Avgörande för frågan om en lägenhet ska anses upplåten i andra hand är alltså om upplåtelsen avser lägenheten i dess helhet.

Vid de sammanträffanden som jag haft med samrådsgruppen har det framkommit att frågan om en upplåtelse avser lägenheten i dess helhet eller endast en del av den oftast kommer upp sedan hyresvärden har fått kännedom om att lägenheten är upplåten till en utomstående person och därefter har sagt upp förstahandshyresgästens hyresavtal. I en sådan situation kan hyresvärden välja att säga upp hyresavtalet till upphörande i förtid och till stöd för uppsägningen åberopa att lägenheten i dess helhet är upplåten i andra hand utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden samt att hyresrätten därför är förverkad (se 42 § första stycket 3 hyreslagen). Hyresvärden kan även välja att säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång och göra gällande att hyresrätten är förverkad (se 46 § första stycket 1 hyreslagen) eller att hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (se 46 § första stycket 2 hyreslagen).

Det är inte ovanligt att hyresgästen efter en uppsägning invänder att han eller hon har förbehållit sig nyttjanderätten till ett eller flera rum i lägenheten och att upplåtelsen således inte avser lägenheten i dess helhet samt att upplåtelsen därför inte är tillståndspliktig. Om en sådan invändning görs från hyresgästens sida får frågan huruvida lägenheten ska anses upplåten i dess helhet prövas av allmän domstol, dvs. i första hand tingsrätten, för det fall hyresavtalet har sagts upp i förtid, och i annat fall av hyresnämnden i en förlängningstvist. Oavsett om prövningen sker vid tingsrätten eller i hyresnämnden gäller att det är hyresvärden som väcker talan och som har bevisbördan för sitt påstående om att andrahandsupplåtelsen har avsett lägenheten i dess helhet (se t.ex. Svea hovrätts beslut den 24 oktober 2006 i mål nr ÖH 2028-06).

Ordalydelsen i 39 och 40 §§ hyreslagen föranleder alltså vissa hyresgäster att vidta arrangemang genom att undanta ett eller flera rum från upplåtelsen i syfte att inte behöva begära samtycke eller tillstånd. Av förarbetsuttalanden (prop. 1968:91 Bihang A s. 225) och den praxis som gäller på området, vilken har redovisats i av-

snitt 3.2.3, framgår emellertid att det principiella förbudet för hyresgästen att utan samtycke eller tillstånd upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand gäller sådan upplåtelse där andrahandshyresgästen får en självständig rätt att nyttja lägenheten. Det förhållandet att förstahandshyresgästen har låst dörren till ett rum eller på annat sätt förbehållit sig nyttjanderätten till en viss del av lägenheten är alltså inte av avgörande betydelse vid bedömningen av om upplåtelsen ska anses avse lägenheten i dess helhet eller om den till vilken upplåtelsen har skett är att bedöma som inneboende i lägenheten.

Nuvarande lydelse av hyreslagens regler om upplåtelse av lägenheten i andra hand ger således inte klart uttryck för den innebörd som bestämmelserna är avsedda att ha. Av den redovisning som har lämnats i avsnitt 3.3.3 beträffande bestämmelsen i 7 kap. 10 § första stycket bostadsrättslagen framgår att den nyligen har ändrats och att det numera klart framgår att det avgörande för huruvida bostadsrättshavarens upplåtelse av den egna lägenheten är tillståndspliktig är om upplåtelsen har skett till annan för självständigt brukande. Av rättssäkerhetsskäl, och i syfte att undvika de gränsdragningsproblem som nuvarande lydelse av 39 och 40 §§ hyreslagen ger upphov till för såväl hyresvärdar som hyresgäster, bör enligt min mening motsvarande förtydligande ändring göras i dessa paragrafer. Jag föreslår därför att 39 och 40 §§ hyreslagen ändras och att det uttryckligen slås fast att det som utmärker en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse är att lägenheten har upplåtits till annan för självständigt brukande. Som en konsekvens av dessa ändringar bör en följdändring göras i 45 § hyreslagen, som reglerar i vilka fall en bostadshyresgäst saknar besittningsskydd.

När bör en andrahandsupplåtelse tillåtas?

En första förutsättning som enligt nu gällande rätt måste vara uppfylld för att hyresnämnden ska lämna hyresgästen tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand är att hyresgästen har ett beaktansvärt skäl för upplåtelsen. I 40 § andra stycket 1 hyreslagen finns en uppräknning av situationer då hyresgästen kan anses ha beaktansvärda skäl. Ytterligare ett krav som gäller för att hyresgästen ska få upplåta lägenheten i andra hand är, enligt 40 § andra stycket 2 hyreslagen, att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Syftet med min översyn är att förbättra förutsättningarna för att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet för boende. Den första frågan är därför om det krav som nu ställs på hyresgästen att anföra ett beaktansvärt skäl för en andrahandsupplåtelse är alltför strängt. En annan fråga är om de invändningar som hyresvärden kan ha mot hyresgästens begäran bör ges mindre tyngd vid hyresnämndens prövning.

En fungerande hyresmarknad förutsätter att de allra flesta hyresgäster har ett hyreskontrakt direkt med fastighetsägaren. Det innebär att den som är förstahandshyresgäst som huvudregel också bör vara den som bor i lägenheten. Vid bedömningen av i vilken omfattning hyresgästen ska ha rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand måste också beaktas att det ur hyresvärdens perspektiv är viktigt att ha kontroll över vilka personer som bor i huset. Utgångspunkten är därför att en hyresgäst inte bör ges en obegränsad rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand.

Frågan om det finns ett behov av att ändra de nu gällande reglerna kan inte besvaras utan kännedom om hur de tillämpas i praktiken. En utförlig redogörelse för hyresnämndernas tillämpning av reglerna om andrahandsupplåtelse av hyreslägenheter och bostadsrättslägenheter finns i Charlotte Anderssons bok *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, Hyresnämndens praxis*, 2004. Charlotte Anderssons redovisning avseende hyreslägenheter avser sådana beslut som meddelades av samtliga hyresnämnder i landet under tiden september 2002 – september 2003. Som en komplettering till denna undersökning har utredningens sekreterare gått igenom samtliga beslut avseende tillstånd till andrahandsupplåtelse av en hyreslägenhet som meddelats av Hyresnämnden i Stockholm under tiden september 2003 – september 2006. Anledningen till att den kompletterande genomgången har begränsats till Hyresnämnden i Stockholm är att den nämnden prövade en majoritet av de ansökningar om tillstånd till andrahandsupplåtelse som gavs in till landets samtliga hyresnämnder under den angivna tiden.

Vid sekretariatets genomgång av beslut från Hyresnämnden i Stockholm framkom att det var mycket vanligt att hyresvärden och hyresgästen kom överens vid hyresnämndens sammanträde och att hyresvärden medgav hyresgästens begäran. En förklaring till detta kan vara att de uppgifter som hyresgästen inledningsvis lämnade i sin ansökan om tillstånd var bristfälliga men att de kompletterades i anslutning till att parterna träffades vid nämndens sammanträde och att hyresvärden då fick ett bättre underlag för sitt ställnings-

tagande. Det är alltså viktigt att den hyresgäst som vänder sig till hyresvärden eller hyresnämnden för att få tillstånd till en planerad andrahandsupplåtelse lämnar utförliga uppgifter om de skäl som åberopas för upplåtelsen, under hur lång tid upplåtelsen ska pågå samt namn på och referenser avseende den person som andrahandsupplåtelsen ska ske till.

Den redogörelse som har lämnats i Charlotte Anderssons bok och den genomgång av Stockholmsnämndens beslut som gjorts inom ramen för utredningsarbetet leder enligt min mening till slutsatsen att det nu gällande kravet på hyresgästen att anföra ett beaktansvärt skäl för upplåtelsen väl tillgodoser det berättigade behov som hyresgäster kan ha av att upplåta den egna bostaden i andra hand. Reglerna ger vidare hyresvärden en rimlig möjlighet att framställa invändningar mot en tänkt andrahandsupplåtelse och få dessa beaktade, under förutsättning att de är befogade. Den bild som har framträtt av ett väl avvägt regelsystem har också bekräftats vid de samrådsmöten som jag har haft med företrädare för de större aktörerna på hyresmarknaden. Det har alltså inte kommit fram någonting som tyder på att de förutsättningar som nu gäller för tillstånd till en andrahandsupplåtelse är alltför stränga. Min bedömning är därför att det inte finns skäl att ändra bestämmelserna i 40 § andra stycket 1 och 2 hyreslagen om att tillstånd till en andrahandsupplåtelse ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

I vilka situationer ska hyresgästen anses ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen?

Vid den översyn som gjordes av 40 § hyreslagen år 1998 ansågs att det inte i lagtexten uttömmande kan anges de situationer då andrahandsuthyrning kan komma i fråga (se prop. 1997/98:46 s. 20). Jag delar den uppfattningen. Även andra skäl än de som uttryckligen nämns i paragrafen bör alltså kunna anses beaktansvärda vid hyresnämndens prövning.

Den fråga som bör övervägas är i stället om det finns anledning att komplettera exemplifieringen i 40 § andra stycket 1 hyreslagen av de skäl som kan vara beaktansvärda. Enligt den uppräknning som nu finns intagen i bestämmelsen rör det sig om fall då hyresgästen

åberopar ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden.

Ett beaktansvärt skäl som särskilt nämns i lagtexten är alltså att hyresgästen har ett tillfälligt arbete på en annan ort. I förarbetena till 1998 års översyn angavs att studier på annan ort borde jämföras med arbete på annan ort (se prop. 1997/98:46 s. 57). Genomgången av hyresnämndernas praxis har visat att det är relativt vanligt att en hyresgäst som skäl för att få upplåta sin lägenhet åberopar just denna grund. Enligt min mening bör det därför komma till klart uttryck i 40 § hyreslagen att studier på annan ort kan vara ett beaktansvärt skäl.

Ytterligare ett skäl som ibland åberopas till stöd för en andrahandsupplåtelse är att hyresgästen har för avsikt att resa utomlands under en längre tid. Enligt den praxis som nu gäller torde detta skäl inte anses beaktansvärt vid en prövning i hyresnämnden. Den hyresgäst som vill hyra ut sin lägenhet under en längre utlandsresa är alltså beroende av att hyresvärden ger sitt samtycke till upplåtelsen. Resvanor förändras med tiden och numera är det inte särskilt ovanligt att framför allt yngre personer gör längre, och ibland till och med årslånga, utlandsresor. För den hyresgäst som har begränsade ekonomiska resurser kan det vara av avgörande betydelse för genomförandet av en sådan resa att han eller hon kan upplåta lägenheten i andra hand och på så sätt slippa undan hyreskostnaden under den aktuella tiden. Även om ett ekonomiskt motiv för upplåtelsen saknas i det enskilda fallet, är det enligt min mening svårt att finna någon hållbar grund för standpunkten att en hyresgäst inte ska kunna hyra ut sin lägenhet under en längre utlandsresa. Tillstånd bör dock endast ges under förutsättning att utlandsresan är tillfällig och inte görs regelmässigt i syfte att t.ex. bo utomlands under en del av året. Mitt förslag är därför att uppräkningsen i 40 § andra stycket hyreslagen kompletteras och att det anges att en tillfällig längre utlandsvistelse kan utgöra ett beaktansvärt skäl för en andrahandsupplåtelse.

En annan situation som har diskuterats inom samrådsgruppen avser det fallet att hyresgästen ansöker om tillstånd till en andrahandsupplåtelse och som skäl för upplåtelsen åberopar att han eller hon har för avsikt att inleda ett sammanboende med en annan person. Enligt de uppgifter som har lämnats i samrådsgruppen har det förekommit att hyresnämnden avslagit en sådan ansökan, om hyresgästen och dennes sambo haft för avsikt att sammanbo i en bostad som helt eller delvis ägts av hyresgästen. Det får antas att

hyresnämnden därvid har ansett att hyresgästen inte haft tillräckliga skäl att behålla anknytningen till sin hyreslägenhet. Ett sådant resonemang synes tveksamt och jag har därför övervägt om det finns anledning att förtydliga de nu gällande reglerna. Emellertid har jag kommit till den slutsatsen att ett sådant förtydligande framstår som obehövligt.

3.4.3 Bostadsrättslagen

Min bedömning: Det saknas skäl att ändra bostadsrättslagens nuvarande regler om bostadsrättshavarens rätt att ha inneboende i lägenheten och att upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande.

För några år sedan gjordes en allmän översyn av bostadsrättslagens bestämmelser om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter gentemot föreningen. Efter en jämförelse mellan bostadsrättslagens nyttjanderättsliga regler och motsvarande bestämmelser i hyreslagen övervägdes bl.a. frågan om bostadsrättshavaren har den frihet i sitt nyttjande som är rimlig med hänsyn till de ekonomiska åtaganden som bostadsrättshavaren har gjort i samband med förvärvet av bostadsrätten. Som ett resultat av denna översyn ändrades bostadsrättslagens regler i vissa avseenden och sedan den 1 april 2003 gäller, i likhet med vad som nu föreslås beträffande hyresrätter, att det avgörande för om en upplåtelse ska anses som en andrahandsupplåtelse eller som en upplåtelse till inneboende är om lägenheten har upplåtits till annan för självständigt brukande eller inte. Vid samma tidpunkt vidgades också bostadsrättshavarens möjligheter att upplåta lägenheten i andra hand (se avsnitt 3.3.3 och 3.3.4).

En utgångspunkt för de angivna ändringarna i bostadsrättslagen var att en bostadsrättshavare har betalat en insats för sin lägenhet och att denna upplåtelseform på så sätt ligger nära äganderätten. Detta ansågs tala för att bostadsrättshavaren borde ha stor frihet att upplåta sin lägenhet i andra hand. Ytterligare en omständighet som vid översynen ansågs tala i samma riktning vara att bostadsrättshavaren själv svarar för underhållet av lägenheten och alltså får bekosta det ökade slitaget som en andrahandsupplåtelse kan medföra. Samtidigt betonades att det finns vissa omständigheter som

talat mot en obegränsad rätt till andrahandsupplåtelse. Bostadsrättshavaren är medlem i en bostadsrättsförening och de som bor i huset måste samverka i en associationsform. Föreningen är alltså beroende av att åtminstone en del av de boende engagerar sig i verksamheten och t.ex. deltar i styrelsearbete. Vidare angavs att denna upplåtelseform också i övrigt vilar på en föreningstanke och att det vore olyckligt om flertalet boende i en bostadsrättsförening kom att vara antingen styrelseledamöter eller andrahandshyresgäster. Det ansågs därför att de skäl som åberopas för en andrahandsupplåtelse bör ha någon form av tyngd och att bestämmelserna inte bör vara sådana att de öppnar för köp i rent spekulativt syfte där förvärvaren aldrig har haft för avsikt att bo i lägenheten (se prop. 2002/03:12 s. 69 f.).

Tanken bakom bostadsrättslagens nuvarande reglering är alltså att det finns skäl att ha en generös inställning till andrahandsupplåtelser och att bostadsrättshavaren bör ha större möjlighet än en hyresgäst att upplåta den egna lägenheten i andra hand. Även med denna utgångspunkt har det emellertid ansetts att bostadsrättshavaren inte kan ges en obegränsad rätt att upplåta sin lägenhet till andra utan att en viss begränsning måste gälla. I bostadsrättslagen uttrycks det genom regeln i 7 kap. 8 § om att bostadsrättshavaren inte får inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen samt föreskrifterna i 7 kap. 10 och 11 §§ som innebär att en bostadsrättshavare som huvudregel får upplåta sin lägenhet i andra hand endast om styrelsen ger sitt samtycke eller hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Avsikten är att begreppet beaktansvärda skäl i bostadsrättslagens mening ska ha en vidare innebörd än den som gäller vid tolkningen av motsvarande begrepp enligt hyreslagen (se vidare avsnitt 3.3.4).

Som nämnts i avsnitt 3.4.2 finns en utförlig redogörelse för hyresnämndernas tillämpning av reglerna om andrahandsupplåtelse av bl.a. bostadsrättslägenheter i Charlotte Anderssons bok *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning*, Hyresnämndens praxis. Till grund för Charlotte Anderssons redogörelse ligger en genomgång av samtliga beslut rörande tillstånd till andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenheter som meddelats av landets hyresnämnder under tiden den 1 april 2003 – den 1 februari 2004. I syfte att få ett bättre underlag för bedömningen av den praktiska tillämpningen av

reglerna, har utredningens sekreterare gjort en motsvarande genomgång av de beslut som meddelats vid Hyresnämnden i Stockholm under tiden den 1 februari 2004 – den 1 september 2006. Anledningen till att den kompletterande genomgången endast har omfattat beslut från Hyresnämnden i Stockholm är att den nämnden har prövat en majoritet av de ansökningar i saken som gjorts under den angivna perioden.

Genomgången av hyresnämndens beslut visar att nämndens bedömning av de situationer då en bostadsrättshavare kan anses ha beaktansvärda skäl för en upplåtelse stämmer väl överens med de vägledande uttalanden som gjordes i förarbetena till de ändringar som genomfördes i bostadsrättslagen år 2003 (se avsnitt 3.3.4 och prop. 2002/03:12 s. 68 f. och 118 f.). Hyresnämndernas rättstillämpning är alltså klar och förutsebar, trots att en exemplifiering, motsvarande den som finns intagen i 40 § andra stycket hyreslagen, saknas i 7 kap. 11 § första stycket bostadsrättslagen. Av genomgången framgår också att de bostadsrättshavare som inte har fått tillstånd till en andrahandsupplåtelse ofta har angett ett motiv för sin ansökan som uppenbart inte kan föranleda bedömningen att det finns beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Som exempel på ett sådant motiv kan nämnas att bostadsrättshavaren har en bostad på annat håll och vill hyra ut lägenheten i andra hand för att slippa dubbla boendekostnader. Ett annat skäl som ibland har åberopats utan framgång är att lägenheten ska säljas men att en försäljning kommer att ske först längre fram, då priset har gått upp. En inte så ovanlig motivering för avslag är att lägenheten redan har varit uthyrd i flera år och att bostadsrättshavaren därför inte längre kan anses ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen.

