

Lagrådsremiss

Ökad privatuthyrning av bostäder

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 14 juni 2012

Beatrice Ask

Torbjörn Malm
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslår regeringen ändringar som ska stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut bostäder som under en tid inte behövs för det egna boendet. Åtgärderna ska bidra till att synliggöra denna del av bostadsmarknaden. De ska öka tillgången på bostäder genom ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet.

Ändringarna görs genom en ny lag som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ägarlägenhet, villa eller annat ägt boende. En särskild regel för hyressättningen ska medge att hyran täcker innehavarens kostnader för bostaden. Hyresavtalet ska gälla i ett år, om inte parterna avtalar om något annat. Hyresgästen ska alltid ha möjlighet till en månads uppsägningstid. Även hyresvärden ska kunna säga upp avtalet i förtid, om inte parterna kommer överens om något annat. Det ska vara möjligt att snabbt få en prövning av hyresvillkoren av hyresnämnden. Förutsebarheten ska öka genom att villkoren inte ska kunna ändras retroaktivt. Hyresgästen ska inte heller kunna framtvinga en förlängning av hyresavtalet. Vidare föreslås en ändring av bostadsrättslagen (1991:614) som ger innehavaren av en bostadsrättslägenhet rätt att hyra ut sin lägenhet under tre år utan att behöva ange något skäl.

I sammanhanget föreslås även att regeln i 12 kap. jordabalken om s.k. presumtionshyror för nyproducerade lägenheter ska gälla femton i stället för tio år.

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

Innehållsförteckning

| | | |
|----------|---|----|
| 1 | Beslut..... | 3 |
| 2 | Lagtext..... | 4 |
| 2.1 | Förslag till lag om uthyrning av egen bostad | 4 |
| 2.2 | Förslag till lag om ändring i jordabalken | 6 |
| 2.3 | Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder | 9 |
| 2.4 | Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)..... | 13 |
| 2.5 | Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt | 14 |
| 3 | Ärendet och dess beredning | 15 |
| 4 | Ändrade hyresvillkor för att öka privatuthyrningen | 15 |
| 5 | Rätt att hyra ut bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl..... | 25 |
| 6 | Ökat utrymme för överenskommelser om hyror för nybyggda lägenheter..... | 27 |
| 7 | Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser | 28 |
| 8 | Konsekvenser..... | 29 |
| 9 | Författningskommentar..... | 30 |
| 9.1 | Förslaget till lag om uthyrning av egen bostad | 30 |
| 9.2 | Förslaget till lag om ändring i jordabalken | 36 |
| 9.3 | Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder | 38 |
| 9.4 | Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)..... | 41 |
| 9.5 | Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt | 43 |
| Bilaga 1 | Sammanfattning av betänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25)..... | 44 |
| Bilaga 2 | Sammanfattning av promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder..... | 45 |
| Bilaga 3 | Promemorians lagförslag..... | 46 |
| Bilaga 4 | Förteckning över remissinstanserna | 54 |

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om uthyrning av egen bostad,
2. lag om ändring i jordabalken,
3. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
4. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614),
5. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

Om inga avvikande bestämmelser finns i denna lag, tillämpas 12 kap. jordabalken.

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

3 § Hyresavtalet gäller för ett år, om parterna inte avtalar något annat. Avtalet upphör att gälla vid hyrestidens slut. Om hyresavtalet gäller för obestämmd tid, ska avtalet sägas upp för att upphöra att gälla.

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

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

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

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en lägre hyra följer av avtalet, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

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

6 § Ett beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

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

I fråga om rättegångskostnader i hovrätten tillämpas 12 kap. 73 § jordabalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. jordabalken.

2.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

1 §²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2005:436.

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

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

I lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

12 kap. 55 c §³

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

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

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *skall* fastställas enligt denna paragraf,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *ska* fastställas enligt denna paragraf,

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

4. det inte har förflutit mer än *tio* år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

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

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

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

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

³ Senaste lydelse 2006:408.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

2. I fråga om hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som ingåtts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

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

Härigenom föreskrivs att 4, 10, 12, 15, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad,

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

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

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

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

¹ Senaste lydelse 2010:27.

10 §²

Uteblir sökanden från ett sammanträde, *skall* ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, *skall* ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3, *skall* dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, *skall* ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Vad som sägs i första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, *ska* ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, *ska* ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, *ska* dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, *ska* ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §³

Nämnden *skall* klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, *skall* nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, *skall* tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3. I annat fall *skall* ärendet avskrivas.

Nämnden *ska* klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, *ska* nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, *ska* tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall *ska* ärendet avskrivas.

15 §⁴

Har parterna avtalat att en tvist

Har parterna avtalat att en tvist

² Senaste lydelse 2005:1061.

³ Senaste lydelse 2005:1061.

⁴ Senaste lydelse 2005:1061.

skall avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, *skall* nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden *skall* avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

ska avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättsvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, *ska* nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden *ska* avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad.

22 §⁵

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

⁵ Senaste lydelse 2010:27.

7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut ska inte tillämpas hos nämnderna.

23 §⁶

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 6 § lagen (2012:000) om ut-
hyrning av egen bostad,

– 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

– 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

– 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),

– 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller

8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

⁶ Senaste lydelse 2011:863.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

11 §¹

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

2.5 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,
4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Föreslagen lydelse

8 §¹

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2010:29.

3 Ärendet och dess beredning

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

Uppdraget har i den del som rör privatuthyrning redovisats i betänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25). I utredningens uppdrag ingick inte att lämna författningsförslag. En sammanfattning av utredningens förslag finns i *bilaga 1*.

Inom Justitiedepartementet har med betänkandet som underlag promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder upprättats. Promemorian har remissbehandlats tillsammans med betänkandet. I promemorian behandlas, utöver frågor om privatuthyrning som tas upp i delbetänkandet, en fråga om hyra för nybyggda lägenheter enligt 12 kap. 55 c § jordabalken. En sammanfattning av promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder finns i *bilaga 2* och dess lagförslag finns i *bilaga 3*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 4*. Remissyttranden finns tillgängliga i ärendet (dnr 2012/3159/L1).

I denna lagrådsremiss behandlas de förslag som lagts fram i promemorian.

4 Ändrade hyresvillkor för att öka privatuthyrningen

Regeringens förslag: Det ska införas en särskild lag som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, en- eller tvåfamiljshus, ägarlägenhet eller annat ägt boende. Vid upplåtelse enligt den nya lagen ska en friare hyressättning tillåtas. Hyresvärden ska ha rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. Hyresavtalet ska gälla för ett år, om parterna inte avtalar något annat. Någon möjlighet för hyresgästen att framtvinga en förlängning av hyresavtalet ska inte finnas.

Promemorians förslag: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens (se promemorian s. 11 f.).

Remissinstanserna: Remissutfallet är blandat. *Hyresgästföreningen Riksförbundet (Hyresgästföreningen)* avstyrker förslaget. Föreningen framhåller att förslaget grundas på ett undermåligt underlag i fråga om antalet tillgängliga bostäder. Föreningens bedömning är att förslaget kommer att leda till dramatiska hyreshöjningar, vilket gör det svårare för unga och arbetssökande att få en bostad. Denna uppfattning delas av *HSB Riksförbundet (HSB)*, *Sveriges Förenade Studentkårer (SFS)* och *Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO)*. Även *jagvillhabostad.nu* instämmer i kritiken och anser att åtgärder för att öka byggandet borde vara i fokus. *Riksbyggen* delar kritiken mot underlaget