En ordning som innebär att bostadsrättshavaren ges en oinskränkt rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand skulle sannolikt leda till att många av de lägenheter som för närvarande står oboboda skulle hyras ut i andra hand. De begränsningar som nu gäller i fråga om bostadsrättshavarens möjligheter att hyra ut sin lägenhet kan därför sägas i viss mån förhindra eller försvåra förutsättningarna att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet. Vid bedömningen av om det finns skäl att utvidga de nu gällande reglerna, i syfte att öka möjligheterna för bostadsrättshavaren att upplåta sin lägenhet i andra hand eller annars till inneboende, måste emellertid beaktas att en bostadsrättsförening i grunden är en ekonomisk förening med kooperativ karaktär, vilket innebär att det hos medlemmarna finns ett gemensamt intresse av en ändamålsenlig förvaltning och

skötsel av föreningens fastighet. Därutöver krävs för en fungerande verksamhet att medlemmarna själva deltar i fastighetsförvaltningen, t.ex. genom att sitta med i föreningens styrelse eller på annat sätt bidra med praktiskt arbete. En gemensam uppfattning inom samrådsgruppen har därför varit att de skäl som vid 2003 års ändringar i bostadsrättslagen anfördes till stöd för en begränsning av bostadsrättshavarens rätt att hyra ut sin lägenhet kvarstår oförändrade och att dessa skäl även talar för att bostadsrättshavaren inte bör ges en obegränsad rätt att ha inneboende i sin lägenhet. Inom samrådsgruppen har det också rått enighet om att de nu gällande kraven för att bostadsrättshavaren ska tillåtas upplåta lägenheten till inneboende eller i andra hand väl speglar den avvägning som måste göras mellan å ena sidan bostadsrättshavarens önskemål om att få hyra ut hela eller delar av lägenheten och å andra sidan föreningens synpunkter i frågan. Mot bakgrund av det anförda anser jag att de nu gällande begränsningarna av bostadsrättshavarens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheter och att upplåta den i andra hand är befogade och att de inte kan anses förhindra eller försvåra ett effektivt utnyttjande av lägenheterna. Min bedömning är därför att det inte finns skäl att ändra de angivna reglerna i bostadsrättslagen.

4 Uppsägning av hyresavtal avseende den egna bostaden

4.1 Inledning

Det ingår också i mitt uppdrag att se över de regler som i övrigt gäller för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, däribland reglerna om uppsägning och återbetalning av hyra. Uppdraget i denna del omfattar upplåtelse i såväl första som andra hand, dock inte upplåtelse av lägenheter som ingår i en affärs-
mässigt bedriven uthyrningsverksamhet. I avsnitt 4.2 lämnas en översiktlig redogörelse för nuvarande regler om hyrestid och formerna för uppsägning av ett hyresavtal samt hyresgästens besittningsskydd då hyresvärden har upplåtit sin egen bostad. I avsnitt 4.3 redovisar jag mina överväganden beträffande frågan om det finns skäl att ändra några av dessa regler. Bestämmelserna om återbetalning av hyra behandlas i avsnitt 5.2.2 och 5.3.

4.2 Gällande rätt

4.2.1 Hyrestid och formerna för uppsägning

När den som äger ett en- eller tvåfamiljshus upplåter en bostadslägenhet i huset till en annan person uppkommer en förstahandsupplåtelse. En hyresgästs eller bostadsrättshavares upplåtelse av den ena lägenheten utgör däremot en andrahandsupplåtelse. I samtliga fall gäller att upplåtaren måste träffa ett hyresavtal med hyresgästen. Ett sådant hyresavtal kan gälla för bestämd eller obestämd tid. Är hyresavtalet träffat för *bestämd tid* upphör det utan vidare att gälla vid hyrestidens utgång, om inte något annat har avtalats. Har hyresförhållandet varat mer än nio månader i följd, måste emellertid hyresavtalet sägas upp för att upphöra att gälla. Sägs

hyresavtalet inte upp till hyrestidens utgång, trots att uppsägning ska ske, anses avtalet som huvudregel förlängt på obestämd tid, om inte parterna har avtalat annat (3 § andra och tredje styckena hyreslagen). I sådana fall där ett hyresavtal för bestämd tid ska sägas upp för att upphöra att gälla, är hyresvärden och hyresgästen fria att i hyresavtalet bestämma hur lång uppsägningstid som ska gälla. Oavsett vad som har avtalats, får dock hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet att upphöra vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen (5 § första stycket hyreslagen). Har inte längre uppsägningstid avtalats, ska uppsägningen ske senast en dag i förväg om hyrestiden är längst två veckor, en vecka i förväg om hyrestiden är längre än två veckor men längst tre månader och tre månader i förväg om hyrestiden är längre än tre månader (4 § andra stycket hyreslagen).

Är hyresavtalet ingånget för *obestämd tid* (i hyresavtalet ofta uttryckt som att det gäller "tills vidare"), ska avtalet sägas upp för att upphöra (3 § första stycket hyreslagen). I likhet med vad som gäller vid tidsbestämda hyresavtal kan hyresvärden och hyresgästen i avtalet bestämma hur lång uppsägningstiden ska vara. Har parterna inte avtalat särskilt om uppsägningstidens längd, kan hyresavtalet sägas upp till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen (4 § första stycket 1 hyreslagen). Även om parterna i hyresavtalet har kommit överens om en längre uppsägningstid, får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet på sätt som nu angetts (5 § första stycket hyreslagen).

En uppsägning ska vara skriftlig, om hyresförhållandet har varat längre än tre månader i följd vid den tidpunkt till vilken uppsägning görs. Uppsägningen får dock alltid vara muntlig, om det är hyresgästen som säger upp avtalet och hyresvärden skriftligen bekräftar uppsägningen (8 § första stycket hyreslagen). Skriftliga uppsägningar ska som huvudregel delges den som är motpart i hyresförhållandet. Om den som söks för delgivning har hemvist i Sverige och det inte är fråga om en uppsägning i förtid, kan dock uppsägningen alltid skickas i rekommenderat brev (8 § tredje – sjätte styckena hyreslagen).

4.2.2 Hyresgästens besittningsskydd

Utgångspunkten i hyreslagen är att den som hyr en bostadslägenhet har rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden har sagt upp avtalet. Hyresgästen har alltså ett s.k. direkt besittningsskydd. Av 45 § hyreslagen framgår emellertid att det finns vissa undantag från denna huvudprincip. Ett sådant undantag gäller den situationen att hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd (punkten 1). Bestämmelsen tar främst sikte på förstahandshyresgästens och bostadsrättshavarens upplåtelse av den egna lägenheten. En annan situation då hyresgästen saknar besittningsskydd är då hyresavtalet i annat fall än som avses i första punkten avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat i nio månader i följd (punkten 2). Med möblerat rum avses i hyreslagen en möblerad lägenhet utan kök.

Hyresgästen saknar också besittningsskydd då lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad (punkten 3). Detta undantag omfattar alla bostadslägenheter, oavsett om de ägs eller innehas med hyresrätt eller bostadsrätt. Det innebär att den som är inneboende saknar besittningsskydd hur länge hyresförhållandet än har varat. Regeln gäller också lägenheter med egen ingång, t.ex. uthyrningsrum som är avsedda att antingen kunna hyras ut eller ingå i den del av lägenheten som upplåtaren själv bor i. Från besittningsskydd har också undantagits fall då hyresförhållandet upphör i förtid därför att hyresrätten har förverkats (punkten 4) och fall då hyresgästen har avstått från sådant skydd i en särskild överenskommelse (punkten 5).

Hyresgästen kan alltså i en särskilt upprättad handling komma överens med hyresvärden om att förlängningsrätt inte ska föreligga. En sådan överenskommelse måste som huvudregel godkännas av hyresnämnden för att vara giltig. Under vissa förutsättningar är emellertid överenskommelsen giltig även utan hyresnämndens godkännande. Av 45 a § första stycket hyreslagen framgår att det bl.a. gäller om överenskommelsen har träffats för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleddes och avser antingen en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus (punkten 2 a) eller en bostadslägenhet som har upplåtits i andra hand (punkten 2 b). Ytterligare en förutsättning för att överenskommelsen ska vara giltig är att innebörden av den är att hyresgästen inte har rätt till för-

längning om hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, vid upplåtelse av en fastighet eller en bostadsrättslägenhet, överlåta huset eller bostadsrätten.

Även om en bostadshyresgäst har ett direkt besittningsskydd och därigenom en principiell rätt att bo kvar i lägenheten efter en uppsägning från hyresvärdens sida, kan hyresavtalet komma att upphöra om det föreligger någon sådan besittningsskyddsbrytande grund som anges i 46 § första stycket 1–10 hyreslagen. Ett sakligt skäl för att bryta hyresgästens besittningsskydd kan vara att hyresavtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (punkten 6). En annan besittningsbrytande grund kan vara att hyresavtalet avser en bostadsrättslägenhet och bostadsrättshavaren har ett sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (punkten 6 a). I båda dessa fall kan det t.ex. röra sig om att upplåtaren har för avsikt att bosätta sig i lägenheten själv eller att sälja den. Vid den prövning som görs med stöd av de nu angivna bestämmelserna är utgångspunkten att hyresförhållandet, åtminstone på sikt, ska upphöra. Hyresgästen har alltså i dessa fall ett svagare besittningsskydd än i övriga situationer då hyresvärden vill att hyresavtalet ska upphöra.

Vid uppsägning av en lägenhet som upplåtaren innehar med andelsrätt prövas förlängningstvisten i stället med tillämpning av den generalklausul som finns intagen i 46 § hyreslagen. Enligt den bestämmelsen har hyresgästen rätt till förlängning, utom när det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller eljest är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör (punkten 10). Även i ett sådant fall gäller emellertid som huvudregel att upplåtarens intresse av att t.ex. bosätta sig i lägenheten eller sälja den väger över hyresgästens intresse av att bo kvar. En utförlig redogörelse för den praxis som gäller i dessa frågor finns i Leif Holmqvist–Rune Thomsson, Hyreslagen, En kommentar, 2006.

4.3 Överväganden

Min bedömning: Det finns inte skäl att ändra de regler som nu gäller för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden och som avser hyrestid, uppsägning av hyresavtal, hyresgästens besittningsskydd och de besittningsskyddsbrytande grunderna.

Syftet med min översyn är enligt direktiven att förbättra förutsättningarna för att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet för boende. Av direktiven framgår också att avsikten med översynen är att öka privatpersoners intresse av att tillfälligt hyra ut den egna bostaden i andra hand eller att ha inneboende i den. Den fråga som bör övervägas är därför om de hyresrättsliga regler som nu gäller för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden kan antas hindra eller försvåra sådana upplåtelser eller på något annat sätt inverka negativt på viljan att hyra ut bostaden och om det således finns ett behov av att ändra dessa regler. I det sammanhanget måste dock beaktas att direktiven också anger att hyresgästernas intressen, t.ex. av godtagbara hyresvillkor, inte får åsidosättas och att de förslag som lämnas ska vara väl förenliga med de regler som gäller för övriga slag av upplåtelser.

En upplåtelse av den egna bostaden till en utomstående person motiveras ofta av att upplåtaren under viss tid ska studera eller arbeta på en annan ort och därför inte kan använda lägenheten eller huset för egen del. Ett alternativ kan då vara att hyra ut den egna bostaden under den tid som den annars skulle stå obebodd. Ofta vet upplåtaren redan från början vid vilken tidpunkt bostaden åter kommer att behövas för egen del. I en sådan situation är det vanligt att upplåtaren, i syfte att försäkra sig om att hyresförhållandet kommer att pågå under den önskade tiden, i hyresavtalet anger en bestämd hyrestid, t.ex. ett eller två år, som motsvarar den tid under vilken upplåtaren avser att bo på annat håll. Som framgår av redovisningen i avsnitt 4.2.1 är upplåtaren, men inte hyresgästen, i ett sådant fall bunden av den avtalade hyrestiden. Hyresavtalet kan alltså sägas upp i förtid av upplåtaren bara om hyresgästen har misskött sig och hyresrätten därför har förverkats. Även om upplåtarens förhållanden av någon oförutsedd anledning skulle ändras under hyrestiden och han eller hon skulle få behov av bostaden för egen del, kan upplåtaren säga upp hyresavtalet till upphörande först till den avtalade hyrestidens utgång. Hyresgästen kan däremot, oav-

sett vad som bestämts i hyresavtalet, alltid säga upp hyresavtalet till upphörande vid det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen. För en privatperson som hyr ut sin bostad kan det således finnas vissa nackdelar med att i hyresavtalet ange en bestämd hyrestid, åtminstone om den är lång. I många fall är det i stället bättre för upplåtaren att träffa ett hyresavtal som gäller med obestämd hyrestid, dvs. tills vidare, med en bestämd uppsägningstid. Den som har för avsikt att hyra lägenheten kan däremot ha ett intresse av att komma överens med upplåtaren om en bestämd hyrestid för att därigenom försäkra sig om att få bo i lägenheten under hela denna tid. De nu angivna problemen som kan uppkomma för den som hyr ut sin bostad beror inte på några brister i de hyresrättsliga reglerna utan är snarare en konsekvens av att reglernas innehåll är okända för de allra flesta privatpersoner. Problemen kan alltså lätt undvikas, om den som står i beredskap att hyra ut sin bostad informerar sig om vilka regler som gäller för uthyrningen. Sådan information kan fås kostnadsfritt vid landets hyresnämnder. Trots de olägenheter som ett tidsbestämt hyresavtal således kan innebära för upplåtaren finns det enligt min mening inte skäl att införa särskilda regler om hyrestid och uppsägningstid som bara skulle gälla vid privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. En sådan särreglering skulle sannolikt bara göra det ännu svårare för den som inte är särskilt insatt i hyresrätten att få klarhet i vilka regler som gäller i det aktuella fallet. Då det inte heller i övrigt har kommit fram att det finns något behov av att ändra hyreslagens bestämmelser om hyrestid, uppsägningstid, formerna för uppsägningen och hyresgästens uppsägningsrätt, bör dessa enligt min mening kvarstå oförändrade.

En annan fråga som har betydelse för viljan att upplåta den egna bostaden rör hyresgästens besittningsskydd. Vid upplåtelse av en privatbostad uppstår en nära personlig kontakt mellan hyresvärden och hyresgästen. Upplåtarens personliga förhållanden måste alltså ges större tyngd vid en sådan upplåtelse än i andra fall. Den som hyr en lägenhet av en privatperson är också i de allra flesta fall införstådd med att hyresförhållandet endast är tillfälligt och inte kommer att pågå under någon längre tid. Det har därför ansetts att det finns skäl att lämna vissa hyresgäster helt utan besittningsskydd. Som redovisats i avsnitt 4.2.2 har den som bor inneboende inte något besittningsskydd alls, oavsett hur lång tid hyresförhållandet har pågått. Av samma skäl har den som hyr ett möblerat rum eller en hel lägenhet i andra hand inte rätt till förlängning av

hyresavtalet under de nio första månaderna respektive de första två åren av hyresförhållandet.

Den som hyr en hyres- eller bostadsrättslägenhet i andra hand har alltså inte något besittningsskydd om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd. Av redovisningen i avsnitt 4.2.2 framgår emellertid att en sådan hyresgäst, liksom den som hyr en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus, utan särskilt godkännande från hyresnämnden kan avstå från besittningsskyddet under de fyra första åren av hyresförhållandet, om skälet för uppsägningen är att upplåtaren ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta den eller huset. Denna generella möjlighet för parterna att vid andrahandsupplåtelse förlänga den tid då hyresgästen inte har något besittningsskydd med två år och att vid förstahandsupplåtelse av den egna bostaden helt avtala bort hyresgästens besittningsskydd under de fyra inledande åren infördes den 1 januari 2006. Sådana överenskommelser godtogs tidigare regelmässigt av hyresnämnden och det ansågs därför att ett slopande av kravet på hyresnämndens godkännande inte skulle leda till någon försämring av hyresgästernas ställning (se prop. 2005/06:13 s. 13).

En gemensam uppfattning inom samrådsgruppen har varit att det inte finns skäl att införa ytterligare generella undantag från huvudprincipen om hyresgästens besittningsskydd (se 45 § hyreslagen) eller att utvidga de möjligheter som en privatperson enligt nuvarande regler har att vid upplåtelse av den egna bostaden i vissa fall avtala bort hyresgästens besittningsskydd utan hyresnämndens godkännande (se 45 a § hyreslagen). En fråga som däremot bör övervägas är om det skulle underlätta för den privatperson som har för avsikt att hyra ut sin bostadslägenhet om överenskommelsen skulle kunna gälla under längre tid än fyra år. Inom samrådsgruppen har det emellertid rått enighet om att en sådan utvidgning sannolikt inte skulle få någon praktisk betydelse. När en privatperson hyr ut den egna bostaden är nämligen upplåtelsen sällan avsedd att pågå under så lång tid som fyra år. Och i de enstaka fall då hyresvärden har ett behov av att hyresgästen avstår från sitt besittningsskydd under längre tid än fyra år, kan parterna alltid träffa en överenskommelse och begära att hyresnämnden godkänner den. En sådan överenskommelse godtas i regel av hyresnämnden, om skälet för överenskommelsen är att hyresvärden exempelvis ska bo utomlands eller studera på annan ort ytterligare en tid. Med hänsyn till det anförda gör jag den bedömningen att det inte heller finns något

behov av att ändra reglerna om hyresgästens besittningsskydd och avstående från besittningsskydd.