för förslaget. *Hyresnämnden i Göteborg* avstyrker förslaget. Nämnden anför att det är tveksamt vilka fördelar det kommer att ge och att dessa i allt fall inte överväger nackdelarna i fråga om ett mer komplicerat regelverk och mer orättvis och splittrad hyressättning. *Boverket* kritiserar underlaget och analysen av förslagens konsekvenser. Verket anför dels att så principiellt viktiga förändringar borde föregås av mer noggrann analys, dels att förslaget inte ger hyresgästen tillräckligt skydd mot för höga hyror. *SABO* välkomnar initiativet att förbättra utnyttjandet av befintliga bostäder och är positiv till bl.a. att reglerna för privatuthyrning förenklas. Organisationen instämmer dock i kritiken mot underlaget och riktar vidare kritik mot att särskilda regler om hyresprövning införs för en delmarknad. *Hyresnämnden i Stockholm* ifrågasätter om det är lämpligt att ha olika system för prövning av hyra för uthyrning i andra hand av hyresrätter å ena sidan och bostadsrättslägenheter å andra sidan. *Konsumentverket* lyfter bl.a. fram behovet av att konsekvenserna av förslagen analyseras noga och pekar på vikten av att det inte uppstår osäkerhet kring vilka regler som ska tillämpas. Ett antal remissinstanser är dock positiva till förslaget. *Stockholms Handelskammare* och *Linnköpings kommun* tillstyrker förslaget. *Fastighetsägarna Sverige (Fastighetsägarna)*, *Kungliga Tekniska Högskolan*, *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* och *Stockholms kommun* tillstyrker i allt väsentligt förslaget. *Bostadsrätterna* tillstyrker i princip förslaget, men anser att även hyresrätter bör omfattas. *Ungdomsstyrelsen* tillstyrker förslaget med den reservationen att det är svårt att bedöma hur det kommer att påverka unga. Myndigheten anser att förslagens konsekvenser bör utvärderas efter viss tid. *Domstolsverket* och *Göteborgs tingsrätt* har ingen invändning mot förslaget. *Svea hovrätt* avstyrker inte förslaget, men konstaterar att det leder till att regelsystemet blir mer omfattande och komplext.

Skälen för regeringens förslag

Det behövs åtgärder för att underlätta privatuthyrning

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

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

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

Det har vidare införts en möjlighet att bilda ägarlägenheter i samband med nyproduktion och i vissa fall av ombyggnad (se prop. 2008/09:91).

Regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå de författningsändringar som krävs för att också ombildning av befintliga hyreshus ska kunna ske till ägarlägenheter. En ny plan- och bygglag har införts med en ny instansordning för överklaganden. Avsikten är att en tydligare lagstiftning med snabbare processer ska leda till att byggprojekt kan genomföras på kortare tid. Ett förslag om att förbättra möjligheterna att prissätta tillval och frånval i hyresrätter bereds för närvarande inom Justitiedepartementet (se promemorian Tillval i hyresrätt, Justitiedepartementet, dnr Ju2008/9044/L1).

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

I Stockholm är det svårt att få tag i ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet för den som flyttar in till staden. Valet står därför ofta mellan att köpa en bostad eller att hyra en lägenhet i andra hand. Att allt fler behöver köpa en bostad bidrar till att priserna på ägt boende stegras, vilket i sin tur riskerar att minska rörligheten på arbetsmarknaden på grund av bl.a. de höga kostnader som är förenade med att köpa och sälja sitt boende. Med hänsyn till de många gånger höga bostadspriserna och inslaget av ekonomiskt risktagande är det för många inte heller ett alternativ att köpa en bostad. Som en följd av den pressade bostadssituationen i storstäderna har det uppstått en olaglig handel med hyreskontrakt.

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

I promemorian föreslås att reglerna för privatuthyrning förenklas och görs mer förmånliga för hyresvärden i syfte att öka utbudet av bostäder och få en bättre fungerande marknad.

I dag kan parternas överenskommelse om hyra prövas enligt 12 kap. jordabalken (hyreslagen) av hyresnämnden, som då ska fastställa den till skäligt belopp. Hyran är inte att anse som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. En lägenhets bruksvärde bestäms av en rad faktorer kopplade till lägenhetens storlek och standard, den service och förmåner som erbjuds i fastigheten och fastighetens läge. Vid upplåtelse i bl.a. andra hand kan hyresvärden bli återbetalningsskyldig för vad han eller hon tagit emot utöver skälig hyra.

I fråga om hyrestiden är hyreslagens huvudregel att hyresavtal gäller på obestämd tid. Hyresgästen har som utgångspunkt rätt att få ett hyresavtal förlängt även om det sägs upp, s.k. besittningsskydd. Från denna regel finns flera undantag, varav några gäller när någon hyr ut sin egen bostad.

Flera remissinstanser, t.ex. *Hyresgästföreningen*, *HSB*, *Riksbyggen* och *Boverket*, är kritiska mot underlaget till stöd för promemorians förslag och anser att det inte ger tillräckligt stöd för antagandet att det finns

något större antal tomma lägenheter. De anser att det inte är visat att finns ett behov av att ändra hyreslagens regler.

Regeringen delar inte den uppfattningen. Det finns flera tecken på att bostadsmarknaden inte fungerar väl. Detta gäller även delmarknaden för privatuthyrning. Så gott som samtliga remissinstanser som uttalar sig om bostadsmarknaden håller med om att den inte fungerar väl.

Ett problem med marknaden för privatuthyrning är att utbudet av lägenheter att hyra i andra hand är litet och svåröverskådligt. Vid en internationell jämförelse framstår denna marknad i Sverige som outvecklad (jfr betänkandet s. 39 f.). Ett annat problem är att den hyra som tas ut vid andrahandsupplåtelser ofta vida överstiger den hyra som skulle följa av en bruksvärdesprövning (se t.ex. betänkandet s. 17). Detta är inte otillåtet, men det visar att hyreslagens regler om hyressättning har dåligt genomslag på denna del av hyresmarknaden. En följd av detta är att det är svårt att få en rättvisande bild av andrahandsmarknaden. Det gör hyresgästens situation utsatt, eftersom han eller hon har svårt att bilda sig en uppfattning om vad liknande lägenheter faktiskt hyrs ut för.

Många remissinstanser betonar att det är nödvändigt att byggandet ökar för att få en mer välfungerande bostadsmarknad. Att åstadkomma ett ökat byggande är en fråga med hög prioritet och regeringen vidtar flera åtgärder med den inriktningen. Detta är dock inget skäl att avstå från andra åtgärder som på kort sikt kan förbättra situationen.

Det går inte att få fram ett helt tillförlitligt underlag om antalet lägenheter som kan bli tillgängliga om reglerna om privatuthyrning ändras. En bidragande orsak till det är att något förutbestämt antal lägenheter inte finns, eftersom benägenheten att hyra ut en lägenhet påverkas av hur reglerna är utformade. Denna svårighet att beräkna antalet lägenheter är dock inte ett hinder mot åtgärder som syftar till att tillvarata den potential som finns. Det finns vidare, oavsett antalet tillgängliga lägenheter, ett behov av att skapa enkla och stabila regler så att marknaden kommer i balans och blir synlig.

Hyresnämnden i Göteborg och *HSB* invänder att särskilda regler för privatuthyrning komplicerar hyresrätten på ett olyckligt sätt. Förekomsten av två regelsystem kommer dock inte att medföra några större problem för privatpersoner, om gränsdragningen mellan dem är tydlig. Även med två olika regelsystem går det att på flera viktiga punkter göra förenklingar för hyresvärdar och hyresgäster. En sådan lösning bör därför inte göra det svårare för den enskilde att sätta sig in i vilka regler som gäller för privatuthyrning. För alla övriga upplåtelser blir reglerna oförändrade.

Regeringen anser sammanfattningsvis att det bör införas särskilda regler för privatuthyrning. En utgångspunkt bör vara att en privatperson som överväger att tillfälligt bli hyresvärd utan svårighet ska kunna överblicka konsekvenserna av att hyra ut sin bostad. Det gäller både hyran och andra hyresvillkor. På så vis ges förutsättningar för en mer öppen och väl fungerande marknad med ett större utbud av bostäder.

En särskild lag om uthyrning av egen bostad bör införas

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

Fastighetsägarna, *Svea hovrätt* och *jagvillhabostad.nu* pekar på att en särskild lag med regler om privatuthyrning riskerar att göra hyresreglerna mindre överskådliga. En nackdel med att införa en särskild lag är att läsaren måste läsa både den särskilda lagen och hyreslagen för att få en fullständig bild av reglerna om privatuthyrning. Att föra in reglerna i hyreslagen skulle, med tanke på den lagens uppbyggnad, medföra antingen att bestämmelserna om privatuthyrning måste placeras långt ifrån varandra i lagen eller att lagens systematik överges genom att bestämmelserna samlas i en eller ett fåtal paragrafer. Det förra alternativet skulle göra det svårt att få en överblick över vad som gäller vid privatuthyrning. Det senare skulle på samma sätt som en särskild lag leda till att läsaren måste läsa hyreslagen i övrigt för att förstå i vilka delar den gäller. En fördel med att placera reglerna i en särskild lag i förhållande till de berörda alternativen är att hyreslagen inte kompliceras för de hyresförhållanden som inte utgör privatuthyrning.