När det därefter gäller hyresgästens besittningsskydd vid hyresvärdens uppsägning av ett hyresavtal som avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller en bostadsrättslägenhet framgår av den redovisning som lämnats i avsnitt 4.2.2 att hyresgästen i ett sådant fall har ett svagare besittningsskydd än annars, om skälet för uppsägningen är att hyresvärden har behov av bostaden för egen del. De besittningsbrytande grunder som finns intagna i 46 § hyreslagen täcker väl de situationer då hyresvärden har ett beaktansvärt skäl för att säga upp hyresavtalet och få tillgång till lägenheten för egen del. Utgångspunkten i dessa fall är att hyresförhållandet, åtminstone på sikt, ska upphöra. Hyresgästen får dock vid behov alltid skälig tid på sig för att skaffa en annan bostad. Det har inte kommit fram någonting som påkallar en ändring av det rättsläge som nu gäller i detta avseende. De aktuella bestämmelserna i 46 § hyreslagen bör därför enligt min mening kvarstå oförändrade.

5 Hyran vid upplåtelse av den egna bostaden

5.1 Inledning

En av de väsentligaste frågorna för den som är part i ett hyresavtal är vilken hyra som ska utgå vid upplåtelsen av lägenheten. Om lägenheten inte omfattas av kollektiva förhandlingar i enlighet med hyresförhandlingslagens (1978:304) bestämmelser, får hyresvärden och hyresgästen i samband med att de ingår hyresavtalet komma överens om med vilket belopp hyran ska utgå. I fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand gäller dock att hyran inte alltid behöver bestämmas till beloppet utan att den i stället kan knytas till den hyra eller den avgift som upplåtaren betalar (se 19 § hyreslagen).

I hyreslagen finns bestämmelser som anger hur hyresvärden och hyresgästen ska gå tillväga för att få till stånd en ändring av hyran och hur hyran bestäms för det fall parterna inte kan enas i frågan. Även om hyresvärden och hyresgästen inledningsvis vid uthyrningen har varit överens om hyrans storlek, kan hyresnämnden i vissa fall efter en ansökan från hyresgästen förplikta hyresvärden att betala tillbaka en del av hyran. I samband med ett sådant beslut kan hyresnämnden också i vissa fall sänka hyran retroaktivt. I avsnitt 5.2 lämnas en kort redogörelse för de nu angivna reglerna. Frågan om de bör ändras i något avseende behandlas i avsnitt 5.3.

5.2 Gällande rätt

5.2.1 Hyran för en bostadslägenhet

Den hyresvärd eller hyresgäst som vill att hyran för en bostadslägenhet ska ändras måste skriftligen meddela detta till sin motpart. Om parterna inte kan komma överens i frågan, får den part som tagit initiativ till villkorsändringen tidigast en månad därefter vända sig till hyresnämnden och ansöka om ändring av hyran (54 § hyreslagen). I vissa fall kan hyresvärden tillämpa ett förfarande som innebär att den hyresgäst som inte motsätter sig hyresvärdens skriftliga meddelande med begäran om hyreshöjning ska anses ha ingått ett avtal med hyresvärden om att betala den begärda hyran (se 54 a § hyreslagen).

Utgångspunkten för hyresnämndens prövning är att hyran ska fastställas till ett skäligt belopp (se 55 § hyreslagen). Enligt den s.k. bruksvärdesregeln är hyran inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. För att lägenheter ska anses likvärdiga krävs bara att de i stora drag motsvarar varandra. Jämförelsen ska ske med lägenheter på samma ort som prövningslägenheten och vid prövningen ska i första hand beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om det inte finns några likvärdiga lägenheter som ägs av allmännyttiga företag på orten, kan andra likvärdiga lägenheter i det privata fastighetsbeståndet på orten användas som jämförelseobjekt. I de fall det inte finns sådana likvärdiga lägenheter heller, får hyresnämnden i stället beakta hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid prövningen ska den hyra som prövas av nämnden jämföras med den hyresnivå som de högsta hyrorna i jämförelsematerialet bildar. Det är endast då hyran för prövningslägenheten påtagligt överstiger denna nivå som hyran sänks till ett skäligt belopp. Den hyra som bestäms brukar kallas bruksvärdeshyra.

Med bruksvärde avses vad lägenheten objektivt sett kan antas från hyresgästens sida vara värd i förhållande till andra likvärdiga lägenheter. Vid denna bedömning ska man bortse från produktions-, drifts- och förvaltningskostnader. Hänsyn ska inte heller tas till upplåtarens lånekostnader, förmögenhetsvärdet eller annat som är av betydelse för hyresvärden då han eller hon kalkylerar vilken hyra som måste tas ut för att de egna kostnaderna ska täckas. Där-

emot beaktas lägenhetens yta, antal rum, modernitetsgrad, planlösning samt standard i kök och badrum. Andra trivselhöjande faktorer som kan beaktas är öppen spis, kakelugn och varmgarage. Bruksvärdet påverkas också av husets allmänna läge, utomhusmiljön och närhet till allmänna kommunikationer.

Om det inte finns några jämförbara lägenheter bestämmer hyresnämnden hyran efter en allmän skälighetsbedömning. En sådan prövning görs mot bakgrund av hyresnämndens allmänna kännedom om hyresläget på orten.

När det gäller hyresavtal som löper tills vidare får hyresnämndens beslut normalt inte avse tiden före det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen. Ett beslut får i ett sådant fall inte heller avse tiden innan sex månader har förflutit efter det att den hyra som gällde förut började tillämpas. För tidsbestämda hyresavtal som inte sagts upp gäller att hyresnämndens beslut inte får avse tiden före den tidpunkt till vilken uppsägning hade kunnat ske, om hyresavtalet hade sagts upp då ansökningen gavs in till hyresnämnden. Beträffande hyresavtal som löper på längre tid än ett år gäller dock att hyresnämndens beslut i anledning av en ansökan från hyresgästen får avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader efter det att ansökan gavs in (se 55 d § hyreslagen).

De nu redovisade reglerna gäller inte vid upplåtelse av ett möblerat rum, om ansökan till hyresnämnden görs innan hyresförhållandet har varat nio månader i följd, eller då lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, dvs. i vissa fall då hyresgästen saknar besittningsskydd (se 53 § hyreslagen). Reglerna gäller inte heller då den aktuella hyran för lägenheten ska fastställas vid kollektiva förhandlingar. En bostadslägenhet som hyrs ut i första eller andra hand av en privatperson omfattas dock så gott som aldrig av det kollektiva förhandlingssystemet. Vid sådana upplåtelser gäller därför att en ändring av hyran i regel måste ske i enlighet med hyreslagens bestämmelser.

5.2.2 Återbetalning av hyra

I ett läge då det är brist på bostadslägenheter finns det en uppenbar risk för att ungdomar och andra som av olika anledningar är hänvisade till att vara inneboende eller att hyra en bostad i andra hand känner sig tvingade att godta en oskäligen hyra för att få någonstans att bo. För att stärka hyresgästernas skydd mot oskäligen hyresvillkor infördes därför år 1988 i hyreslagen en tvingande regel som innebär att den hyresvärd som har tagit emot en hyra som inte är skäligen i vissa fall kan bli återbetalningsskyldig gentemot hyresgästen (se 55 e § hyreslagen). En sådan återbetalningsskyldighet kan komma ifråga då upplåtelsen avser ett möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet, dock inte vid upplåtelse för fritidsändamål. Paragrafen är tillämplig oavsett om hyresgästen har besittningsskydd eller inte och den gäller både vid uthyrning av en hyreslägenhet och när hyresavtalet avser en lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt. Paragrafen gäller däremot inte vid upplåtelse av en bostadslägenhet i första hand, t.ex. då en andelslägenhet hyrs ut av innehavaren eller då ett småhus hyrs ut av ägaren. Om upplåtelsen avser ett möblerat eller omöblerat rum i ett sådant småhus, är bestämmelserna dock tillämpliga.

Med ”möblerat eller omöblerat rum” avses normalt varje bostad, oberoende av antalet rum, som inte kan anses som en fullständig bostadslägenhet, dvs. en bostad som har ett eller flera rum, kök eller kokvrå samt hygienutrymmen. Det innebär att den som hyr ett rum och ett badrum anses hyra ett möblerat eller omöblerat rum. Om även ett kök ingår, anses uthyrningen däremot avse en fullständig bostadslägenhet. Den som är inneboende i hyresvärdens bostadslägenhet torde oftast hyra ett möblerat eller omöblerat rum. Som framgår av redovisningen i avsnitt 5.2.1 kan den hyresgäst som hyr en lägenhet som utgör en del av upplåtaren egen bostad inte få hyresvillkoren prövade med stöd av bruksvärdesregeln i 55 § hyreslagen. En sådan hyresgäst kan däremot få hyrans skälighet prövad genom att väcka talan vid hyresnämnden enligt bestämmelserna i 55 e § hyreslagen.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skäligen enligt 55 § första – tredje styckena och 55 c § hyreslagen, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligen belopp tillsammans med ränta. Hänvisningen till 55 c § hyreslagen innebär att om det för

lägenheten har bestämts hyra i en förhandlingsöverenskommelse som har presumtionsverkan, ska det beaktas vid bedömningen av om hyran är skälig. Utgångspunkten är därvid att den hyra som har bestämts i förhandlingsöverenskommelsen ska anses som skälig. Samma utgångspunkt gäller för sådana hyror som har fastställts i andra förhandlingsöverenskommelser.

De principer som gäller för prövningen innebär att hyresvärdens egna kostnader normalt inte påverkar bedömningen av om den hyra som utgår för lägenheten är skälig. Hyresvärdens lånekostnader är alltså inte relevanta för den prövning som hyresnämnden ska göra. Om lägenheten hyrs ut möblerad, beaktas det däremot vid hyresnämndens prövning. Hyresvärden kan således göra ett visst påslag på den hyra som motsvarar bruksvärdet för lägenheten. Ett sådant påslag kan i vissa fall, beroende på möblernas omfattning och standard, beräknas till 5–15 procent av bruksvärdeshyran. På motsvarande sätt kan det förhållandet att den överenskomna hyran innefattar kostnad för el, vatten, telefon, bredband, kabel-TV eller andra konsumtionsavgifter beaktas vid prövningen av frågan om hyresvärden ska bli återbetalningsskyldig.

Hyresgästens ansökan kan bara prövas om den har kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Denna frist motiveras av att frågan om en eventuell återbetalningsskyldighet för hyresvärden inte bör hållas öppen alltför länge efter det att hyresförhållandet har upphört. Vidare gäller att hyresnämndens beslut om återbetalning inte får avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningen. Skälet till denna begränsning är att återbetalningsskyldigheten annars skulle kunna bli alltför betungande för hyresvärden (se prop. 1987/88:162 s. 13).

I ett ärende om återbetalning av hyra kan hyresgästen också begära att nämnden fastställer vilken hyra som ska gälla från dagen för ansökningen och under den fortsatta uthyrningen. Även vid denna prövning ska hyresnämnden bestämma hyran med utgångspunkt i bruksvärdet för lägenheten.

5.3 Överväganden

Mitt förslag: Ett beslut från hyresnämnden om att hyresvärden är skyldig att till hyresgästen återbetala viss del av den hyra som tagits emot ska inte få avse längre tid tillbaka än ett år.

Min bedömning: Hyreslagens regler om bestämmande av hyran vid upplåtelse av en bostadslägenhet bör för närvarande inte ändras på så sätt att det vid fastställandet av skälig hyra för en lägenhet ska vara möjligt att förutom bruksvärdet för lägenheten även beakta upplåtarens egna kostnader för den.

Vid uthyrning av en privatbostad gäller regelmässigt att hyresvärden och hyresgästen kommer överens om vilken hyra som ska utgå för lägenheten. Den hyra som parterna inledningsvis enats om kan överstiga bruksvärdet för lägenheten och innefatta ersättning för de kostnader som hyresvärden har för lägenheten, t.ex. ränte- och amorteringskostnader samt fastighetsskatt, och ersättning för nyttjandet av möbler m.m. Även om parterna från början har varit ense om hyran, kan hyresgästen enligt de regler som redovisats i avsnitt 5.2.1 begära sänkning av hyran samt enligt de bestämmelser som beskrivits i avsnitt 5.2.2 i vissa fall ansöka om återbetalning av den del av hyran som överstiger bruksvärdet för lägenheten och i samband därmed också begära att hyran sänks. Inte i något av dessa fall kan hyresvärden enligt nu gällande regler med framgång hävda att en skälig hyra för lägenheten ska innefatta ersättning för hans eller hennes egna kostnader för bostaden och till följd härav överstiga bruksvärdet, så som det bestäms enligt hyreslagens regler.

Enligt de ursprungliga direktiven ska jag se över reglerna om återbetalning av hyra. I tilläggsdirektiven har uppdraget utvidgats på så sätt att jag också ska överväga om det vid uthyrning av den egna bostaden bör vara möjligt att ta hänsyn till uthyrarens kostnader för bostaden när hyrans storlek bestäms, t.ex. i de fall då uthyraren innehar bostaden med bostadsrätt eller äger den själv. Den första fråga som ska övervägas – och som hänför sig till både hyresättning och återbetalning av hyra – är alltså om skälig hyra för en bostadslägenhet som hyrs ut av en privatperson i första eller andra hand bör fastställas inte bara med hänsyn till bruksvärdet för lägenheten utan också med beaktande av upplåtarens egna kostnader för lägenheten.

Frågan om de kostnader som en privatperson har för den egna bostaden ska kunna beaktas då hyrans skälighet prövas av hyresnämnden har varit föremål för livlig diskussion alltsedan regeln om återbetalning av hyra infördes år 1988. I förarbetena till bestämmelsen angavs att Sveriges bostadsrättsföreningars centralorganisation (SBC) i en skrivelse till regeringen hade begärt att hyreslagen skulle ändras så att en bostadsrättshavare alltid skulle ha rätt att få sina rimliga självkostnader täckta vid en andrahandsuthyrning (prop. 1987/88:162 s. 9). Departementschefen förordade emellertid att bruksvärdesreglerna i hyreslagen borde tillämpas vid prövningen av hyran även när hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en bostadsrättslägenhet och angav vidare (a. prop. s. 13 f.):

Det skulle för övrigt bereda stora svårigheter att i det enskilda fallet fastställa vad som är bostadsrättshavarens självkostnader för lägenheten. En sådan prövning förutsätter en noggrann genomgång av bostadsrättshavarens ekonomiska förhållanden, bl.a. för att man skall kunna ta hänsyn till skatteeffekterna av ränteavdragen för lån som bostadsrättshavaren tagit upp för förvärv av bostadsrätten. I praktiken torde det inte heller vara möjligt att avgöra om lån som upptagits med bostadsrätten som säkerhet har avsett förvärvet av bostadsrätten eller om lånet använts för annat ändamål.

Många bostadsrättshavare, som har förvärvat sin bostadsrätt innan de stora prisstegringarna började, har betydligt lägre kostnader för sin lägenhet än den hyra som kan tas ut för lägenheten med stöd av bruksvärdesreglerna. I dessa fall är alltså bruksvärdesreglerna fördelaktiga för bostadsrättshavaren. I andra fall kan emellertid, som SBC framhållit, bostadsrättshavarens kostnader för lägenheten vara så höga att en tillämpning av bruksvärdesreglerna innebär att han inte kan få dem täckta vid en andrahandsupplåtelse.

I den angivna propositionen redovisades också en synpunkt som hade förts fram av HSB och som innebar att en bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand alltid bör ha rätt att ta ut en hyra som motsvarar årsavgiften till bostadsrättsföreningen, även om avgiften är högre än vad som skulle anses som skälig hyra enligt bruksvärdesreglerna. Enligt HSB kunde det nämligen i föreningar som äger nyproducerade fastigheter eller fastigheter som nyligen har genomgått en större ombyggnad förekomma att den årsavgift som bostadsrättshavaren betalar till föreningen är högre än bruksvärdeshyran för lägenheten. Departementschefen ansåg inte att det fanns skäl att tillmötesgå HSB:s synpunkt, eftersom det inte torde vara särskilt vanligt att årsavgiften för en lägenhet överstiger lägenhetens bruksvärdeshyra (a. prop. s. 14).

Frågan om hyressättning vid upplåtelse av vissa bostadslägenheter har också behandlats av 2000 års Ägarlägenhetsutredning, som i betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21) lämnat förslag till en reglering som är tänkt att gälla för en ny boendeform, ägarlägenheter. När det gäller uthyrning av en ägarlägenhet har Ägarlägenhetsutredningen föreslagit att hyreslagens bruksvärdesregler ska gälla (se betänkandet s. 173 och 177 f.). Det innebär alltså att den som äger en ägarlägenhet enligt utredningsförslaget inte ska kunna ta ut en hyra som motsvarar de egna kostnaderna för lägenheten, även om dessa överstiger lägenhetens bruksvärde.

Som har berörts i avsnitt 5.2.2 finns i 55 c § hyreslagen en särskild hyressättningsregel som gäller för nybyggda bostadslägenheter. Regeln infördes den 1 juli 2006 och innebär att en förhandlingsöverenskommelse om hyran för en nybyggd lägenhet under vissa förutsättningar ska presumeras vara skälig. En utgångspunkt för den nya regeln har varit att hyran för en lägenhet ska täcka hyresvärdens kostnader för att uppföra byggnaden. I förarbetena till de nya bestämmelserna i 55 c § hyreslagen diskuterades olika vägar för att ge den som står i beredskap att bygga ett hyreshus täckning för sina kostnader. Ett alternativ som övervägdes var att i hyressättningsbestämmelserna införa särskilda kostnadskriterier, som innebär att det vid en tvist om hyrans storlek ska tas hänsyn inte enbart till hyran för likvärdiga lägenheter utan också till kostnaderna för produktion, drift och underhåll av lägenheten. Ett sådant system skulle säkerställa att hyresvärden får täckning för sina kostnader. Det kostnadsbaserade systemet ansågs emellertid ha flera nackdelar. En nackdel är att det är mycket svårt att med någon exakthet fastställa en kostnadsbaserad hyra. Vid prövningen måste det nämligen tas hänsyn till bl.a. anskaffningskostnad, driftskostnad, avskrivningsmetod, avskrivningstid, ekonomisk livslängd och kapitalkostnad, dvs. ränta och avskrivning på investerat kapital. Resultatet av sådana beräkningar kan variera och osäkerheten om hyresnivån kan därför bli större än den är vid vanliga bruksvärdesprövningar. Med hänsyn till det anförda avvisades tanken på att bygga hyressättningsreglerna för planerade och nybyggda lägenheter på särskilda kostnadskriterier (se prop. 2005/06:80 s. 24).

Bristen på bostäder är negativ för samhällsutvecklingen, eftersom den hämmar rörligheten på bostads- och arbetsmarknaden och leder till att enskilda individer inte ges möjlighet att välja var och hur de ska bo. Om den privatperson som upplåter sin egen bostad ges möjlighet att ta ut en hyra som täcker de egna kostnaderna för

lägenheten skulle det med stor sannolikhet leda till att många småhusägare och bostadsrättshavare som inte har behov av sin bostad för egen del och därför låter den stå obebodd i stället skulle välja att hyra ut den. En hyressättningsregel med ett sådant innehåll skulle alltså kunna leda till ett större utbud av lägenheter som var lediga för uthyrning och därigenom också till ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Denna fördel måste emellertid vägas mot de nackdelar som är förknippade med en hyressättningsregel med angivet innehåll.

Ett införande av en kostnadsbaserad hyressättningsregel skulle sannolikt leda till att vissa personer förvärvade en lägenhet eller en fastighet enbart i syfte att hyra ut den och på så sätt tjäna pengar. Det kan antas att sådana spekulationer skulle leda till en höjning av priserna på framför allt mindre bostadsrättslägenheter och därigenom ha en negativ inverkan på i första hand ungdomars möjlighet att köpa en egen bostad. Även om köp av bostäder i spekulations-syfte inte är en önskvärd följd av en friare hyressättning, är dock risken för att hus och lägenheter skulle komma att förvärfas i spekulativt syfte inte av avgörande betydelse vid bedömningen av om hyressättningen för privatbostäder bör ändras.

En nackdel som har tagits upp i de nyss redovisade lagstiftnings-ärendena hänför sig till de utredningssvårigheter som är förknippade med en hyressättningsregel som tillåter att hyresvärdens egna kostnader för lägenheten beaktas. Den hyresvärd som hävdar att han eller hon har vissa kostnader för lägenheten måste med en sådan regel vara beredd att styrka sina påståenden i denna del. Med hänsyn till den uppenbara risken för missbruk skulle beviskraven behöva ställas högt. Det innebär att hyresvärden, om de påstådda kostnaderna bestrids, måste visa att kostnaderna för t.ex. ett privat lån hänför sig just till förvärvet av lägenheten och att det inte har använts till något annat ändamål. Vid tvist om kostnaderna skulle alltså i de flesta fall hyresvärden behöva förebbringa bevisning om sina egna ekonomiska förhållanden. Det kan antas att en sådan ordning skulle leda till att handläggningen av dessa hyressättnings-ärenden kom att tyngas av bevisfrågor. Som en följd härav skulle handläggningen vid hyresnämnderna och, efter överklagande, i Svea hovrätt bli utdragen och komplicerad. De nu angivna praktiska nackdelarna talar med styrka mot ett införande av en kostnadsbaserad hyressättningsbestämmelse.

Ytterligare en nackdel hänför sig till det förhållandet att en sådan hyressättningsregel skulle kunna leda till olika hyror för lik-

värdiga lägenheter i ett och samma hus. Detta skulle kunna gälla om ett flerbostadshus ägs av en bostadsrättsförening. Om både bostadsrättsföreningen och en bostadsrättshavare i huset hyrde ut lägenheter, skulle hyran för bostadsrättsföreningens lägenhet fastställas med tillämpning av hyreslagens bruksvärdesregel och hyran för bostadsrättshavarens lägenhet bestämmas med utgångspunkt i hans eller hennes egna kostnader för lägenheten. Om flera bostadsrättshavare i huset skulle hyra ut sina lägenheter i andra hand, skulle dessutom olika hyror kunna gälla för dessa lägenheter, beroende på de enskilda bostadsrättshavarnas kostnader för den egna lägenheten; en av dem kan ha köpt sin lägenhet utan att ta lån medan en annan kan ha lånat till hela köpeskillingen. I en sådan situation skulle det alltså finnas flera ”skäliga” hyror för lägenheter som är likvärdiga med varandra. En liknande situation med olika hyresnivåer för en och samma lägenhetstyp skulle också kunna uppstå om en av lägenheterna i huset hyrdes ut av föreningen till en hyresgäst, som i sin tur hyrde ut lägenheten i andra hand. Vid en sådan andrahandsuthyrning skulle hyresgästen, till skillnad mot bostadsrättshavaren, bara kunna ta ut en hyra som motsvarar bruksvärdet för lägenheten. En ordning som kan leda till en så slumpmässig hyressättning är inte acceptabel ur ett hyresgästperspektiv.

En sammanvägning av det nu anförda leder enligt min mening till slutsatsen att en hyressättningsregel som utgår ifrån upplåtarens egna kostnader skulle leda till praktiska tillämpningssvårigheter och även i övrigt ha sådana nackdelar att det inte kan komma i fråga att införa en bestämmelse av angivet slag i hyreslagen. Enligt min mening bör därför bruksvärdesregeln i hyreslagen även fortsättningsvis gälla vid privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

I linje med det anförda finns det enligt min bedömning inte heller skäl att ändra de principer som enligt 55 e § hyreslagen gäller för prövningen av frågan om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig och om han eller hon därför ska åläggas att betala tillbaka vad som tagits emot utöver skäligt belopp.

När det gäller återbetalningsregeln i 55 e § hyreslagen har jag vidare övervägt om paragrafens tillämpningsområde bör ändras. Eftersom syftet med översynen är att öka privatpersoners intresse av att hyra ut den egna bostaden, kan det inte anses ligga inom ramen för mitt uppdrag att lämna förslag som innebär att paragrafens tillämpningsområde utvidgas. Det är därför inte aktuellt att nu föreslå en ändring som innebär att t.ex. upplåtelse av andelslägenheter samt en- och tvåfamiljshus också ska omfattas av para-

grafen. Enligt direktiven ska vidare en utgångspunkt för de överväganden som nu görs vara att hyresgästernas intressen, t.ex. av godtagbara hyresvillkor, inte får åsidosättas. Mot den bakgrunden kan det enligt min uppfattning inte heller komma ifråga att begränsa tillämpningsområdet för återbetalningsregeln eller att upphäva paragrafen.

Den kritik som förts fram mot återbetalningsregeln har ofta handlat om storleken av det belopp som hyresvärden kan tvingas att betala tillbaka till hyresgästen. Ett beslut om återbetalning av hyra kan enligt regelns nuvarande utformning avse en period som sträcker sig två år bakåt i tiden och även omfatta den hyra som parterna har kommit överens om i det ursprungliga hyresavtalet. Det innebär att den som har upplåtit sin bostad efter att ha kommit överens med hyresgästen om en inflyttningshyra och som därefter i god tro har tagit emot den överenskomna hyran kan bli återbetalningsskyldig, om det i efterhand visar sig att den hyra som utgått har överstigit bruksvärdet.

För andra upplåtelser än de som omfattas av återbetalningsregeln i 55 e § hyreslagen gäller enligt 55 d § hyreslagen att ett beslut om ändring av bl.a. hyran kan träda i kraft först viss tid efter det att de förut gällande villkoren började tillämpas. Jag har därför övervägt om det finns skäl att i återbetalningsregeln införa bestämmelser om karenstid, motsvarande de som finns intagna i 55 d § hyreslagen. Innebörden av dessa bestämmelser är alltså att hyresvillkoren som huvudregel måste gälla en viss tid innan de kan ändras. Vid tillsvidareavtal gäller således att en ändring av hyresvillkoren kan träda i kraft först sedan de förut gällande villkoren har tillämpats i sex månader (se 55 d § första stycket). Det innebär att de hyresvillkor som hyresvärden och hyresgästen ursprungligen har kommit överens om i hyresavtalet inte kan ändras förrän efter sex månader. För tidsbestämda hyresavtal gäller i stället att hyresvillkoren kan ändras tidigast vid den tidpunkt till vilken avtalet hade kunnat sägas upp. Om hyrestiden är längre än ett år gäller emellertid att ett beslut om ändring av hyresvillkoren får avse tiden efter det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från dagen för ansökningen (55 d § andra stycket). En motsvarande karenstid i återbetalningsregeln skulle i och för sig innebära att hyresvärdens betalningsskyldighet begränsas. Min bedömning är emellertid att en sådan regel skulle uppfattas som komplicerad av de privatpersoner som skulle ha att tillämpa den och att den därför inte lämpar sig för de nu aktuella fallen.

För närvarande gäller att ett beslut om återbetalning av hyra inte får avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningen. I anslutning till att återbetalningsregeln infördes år 1988 uttalades endast i allmänna ordalag att om återbetalningsskyldigheten avsåg en lång tid, kunde den komma att gälla betydande belopp och därför bli betungande för hyresvärden (se prop. 1987/88:162 s. 13). Några särskilda överväganden synes inte ha legat bakom förslaget om att tidsfristen skulle bestämmas till två år. Den praktiska tillämpningen av bestämmelsen har visat att en så lång tidsgräns som två år i många fall leder till orimliga ekonomiska konsekvenser för den hyresvärd som omfattas av återbetalningsregeln och som i de flesta fall är en privatperson utan särskilda kunskaper i hyressättningsfrågor. Mitt förslag är därför att tidsfristen i 55 e § hyreslagen förkortas. En lämplig tidsgräns kan i stället bestämmas till ett år.

6 Beskattningen vid upplåtelse av den egna bostaden

6.1 Inledning

Enligt de ursprungliga direktiven till utredningen ska jag överväga om schablonavdraget vid uthyrning av en privatbostadsfastighet bör höjas mot bakgrund av de kostnader som är förenade med uthyrning. I tilläggsdirektiven har uppdraget utvidgats på så sätt att jag är oförhindrad att lämna förslag till ekonomiska incitament för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, oavsett om upplåtelsen omfattar hela bostaden eller endast en del av den. Förslagen ska även kunna innefatta andra skattelättnader vid sådana bostadsupplåtelser. I detta kapitel redogörs för de skatterättsliga bestämmelser som gäller i fråga om upplåtelse av den egna bostaden samt för utredningens överväganden och förslag i dessa delar.

6.2 Innebörden av vissa begrepp vid inkomstbeskattningen

Beskattningen av inkomster från bostadsupplåtelser regleras i inkomstskattelagen (1999:1229). I 2 kap. inkomstskattelagen finns bestämmelser om betydelsen av vissa begrepp, termer och uttryck samt förklaringar till hur vissa termer och uttryck används i den lagen. Samtidigt anges att vissa centrala begrepp och termer ska ha samma betydelse som i fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Följande definitioner kan vara av intresse i detta sammanhang.

Med *privatbostad* avses ett småhus, dvs. en byggnad inrättad till bostad åt en eller två familjer, som till övervägande del används eller är avsett att användas som permanent bostad eller fritidsbostad för ägaren eller hans närstående. Som privatbostad räknas också en bostad som innehas av en delägare i ett privatbostads-

företag och som till övervägande del används eller är avsedd att användas på det angivna sättet (8 §). En lägenhet som innehas med bostadsrätt betraktas alltså i regel som privatbostad, om bostadsrättsföreningen uppfyller kraven för att räknas som ett privatbostadsföretag. Det är inte nödvändigt att huset eller bostadsrättslägenheten faktiskt används som permanentbostad eller fritidsbostad för ägaren eller någon som är närstående till honom utan det räcker med att bostaden är avsedd att användas för sådant ändamål. Det räcker dock inte med ett påstående från ägaren om att avsikten är att bostaden ska användas på det angivna sättet. Om bostaden t.ex. hyrs ut under en längre tid, bör det av omständigheterna framgå att den inom överskådlig tid kan förväntas tas i anspråk av ägaren för egen del eller av någon närstående. En bostad som innehas med hyresrätt är inte en privatbostad i den mening som avses i inkomstskattelagen.

Fastigheter delas upp i privatbostadsfastigheter och näringsfastigheter. Med *privatbostadsfastighet* avses bl.a. ett småhus med tillhörande mark, under förutsättning att småhuset är en privatbostad (13 §). En fastighet som inte är en privatbostadsfastighet anses som en näringsfastighet (14 §).

Med *privatbostadsföretag* avses i huvudsak en svensk ekonomisk förening eller ett svenskt aktiebolag vars verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar eller delägare tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen eller bolaget (17 §). En s.k. äkta bostadsrättsförening är ett privatbostadsföretag. Privatbostadsrätt är en andel som är knuten till en privatbostad i ett privatbostadsföretag (18 §). Annan bostadsrätt i ett privatbostadsföretag är näringsbostadsrätt (19 §).

6.3 Inkomstskattelagens bestämmelser om beskattning vid uthyrning

Bestämmelser om beskattning av inkomster vid uthyrning av privatbostadsfastigheter och privatbostäder finns i 42 kap. 30–32 §§ inkomstskattelagen. Dessa bestämmelser gäller också vid hyresgästers uthyrning av den egna bostaden. Även andrahandsuthyrning omfattas av skatteplikten.

Den hyra som har tagits emot vid uthyrning av privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyresrätt redovisas i inkomstlaget kapital. Utgifterna för upplåtelsen får inte dras av utan i stället ska

avdrag göras med ett fast belopp, som uppgår till 4 000 kr per år (30 § andra stycket). Vid uthyrning av en privatbostadsfastighet, dvs. en villa eller ett fritidshus, ska dessutom ett rörligt belopp som motsvarar 20 procent av hyresintäkten dras av (31 § första stycket). De angivna krontals- och procentavdragen är avsedda att täcka eventuella kostnader för reparation och underhåll m.m. (se prop. 1989/90:110 Del 1 s. 513). Även om de verkliga kostnaderna är högre, medges endast avdrag enligt schablonen. Avdraget får inte vara högre än intäkten.

Vid uthyrning av en bostad som innehas med hyresrätt medges inte något procentavdrag. I stället gäller att avdrag ska göras med den del av upplåtarens hyra som avser den upplåtna delen av bostaden (31 § andra stycket). Det innebär att den som hyr ut sin hyreslägenhet kommer att ha en beskattningsbar inkomst endast om hyresinkomsten efter krontalsavdrag överstiger den hyra som upplåtaren själv betalar för lägenheten. För en bostad som innehas med bostadsrätt eller liknande nyttjanderätt gäller att avdrag ska göras med ett belopp som motsvarar bostadsrättsinnehavarens egen avgift eller hyra för den upplåtna delen av bostaden, dock endast till den del avgiften inte motsvarar kapitaltillskott till föreningen eller bolaget (31 § tredje stycket).

De nu angivna bestämmelserna gäller inte vid upplåtelse till den som är arbetsgivare till den skattskyldige eller någon som är närstående till den skattskyldige. Detsamma gäller vid upplåtelse till någon som kan anses ingå i samma intressegemenskap som en sådan arbetsgivare och då upplåtelsen sker till ett svenskt handelsbolag av en delägare i handelsbolaget eller av en närstående till delägaren. I dessa fall medges i stället ett skäligt avdrag för den skattskyldiges faktiska utgifter för upplåtelsen (32 §).

Materiellt innebär beskattningen av inkomster vid uthyrning av privatbostadsfastigheter och privatbostäder i princip att den del av inkomsten som beräknas motsvara avkastning på ägarens kapital beskattas på samma sätt som t.ex. ränteinkomster. Med hänsyn till att nyttjandevärdet av privatbostadsfastigheter löpande beskattas genom fastighetskatten och att avdragen vid inkomstbeskattningen inte anpassats till tidigare höjningar av fastighetsskatten, kan beskattningen av inkomster från uthyrning av privatbostadsfastigheter på vissa grunder anses innebära en dubbelbeskattning.

Inkomster som avser uthyrning av andra bostäder än privatbostadsfastigheter, privatbostäder och hyreslägenheter som hyrs ut i

andra hand beskattas i inkomstslaget näringsverksamhet med utgångspunkt i upplåtarens faktiska inkomster och utgifter.

Nuvarande skatteregler tillkom genom 1990 års skattereform. Tidigare var uthyrning av motsvarigheten till privatbostadsfastigheter till stadigvarande bostad och hyresgästers uthyrning av hyresbostäder skattefria. Även uthyrning av en bostadsrättslägenhet under högst halva året var skattefri. Tillfällig uthyrning av motsvarigheten till privatbostadsfastigheter i mer än liten omfattning beskattades dock.

6.4 Överväganden och förslag

Mitt förslag: Krontalsavdraget i 42 kap. 30 § andra stycket inkomstskattelagen höjs från 4 000 kr till 18 000 kr.

En utgångspunkt för mina överväganden är i enlighet med utredningens direktiv att förslagen ska förbättra de ekonomiska incitamenten för privatpersoner att helt eller delvis upplåta den egna bostaden till någon som behöver en permanent eller tillfällig bostad. Syftet är att effektivisera användningen av bostadsbeståndet så att de bostäder eller delar av bostäder som i dag inte utnyttjas kommer till användning. Betydande samhällsekonomiska vinster torde följa av att utbudet av bostäder blir större utan nyproduktion.

På uppdrag av bland andra Stockholms Handelskammare genomförde Skandinavisk opinion AB (SKOP) år 2002 en undersökning angående andrahandsupplåtelser i Stockholmsregionen. Av undersökningen framgår att två procent av de tillfrågade hyrde ut sin bostad helt eller delvis. Ytterligare sju procent uppgav att de hade en bostad som de skulle vilja upplåta i andra hand, om de kunde få en rimlig hyra. Det kan antas att svaret hade blivit ungefär detsamma om frågan, i stället för att fokuseras på hyrans storlek, hade riktats in på storleken av den ersättning som blir kvar efter skatt. Eftersom reglerna på området är desamma som år 2002 finns det heller inte anledning att anta att resultatet av undersökningen skulle ha blivit avsevärt annorlunda, om undersökningen hade upprepats år 2007.