Inom Justitiedepartementet bereds för närvarande betänkandet *Moder-na hyreslagar* (SOU 2009:35). Betänkandet innehåller förslag på nya hyreslagar som förenklats redaktionellt och språkligt i förhållande till den nuvarande hyreslagen. I likhet med *Fastighetsägarna* och *Svea hovrätt* anser regeringen att frågan om huruvida den särskilda lagen för privatuthyrning bör sammanföras med övriga hyresregler lämpligen bör behandlas i samband med dessa förslag.

Lagens tillämpningsområde

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

Förslaget avser inte att uppmuntra att privatpersoner köper en bostad utan att ha för avsikt att bebo den. Varje person bör därför endast ha rätt att hyra ut en bostad enligt de nya reglerna. Hyrs en andra lägenhet ut,

bör således hyreslagen gälla för upplåtelsen. *HSB* och *Riksbyggen* anser att en sådan gränsdragning kan komma att leda till problem, eftersom hyresgästen i praktiken inte kan veta om det rör sig om första eller andra upplåtelsen. Det kan inte uteslutas att sådana svårigheter kan uppkomma. Det är dock sannolikt endast ett fåtal personer som äger flera bostäder som de inte har behov av. Fördelarna med att begränsa antalet upplåtelse får anses överväga eventuella nackdelar.

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

Enligt promemorians förslag ska uthyrning i andra hand av hyresrätter inte omfattas av den nya lagen. *Bostadsrätterna* invänder att det mot bakgrund av ambitionen att öka utbudet av lediga lägenheter är ologiskt att utesluta hyresrätter, som utgör 60 procent av lägenheterna i flerbostadshus. *Fastighetsägarna* anser däremot att det är naturligt att utesluta uthyrning av hyresrätter i andra hand.

Det råder ingen tvekan om att genomslaget i och för sig skulle öka om även uthyrning av hyresrätt i andra hand omfattades av förslaget. Det finns emellertid flera skäl som talar mot att göra det.

När det gäller hyresrätter gör hyresgästen som utgångspunkt ingen kapitalinvestering. Det är i stället fastighetsägaren som gör denna. Fastighetsägaren får i förhållande till förstahandshyresgästen endast ta ut en hyra som är skäligen med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Det kan då inte anses lämpligt att hyresgästen får ta ut en högre hyra vid en andrahandsupplåtelse. Hyresgästen skulle annars få en förmånlig ställning än ägaren till en bostad, som i förslaget endast ges möjlighet till kostnadstäckning (se nedan). Att låta uthyrning i andra hand av hyresrätter omfattas av den nya lagen skulle också leda till gränsdragningsproblem mot den reguljära hyresmarknaden och minska rörligheten bland förstahandshyresgäster. En ökad svarthandel med hyreskontrakt kan också väntas, eftersom kontrakt på lägenheter i attraktiva områden skulle ge möjlighet till ekonomisk avkastning. Upplåtelse i andra hand av hyresrätter bör av dessa skäl inte omfattas av de nya reglerna.

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

Den nya lagen bör ges rubriken lag om uthyrning av egen bostad. Rubriken är en förenklad och sammanfattande beskrivning av lagens tillämpningsområde.

Hyrestiden

Enligt promemorians förslag får hyrestiden uppgå till högst två år men parterna har möjlighet att komma överens om att förlänga den. *Fastighetsägarna* anser att det med tanke på att båda parter har rätt att säga upp hyresavtalet saknas skäl att begränsa hyrestiden på detta sätt. Att tillåta parterna att fritt bestämma hyrestiden förenklar förslaget, utan att det ger anledning till ökad osäkerhet för parterna. Enligt regeringens

bedömning finns det goda skäl att frångå promemorians förslag och låta parterna disponera fritt över hyrestiden. Hänsyn bör ändå tas till att den uthyrda bostaden vid privatuthyrning ofta tillgodoser ett tillfälligt behov under tiden hyresgästen t.ex. söker en mer permanent bostad eller utvärderar en ny anställning eller liknande. I linje med detta bör hyresavtalet som huvudregel gälla för ett år, dvs. om inte parterna kommer överens om någon annan hyrestid.

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

Hyresnämnden i Göteborg och *Hyresnämnden i Malmö* anser att hyresvärden inte bör ha rätt att säga upp avtalet, eftersom hyresgästens ställning blir osäker, vilket medför att han eller hon kan få svårt att göra gällande sina rättigheter. Det går enligt regeringens mening inte att bortse från de risker som nämnderna pekar på. Samtidigt är det i realiteten lätt att kringgå hyresvärdens bundenhet till hyrestiden, eftersom hyrestiden kan bestämmas till kort tid och sedan förlängas i omgångar. Med dagens regler kan vidare samma effekt åstadkommas genom att hyresavtalet får löpa på obestämd tid, eftersom hyresvärden då har rätt att säga upp avtalet och hyresgästen ofta saknar besittningsskydd vid privatuthyrning. Med hänsyn till att förslaget syftar till att öka uthyrning av bostäder som för tillfället inte behövs är det naturligt att även hyresvärden har rätt att säga upp avtalet om förhållandena förändras. För att hyresvärdens uppsägning av hyresavtalet inte ska riskera att sätta hyresgästen i en trängd situation bör hyresvärdens uppsägningstid dock vara längre än hyresgästens.

Redan i dag finns vissa undantag från regeln om hyresgästens besittningsskydd när hyresvärden hyr ut sin egen bostad. Reglerna ger hyresvärden rätt att återta den uthyrda bostaden vid hyrestidens utgång. Reglerna uppfattas av många potentiella uthyrare som otydliga, vilket skapar en osäkerhet (betänkandet s. 68). I den nya lagen bör det därför tydligt framgå att hyresgästen inte har rätt att framtvunga en förlängning av hyresavtalet. Oavsett om hyresavtalet upphör att gälla för att hyrestiden löper ut eller för att hyresvärden sagt upp det, bör således hyresgästen vara skyldig att flytta.

Jagvillhabostad.nu är kritisk mot förslaget att hyresgästen inte skulle ha något besittningsskydd vid längre hyresförhållanden. Regeringen konstaterar dock att det inte finns något större behov av sådana regler. De flesta hyresförhållanden vid privatuthyrning kommer att vara tillfälliga, inte minst mot bakgrund av den ändring som föreslås i bostadsrättslagen, se avsnitt 5. Det finns undantag från besittningsskyddet som sträcker över en längre tid, varför hyresgästens situation inte skulle förbättras markant om avsaknaden av besittningsskydd tidsbegränsades. I syfte att uppnå en enkel regel bör därför hyresgästen inte ges besittningsskydd vid privatuthyrning, oavsett hur länge hyresförhållandet har varat.

Hyressättningen

I promemorian föreslås att avtalsparternas val ska vara mer bestämmande för hyressättningen när privatpersoner hyr ut bostäder. Det uttalas att ägaren bör ha rätt att kräva en så hög hyra att han eller hon får täckning för sina kostnader för bostaden. Reglerna bör däremot inte utformas så att de skapar osäkerhet på en outvecklad marknad eller inbjuder till oönskad spekulation. I promemorian föreslås därför en gräns för hur hög hyran får vara som formuleras så att vinster inte kan göras på att köpa en bostad för att hyra ut den privat.

Flera remissinstanser framför kritik mot promemorians förslag. Det gäller bl.a. *Hyresgästföreningen*, *SABO*, *Boverket*, *jagvillhabostad.nu* och *Hyresnämnden i Göteborg*. Kritiken grundas på bedömningen att förslaget kommer att leda till högre hyror, vilket bl.a. riskerar att göra det svårare för unga att komma in på bostadsmarknaden. Det kommer vidare att upplevas som orättvist att vissa hyresgäster får betala högre hyra. *SABO* anser att förslaget undergräver de ändrade regler om allmännyttan och hyreslagen som trädde i kraft den 1 januari 2011. Bland instanserna är däremot t.ex. *Fastighetsägarna*, *Kungliga Tekniska Högskolan* och *Stockholms handelskammare* positiva till förslaget.

Priset på ägda bostäder bestäms fritt på marknaden, medan hyran för hyresrätter i hög grad påverkas av reglerna om bruksvärdesprövning i hyreslagen. Priserna på ägt boende har på vissa orter under lång tid ökat i högre takt än hyrorna för hyresrätter. Det har också kommit att ske en förskjutning av hur olika faktorer värderas vid prissättningen. På marknaden för ägt boende är det t.ex. inte ovanligt att äldre lägenheter i attraktiva områden säljs till höga priser, eftersom många köpare värdesätter sådana lägenheters egenskaper. På hyresmarknaden är däremot hyrorna för äldre lägenheter ofta lägre än hyrorna för nybyggda lägenheter. Vid en hyresprövning tillmäts bostadens läge ofta mindre vikt än vid överlåtelse av bostad. På grund av sådana skillnader vid prissättningen av bostadsformerna kan ägaren till en privatbostad som ska hyras ut inte alltid dra nytta av att hans eller hennes bostad tilltalar en stor del av de bostadssökande.

Enligt regeringens uppfattning talar starka skäl för att vid privatuthyrning tillåta större hänsyn till det som kan anses vara den uthyrda bostadens ekonomiska värde. Till skillnad från näringsdrivande hyresvärdar kan en privatperson ofta välja att inte hyra ut lägenheten, om alternativkostnaden för att låta den stå tom inte upplevs som tillräckligt stor. Det är därför särskilt viktigt att i det befintliga bostadsbeståndet öka incitamentet för privatpersoner att hyra ut sin lägenhet. Privatpersoner saknar normalt den kompetens och de resurser som professionella hyresvärdar har. Hyresvärdar och hyresgäster är därför många gånger relativt jämbördiga avtalsparter. Även på detta sätt skiljer sig privatuthyrning från den vanliga hyresmarknaden.

Det är viktigt att reglerna skapar förutsättningar för en väl fungerande marknad med ett ökat utbud av bostäder. Att det är svårt att närmare uppskatta antalet privatbostäder som kan tillkomma förändrar inte den saken. Eftersom en lägenhet med ett centralt läge normalt är dyrare att köpa än en lägenhet som ligger en bit utanför stadskärnan, är det vidare rimligt att ägaren till den centralt belägna lägenheten får ta ut en högre

hyra. Det är också naturligt att hyran för t.ex. vissa äldre lägenheter är högre än hyrorna för nyare lägenheter, om detta överensstämmer med marknadens värdering av bostäderna.

Regeringen ser inte de framförda farhågorna om överhyror för unga och andra utsatta grupper som avgörande invändningar mot en marknadsanpassad hyressättning. Det finns anledning att understryka att det inte sällan framförs kritik mot att studenter råkar illa ut när de hyr en lägenhet i andra hand. Således har t.ex. mer än 60 procent av ungdomarna i en undersökning uppgett att de själva eller någon de känner bött i andra eller tredje hand utan att hyresvärden känt till det, köpt eller blivit erbjuden att köpa ett hyreskontrakt, betalat överhyra eller blivit lurad i samband med en bostadsaffär. Mer än 80 procent av ungdomarna i Uppsala och Stockholm uppgav att de hade sådana erfarenheter av missförhållanden (SOU 2007:14 s. 14). Mer än 40 procent av dem som svarade i undersökningen uppgav vidare att de hade erfarenhet av överhyror.

Om regeln om hyressättning i högre grad anknyter till marknadens värdering av lägenheten, kommer marknaden för hyresrätter sannolikt att bli mer transparent. Detta kommer att gynna hyresgästerna, eftersom de får lättare att jämföra olika erbjudanden. Risken att få betala en hyra som är väsentligt högre än den som andra hyresgäster betalar för likvärdiga lägenheter minskar. Det är sannolikt att hyran för lägenheter i de mest attraktiva lägena höjs i förhållande till vad som i dag följer av en bruksvärdesprövning. Eftersom hyran ofta bestäms oberoende av denna, är det dock långt ifrån säkert att det blir någon reell höjning av hyran för flertalet lägenheter. Den tydligaste effekten bör i stället bli att hyressättningen blir mer homogen inom olika områden i takt med att marknaden blir mer öppen. En ökning av det totala utbudet av bostäder bör gynna även studenter och andra som inte har råd att köpa bostäder i de mest attraktiva områdena.

Sammantaget bör hyresprövningen vid privatuthyrning i högre grad anpassas till hur efterfrågad den uthyrda bostaden är. Utgångspunkten bör vara att parternas avtal gäller. Det bör dock finnas ett skydd mot alltför höga hyror. Den högsta tillåtna hyran bör anknyta till hyresvärdens kostnader för bostaden. Med en sådan princip motverkas spekulation och andra inte önskvärda effekter.

Frågan är då hur en sådan regel om hyresprövning ska formuleras. Att knyta den till de faktiska kostnaderna för varje enskild ägare är förenat med betydande utredningsproblem, eftersom det kan kräva en närgående granskning av hyresvärdens privatekonomi (jfr SOU 2007:74 s. 67). En regel som relaterar till de faktiska kostnaderna ger inte heller nödvändigtvis någon koppling till marknadsvärdet på bostaden, eftersom olika personer kan ha olika höga kostnader för att äga likvärdiga bostäder. I stället bör, i enlighet med promemorians förslag, de typiska kostnaderna för att äga den uthyrda bostaden ersättas genom hyran.

Oavsett om ägaren till en bostad lånat pengar för att köpa en bostad eller inte, kan bostadsinnehavet sägas binda kapital för ägaren. Detta hindrar honom eller henne från att investera pengarna på annat sätt. Ägaren bör genom hyran få ersättning för denna kostnad. På så vis knyts regeln om högsta tillåtna hyra till vilket värde bostaden anses ha på marknaden för ägt boende. Det bör göras en objektiv bedömning av marknadsvärdet på bostaden som inte direkt påverkas av vad ägaren

faktiskt betalat för den. På marknadsvärdet bör ägaren få tillgodoräkna sig en avkastningsränta, vilket ger en uppskattning av kapitalkostnaden. Hur hög avkastningsräntan bör vara är en avvägningsfråga. Den bör vara så hög att den ger kostnadstäckning, men inte så hög att den kan uppmuntra icke önskvärd spekulation. Regeln bör utformas så att rättstillämpningen kan anpassas till ränteläget, om de ekonomiska förutsättningarna förändras. Se vidare om denna fråga författningskommentaren till 4 § lagen om uthyrning av egen bostad.

En regel som anknyter till bostadens värde på marknaden för ägt boende ger goda möjligheter att avgöra om en viss hyra kommer att accepteras av hyresnämnden vid en prövning. Det är lätt att få information om till vilket pris överlåtelse av likvärdiga bostäder sker. Det finns tjänster för att få en bostad värderad som är enkla och billiga att utnyttja, vilket kan ge parterna en opartisk åsikt om en bostads värde.

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

Det ligger i sakens natur att hyresnämndens bedömning av hur hög en viss hyra ska vara i ett enskilt fall inte kan bli helt exakt. Det är viktigt att det inte på grund av denna osäkerhet uppkommer onödiga tvister. Först om hyran med en viss marginal överstiger ägarens kostnader bör den därför kunna ändras av hyresnämnden.

En hyresgäst som hyr en lägenhet på oförmånliga villkor bör informera motparten om att han eller hon vill få till stånd en ändring. Kan inte överenskommelse träffas bör hyresgästen, liksom hyresvärderna i förekommande fall, ha rätt att utan dröjsmål ansöka om ändring av hyresvillkor hos hyresnämnden. Hyresnämndens beslut om ändrade villkor bör som huvudregel gälla redan från dagen för ansökan hos hyresnämnden.

Ingen retroaktiv ändring av hyran

En hyresgäst som hyr ett möblerat eller omöblerat rum eller en annan lägenhet i andra hand har i dag rätt att begära återbetalning för hyra i den del som den överstigit ett skäligt belopp. Återbetalning får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan hos hyresnämnden (55 e § hyreslagen). Regeln tillkom för att skydda hyresgäster som på orter med stor bostadsbrist på grund av sin utsatta ställning tvingades acceptera en betydligt högre hyra än vad som är skäligt enligt bruksvärdesreglerna (jfr prop. 1987/88:162 s. 10 f.).