Den nuvarande beskattningen innebär att ägare av privatbostäder i privatbostadsföretag med hög belåning och hyresgäster som hyr ut sin bostad i andra hand betalar begränsad eller ingen skatt

medan ägare till privatbostadsfastigheter och privatbostäder i privatbostadsföretag med låg belåning betalar mera omfattande skatt. Den mest genomgripande åtgärden för att stärka de ekonomiska incitamenten för uthyrning av den egna bostaden skulle vara att helt slopa beskattningen av upplåtarens hyresintäkter. Detta skulle emellertid leda till ett betydande skattebortfall och jag har därför kommit fram till att det inte är realistiskt att överväga en sådan lösning.

I bilaga 4 till betänkandet finns en översiktlig redogörelse för bl.a. de skatteregler som gäller i Norge vid uthyrning av den egna bostaden. Av den redogörelsen framgår att det i den norska skattelagstiftningen finns några viktiga undantag från skatteplikten för hyresintäkt när det är fråga om upplåtelse av den egna bostaden. En sådan hyresintäkt är fri från beskattning så länge som den upplåtna delen inte överstiger hälften av bostadens uthyrningsvärde, vilket i allmänhet motsvarar ytan. Enligt uppgift från det norska Kommunal- och regionaldepartementet har denna regel haft stor betydelse för utformningen av norska småhus. Huvuddelen av den norska hyresmarknaden utgörs enligt departementet av små lägenheter i sådana hus där ägaren själv bor. Utöver det nu nämnda skatteundantaget finns det i Norge även en möjlighet att hyra ut hela eller större delen av den egna bostaden skattefritt, om upplåtelsen pågår under kortare tid än halva inkomståret.

De norska bestämmelserna om skattefrihet vid upplåtelse av en del av upplåtarens egen bostad har gett ett mycket gott resultat. I ett flertal motioner till den svenska riksdagen under de senaste åren har det föreslagits att ett liknande skattesystem införs även här, eftersom det skulle kunna leda till att fler bostadstillfällen skapas.

Många villaägare i Sverige torde redan i dag ha möjlighet att hyra ut något rum i sin bostad och en mer generös skattelagstiftning skulle för dessa medföra att det blev värt att ta på sig det extra besvär som det innebär att upplåta en del av den egna bostaden. Med en skattelagstiftning som gör det mer intressant att upplåta en del av bostaden är det vidare inte otänkbart att vissa villaägare skulle besluta sig för att genom en enkel ombyggnad av huset åstadkomma en mindre uthyrningslägenhet i den egna villan. Mot den bakgrunden har jag övervägt om det bör införas en bestämmelse som innebär att hyresintäkten från upplåtelse av en del, förslagsvis upp till hälften, av den egna bostaden är skattefri. En sådan regel skulle sannolikt stimulera bostadsinnehavare att i ökad utsträckning upplåta delar av den egna bostaden till inneboende. Införandet

av skattebefrielse vid begränsad upplåtelse till inneboende skulle alltså kunna vara ett enkelt sätt att snabbt få fram flera ändamåls-
enliga bostäder, främst för studerande och ungdomar. Det går dock
inte att bortse från att en skatteregel med angivet innehåll skulle
kunna förväntas locka till kringgåenden med hänsyn till den stora
skillnaden mellan beskattningen av inkomst från hel upplåtelse av
en bostad och den skattefrihet som skulle gälla för inkomst från en
upplåtelse som avser mindre än 50 procent av bostadsytan. Med så
stora tröskeeffekter kan det antas att många upplåtare som i själva
verket hyrt ut hela bostaden skulle försöka ge sken av att upp-
låtelser avsett mindre än halva bostadsytan för att därigenom slippa
att betala skatt för hyresinkomsten. Från Skatteverkets sida har
också förts fram att skattebefrielse enligt den nu skissade ord-
ningen skulle föra med sig stora kontroll- och utredningssvårighe-
ter. Med hänsyn till det anförda gör jag den bedömningen att det
inte är lämpligt att införa en regel som innebär skattebefrielse vid
upplåtelse av en begränsad del av den egna bostaden.

Den svenska beskattningen av hyresinkomster är generell och
den gäller oavsett om hela eller delar av bostaden hyrs ut och oav-
sett hur länge uthyrningen varar. En sådan ordning har betydande
skatteadministrativa fördelar och den bör därför kvarstå oföränd-
rad.

Samma effekter som man har uppnått i Norge genom att koppla
skattefrihet till omfattningen av uthyrningen eller till uthyrningens
varaktighet kan man uppnå här genom att höja krontalsavdraget till
en nivå som motsvarar hela eller större delen av hyran för en liten
privatbostadsfastighet eller privatbostad eller en del av en större
sådan bostad. Enligt min bedömning måste dock krontalsavdraget
höjas avsevärt för att det ska kunna förväntas få en märkbar effekt
på privatpersoners vilja att hyra ut den egna bostaden och uppgå till
minst 18 000 kr per år, motsvarande en hyresinkomst om 1 500 kr
per månad. Jag föreslår därför att krontalsavdraget höjs från 4 000 kr
till 18 000 kr.

Den föreslagna höjningen av krontalsavdraget kan förväntas
stimulera ägare av privatbostadsfastigheter och privatbostäder att i
ökad utsträckning upplåta mindre delar av den egna bostaden till
inneboende. Höjningen av detta avdrag innebär även skattelättna-
der för sådana ägare som upplåter hela eller större delar av sin bo-
stad. Däremot kan det inte antas att höjningen av krontalsavdraget
kommer att få någon påtaglig effekt för hyresgäster som hyr ut sin
bostad i andra hand; vid sådana upplåtelse uppkommer ju en be-

skattningsbar inkomst först då andrahandshyresgästen betalar en hyra som efter krontalsavdrag överstiger den hyra som första-handshyresgästen själv betalar för lägenheten.

Beskattningen av en hyresintäkt är densamma, oavsett om uthyrningen avser en permanentbostad eller en fritidsbostad. Eftersom avsikten med den föreslagna höjningen av krontalsavdraget är att förbättra de ekonomiska incitamenten för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden i syfte att därigenom utnyttja det befintliga bostadsbeståndet för boende, uppkommer frågan om förslaget bör begränsas och endast gälla uthyrningar som görs för permanent boende. En sådan avgränsning skulle kunna göras med utgångspunkt i *den upplåtna bostadens karaktär* (permanentbostad eller fritidsbostad) eller i *ändamålet med upplåtelsen* (upplåtelse för permanent boende eller för fritidsändamål).

I inkomstskattelagen görs inte generellt sett någon skillnad mellan permanentbostad och fritidsbostad. Med privatbostad och privatbostadsfastighet avses alltså både bostad som används för permanent boende och bostad som används för fritidsändamål. I 47 kap. 3 § inkomstskattelagen finns dock en särskild definition av begreppet permanentbostad som gäller vid tillämpningen av bestämmelserna om uppskovsavdrag efter avyttring av en privatbostadsfastighet eller en privatbostadsrätt. Enligt den definitionen avses med permanentbostad en bostad där den skattskyldige har varit bosatt under minst ett år närmast före avyttringen eller under minst tre år av de senaste fem åren. Det finns inte några formella krav på att den skattskyldige har varit folkbokförd på en viss fastighet för att den ska anses utgöra hans permanenta bostad. Med permanentbostad avses i stället den bostad där den skattskyldige faktiskt har haft sitt hem i vanlig mening. Frågan om en viss bostad har utgjort den skattskyldiges permanenta bostad är alltså en bevisfråga. Mot bakgrund av de kontroll- och utredningssvårigheter som en sådan regel ger upphov till är det enligt min mening inte lämpligt att vid beskattningen av hyresintäkter använda sig av en liknande definition som den i 47 kap. 3 § inkomstskattelagen och som anknyter till upplåtarens permanenta bosättning i lägenheten. Någon definition av begreppet fritidsbostad finns inte i inkomstskattelagen.

Inte heller i fastighetstaxeringslagen görs det någon skillnad mellan permanentbostad och fritidsbostad. Båda typerna av bostäder innefattas därför i begreppet småhus. Varje småhus ges dock vid fastighetstaxeringen en tresiffrig typkod; en kod för småhus

som utgör helårsbostad för en eller två familjer och en annan kod för småhus som utgör fritidsbostad. Den åtskillnad som görs i fastighetstaxeringen skulle i och för sig kunna ligga till grund för beskattningen av intäkt från uthyrning av en privatbostad. Från Skatteverkets sida har emellertid påpekats att typkoden för ett småhus inte alltid står i överensstämmelse med den verkliga användningen av huset. Dessutom kan typkoden bara användas för att identifiera en sådan fritidsbostad som utgör ett småhus. En hyreslägenhet eller bostadsrättslägenhet som används som fritidsbostad kan alltså inte identifieras med hjälp av denna kod. Att utgå från de fastighetstaxeringsrättsliga typkoderna synes därför inte vara en framkomlig väg för att skilja fritidsbostäder från permanentbostäder. Med hänsyn till det anförda gör jag den bedömningen att det föreslagna höjda krontalsavdraget inte kan begränsas med utgångspunkt i den upplåtna bostadens karaktär och bara medges vid upplåtelse av en permanentbostad.

En annan möjlighet skulle kunna vara att utgå från ändamålet med en upplåtelse och begränsa det fasta krontalsavdraget till upplåtelse av en bostad för permanent boende. Med denna avgränsning skulle även den som hyr ut en fritidsbostad för permanent boende få del av den skattelättnad som följer av mitt förslag. Svårigheten att kontrollera det verkliga ändamålet med en upplåtelse innebär dock att det finns en uppenbar risk för att reglerna skulle kringgås. En invändning mot en bestämmelse som utgår från syftet med upplåtelsen är därför att den skulle leda till betydande utredningsproblem för Skatteverket. Det framstår alltså inte heller som lämpligt att begränsa det höjda krontalsavdraget med utgångspunkt i ändamålet med upplåtelsen och endast medge det vid sådana upplåtelse som görs för permanent boende.

Inkomstskattelagen innehåller redan en mängd definitioner av olika termer som används vid beskattningen. Enligt min mening bör skattereglerna inte göras än mer komplicerade genom att det införs definitioner som bara skulle gälla vid uthyrning av den egna bostaden. Som angetts finns det vidare starka lagstiftningstekniska och skatteadministrativa skäl som talar mot att begränsa den föreslagna höjningen av krontalsavdraget till upplåtelse av en permanentbostad eller upplåtelse av en fritidsbostad för permanent boende. Mitt förslag är därför att det höjda krontalsavdraget ska gälla generellt och medges även vid uthyrning av en permanent- eller fritidsbostad för annat än permanentboende. Detta får ses som en icke avsedd men nödvändig bieffekt av den skattelättnad som före-

slås i syfte att göra det mera attraktivt för privatpersoner att hyra ut den egna bostaden.

Förslaget om att höja krontalsavdraget till 18 000 kr innebär att all uthyrning av privatbostadsfastigheter och privatbostäder blir skattemässigt gynnsammare. Detta gäller även vid uthyrning av en bostad till en näringsidkare som inte är arbets- eller uppdragsgivare till den skattskyldige eller någon som är närstående till den skattskyldige och som därför inte omfattas av undantagen i 42 kap. 32 § inkomstskattelagen. Den som hyr ut sin bostad till en annan näringsidkare än som avses i 32 § medges alltså enligt nu gällande regler ett krontalsavdrag från hyresintäkten. Det är inte ovanligt att en arbetsgivare – ofta i syfte att kunna anställa en person som har sin permanenta bostad på en annan ort – hyr en lägenhet åt den anställde för att tillgodose dennes behov av en tillfällig bostad på arbetsorten. Jag kan inte se att det finns något skäl att undanta en bostadsupplåtelse till en sådan näringsidkare från den nu föreslagna höjningen av krontalsavdraget. En annan sak är att det högre schablonavdraget inte bör kunna utnyttjas av den privatperson som upplåter sin bostad till en näringsidkare för annat än bostadsändamål.

En fastighets karaktär av privatbostadsfastighet eller näringsfastighet ska omprövas varje år. För en privatbostadsfastighet som ska övergå till att bli näringsfastighet finns en tröghetsregel, som innebär att ägaren till fastigheten har rätt att ha den klassificerad som privatbostadsfastighet under en tvåårig övergångsperiod. Ägaren har dock rätt att få fastigheten klassificerad som näringsfastighet redan innan fristen har gått ut (2 kap. 11 § inkomstskattelagen).

I flertalet fall torde det vara mer förmånligt ur skattesynpunkt för en ägare av en fastighet som tillfälligt kan vara klassificerad antingen som privatbostadsfastighet eller näringsfastighet att den anses som näringsfastighet. Ägaren får då från hyresinkomsten göra avdrag för utgifterna för upplåtelsen och fastighetsskatt samt för värdeminskning på byggnaden med två procent av byggnadens värde. Det saknas skäl att anta att den som hyr ut en privatbostadsfastighet för annat ändamål än boende skulle välja att ha fastigheten taxerad som privatbostadsfastighet. Jag avstår därför från att lämna något förslag som innebär att krontalsavdraget inte medges vid upplåtelse av en bostad till näringsidkare för annat än bostadsändamål.

Vid uthyrning av en privatbostadsfastighet medges den skattskyldige, utöver krontalsavdrag, ett schablonavdrag som motsvarar

20 procent av hyresintäkten. Det är avsett att procentavdraget och krontalsavdraget ska täcka, förutom eventuella utgifter för reparation och underhåll, sådana kostnader som uthyraren normalt förorsakas vid uthyrningen. Dessa avdrag är också bestämda med hänsyn till fastighetsägarens skyldighet att betala fastighetsskatt. Mot bakgrund av de stora förändringar av fastighetsbeskattningen som nyligen har aviserats (se prop. 2007/08:1) finns det enligt min mening inte några skäl att nu föreslå att procentavdraget för ägare av privatbostadsfastighet höjs. Det har inte heller framkommit att det finns skäl att ändra de ytterligare avdrag, utöver krontalsavdraget, som upplåtaren av en hyres- eller bostadsrättslägenhet m.m. medges och som motsvarar den egna hyran eller avgiften för den upplåtna delen av lägenheten.

6.5 Statsfinansiella och samhällsekonomiska konsekvenser

Enligt uppgift från Skatteverket redovisade ca 70 000 personer beskattningsbara inkomster från uthyrning av privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet om totalt ca 1,4 miljarder kr vid taxeringen år 2006. Med skattesatsen 30 procent kan alltså skatten detta år beräknas ha uppgått till ca 420 miljoner kr. Det har visat sig inte vara möjligt att fördela detta belopp vare sig på olika typer av bostäder (permanentbostäder respektive fritidsbostäder) eller med avseende på de olika ändamål (permanentboende respektive fritidsboende) som upplåtelse gjorts för. Det finns inte heller uppgift om de redovisade upplåtelseernas omfattning eller inkomsternas fördelning mellan de personer som redovisat beskattningsbara inkomster. Det går därför inte att göra en kvantitativ beräkning av de statsfinansiella effekterna av förslaget att höja krontalsavdraget.

För de personer som i dag deklarerar inkomster från uthyrning av privatbostadsfastighet och privatbostad minskar de beskattningsbara inkomsterna medan hyresgäster som hyr ut sin bostad i andra hand i praktiken inte påverkas av förslaget annat än marginellt. Men förslaget syftar till att öka utbudet av hyresbostäder i bostadsbeståndet, vilket innebär att de beskattningsbara inkomsterna kan förväntas öka. Man kan inte heller bortse från att det i dag sannolikt förekommer upplåtelse som inte deklarerar och att förbättrade avdragsmöjligheter kan medföra en vidgad skattebas i

denna del. Skulle det dock på sikt visa sig att skattebortfallet från de personer som i dag betalar skatt vid upplåtelser av privatbostadsfastigheter och privatbostäder inte i tillräcklig omfattning uppvägs av en vidgad skattebas, får storleken på krontalsavdraget övervägas vid denna tidpunkt.

Förslagets statsfinansiella konsekvenser ska också vägas mot de samhällsekonomiska konsekvenserna. Ett ökat utbud av hyresbostäder i bostadsbeståndet leder till att hyresmarknaden kan förväntas fungera bättre, vilket i sin tur ökar sysselsättningen på orter med bostadsbrist genom att fler bostäder kommer att finnas tillgängliga där det finns arbetstillfällen. Kapacitetsproblem i byggindustrin, med sammanhängande prisökningar, kan också begränsas om en större del av bostadsefterfrågan kan tillgodoses inom det redan byggda bostadsbeståndet.

6.6 Är förslaget förenligt med EG:s regler om statsstöd och konkurrensneutralitet?

Enligt artikel 87 i EG-fördraget är, om inte annat föreskrivs i fördraget, stöd som ges av en medlemsstat eller med hjälp av statliga medel, av vilket slag det än är, som snedvrider eller hotar att snedvrیدا konkurrensen genom att gynna vissa företag eller viss produktion, oförenligt med den gemensamma marknaden i den utsträckning det påverkar handeln mellan medlemsstaterna.

En enskild person kan vara att jämställa med ett företag, under förutsättning att han eller hon erbjuder varor eller tjänster på en viss marknad. Vidare gäller att artikel 87 avser allt stöd, oavsett om det finansieras på budgetens inkomst- eller utgiftssida.

För att artikel 87 ska vara tillämplig krävs dessutom att den aktuella åtgärden är selektiv. Med detta menas att åtgärden innebär en avvikelse från den annars normala beskattningsregeln till förmån för vissa företag. Frågan om en höjning av krontalsavdraget innebär statsstöd får alltså bedömas mot bakgrund av hur hyresinkomster vanligen beskattas. Den svenska hyresmarknaden domineras på fastighetsägarsidan av aktörer som är att anse som näringsidkare. I det föregående har redovisats hur inkomster av näringsfastigheter beskattas. Där konstateras också att det från ett ägarperspektiv i flertalet fall torde vara mer förmånligt ur skattesynpunkt att en fastighet är klassificerad som näringsfastighet än som privatbostadsfastighet. Förslaget att höja krontalsavdraget kan därför inte

anses innebära en konkurrensfördel för ägare av privatbostadsfastigheter eller privatbostäder utan får snarare anses leda till en minskad konkurrensnackdel för en sådan ägare i förhållande till de aktörer som finns på den reguljära hyresmarknaden. Mot den bakgrunden kan det ifrågasättas om den föreslagna höjningen av krontalsavdraget är en sådan selektiv åtgärd som avses i artikel 87.