I promemorian föreslås att regeln om hyresvärdens skyldighet att återbetala för högt uttagen hyra inte ska gälla vid privatuthyrning.

Några remissinstanser, t.ex. *Hyresgästföreningen*, *jagvillhabostad.nu*, *Boverket* och *SSCO*, är kritiska mot promemorians förslag. Remissinstanserna anför bl.a. att det råder bostadsbrist på flera orter och att hyresgästerna fortfarande har behov av det skydd som möjligheten till återbetalning av hyra ger.

Om hyran tillåts anknyta till bostadens marknadsvärde, är behovet av en regel om återbetalning mindre. Marknaden för privatuthyrning kan väntas bli mer öppen på grund av det ökade utrymmet för parterna att

bestämma hyran efter hur attraktiv bostaden är. Med ett större synligt utbud kan hyresgästen lättare jämföra olika erbjudanden med varandra. I och med att villkorsändringar enligt förslaget som huvudregel träder i kraft från dagen från ansökan om ändrade villkor har hyresgästen möjlighet att snabbt komma till rätta med ofördelaktiga hyresvillkor. Enligt regeringens mening framstår det som alltför långtgående att därutöver ålägga hyresvärderna att betala tillbaka hyra för förfluten tid. Någon rätt för hyresgästen att begära återbetalning av hyra för förfluten tid bör därför inte finnas vid hyresavtal som omfattas av den föreslagna lagen.

I fall en person hyr ut flera lägenheter föreslås hyreslagen gälla från och med den andra upplåtelsen. Svårigheten för en senare hyresgäst att få kännedom om tidigare upplåtelse uppmärksammas, som berörts ovan, av några remissinstanser. För de senare upplåtelse ska hyran prövas enligt 55 § hyreslagen, varför en möjlighet till retroaktiv återbetalning av hyran kan ha stor praktisk betydelse. I dessa fall har hyresgästen också möjlighet att kräva återbetalning enligt 55 e § hyreslagen, eftersom hyreslagen i dess helhet gäller vid de senare upplåtelse.

5 Rätt att hyra ut bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl

Regeringens förslag: En bostadsrättshavare ska inte behöva anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd att hyra ut sin lägenhet. Om bostadsrättshavaren under de föregående tre åren disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år, ska det dock krävas att han eller hon har sådana skäl för upplåtelsen.

Promemorians förslag: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag. I promemorians förslag krävs beaktansvärda skäl för upplåtelsen, om bostadsrätthavaren disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år under de föregående fyra åren.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser som yttrar sig i frågan är negativa. *Bostadsrätterna*, *HSB*, *Boverket*, *jagvillhabostad.nu* och *Riksbyggen* avstyrker förslaget och framför bitvis stark kritik. Kritiken riktar sig mot att förslaget gör en alltför stor inskränkning i föreningsfriheten och försämrar föreningens möjlighet att förvalta fastigheten. De lyfter också fram att andrahandsuthyrning i praktiken vållar stora problem i många föreningar. *Kungliga Tekniska Högskolan*, *Stockholms kommun* och *Linköpings kommun* är positiva till förslaget. Det gäller även *Fastighetsägarna* som dock anser att hänsyn bör tas till små föreningar.

Skälen för regeringens förslag: En bostadsrättshavare får inte hyra ut sin lägenhet utan samtycke från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen vägrar att ge samtycke, kan bostadsrättshavaren hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska hyresnämnden ge om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen saknar befogad anledning att motsätta sig den. Denna regel ger uttryck för en intresseavvägning mellan den

enskilda bostadsrättshavaren å ena sidan och bostadsrättsföreningen å andra sidan (se t.ex. prop. 2002/03:12 s. 69 f.).

I Sverige är bostadsrättslägenheternas andel av permanentbostäderna 22 procent. I Stockholm, Göteborg och Malmö är motsvarande andel i genomsnitt nästan 40 procent. En stor andel av de potentiella hyresobjekten är alltså bostadsrättslägenheter. För att öka privatuthyrningen bör de bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin bostad i så stor utsträckning som möjligt ha rätt att göra det.

Bostadsrätterna, *HSB* och *Riksbyggen* är kritiska till förslaget att ge bostadsrättshavaren större rätt att hyra ut sin lägenhet. En sådan förändring skulle enligt deras synsätt inskränka föreningsrätten och försvåra föreningarnas förvaltning av husen. Det skulle drabba mindre föreningar särskilt hårt. Frågan om rätt till uthyrning av lägenheten i andra hand bör överlåtas till den enskilda föreningen som kan välja att vara mer generös än vad bostadsrättslagen kräver om utrymme och stöd finns för det i föreningen. *Bostadsrätterna* föreslår bl.a. att föreningar med mindre än femton bostadsrättslägenheter bör undantas från förslaget och att en lägenhet bör få hyras ut tidigast två år från förvärvet.

En andrahandsupplåtelse av en lägenhet kan ha stor betydelse för bostadsrättsföreningen, särskilt om den sammanträffar med många andra. Som remissinstanserna pekar på kan små föreningar vara särskilt utsatta, eftersom en fungerande förvaltning i dessa kräver att en stor andel av medlemmarna engagerar sig i föreningsarbetet. Föreningsintresset talar för att styrelsen bör kunna hindra en upplåtelse om det behövs för att värna en ändamålsenlig förvaltning av föreningen och dess egendom. Sådan möjlighet finns i dag, eftersom tillstånd till upplåtelsen ska vägras om föreningen har befogad anledning att motsätta sig den. Denna möjlighet bör kvarstå. Såväl en mindre som en större förening bör kunna hindra upplåtelser som innebär tydliga nackdelar för föreningen. Föreningsintresset bör däremot inte hindra att kravet på att bostadsrättshavaren ska anföra beaktansvärda skäl för upplåtelsen, i vart fall för viss tid, tas bort.

Det är redan i dag så att en bostadsrättshavare kan få rätt att hyra ut sin lägenhet, trots att föreningen motsatt sig detta. Synen på de skäl som bostadsrättshavaren anför ska vara generös (se prop. 2002/03:12 s. 119). Att ge bostadsrättshavaren rätt under viss tid att upplåta lägenheten utan några skäl för upplåtelsen kan inte anses innebära ett avsteg från den kooperativa tanke som bostadsrättslagen vilar på.

Sammantaget gör regeringen bedömningen att bostadsrättshavaren bör ha rätt att hyra ut sin lägenhet under viss tid utan att behöva anföra beaktansvärda skäl för upplåtelsen. I viss mening utgör detta en presumtion för att upplåtelse är tillåten, eftersom det åligger föreningen att förklara varför tillstånd ska vägras.

I promemorian föreslås en regel som innebär att bostadsrättshavare får hyra ut sin lägenhet i fyra år utan att anföra något skäl för upplåtelsen. Regeringen anser dock att det finns skäl att beakta remissinstansernas kritik mot hur detta skulle påverka bostadsrättsföreningarna. En kortare tidsperiod minskar också risken för att förslaget hämmar omsättningen av bostadsrätter, vilket skulle kunna medföra negativa effekter på denna delmarknad.

Förslagen rörande privatuthyrning syftar till att få fram och synliggöra tillfälliga bostäder på orter med stor bostadsbrist. Tanken är inte att det ska löna sig att spekulera genom att köpa en bostadsrättslägenhet som man inte avser att bo i. En bostadsrättsförening har i princip rätt att vägra medlemskap till någon som köper en bostadsrätt i spekulationssyfte och utan avsikt att bo i lägenheten. Det är då lämpligt att tidsgränsen utformas så att möjligheten att hyra ut lägenheten i andra hand inte gör det intressant för bostadsrättshavare att över tiden behålla lägenheter som de inte har för avsikt att bo i. Det bör därför krävas att en bostadsrättshavare som under de föregående tre åren disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år kan anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd till en upplåtelse.

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

6 Ökat utrymme för överenskommelser om hyror för nybyggda lägenheter

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

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna har inga synpunkter på förslaget eller tillstyrker det. *Boverket* är positivt till förslaget, liksom *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*. *Stockholms Handelskammare* är också positiv men efterfrågar fler åtgärder för att öka byggandet. *SABO* tillstyrker förslaget även om organisationen tror att effekten blir ytterst begränsad. *Jagvillhabostad.nu* ifrågasätter om förslaget kommer att få någon effekt. *Fastighetsägarna* avstyrker inte förslaget men anser att presumtionshyror i grund och botten är olyckliga och att sådana används i begränsad omfattning. *Hyresgästföreningen* har inga synpunkter på förslaget.

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

Om det finns synnerliga skäl att inte anse en hyra enligt 55 c § hyreslagen som skälig, får den ändras. Hyran får vidare ändras i den mån

det är skäligen med hänsyn till hyresutvecklingen på orten. Efter tio år prövas hyran för lägenheterna enligt den sedvanliga bruksvärdesmetoden (55 § första stycket hyreslagen).

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

För fastighetsägare sträcker sig de ekonomiska beräkningarna vid nybyggnad av hus normalt längre än tio år. Avskrivningstiden för flerbostadshus är t.ex. ofta så lång som 40–50 år. En längre presumtionstid som i högre grad anpassas efter detta är en faktor som kan bidra till att fastighetsägare i större utsträckning beslutar att bygga hyreshus. Det kan finnas nackdelar med att låta hyrorna för lägenheterna vara bundna under lång tid. Samtidigt kan en utökad presumtionstid leda till att hyrorna bestäms till ett lägre belopp. Fler hyresgäster kan som en följd av det få råd att bosätta sig i en nybyggd lägenhet. Om hyresnivån avviker mindre från bruksvärdeshyror, kan det också göra att det blir lättare att träffa en förhandlingsöverenskommelse.

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

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2013. I fråga om hyresavtal som ingås före denna tidpunkt gäller hyreslagen.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har ingen invändning mot det.

Skälen för regeringens förslag: Det är angeläget att lagen om uthyrning av egen bostad träder i kraft så snart som möjligt med hänsyn till den på många orter pressade bostadsmarknaden. Ett tidigare ikraftträdande än den 1 januari 2013 är inte möjligt att åstadkomma. Lagen bör därför träda i kraft den 1 januari 2013. Detsamma bör gälla övriga lagändringar.

Den föreslagna nya lagen innehåller viktiga avsteg från hyreslagens principer. Förutsättningarna för de avtal som ingåtts före ikraftträdandet bör inte ändras. Lagen bör därför gälla endast de hyresavtal som ingås efter ikraftträdandet.

8 Konsekvenser

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

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

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

För marknaden för ägt boende kan förslaget antas få liten betydelse. Eftersom det i princip inte blir lönsamt att förvärva en lägenhet i syfte att hyra ut den, kommer reformen sannolikt inte att leda till ökade priser på marknaden för ägt boende. Ökade valmöjligheter för bostadssökande kan ha en viss återhållande effekt på efterfrågan och därigenom på prisutvecklingen. Möjligheten att genom hyran få kostnadstäckning för boendekostnaderna minskar risken med att köpa bostad, eftersom det kan underlätta för hushåll som tillfälligt avser att inte använda bostaden.

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

Ett ökat antal upplåtelser leder till högre kostnader för att lösa tvister vid hyresnämnderna. Med utgångspunkt i antagandet att antalet upplåtelser per år kommer att öka med 40 000 kan cirka 1 000 ärenden per år uppskattas tillkomma hos hyresnämnderna. Detta leder en årlig merkostnad om åtta miljoner kronor. Regeringen ska kompensera Sveriges Domstolar för denna kostnad.

Ett ökat antal upplåtelser bör vidare leda till ökade skatteintäkter, eftersom hyran är skattepliktig i den utsträckning den överstiger schablonavdraget (för närvarande 21 000 kronor) samt det ytterligare avdrag som enligt 42 kap. 31 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska göras vid upp-

låtelse. År 2011 deklarerade drygt 62 000 personer inkomster för privatuthyrning av bostad. Det skattepliktiga underlaget uppgick till cirka 1,5 miljarder, vilket gav skatteintäkter om cirka 450 miljoner kronor. Det gjorda antagandet om 40 000 nya bostäder tillåter slutsatsen att skatteintäkterna skulle öka med uppskattningsvis 200 miljoner kronor. Den beräkningen bygger på att inkomster från 30 000 av upplåtelseerna deklarerar till Skatteverket.

9 Författningskommentar

9.1 Förslaget till lag om uthyrning av egen bostad

1 §

Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

Om inga avvikande bestämmelser finns i denna lag, tillämpas 12 kap. jordabalken.

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

Enligt *första stycket* gäller lagen sådant hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken. Lagen omfattar endast avtal enligt vilket nyttjandet sker mot ersättning. Vidare får bl.a. gränsdragningen i 12 kap. jordabalken mot arrendeavtal och tjänsteavtal genomslag på lagens tillämpningsområde (jfr 1 § andra stycket i balken).

Lagen gäller när någon upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Upplåtaren kan vara såväl en fysisk som en juridisk person. I praktiken är det för fysiska personers upplåtelse som lagen har betydelse.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till inte oväsentlig del användas som bostad (se 1 § tredje stycket i balken). Det innebär t.ex. att lagen gäller även vid upplåtelse av möblerat och omöblerat rum. Att lägenheten upplåts för annat än fritidsändamål tar inte sikte på bostadens karaktär. I stället är det syftet med upplåtelsen som är avgörande.

Lagen gäller endast om den aktuella upplåtelsen sker utanför näringsverksamhet. Den som upplåter lägenheter i sådan omfattning att han eller hon som hyresvärd omfattas av hyresförhandlingslagen (1978:304) får anses göra det i en näringsverksamhet. Enligt 1 § andra stycket hyresförhandlingslagen anses som hyresvärd den som för annat än fritidsändamål regelmässigt hyr ut fler än två bostadslägenheter, vilka inte utgör del av upplåtarens bostad. Detta utesluter inte att en person som upplåter färre lägenheter än tre i vissa fall ska anses göra det i näringsverksamhet. När det är fråga om upplåtelse i sådan mindre omfattning får frågan om det är en näringsverksamhet bedömas med beaktande av samtliga omständigheter. Av betydelse är om upplåtelsen sker för att ge vinst eller för att undvika kostnader för dubbla boenden. Är det t.ex. fråga om en lägenhet

som ägs för att upplåtas, indikerar det att uthyrningen ingår i en näringsverksamhet. Upplåtelseernas varaktighet och verksamhetens omfattning i övrigt ger också ledning. Ett exempel är att en bostadsrättsförening som upplåter en bostadslägenhet med hyresrätt får anses göra det i näringsverksamhet.

Lagen gäller inte när en hyresgäst upplåter en hyresrätt i andra hand. I 12 kap. jordabalken talas endast om upplåtelse i andra hand. Paragrafen ansluter till denna terminologi. I undantaget för upplåtelse i andra hand ryms således även vidare underupplåtelser.

De i praktiken vanligaste upplåtelser som lagen gäller är de där bostadsrättslägenheter, egna hem eller ägarlägenheter hyrs ut av innehavaren.

En principiellt viktig begränsning av lagens tillämpningsområde framgår av första styckets sista mening. Om någon upplåter flera lägenheter, gäller lagen endast den första upplåtelsen. För en senare upplåtelse gäller i stället 12 kap. jordabalken. För professionella hyresvärdar saknar denna begränsning praktisk betydelse när de hyr ut lägenheter i näringsverksamhet; uthyrningen faller utanför lagen redan av den anledningen.

En senare upplåtelse påverkas inte av att en tidigare gjord upplåtelse, för vilken lagen gäller, upphör. Om en lägenhet sedan tidigare är upplåten enligt jordabalkens regler, kan inte en ny upplåtelse ske enligt denna lag. Det är en följd av att lagen endast gäller den första upplåtelsen när samma person upplåter flera lägenheter.

När endast en del av en bostad upplåts, t.ex. ett möblerat rum, utgör rummet en lägenhet i hyresrättslig mening. Om flera rum hyrs ut till olika hyresgäster, gäller lagen endast upplåtelsen av det rum som först hyrs ut.

Vid tvist om hyresvillkor kan alltså frågan om det finns en tidigare upplåtelse ha betydelse. Prövningen av om det finns en tidigare upplåtelse får hanteras som en bevisfråga i hyresnämnden enligt de principer som gäller vid villkorstvister.