Den maximala skatteminskning som följer av förslaget om att höja krontalsavdraget från 4 000 kr till 18 000 kr är 4 200 kr per person och år, vilket torde vara försumbart ur statsstödsynpunkt (jfr kommissionens förordning [EG] nr 1998/2006 av den 15 december 2006 om tillämpningen av artiklarna 87 och 88 i fördraget på stöd av mindre betydelse).

Vid bedömningen av om förslaget är förenligt med artikel 87 får också vägas in att uthyrning av en privatbostadsfastighet eller en privatbostad sker på en lokal marknad och oftast har en tillfällig karaktär, vilket talar för att varken konkurrens eller samhandel påverkas.

Sammantaget gör jag den bedömningen att det föreslagna krontalsavdraget är förenligt med EG:s regler om statsstöd och konkurrensneutralitet.

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

De föreslagna ändringarna i hyreslagen bör träda i kraft den 1 juli 2008.

En grundläggande princip är att ny civilrättslig lagstiftning inte bör ges retroaktiv verkan på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. På hyresrättens område har det dock ansetts att det i regel finns skäl att låta nya bestämmelser få retroaktiv verkan. De ändringar som nu föreslås i hyreslagen bör därför omfatta även sådana hyresavtal som har träffats före ikraftträdandet.

Den nya lydelsen av 55 e § andra stycket hyreslagen innebär att den tid som ett beslut om återbetalning av hyra får avse kortas ned från två år till ett år, räknat från dagen för hyresgästens ansökan till hyresnämnden. För de tvister som har inletts före ikraftträdandet bör det därför införas en övergångsbestämmelse som innebär att den äldre lydelsen av bestämmelsen ska tillämpas. För de övriga ändringarna i hyreslagen krävs det inte några övergångsbestämmelser.

Den föreslagna ändringen i inkomstskattelagen bör kunna träda i kraft den 1 januari 2009 och tillämpas från och med 2010 års taxering. Inte heller denna ändring kräver någon övergångsbestämmelse.

8 Konsekvenser

8.1 Inledning

De förslag som nu lämnas innebär att 39, 40 och 45 §§ hyreslagen förtydligas så att det klart framgår att det avgörande för om en lägenhet ska anses upplåten i andra hand eller till inneboende är om hyresgästen har upplåtit lägenheten till annan för självständigt brukande. Vidare föreslås att den uppräkningslista som finns intagen i 40 § hyreslagen kompletteras med vissa ytterligare exempel på situationer då en hyresgäst kan anses ha beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse. Det föreslås också att den tidsgräns om två år som enligt 55 e § hyreslagen gäller för beslut om återbetalning av hyra förkortas till ett år. Slutligen föreslås att det krontalsavdrag som utnyttjas av privatbostadsfastigheter, privatbostäder och hyreslägenheter medges enligt 42 kap. 30 § inkomstskattelagen höjs från 4 000 kr till 18 000 kr.

8.2 Statsfinansiella konsekvenser

De statsfinansiella konsekvenserna av förslaget att höja krontalsavdraget har diskuterats i avsnitt 6.5. Utöver vad som anges där kan tilläggas att förslaget kommer att föra med sig vissa kostnader för Skatteverket i form av ändringar i broschyrer, blanketter m.m. Kostnaderna för dessa åtgärder kan enligt preliminära uppgifter från Skatteverket bedömas uppgå till ca 100 000 – 200 000 kr.

Det finns inte skäl att anta att de hyresrättsliga förslagen får några statsfinansiella konsekvenser.

8.3 Samhällsekonomiska konsekvenser

Den föreslagna höjningen av krontalsavdraget kan antas få positiva samhällsekonomiska effekter på så sätt att bostadsmarknaden kommer att fungera bättre. En ökad tillgång på bostäder på orter där det idag råder bostadsbrist kan vidare förväntas leda till ökad rörlighet på arbetsmarknaden och alltså påverka sysselsättningen i positiv riktning. De samhällsekonomiska konsekvenserna av förslaget i denna del har också berörts i avsnitt 6.5.

8.4 Kommunalekonomiska konsekvenser

När tillgången på bostäder ökar i kommuner där det är bostadsbrist kan detta väntas medföra en ökad inflyttning, vilket i sin tur påverkar de berörda kommunernas och landstingens ekonomiska situation. Förslagen kan inte på något annat sätt antas påverka kostnaderna eller intäkterna för kommuner eller landsting.

8.5 Företagsekonomiska konsekvenser

Även om förslagen kan förväntas innebära att privatpersoner i ökad utsträckning upplåter den egna bostaden helt eller delvis till någon annan, kan omfattningen av dessa upplåtelser enligt min bedömning inte antas bli så stor att den kommer att påverka den yrkesmässiga uthyrningen av bostäder. Näringslivets Regelnämnd har instämt i denna bedömning. Privatpersoners uthyrning av den egna bostaden får i stället ses som ett komplement till den yrkesmässiga uthyrningen. Det saknas därför skäl att befara att de förslag som lämnas kommer att få negativa konsekvenser för konkurrensen mellan olika fastighetsägare. Förslagen kan inte heller anses ha betydelse för små företags arbetsförutsättningar eller villkor i övrigt i förhållande till större företags. Förslagen torde däremot få positiva effekter för både små och stora företag, eftersom en bättre fungerande lokal bostadsmarknad gör det lättare för företag att rekrytera arbetskraft.

8.6 Hushållsekonomiska konsekvenser

Den hyresgäst som vill hyra ut sin lägenhet under en längre utlandsresa är i dagsläget beroende av att hyresvärden ger sitt samtycke till upplåtelsen. Förslaget om att en tillfällig längre utlandsvistelse ska kunna utgöra ett beaktansvärt skäl för en andrahandsupplåtelse innebär därför att möjligheterna för en hyresgäst att få hyra ut sin lägenhet i samband med en sådan utlandsresa ökar väsentligt i jämförelse med vad som nu gäller. Förslaget i denna del kommer att stärka hyresgästens ekonomiska situation. Vidare kommer den föreslagna förkortningen av tidsfristen i 55 e § hyreslagen att få ekonomiska konsekvenser för såväl upplåtaren som hyresgästen. Den hyresvärd som blir skyldig att betala tillbaka en viss del av den mottagna hyran till hyresgästen kommer att få en lindrigare återbetalningsbörd medan hyresgästens rätt till återbetalning kommer att begränsas då återbetalningsfristen förkortas från två år till ett år. I det sammanhanget bör det dock betonas att den föreslagna ändringen i återbetalningsregeln inte påverkar hyresgästens rätt att under den tid hyresförhållandet pågår vända sig till hyresnämnden och begära hyressänkning i enlighet med hyreslagens regler.

Förslaget om att höja krontalsavdraget från 4 000 kr till 18 000 kr innebär att det blir mera ekonomiskt attraktivt för en privatperson att upplåta sin bostad helt eller delvis. Det ökade utbudet av bostäder kan förväntas ha positiva ekonomiska effekter även för den som är bostadssökande.

8.7 Övrigt

Förslagen har inte någon betydelse för den kommunala självstyrelsen, för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet, för offentlig service i olika delar av landet, för jämställdheten mellan kvinnor och män eller för möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. 39 §

Hyresgästen får *inte* utan hyresvärdens samtycke *hyra ut eller på annat sätt* upplåta lägenheten i *andra hand till annan för självständigt brukande* utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i andra hand *till annan för självständigt brukande*. Hyresvärden *ska* genast underrättas om upplåtelsen.

Paragrafen har behandlats i avsnitt 3.4.2.

I *första stycket* har ett förtydligande gjorts på så sätt att det talas om att "hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten". Härigenom klargörs att lägenheten anses upplåten i andra hand även om den som lägenheten har upplåtits till inte betalar någon hyra eller annan ersättning för nyttjandet. Någon saklig ändring är alltså inte avsedd. Genom förtydligandet kommer också första stycket att stå i bättre överensstämmelse med ordalydelsen i 40 § första stycket hyreslagen.

I första stycket har det vidare gjorts ett förtydligande som hänför sig till gränsdragningen mellan andrahandsupplåtelse av lägenheten och upplåtelse av en del av den till inneboende. Avsikten med ändringen är endast att klargöra vad som utmärker en andrahandsupplåtelse (jfr prop. 1968:91 Bihang A s. 225). Den nya lydelsen innebär alltså inte någon ändring i sak. Genom den föreslagna ändringen tydliggörs att det avgörande för om en andrahandsupplåtelse kräver hyresvärdens samtycke eller inte är om upplåtelsen sker till någon som får rätt att självständigt använda lägenheten. Det förhållandet att upplåtaren har låst ett eller flera rum eller på annat sätt förbehållit sig nyttjanderätten till en del av lägenheten är alltså inte tillräckligt för att den som upplåtelsen har skett till ska

anses vara inneboende i lägenheten. Avgörande för bedömningen av om lägenheten har upplåtits till annan för självständigt brukande bör i stället vara om upplåtaren har haft möjlighet att förfoga över lägenheten utan att i förväg underrätta den som upplåtelsen skett till och i vilken utsträckning upplåtaren faktiskt har använt den. Den närmare gränsdragningen för när en upplåtelse ska anses ha skett för självständigt brukande får utvecklas i rättspraxis.

Ändringen i *andra stycket* motsvarar den ändring som har gjorts i första stycket i syfte att förtydliga när en lägenhet är upplåten i andra hand.

Övriga ändringar i paragrafen är endast redaktionella.

12 kap. 40 §

En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand *till annan för självständigt brukande*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd *ska* lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, *studier på annan ort, tillfällig längre utlandsvistelse*, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket *ska* begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

Paragrafen har behandlats i avsnitt 3.4.2.

I *första stycket* har orden ”i dess helhet” ersatts med ”till annan för självständigt brukande”. Ändringen hänger samman med att 39 § föreslås få en ny lydelse. Genom ändringen klargörs att det avgörande för om hyresgästens andrahandsupplåtelse är tillståndspliktig är om den som upplåtelsen görs till får en rätt att självständigt bruka lägenheten.

I *andra stycket första punkten* ges exempel på situationer då hyresgästen kan ha beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse. Tillstånd till en sådan upplåtelse ska lämnas om hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförliga förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Genom ett tillägg görs det klart att även *studier på annan ort* ska anses som ett beaktansvärt skäl. Tillägget innebär inte någon ändring i sak utan motiveras endast av

att bestämmelsen ska få ett innehåll som motsvarar vad som är avsett att gälla (se prop. 1997/98:46 s. 57).

I andra stycket första punkten har det vidare lagts till att en *tillfällig längre utlandsvistelse* kan utgöra ett beaktansvärt skäl. För att tillstånd ska ges krävs alltså att det är fråga om en *tillfällig* vistelse i utlandet. Det är således inte avsett att den hyresgäst som har dubbelt boende eller som annars regelbundet vistas utomlands under viss del av året ska kunna få tillstånd till att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Avsikten är i stället att tillstånd ska kunna lämnas då hyresgästen har för avsikt att tillfälligt vistas utomlands under en längre tid men inte kan åberopa arbete eller studier som skäl för upplåtelsen. Exempel på sådana situationer kan vara att hyresgästen ska göra en längre semesterresa eller besöka släktingar eller vänner. I regel bör det krävas att utlandsvistelsen kommer att pågå i åtminstone sex månader för att den ska anses utgöra en sådan *längre* resa som avses i bestämmelsen.

För att tillstånd ska ges i de nu angivna situationerna räcker det inte med att hyresgästen kan åberopa studier på annan ort eller en tillfällig längre utlandsvistelse. Därutöver måste, som hittills, förhållandena i det enskilda fallet vara sådana att hyresgästen kan anses ha beaktansvärda skäl för att upplåta lägenheten i andra hand. Hyresgästen måste alltså kunna visa att han eller hon har ett behov av att behålla anknytningen till lägenheten.

Bestämmelsen i *andra stycket andra punkten* kvarstår oförändrad. Det innebär att tillstånd till en andrahandsupplåtelse även i fortsättningen ska förutsätta att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

I övrigt har vissa redaktionella ändringar gjorts i paragrafen.

12 kap. 45 §

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelse av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse *av en lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande* och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.

Förslaget avser *första stycket punkten 1*. Det har behandlats i avsnitt 3.4.2 och innebär att den som hyr en bostadslägenhet i andra hand och har en självständig rätt att bruka lägenheten inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd. Ändringen innebär endast ett förtydligande av vad som redan anses gälla och hänger samman med de föreslagna ändringarna i 39 och 40 §§ hyreslagen.

12 kap. 55 e §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, *ska* hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden *ska* betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än *ett* år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket *ska* hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet *ska* gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden *ska* kunna pröva en ansökan enligt andra stycket *ska* ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Förslaget har behandlats i avsnitt 5.3. Ändringen berör endast *andra stycket* och innebär att ett beslut om återbetalning av hyra aldrig får omfatta längre tid än ett år före dagen för ansökningen. Övriga ändringar är endast redaktionella.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2008.
2. I fråga om en ansökan om återbetalning av hyra enligt 55 e § som har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet tillämpas 55 e § i sin äldre lydelse.

Frågor om ikraftträdande har behandlats i avsnitt 7.

Lagändringarna i hyreslagen bör träda i kraft den 1 juli 2008. Ändringarna i 39 och 45 §§ hyreslagen, som innebär att gränsen mellan upplåtelse till inneboende och upplåtelse i andra hand klargörs, är endast ett förtydligande av vad som redan anses gälla. De nya bestämmelserna i 39 och 45 §§ hyreslagen bör därför tillämpas även på andrahandsupplåtelser som har gjorts före ikraftträdandet. Någon övergångsbestämmelse behövs alltså inte. Detsamma gäller de föreslagna ändringarna i 40 § hyreslagen. En ansökan om tillstånd till andrahandsupplåtelse som görs efter ikraftträdandet bör således prövas enligt paragrafens nya lydelse utan att detta särskilt har angetts.

Av *punkten 2* framgår att regeln i 55 e § ska tillämpas i sin äldre lydelse vid prövningen av en ansökan om återbetalning av hyra som har gjorts före ikraftträdandet. Det innebär att hyresnämndens beslut i ett sådant fall kan omfatta en period som sträcker sig två år tillbaka i tiden.

9.2 Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229)

42 kap. 30 §

Ersättningar när en privatbostadsfastighet eller en privatbostad upplåts samt ersättningar när produkter från sådana fastigheter eller bostäder avyttras ska tas upp. Detsamma gäller ersättningar när en bostad som innehas med hyresrätt upplåts.

Utgifterna för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället *ska* avdrag göras med 18 000 kronor per år för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet *som upplåts och med 4 000 kronor per år när produkter från en privatbostadsfastighet eller en privatbostad avyttras*. Om ersättningen avser upplåtelse, ska ytterligare avdrag göras hos upplåtaren enligt bestämmelserna i 31 §. Avdraget får inte i något fall vara högre än intäkten.

Förslaget har behandlats i avsnitt 6.4.

Ändringen i *andra stycket* innebär att det krontalsavdrag som upplåtare av privatbostadsfastigheter, privatbostäder eller hyreslägenheter får göra vid beskattningen av hyresintäkten höjs från 4 000 kr till 18 000 kr. Den föreslagna höjningen omfattar inte inkomster som har uppkommit vid försäljning av produkter från en privatbostadsfastighet eller en privatbostad. Det innebär att den som säljer sådana produkter även i fortsättningen kommer att medges ett krontalsavdrag med 4 000 kr.

Övriga ändringar i paragrafen är endast redaktionella.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

Kommittédirektiv



**Ekonomiska och juridiska förutsättningar för
privatpersoners upplåtelse av den egna
bostaden**

**Dir.
2006:94**

Beslut vid regeringssammanträde den 31 augusti 2006.

Sammanfattning av uppdraget

En utredare skall se över förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Uppdraget omfattar bl.a. upplåtelse av hyres- och bostadsrättslägenhet i andra hand och till inneboende. Det omfattar också hel eller delvis upplåtelse av en eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet.

Därutöver skall utredaren överväga om det bör skapas ytterligare ekonomiska incitament för bostadsupplåtelser av de slag som nu är i fråga. Utredaren skall också överväga om det skatterättsliga schablonavdraget vid uthyrning av privatbostadsfastighet bör höjas mot bakgrund av de kostnader som är förenade med uthyrning. Utredaren skall inte lämna några förslag på skatteområdet i övrigt.

Syftet med översynen är att förbättra förutsättningarna att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet för boende.

Bakgrund

I många kommuner är bostadsmarknaden i obalans. Särskilt i storstadsregionerna, men också kring universitets- och högskoleorter och andra tillväxtregioner, råder en betydande bostadsbrist. Även om bostadsbyggandet nu ökar tar det tid att bygga ifatt den uppkomna bristen. Under tiden är många hushåll, inte minst ungdomars, hänvisade till mindre reguljära boendeformer i form av andrahands- eller inneboende. På orter där det råder överskott på bostäder är det däremot förhållandevis lätt att hyra en bostad med

förstahandskontrakt. Även på sådana orter kan det dock finnas visst behov av mer tillfälliga bostadslösningar än en egen bostad (t.ex. på grund av tidsbegränsade studier eller arbete på annan ort).

Olika former av andrahandsboende och inneboende är varken för samhället eller för den enskilde ett långsiktigt hållbart alternativ till egen hyresbostad med förstahandskontrakt, bostadsrätt eller eget småhus med äganderätt. På kort sikt och under en begränsad period kan det dock vara ett acceptabelt alternativ för den enskilde.

Det har anförts att många hushåll i dag har en "överstandard" i sitt boende i den meningen att man kanske inte behöver hela den yta som finns i bostaden. Att hyra ut sin bostad, helt eller delvis, till någon man inte redan känner är dock förenat med en viss risk. Samtidigt kan det vara så att man upplever de ekonomiska fördelarna med sådan uthyrning som begränsade. I sådana fall avstår kanske hushåll som annars skulle kunna tänka sig att hyra ut åtminstone en del av sin bostad. Andra ser i stället en möjlighet att utnyttja situationen på bostadsmarknaden och tar ut hyror som kraftigt överstiger vad som skulle godkännas vid en prövning.

Incitamenten för privatpersoner att tillfälligt hyra ut den egna bostaden, helt eller delvis, anses av en del vara begränsade samtidigt som behovet att åtminstone på kort sikt öka utbudet av bostäder och boendetillfällen är stort på många orter.

Om intresset att hyra ut i andra hand eller till inneboende ökar kan detta vara en samhällsekonomiskt effektiv lösning i och med att fler boendetillfällen kan beredas genom att befintliga bostäder utnyttjas bättre. Det krävs således inga realekonomiska resurser för att få fram dessa boenden.

Regeringen har i den ungdomspolitiska propositionen, Makt att bestämma - rätt till välfärd (prop. 2004/05:2), uppmärksammat frågan och aviserat en översyn av de relevanta regelverken. I finansplanen till budgetpropositionen för 2005 (prop. 2004/05:1, s. 38) har regeringen aviserat att den har för avsikt att tillsätta en utredare som skall se över villkoren för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Syftet är att det befintliga bostadsbeståndet skall utnyttjas bättre.

Uppdraget

Inledning

Utredaren skall se över regelverken kring privatpersoners uthyrning av den egna bostaden. Översynens skall även avse uthyrning av del av bostad, dvs. även till inneboende. Hinder mot sådan uthyrning skall om möjligt undanröjas. Vid översynen skall de övergripande bostadspolitiska målen beaktas, däribland intresset av skäligena hyresvillkor. Syftet med översynen är att det befintliga bostadsbeståndet skall utnyttjas bättre.

Upplåtelse av bostadslägenhet

Enligt hyreslagstiftningen är utgångspunkten att en fastighetsägare har rätt att hyra ut hus eller del av hus. Vidare får en hyresgäst upplåta del av sin lägenhet till en inneboende. Däremot får en hyresgäst inte upplåta sin lägenhet i dess helhet utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Hyresnämnden skall lämna tillstånd till en upplåtelse i andra hand om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Tillstånd till upplåtelse i andra hand skall begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

För upplåtelse av bostadsrättslägenhet i andra hand krävs godkännande av bostadsrättsföreningen eller tillstånd av hyresnämnden. Det fordras inte något godkännande eller tillstånd för upplåtelse av del av bostadsrättslägenhet till inneboende.

Utredaren skall se över förutsättningarna för upplåtelse av hyres- och bostadsrättslägenheter i andra hand och av del av sådana lägenheter till inneboende. I uppdraget ingår att undersöka hur reglerna tillämpas och belysa om reglerna kan antas förhindra eller försvåra förutsättningarna att utnyttja lägenheterna på ett effektivt sätt.

Utredaren skall även se över de regler som i övrigt gäller för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, däribland reglerna om uppsägning och återbetalning av hyra. Uppdraget omfattar i denna del såväl upplåtelse i första hand som i andra hand. Det omfattar inte upplåtelse av lägenheter som ingår i en affärsmässig bedriven uthyrningsverksamhet.

Om det finns behov av författningsändringar för att bostadsbeståndet skall utnyttjas på ett mer effektivt sätt, skall förslag till sådana lämnas.

I uppdraget ingår inte att lämna förslag som innebär att principerna för bestämning av hyra ändras.

En utgångspunkt för överväganden skall vara att hyresgästernas intressen – t.ex. av godtagbara hyresvillkor – inte får åsidosättas. En annan utgångspunkt skall vara att de förslag som lämnas skall vara väl förenliga med de regler som gäller för övriga slag av upplåtelser och inte leda till nackdelar för det övriga hyreshusbeståndet.

Ekonomiska incitament för bostadsupplåtelser

Ett sätt att öka utbudet av boendetillfällen genom privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden är att stärka de ekonomiska incitamenten, dvs. göra det ekonomiskt gynnsammare, för den som innehar bostaden att hyra ut. Detta kan ske på olika sätt. Utredaren skall inom ramen för sitt uppdrag kartlägga och analysera de ekonomiska incitament som i dag finns för bostadsupplåtelser samt överväga om dessa behöver förstärkas.

Intäkter från privatbostadsfastighet hänförs vid den löpande beskattningen till inkomstslaget kapital. Med privatbostadsfastighet avses i huvudsak ett småhus som till övervägande del är avsett att användas av ägaren eller en närstående till honom eller henne för permanent boende eller som fritidsbostad. Som intäkt av privatbostadsfastighet avses t.ex. intäkter från uthyrning. Från de skattepliktiga intäkterna får vissa schabloniserade avdrag göras. Schablonavdrag medges med 4 000 kr per år för varje privatbostadsfastighet. Om intäkter härrör från uthyrning av en privatbostadsfastighet medges ytterligare ett schabloniserat avdrag med 20 procent av hyresintäkten. Det skatterättsliga schablonavdraget vid uthyrning av privatbostadsfastighet utgör i sig ett ekonomiskt incitament för bostadsupplåtelse. Syftet med schablonavdraget som knutits till hyresintäkten är att detta generellt skall spegla de kostnader som är förknippade med uthyrning, utan att dessa skall behöva specificeras och visas i varje enskilt fall. Det kan inte uteslutas att de kostnader som är förenade med bostadsupplåtelser är högre än vad nuvarande schabloner ger uttryck för. I uppdraget ligger därför bl.a. att efter utredning och analys överväga om schablonavdraget vid uthyrning av privatbostadsfastighet bör höjas. Uppdraget omfattar inte att lämna förslag på skatteområdet i övrigt. Om ett förslag läggs om att schablonavdraget vid uthyrning av privat-

bostadsfastighet ska höjas bör även de fördelningspolitiska effekterna analyseras.

Rörligheten på bostadsmarknaden

Utredaren skall analysera hur rörligheten på bostadsmarknaden påverkas, såväl kortsiktigt som på längre sikt, av att privatpersoners uthyrning av den egna permanentbostaden ökar.

Erfarenheter i andra länder

System med inneboende är inte ovanligt i andra länder. I Norge är det t.ex. så att egnahem ofta byggs förberedda för att en del av bostaden skall hyras ut. Det finns därför anledning att ta del av erfarenheterna i övriga nordiska länder. Även Irland är ett land där erfarenheter inom detta område kan finnas att hämta.

EG:s regelverk och frågan om konkurrensneutralitet

Förbättrade villkor för att helt eller delvis hyra ut privatbostäder innebär att konkurrensvillkoren för sådan verksamhet förbättras jämfört med vanlig uthyrning av bostäder. Förmånligare skatte regler kan under vissa förutsättningar också betraktas som en form av statsstöd. Eventuella förslag skall vara förenliga med EG:s regelverk för statsstöd och konkurrensneutralitet.

Att beakta i övrigt

Om förslag lämnas som påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner, landsting, myndigheter, företag eller enskilda, skall en beräkning av dessa konsekvenser redovisas i betänkandet. Om förslagen innebär samhällsekonomiska konsekvenser i övrigt skall dessa redovisas. När det gäller kostnadsökningar och intäktsminskningar för staten, kommuner, landsting eller myndigheter skall kommittén föreslå en finansiering.

Förslagets konsekvenser för konkurrensförhållandena mellan olika typer av fastighetsägare – och särskilt avseende små företag – skall också uppmärksammas. Om förslagen även har betydelse för

små företags arbetsförutsättningar eller villkor i övrigt i förhållande till större företags, eller för möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen, skall detta redovisas.

Utredningen skall hålla sig underrättad om det arbete som bedrivs av utredningen om en modernisering av hyreslagen (Dir. 2006:85). Vid fullgörandet av uppdraget skall utredaren dessutom vid behov samråda med den nationella bostadssamordnaren, utredningen om fastighetsmäklarlagen, berörda bransch- och konsumentorganisationer samt Näringslivets Nämnd för Regelgranskning.

Redovisning av uppdraget

Arbetet skall bedrivas skyndsamt och uppdraget redovisas senast den 1 mars 2007.

(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)

Kommittédirektiv



Tilläggsdirektiv till utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden

**Dir.
2006:141**

Beslut vid regeringssammanträde den 21 december 2006.

Sammanfattning av uppdraget

Uppdraget att se över de ekonomiska och juridiska förutsättningar för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden (dir. 2006:94) ändras.

Utredningen skall vara oförhindrad att lämna förslag till ekonomiska incitament för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, oavsett om upplåtelsen omfattar hela bostaden eller endast en del av densamma. Förslagen skall även kunna innefatta förslag till skattelättnader vid sådana upplåtelse.

Utredaren skall särskilt överväga om det vid uthyrning av den egna bostaden skall vara möjligt att ta hänsyn till uthyrarens kostnader när hyrans storlek bestäms, till exempel i de fall uthyraren innehar bostaden med bostadsrätt eller äger den själv (egnahem).

Uppdraget skall redovisas senast den 1 juni 2007.

Bakgrund

Med stöd av regeringens bemyndigande den 30 augusti 2006 (dir. 2006:94) tillkallade chefen för Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet en särskild utredare med uppdrag att se över förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

Regeringen har därefter i samband med budgetpropositionen för 2007 aviserat att utredaren skall få ökade möjligheter att föreslå ekonomiska incitament, bl.a. inom skatteområdet, som kan öka bostadsinnehavarens intresse för upplåtelse av den egna bostaden (prop. 2006/07:1, UO 18, s. 21). Beslutet innebär att utredaren får

ökade möjligheter att föreslå olika former av ekonomiska incitament som kan öka bostadsinnehavares intresse för upplåtelse av den egna bostaden.

Det utökade uppdraget

Utredaren skall överväga om det bör skapas ytterligare ekonomiska incitament för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, oavsett om upplåtelsen omfattar hela bostaden eller endast en del av densamma.

Utredaren skall eftersträva ett förslag som karakteriseras av enkelhet och som därigenom underlättar uthyrning.

Skattefrågor

Enligt de ursprungliga direktiven skall utredaren endast överväga om det skatterättsliga schablonavdraget vid uthyrning av privatbostadsfastighet bör höjas mot bakgrund av de kostnader som är förenade med uthyrning (se dir. 2006:94).

Det är regeringens uppfattning att utredningen bör vara oförhindrad att lämna förslag till skattelättnader för bostadsupplåtelser av de slag som utredningen avser.

Hyressättningen

Den som hyr ut sin egen bostad omfattas, i likhet med andra hyresvärdar, av bruksvärdessystemet. Bruksvärdessystemet innebär att om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, skall hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran är därvid inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Vid prövningen skall främst beaktas hyran för lägenheter i hus som ägs och förvaltas av kommunala bostadsföretag (se 12 kap. 55 § jordabalken).

Det sagda innebär att det inte skall tas hänsyn till kostnader för lägenheten, t.ex. räntor på lån hänförliga till förvärv av huset eller lägenheten eller avgifter till en bostadsrättsförening när hyrans storlek bestäms. Den som hyr ut sitt hus eller sin bostadsrättslägenhet kan därför inte alltid ta ut en hyra som täcker kostnaderna

för huset eller lägenheten. Denna ordning kan begränsa privatpersoners möjlighet och intresse av att hyra ut den egna bostaden.

Utredaren skall därför överväga om det vid uthyrning av den egna bostaden bör vara möjligt att ta hänsyn till uthyrarens kostnader för bostaden när hyrans storlek bestäms. Utredaren skall vid övervägandena särskilt beakta risken för att en kostnadsbaserad hyressättning kan leda till att hus och bostadsrättslägenheter förvärvas i spekulativt syfte samt eventuella olägenheter av att det kan gälla olika hyresnivåer för likvärdiga lägenheter. Om utredaren anser att det när hyrans storlek bestäms skall vara möjligt att ta hänsyn till uthyrarens kostnader, skall utredaren lämna förslag på de författningsändringar som behövs.

Förslag får inte lämnas som påverkar hyressättningen vid upplåtelse av lägenheter som ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet.

Redovisning av uppdraget

Med hänsyn till det utvidgade uppdraget, förlängs utredningstiden.

Uppdraget skall redovisas senast den 1 juni 2007.

(Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet)

Kommittédirektiv



**Tilläggsdirektiv till Utredningen om
privatpersoners upplåtelse av den egna
bostaden**

**Dir.
2007:72**

Beslut vid regeringssammanträde den 31 maj 2007.

Uppdraget

Med stöd av regeringens bemyndigande den 31 augusti 2006 (dir. 2006:94) tillkallade chefen för Miljö- och samhällsbyggnadsdepartementet en särskild utredare med uppdrag att se över förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Utredningen har antagit namnet Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Genom tilläggsdirektiv den 21 december 2006 utökades utredarens uppdrag samtidigt som utredningstiden förlängdes till den 1 juni 2007 (dir. 2006:141).

Den särskilde utredaren har därefter inkommit med begäran om ytterligare förlängning av utredningstiden.

Utredaren bör få ytterligare tid att slutföra sitt arbete. Utredningstiden förlängs därför. Utredningen skall redovisa sitt uppdrag senast den 1 oktober 2007.

(Finansdepartementet)

Upplåtelse av den egna bostaden i vissa andra länder

Inledning

Vid bedömningen av frågan om det finns skäl att ändra de hyres- och skatterättsliga regler som gäller vid upplåtelse av den egna bostaden är det av intresse att skapa sig en överblick över motsvarande regler i de andra nordiska länderna. I direktiven har även Irland pekats ut som ett land där erfarenheter kan hämtas.

I denna bilaga lämnas en översiktlig redogörelse för de hyres- och skatterättsliga regler som gäller vid upplåtelse av den egna bostaden i Norge, Danmark, Finland och Irland.

Norge

Upplåtelseformer

I Norge kan en bostadslägenhet upplåtas som hyreslägenhet, andelslägenhet, bostadsrättslägenhet eller aktielägenhet. Enligt uppgift från det norska Kommunal- och regionaldepartementet kan en aktielägenhet liknas vid en bostadsrättslägenhet.

Rätten att upplåta den egna bostaden i andra hand eller till inneboende

Hyresgästens möjligheter att upplåta sin *hyreslägenhet* till annan regleras av lov om husleieavtaler (1999-03-26 nr 17, husleieloven). Huvudregeln är att hyresgästen inte har rätt att upplåta den egna bostaden utan hyresvärdens samtycke. Det hindrar dock inte att parterna kan avtala att hyresgästen ska ha rätt att upplåta bostaden till någon annan.

I vissa fall har hyresgästen också en villkorlig rätt att upplåta bostaden. Den hyresgäst som själv bor i sin lägenhet kan upplåta en del av den med hyresvärdens godkännande. En sådan upplåtelse kan göras så länge hyresgästen bor i bostaden.

Om hyresgästen tillfälligt kommer att vistas på annan ort på grund av arbete, utbildning, militärtjänstgöring, sjukdom eller annat tungt vägande skäl, kan hyresgästen med hyresvärdens godkännande upplåta lägenheten till någon annan under högst två år. En sådan upplåtelse förutsätter att förstahandshyresgästen har för avsikt att flytta tillbaka till bostaden sedan andrahandsupplåtelsen har upphört.

Godkännande kan i båda de nu nämnda fallen nekas enbart om det finns saklig grund för det mot bakgrund av någon omständighet som hänför sig till den som ska bo i lägenheten. En sådan omständighet kan vara att han eller hon är känd som en störande person.

Vid tidsbestämda hyresavtal kan förstahandshyresgästen med hyresvärdens godkännande upplåta sin bostad i andra hand under återstoden av hyrestiden. Nekas godkännande utan att andrahandshyresgästens förhållanden utgör saklig grund för det, kan hyresgästen säga upp hyresavtalet.

Rätten att upplåta den egna bostaden i andra hand kan inskränkas i vissa fall. Det gäller bl.a. vid upplåtelse av enklare genomgångsbostäder som är typiska för studenter.

Innehavaren av en *andelslägenhet* har som utgångspunkt full rättslig rådighet över sin bostad (lov om eierseksjoner, 1997-05-23 nr 31). Det innebär att ägaren har rätt att hyra ut bostaden till vem han eller hon vill. Andelsägarna kan emellertid enas om att de enskilda andelsägarnas rådighet över bostaden ska begränsas. En sådan begränsning måste godtas av varje enskild andelsägare. Sedan en begränsning har tagits in i föreningens stadgar är framtida köpare bundna av denna. Om andelsägarna har beslutat att en upplåtelse måste godkännas av styrelsen, kan ett godkännande nekas bara om det finns saklig grund för det med hänsyn till förhållanden som hänför sig till den aktuella hyresgästen.

Bestämmelser om bostadsrättshavarens upplåtelse av sin *bostadsrättslägenhet* finns i lov om burettslag (2003-06-06 nr 39). Dessa bestämmelser gäller även vid upplåtelse av en *aktielägenhet*.

En bostadsrättshavare som själv bor i sin lägenhet har rätt att utan samtycke från föreningen upplåta en del av lägenheten till annan. Vidare kan en bostadsrättshavare efter godkännande av styrel-

sen upplåta lägenheten i andra hand i upp till tre år utan att behöva ange något speciellt skäl. En förutsättning är dock att bostadsrätts-havaren själv eller någon närstående till honom har bott i bostaden under minst ett av de två senaste åren. En bostadsrätts-havare kan också med styrelsens godkännande upplåta lägenheten i andra hand bl.a. när han eller hon tillfälligt ska vistas på annan ort till följd av arbete, utbildning, militärtjänst, sjukdom eller annat tungt vägande skäl. Föreningen kan neka till en sådan upplåtelse endast då det finns saklig grund som hänför sig till andrahandshyresgästen. I vissa bostadsrättsföreningar gäller vissa speciella villkor för att få vara medlem, t.ex. att man har uppnått en viss ålder, och i sådana föreningar kan styrelsen vägra samtycke till en andrahandsupplå-telse om den som ska hyra lägenheten inte uppfyller dessa villkor.