I *andra stycket* behandlas förhållandet till 12 kap. jordabalken. I den mån inte några avvikande bestämmelser finns i denna lag, tillämpas 12 kap. jordabalken. Så är t.ex. fallet i fråga om lägenhetens skick och hinder i hyresrätten (12 kap. 9–18 §§ jordabalken), om hyran (19–22 §§) och om hyresgästens användning av lägenheten (23–27 §§). Se även författningskommentaren till 12 kap. 1 § jordabalken.

Övervägandena finns i avsnitt 4.

2 §

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

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

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

Övervägandena finns i avsnitt 4.

3 §

Hyresavtalet gäller för ett år, om parterna inte avtalar något annat. Avtalet upphör att gälla vid hyrestidens slut. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska avtalet sägas upp för att upphöra att gälla.

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månads-skifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får, utan att hyresrätten är förverkad, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månads-skifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

I paragrafen behandlas bl.a. hyrestiden och rätten att säga upp avtalet.

Enligt *första stycket* gäller hyresavtalet för ett år, om parterna inte avtalar något annat. Hyresavtalet upphör att gälla vid hyrestidens slut. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska avtalet sägas upp för att upphöra att gälla.

Parterna är fria att i avtalet reglera hyrestiden, som kan vara bestämd på kort eller lång tid eller vara obestämd. Har hyrestiden inte bestämts i hyresavtalet, gäller avtalet i ett år enligt den utfyllande regeln.

Hyresavtal som gäller för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut, oberoende av om hyrestiden framgår av avtalsvillkor eller hjälpregeln i paragrafen. Någon uppsägning krävs inte för att avsluta hyresförhållandet. Om hyresgästen med hyresvärdens goda minne bor kvar i lägenheten, kan dock parterna i vissa fall anses ha träffat en överenskommelse om förlängning av hyresavtalet (jfr 12 kap. 3 § tredje stycket 2 jordabalken angående förlängning av sådana avtal som där avses). I sådana fall kan vägledning i fråga om hyrestiden sökas i styckets första mening, vilket innebär att hyrestiden blir ett år om inte parterna anses ha avtalat annat.

Enligt *andra stycket* har hyresgästen rätt att säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månads-skifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Säger hyresgästen t.ex. upp avtalet i april, upphör det alltså att gälla vid maj månads utgång.

Hyresvärden får säga upp avtalet att upphöra att gälla vid månads-skifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen. Det gäller, liksom hyresgästens rätt till uppsägning, både när hyrestiden är bestämd och när den är obestämd. Parterna är fria att komma överens om att längre uppsägningstid för hyresvärden ska gälla eller om att hyresvärden inte ska ha rätt att säga upp avtalet i förtid. En överenskommelse om kortare uppsägningstid för hyresvärden än tre månader är inte bindande för hyresgästen.

I lagtexten erinras om att den rätt för hyresvärden att säga upp avtalet som behandlas i paragrafen inte avser det fall att hyresrätten är förverkad. Om hyresrätten är förverkad, har hyresvärden rätt att säga upp avtalet till omedelbart upphörande enligt 12 kap. 42–44 §§ jordabalken.

I *tredje stycket* anges att hyresgästen inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, om inte parterna avtalar något annat. Det betyder att hyresgästen inte ensidigt kan utverka en förlängning av hyresavtalet. Detta gäller både när hyrestiden löpt ut och när hyresvärden sagt upp avtalet.

Det sägs i lagen inget om uppsägningens form. I den delen tillämpas därför 12 kap. 8 § jordabalken.

Övervägandena finns i avsnitt 4.

4 §

Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har han eller hon rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en lägre hyra följer av avtalet, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skäligen avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

I paragrafen behandlas prövning av hyra och andra hyresvillkor.

Enligt *första stycket* ska hyresvärd eller hyresgäst som vill att hyresvillkoren ska ändras skriftligen meddela detta till motparten. I likhet med vad som gäller vid tvister enligt 12 kap. 54 § jordabalken finns inga särskilda krav i fråga om meddelandets innehåll (se prop. 1983/84:137 s. 134).

Om parterna inte kommer överens om hur ett villkor ska ändras, får den part som begärt ändring av villkoret ansöka om ändring hos hyresnämnden. En förutsättning för att ansökan om villkorsändring ska få göras vid hyresnämnden är att ett skriftligt meddelande skickats till motparten på föreskrivet sätt. Till skillnad från vad som gäller vid villkorstvist enligt 12 kap. 54 § jordabalken finns inget krav på att part väntar viss tid med att ansöka om ändring av villkoren hos hyresnämnden. Det ligger i sakens natur att en ansökan hos hyresnämnden normalt görs först sedan det visat sig att motparten inte accepterat den begärda ändringen.

Enligt 12 kap. 54 § andra stycket jordabalken får hyresnämnden om det finns särskilda skäl även pröva hyresvillkor som har samband med villkor som angetts i ansökningen. Eftersom lagen inte innehåller någon avvikande bestämmelse, gäller detta även vid villkorstvister enligt denna lag.

Enligt *andra stycket* ska hyresnämnden vid tvist om hyran fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden under förutsättning att en lägre hyra inte följer av avtalet. Tvister om hyrans storlek löses oberoende av lägenhetens bruksvärde. Frågan om hyran är skälig enligt 12 kap. 55 § jordabalken saknar betydelse.

Utgångspunkten för prövningen är vad parterna avtalat om hyran. I 12 kap. 19 § jordabalken anges vilka krav som ställs i fråga om hur hyran ska vara bestämd i avtalet. Paragrafen gäller även vid upplåtelse enligt denna lag. För att en hyra ska anses vara avtalad krävs inte att den uttryckligen framgår av parternas avtal. Det är tillräckligt att hyresnämnden med ledning av hyresavtalet och omständigheterna kring det tolkningsvis kan komma fram till vilken hyra som avtalats.

Om hyran påtagligt överstiger summan av kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden, ska den på ansökan av hyresgästen sättas ned så att den inte längre överstiger denna nivå. Det preciseras i lagtexten att

kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Kapitalkostnaden beräknas med utgångspunkt från en objektiv bedömning av bostadens marknadsvärde. Att lägenheten nyligen förvärvats till ett visst pris ger i många fall en god indikation om bostadens marknadsvärde. Saknas en sådan indikation, får en jämförelse göras med vad liknande lägenheter överlåtits för.

På bostadens marknadsvärde beräknas en skälig avkastningsränta. Räntan har ingen koppling till bostadsägarens faktiska räntekostnader, utan är en uppskattad kostnad för att ha kapitalet bundet i bostaden. Om hyresvärden lånat pengar för att köpa bostaden eller inte saknar betydelse. Den uppskattade räntekostnaden utgör kapitalkostnaden i paragrafens mening.

Den närmare gränsen för vilken avkastningsränta som kan anses skälig får bedömas i rättstillämpningen. En riktpunkt som utgår från dagens ränteläge kan t.ex. vara att en hyra som grundas på en avkastning om fyra procent, dvs. ett par procentenheter över Riksbankens referensränta, bör vara acceptabel, jfr 5 § räntelagen (1975:635). En rimlig utgångspunkt är att räntan, för att ge tillräcklig stabilitet, inte bestäms efter hur marknadsräntorna rör sig på kort sikt. Den bör i stället följa mer långsiktiga utvecklingstendenser.

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

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

Hyresnämnden ska ändra hyran endast om den är påtagligt högre än de kostnader som den ska täcka. Ordet påtagligt har i princip samma innebörd som i 12 kap. 55 § första stycket jordabalken. Var gränsen närmare ska gå får avgöras i rättstillämpningen.

Vid prövning av hyran för möblerat eller omöblerat rum får hyresnämnden göra en uppskattning av kostnaderna för den uthyrda delen av bostaden. Upplåts t.ex. en mindre del av en bostad, kan en hyra som beräknats på en större del av marknadsvärdet för bostaden ofta inte anses godtagbar.

Hyresvärden är fri att begära att hyresnämnden ska fastställa hyran till en viss nivå. Hyresvärdens möjlighet att begära hyresprövning har betydelse bl.a. om parterna är oense om vilken hyra som avtalats. Hyresvärden kan då begära att hyresnämnden ska fastställa hyran till den hyresnivå som han eller hon anser följer av avtalet. Ett bifall förutsätter att den hyra som hyresvärden begär fastställd inte överstiger den högsta tillåtna hyran. Om ansökan om villkorsändring däremot grundas på att den avtalade hyran är för låg, ska den ogillas.