Hyressättning

Parterna kan som utgångspunkt avtala att hyran ska uppgå till ett marknadsmässigt belopp. Detta gäller även vid upplåtelse i andra hand och vid upplåtelse till inneboende. Husleieloven innehåller dock en bestämmelse som förhindrar avtal med orimligt hög hyra. Det innebär att parterna inte kan bestämma en hyra som är orimlig i förhållande till den hyra som vanligtvis skulle ha gällt vid en ny upplåtelse av en liknande bostad.

Under hyrestiden kan hyran ändras under vissa bestämda förut-sättningar. Enligt husleieloven har bägge parter rätt att kräva att hyran högst en gång per år justeras i takt med konsumentprisindex. Med minst tre års mellanrum har parterna dessutom rätt att kräva att hyran anpassas till "gängse hyra". Med gängse hyra menas ett genomsnitt av de hyresnivåer som gäller på orten vid hyra av lik-nande lägenheter på motsvarande villkor.

Enligt uppgift från Kommunal- och regionaldepartementet har det skett en betydande höjning av bostadspriserna i Norge. Efter-frågan på hyresbostäder är därför stor och det har fått till följd att det är lönsamt att bedriva uthyrningsverksamhet. Enligt departe-mentet har det medfört att många valt att placera sina pengar i en extra bostad i avsikt att hyra ut den.

Beskattning av hyresintäkter

Huvudregeln är att hyresintäkterna efter avdrag för driftskostnaderna ska beskattas på samma sätt som andra kapitalintäkter (räkenskapsmetoden). Lov om skatt av formue og inntekt (1999-03-26 nr 14) innehåller dock några viktiga undantag från skatteplikten vid uthyrning av *den egna bostaden*. En hyresintäkt är fri från beskattning när ägaren/innehavaren använder minst hälften av bostaden för eget bruk. Enligt uppgift från Kommunal- och regionaldepartementet har denna regel haft stor betydelse för utformningen av norska småhus. Genom att hyra ut en eller två mindre bostäder, t.ex. ett hyresrum eller en källarbostad, i det egna bostadshuset kan ägaren få avsevärda skattefria inkomster. Huvuddelen av den norska hyresmarknaden utgörs enligt departementet av sådana små lägenheter.

I fråga om *tvåfamiljsbus* är hyresintäkten skattefri om ägaren använder minst hälften av den ena lägenheten för eget boende och den andra lägenheten också används för bostadsändamål.

Vid bedömningen av vad som utgör hälften av en bostad utgår man från uthyrningsvärdet. Enligt uppgift från det norska Finansdepartementet bedöms uthyrningsvärdet av den uthyrda delen i allmänhet utifrån dess yta. I undantagsfall kan dock den uthyrda delen anses mera värd än den del som inte hyrs ut, trots att den uthyrda delen ytmässigt är mindre. Det saknar betydelse om den delen av bostaden som ägaren inte använder till eget boende används i ägarens förvärvsverksamhet eller om den hyrs ut till bostadsändamål eller till näringsverksamhet.

Det finns också en möjlighet att hyra ut hela eller större delen av den egna bostaden, räknat efter uthyrningsvärdet, skattefritt under mindre än halva inkomståret. Med "mindre än halva inkomståret" avses upp till 182 dagar, oavsett om tiden är sammanhängande eller inte.

S.k. "flermannsboliger" omfattas inte av bestämmelserna om skattebefrielse. Enligt uppgift från det norska Finansdepartementet har detta undantag inte någon större betydelse, då det endast avser den situationen att samma ägare har tre eller flera bostadsenheter på samma egendom.

Danmark

Upplåtelseformer

I Danmark finns hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter (andelsboliger) och ägarlägenheter. De senare ägs av innehavaren, som tillsammans med övriga lägenhetsinnehavare äger marken och de gemensamma delarna av huset.

Rätten att upplåta den egna bostaden i andra hand eller till inneboende

I lov om leje af almene boliger (LBK nr 187 af 27/02/2007) finns bestämmelser om hyresgästens rätt att upplåta en *allmän hyreslägenhet* helt eller delvis. För en *privat hyreslägenhet* gäller i stället bestämmelserna i lov om leje (LBK nr 188 af 27/02/2007, lejeloven).

Den som hyr en allmän eller privat hyreslägenhet har rätt att upplåta högst hälften av lägenhetens bostadsrum till inneboende. Det totala antalet personer som bor i lägenheten får dock inte överstiga antalet bostadsrum. Det innebär att den som innehar en trerumslägenhet får upplåta ett rum till en annan och att inte fler än tre personer får bo i lägenheten.

Den som hyr en allmän eller privat hyreslägenhet har vidare rätt att upplåta hela lägenheten i andra hand i upp till två år vid tillfällig bortovaro på grund av sjukdom, affärsresa, studier, tillfälligt arbete på annan ort eller liknande. Hyresvärden kan dock motsätta sig en sådan upplåtelse om det totala antalet personer i lägenheten kommer att överstiga antalet bostadsrum eller om det annars finns saklig grund för att motsätta sig upplåtelsen. Vid upplåtelse av en privat hyreslägenhet kan hyresvärden även motsätta sig upplåtelsen om egendomen omfattar färre än 13 bostadslägenheter. I fråga om en allmän hyreslägenhet gäller att hyresvärden kan motsätta sig en andrahandsupplåtelse om den avtalade hyran överstiger den hyra som förstahandshyresgästen själv betalar för bostaden.

Bestämmelser som anger i vilken utsträckning det är tillåtet för en bostadsrättsinnehavare att hyra ut sin *bostadsrättslägenhet* finns i allmänhet i bostadsrättsföreningens stadgar. Ofta används samma regler som gäller i fråga om en privat hyreslägenhet.

Innehavaren av en *ägarlägenhet* har som utgångspunkt rätt att hyra ut sin lägenhet. Ägarföreningen, i vilken innehavaren ska vara medlem, kan dock i sina stadgar bestämma att det inte är tillåtet att

hyra ut den egna lägenheten. Stadgarna kan också innehålla krav på att en hyresgäst ska godkännas av föreningen. Sådant godkännande kan nekas bara om det finns saklig grund för det.

Hyressättning

Vid uthyrning av *allmänna hyreslägenheter* gäller en så kallad balanshyresprincip. Det betyder att den samlade hyran för lägenheterna ska vara bestämd så att intäkterna kan täcka de kostnader som är förbundna med driften av bostäderna. En förstahandshyresgäst som upplåter en allmän hyreslägenhet i andra hand får inte ta ut en högre hyra än vad han eller hon själv betalar för bostaden.

Vid *andra upplåtelser* gäller, oavsett om det är fråga om privata hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter, ägarlägenheter eller lägenheter i en- eller tvåfamiljshus, att de omfattas antingen av lejelovens regler om bestämmande av hyra efter den uthyrda egendomens värde, om bostaden är belägen i en s.k. oreglerad kommun, eller av reglerna i lov om midlertidig (tillfällig, utr.anm). regulering af boligforholdene (LBK nr 189 af 27/02/2007, boligreguleringsloven), om bostaden ligger i en s.k. reglerad kommun.

Lejelovens bestämmelser, vilka gäller i *oreglerade kommuner*, innebär att hyran ska motsvara den hyra som är allmänt gällande i det ifrågavarande området för motsvarande bostäder, med hänsyn till belägenhet, beskaffenhet, storlek, kvalitet, utrustning och underhållsstandard. Detta gäller även vid andrahandsupplåtelser.

Boligreguleringsloven gäller i de flesta större kommuner och i de kommuner som har beslutat att reglerna ska gälla där. Det innebär att boligreguleringslovens regler gäller för större delen av det privata lägenhetsbeståndet. Utgångspunkten vid bestämmandet av hyran för bostäder i *reglerade kommuner* är att den ska utgå från omkostnaderna, vilket innebär att hyran inte får fastställas till ett belopp som överstiger de nödvändiga driftskostnader och den kapitalavkastning som anges i boligreguleringsloven. Till detta belopp ska avsättningar för utvändigt och invändigt underhåll läggas till. En hyra som har bestämts på detta sätt utgör också den övre gränsen för den hyra som kan tas ut vid en upplåtelse i andra hand.

Beskattning av hyresintäkter

Intäkten från uthyrning av den egna bostaden är som utgångspunkt skattepliktig i sin helhet. Det finns emellertid vissa särregler som ger möjlighet till skattefri uthyrning av den egna bostaden.

En *hyresgäst* som hyr ut en del av sin lägenhet till inneboende kan välja att vid inkomsttaxeringen redovisa endast den del av hyresintäkten som överstiger ett grundavdrag om två tredjedelar av den egna årshyran för hela lägenheten. En *bostadsrättshavare* räknas vid tillämpning av denna regel som hyresgäst och avgiften räknas som hyra. Den som *äger* en lägenhet och upplåter en del av denna till en inneboende kan i vissa fall välja att redovisa endast den del av hyresintäkten som överstiger ett grundavdrag om en och en tredjedels procent av egendomens värde, dock alltid minst 24 000 danska kronor.

Motsvarande regler gäller för den hyresgäst, bostadsrättshavare eller lägenhetsägare som upplåter sin bostad i andra hand under en del av inkomståret. Grundavdraget är avsett att täcka samtliga utgifter och avskrivningar som annars skulle vara avdragsgilla i samband med uthyrningen.

En hyresgäst, bostadsrättshavare eller lägenhetsägare kan, i stället för att använda grundavdragsreglerna, välja att redovisa uthyrningen enligt räkenskapsmetoden, vilket innebär att nettointäkten av uthyrningen beskattas. Avdragsbeloppet får inte i något fall överstiga bruttointäkten av uthyrningen.

Finland

Upplåtelseformer

I Finland är det vanligast med *aktielägenheter*. Denna boendeform innebär att lägenhetsinnehavaren äger en aktie i ett bostadsaktiebolag, som i sin tur äger den fastighet som lägenheten är belägen i. Därutöver finns hyreslägenheter, bostadsrättslägenheter och delägarlägenheter.

Finska staten har genom s.k. aravalån eller räntestödslån bidragit till finansieringen av hälften av landets *hyreslägenheter*. Aravabostäder och de bostäder som finansierats med räntestödslån byggs och ägs av främst kommuner och allmännyttiga sammanslutningar. Hyresgästerna väljs ut på sociala grunder med utgångspunkt i sökandens behov av bostad samt dennes inkomst och förmögenhet.

Övriga hyreslägenheter ägs förutom av privatpersoner också av t.ex. försäkringsbolag och församlingar. En del av dessa verkar på samma sätt som hyresvärdar på den privata marknaden, medan andra hyr ut bostäder på basis av ansökningar på vissa villkor.

På vissa orter finns särskilda ungdomsbostäder. En ungdomsbostad är en hyresbostad som är avsedd som en första bostad för den som är under 25 år. Bostäderna är i första hand avsedda för andra än studerande.

Bostadsrätt är en upplåtelseform som innebär att den som innehar bostadsrätten betalar 15 procent av bostadens anskaffningspris som bostadsrättsavgift och dessutom ett månatligt bruksvederlag. Insatsen, uppräknad med index, betalas tillbaka när bostadsrättshavaren flyttar. Bostadsrättslägenheter som har byggts med statligt stöd ägs av kommuner, allmännyttiga sammanslutningar eller bolag som dessa äger eller av bostadsrättsföreningar. Bostadsrättslägenheter som byggts med annan finansiering kan även ägas av aktiebolag eller stiftelser.

En *delägarlägenhet* är en bostad där innehavaren till en början bara investerar en del av priset för bostaden. Vissa delägarlägenheter byggs med statligt räntestöd medan andra är fritt finansierade. För de delägarlägenheter som finansieras med räntestödslån betalar innehavaren först 20 procent av anskaffningspriset för bostaden. Innehavaren blir därmed ägare till en motsvarande andel aktier som medför rätt att använda lägenheten. Under de första åren äger den som byggt huset resten av bostaden, medan de som bor i huset är hyresgäster. Efter hyrestidens utgång har hyresgästen möjlighet att lösa in hela lägenheten eller att bo kvar i den som hyresgäst. Sedan en delägarlägenhet har lösts in, motsvarar den en aktielägenhet.

Rätten att upplåta den egna bostaden i andra hand eller till inneboende

Den som äger en *aktielägenhet* kan hyra ut sin bostad eller del av den utan tillstånd från övriga delägare, om inte något annat bestämts i bolagsordningen. En sådan lägenhet kan ägas av både fysiska och juridiska personer och det är fullt möjligt att inneha flera lägenheter. Enligt uppgifter från svenska ambassaden i Helsingfors är det relativt vanligt att juridiska personer äger aktielägenheter och hyr ut dem som bostäder.

Den som innehar en *hyreslägenhet* får som huvudregel upplåta högst hälften av lägenheten till någon annan (underuthyrning) utan samtycke från hyresvärden. Vid upplåtelse av hela lägenheten i andra hand krävs däremot samtycke från hyresvärden. Vid tillfälliga upplåtelser gäller dock att hyresgästen för högst två år får upplåta hela bostadslägenheten till någon annan, om hyresgästen på grund av arbete, studier eller sjukdom eller av någon annan sådan orsak kommer att vistas på annan ort och hyresvärden inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen. Enligt praxis gäller att en aravabostad inte får upplåtas i andra hand.

En *bostadsrättshavare* får hyra ut högst hälften av den egna lägenheten till någon annan. En bostadsrättshavare får dessutom tillfälligt hyra ut sin lägenhet under en tid av längst två år, om han eller hon på grund av arbete, studier eller av någon annan liknande orsak tillfälligt vistas på annan ort eller om något annat särskilt skäl för upplåtelsen föreligger. Lägenheten får dock upplåtas för längre tid, om husägaren inte har grundad anledning att motsätta sig upplåtelsen.

Den som bor i en *delägarlägenhet* har samma rätt som en hyresgäst att upplåta lägenheten till annan så länge bostaden inte har lösts in. Därefter behandlas lägenheten som en aktielägenhet.

Enligt uppgift från svenska ambassaden i Helsingfors är det i Finland ovanligt att en lägenhetsinnehavare har inneboende i sin bostad.

Hyressättning

Hyran bestäms som huvudregel i ett avtal mellan hyresvärden och hyresgästen. Både hyresvärden och hyresgästen har dock möjlighet att låta domstol pröva frågan om hyrans skälighet. Domstolen kan på yrkande av hyresgästen sänka hyran om den utan godtagbar orsak väsentligt överstiger gängse hyra för sådana lägenheter som har samma hyresvärde och som används för samma ändamål inom området. Bestämmelsen gäller även i fråga om upplåtelser i andra hand och till inneboende.

Vid uthyrning av en *bostadsrättslägenhet* finns det inte några begränsningar när det gäller hyrans storlek.

Beskattnings av hyresintäkter

Inkomster från privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden beskattas som kapitalinkomst. Från inkomsterna får avdrag göras för sådana utgifter som har varit nödvändiga för att förvärva eller bibehålla inkomsterna. För fysiska personer gäller att skatten uppgår till 28 procent av kapitalinkomsten. En privatperson som upplåter sin bostad betalar således skatt med 28 procent av den beskattningsbara inkomsten, oavsett vilken typ av bostad som upplåtelsen avser.

Irland*Upplåtelseformer*

Enligt uppgifter som lämnats av den svenska ambassaden i Dublin användes år 2005 cirka 80 procent av alla bostäder på Irland av dess ägare, medan mindre än tjugo procent av bostäderna hyrdes ut av sociala myndigheter (ca tio procent) och privata hyresvärdar (ca tio procent). Bostadsrätter finns inte på Irland.

Rätten att upplåta den egna bostaden i andra hand eller till inneboende

Bestämmelser om hyra av bostäder finns i Residential Tenancies Act. Av denna framgår att en hyresgäst inte har rätt att upplåta sin bostad i andra hand utan skriftligt medgivande från hyresvärden.

På Irland löper hyreskontraktet i fyraåriga cykler, vilka startar när kontraktet skrivs under. Hyresvärden kan under de första sex månaderna säga upp hyresavtalet utan att ange någon speciell grund, medan det under den resterande delen av hyrestiden krävs att någon av de i lagen angivna uppsägningsgrunderna föreligger. Efter fyra år börjar en ny cykel. Om bostaden upplåts i andra hand anses cykeln ha inletts den dag då förstahandskontraktet skrevs under.

När en bostad hyrs ut måste hyresvärden registrera detta hos Private Residential Tenancy Board (PRTB). Detta gäller också vid upplåtelser i andra hand.

Utan hinder av att hyresavtalet gäller för bestämd tid och oavsett vad som anges i hyresavtalet får hyresgästen säga upp hyresav-

talet om hyresvärden vägrar att ge sitt samtycke till en upplåtelse i andra hand.

Bestämmelserna i Residential Tenancies Act gäller inte vid uthyrning av rum till inneboende. Sådana upplåtelser regleras alltså inte i lag. När det gäller hyresgästens rätt att upplåta en del av den egna bostaden till inneboende är det därför upp till hyresgästen och hyresvärden att i det enskilda fallet komma överens.

Hyressättning

Enligt Residential Tenancies Act ska hyran vara marknadsmässig. Hyran får som huvudregel justeras enbart en gång per år.

Vid upplåtelser till inneboende är det upp till parterna att avtala om hyrans storlek och bestämma vid vilken tidpunkt den kan omprövas.

Beskattning av hyresintäkter

Den som upplåter sin bostad i andra hand måste betala inkomstskatt på hyresintäkten. Avdrag får dock göras för sådana kostnader som är hänförliga till den uthyrda bostaden, som försäkring, reparation och slitage m.m.

Om en bostadsinnehavare hyr ut ett eller flera rum i sin privatbostad till inneboende och den årliga bruttohyran inte överstiger € 7,620, är intäkten av uthyrningen skattefri ("Rent a Room" Scheme).

Reglerna om skattebefrielse gäller bara vid sådana upplåtelser som görs av fysiska personer. Skattebefrielsen gäller för hyresgäster och ägare av eignahem, som upplåter en del av sin bostad till inneboende. Reglerna gäller inte vid upplåtelse till egna barn.