Första stycket gäller vid tvister om såväl hyran som andra hyresvillkor. Andra stycket gäller dock endast vid tvister om hyrans storlek. Vid

tvister beträffande andra hyresvillkor tillämpas därför 12 kap. 55 § sjunde stycket jordabalken.

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

Övervägandena finns i avsnitt 4.

5 §

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

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

Av paragrafen framgår att hyresnämndens beslut om ändrade villkor anses som villkor för fortsatt uthyrning. Även om detta i och för sig motsvarar vad som gäller enligt bl.a. 12 kap. 54 § tredje stycket jordabalken, har det för sammanhangets skull ansetts motiverat att föreskriva det i paragrafen.

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

När hyresnämnden ändrar villkoren från dagen för ansökan, ska den samtidigt förplikta hyresvärden att återbetala hyra som han eller hon till följd av hyresnämndens beslut kan ha tagit emot för mycket (12 kap. 55 d § åttonde stycket jordabalken).

Till skillnad från det som gäller enligt 12 kap. 55 e § jordabalken finns ingen möjlighet för hyresgästen att få tillbaka hyra som avser tiden före ansökan hos hyresnämnden. Den paragrafen är inte tillämplig, eftersom den utgår från att hyran bestäms vid en skälighetsbedömning.

Övervägandena finns i avsnitt 4.

6 §

Ett beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

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

I fråga om rättegångskostnader i hovrätten tillämpas 12 kap. 73 § jordabalken.

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

Enligt *första stycket* får hyresnämndens beslut enligt denna lag överklagas inom tre veckor från den dag då beslutet meddelades. Beslut som är aktuella är hyresnämndens beslut i villkorstvister.

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

Enligt *tredje stycket* ska 12 kap. 73 § jordabalken tillämpas i fråga om rättegångskostnader i hovrätten. Det innebär att parterna som huvudregel ska bära sina egna kostnader.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. jordabalken.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2013. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. jordabalken fullt ut. Om ett hyresavtal som är ingånget före den 1 januari 2013 förlängs sedan lagen trätt i kraft, anses avtalet vara ingånget före ikraftträdandet (jfr 12 kap. 3 § jordabalken). Lagen gäller endast hyresavtal som ingås den 1 januari 2013 eller senare.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

9.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

12 kap. 1 §

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

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

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

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

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

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

I lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

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

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

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

I de frågor där det finns avvikande bestämmelser i lagen om uthyrning av egen bostad tillämpas inte kapitlets bestämmelser. I fråga om hyrestid och uppsägning (3–5 §§) och förlängning av hyresavtalet för bostadslägenheter (45–52 §§) finns i princip inget utrymme att tillämpa kapitlets bestämmelser. Kapitlet i dessa delar kan dock få betydelse om parterna avtalar om att någon viss bestämmelse ska gälla.

När det gäller prövning av hyran och andra hyresvillkor (54–55 d §§) finns inget utrymme att tillämpa 55 § första stycket om skälig hyra, eftersom 4 § lagen om uthyrning av egen bostad avviker från denna. Den särskilda lagen innehåller inte bestämmelser om alla frågor som kan uppkomma vid en tvist. Kapitlets bestämmelser får t.ex. tillämpas i fråga om hyresnämndens prövning av en tvist om andra hyresvillkor än hyran (55 § sjunde stycket).

Regeln i 55 e § om bl.a. återbetalning av hyra kan inte tillämpas när uthyrning skett enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Det följer av att paragrafen förutsätter att hyran ska fastställas till skäligt belopp enligt 55 § första stycket, vilket inte är fallet vid upplåtelse enligt den särskilda lagen.

Vissa av kapitlets bestämmelser utgår från att hyran ska fastställas med hjälp av lägenhetens bruksvärde (se t.ex. 18 d §). Dessa bestämmelser saknar i praktiken relevans vid den typ av upplåtelse som lagen om uthyrning av egen bostad avser.

Övervägandena finns i avsnitt 4.

12 kap. 55 c §

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

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *ska* fastställas enligt denna paragraf,

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

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

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

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

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

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

Enligt *första stycket* ska fyra förutsättningar vara uppfyllda för att en hyra som fastställts i en förhandlingsöverenskommelse ska ges presumtionsverkan. En ändring har gjorts så att överenskommelsen har presumtionsverkan under en tid av femton år från det att den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

Övervägandena finns i avsnitt 6.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

2. I fråga om hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som ingåtts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

Lagen träder i kraft den 1 januari 2013. Lagändringen i 55 c § gäller endast i fråga om lägenheter för vilka hyran fastställts i en förhandlingsöverenskommelse som ingåtts sedan lagen trätt i kraft.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

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

4 §

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad,

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

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

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

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

I paragrafen anges en hyresnämnds uppgifter. En följdändring har gjorts med anledning av den nya lagen om uthyrning av egen bostad. Genom tillägget ges hyresnämnderna behörighet att pröva tvister enligt den nämnda lagen.

10 §

Uteblir sökanden från ett sammanträde, *ska* ärendet avskrivras. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, *ska* ärendet avskrivras. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, *ska* dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, *ska* ärendet avskrivras. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

Paragrafen behandlar verkan av att part uteblir från sammanträde. En följdändring har gjorts med anledning av att det i 4 § lagts till en punkt 2 c.

12 §

Nämnden *ska* klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, *ska* nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, *ska* tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall *ska* ärendet avskrivras.

I paragrafen behandlas bl.a. nämndens förlikningsverksamhet. En följdändring har gjorts med anledning av att det i 4 § lagts till en punkt 2 c.

15 §

Har parterna avtalat att en tvist *ska* avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, *ska* nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inläga till

nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearronden, 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad.

I paragrafen behandlas skiljemannaförfaranden där nämnden fungerar som skiljenämnd.

I *andra stycket* har gjorts en ändring så att bestämmelsen om rättegångskostnader gäller även för tvister enligt 4 § lagen om uthyrning av egen bostad.

22 §

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut ska inte tillämpas hos nämnderna.

I paragrafen anges vilka beslut av nämnden som får rättskraft. En följdändring har gjorts med anledning av att det i 4 § lagts till en punkt 2 c.

23 §

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
 6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,
 7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619), eller
 8. stadfäst en förlikning.
- Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.
- I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

I paragrafen anges i vilka fall nämndens beslut får överklagas. I paragrafen har gjorts en följdändring så att den hänvisar även till lagen om uthyrning av egen bostad.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

Lagändringen träder i kraft den 1 januari 2013. Handläggningen av mål som pågår vid nämnderna när lagen träder i kraft påverkas inte av lagändringarna; lagen om uthyrning av egen bostad gäller bara hyresavtal som ingås den 1 januari 2013 eller senare.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

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

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

7 kap. 11 §

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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

I *första stycket* har förutsättningarna för att bostadsrättshavaren ska lämnas tillstånd ändrats. För att tillstånd till upplåtelsen ska lämnas är det tillräckligt att bostadsrättsföreningen inte har befogad anledning att motsätta sig den. Ett krav på att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen gäller endast i vissa situationer, se nedan. Avsikten är inte att rubba den kooperativa princip som lagen utgår från.

Om föreningen anser att tillstånd till en upplåtelse inte ska ges, måste den agera genom att framföra sina invändningar. Eftersom bostadsrättshavaren inte behöver åberopa några skäl för att få upplåta sin lägenhet, ska hyresnämndens prövning i första hand inriktas på vilken tyngd föreningens invändningar har. Om bostadsrättshavaren framför skäl för att upplåta lägenheten, kan det påverka hur tungt föreningens intressen anses väga (jfr prop. 2002/03:12 s. 119).

Föreningen kan t.ex. göra invändningar beträffande hyresgästens personliga kvalifikationer. Det kan handla om att hyresgästen kan förväntas uppträda störande. Vidare kan viss hänsyn tas till villkor i stadgarna beträffande medlemskap till föreningen. Ett exempel är att en bostadsrättsförening erbjuder medlemskap endast till dem som överstiger en viss ålder. Om en uthyrning av en lägenhet kan väntas påverka föreningens skatterättsliga förhållanden, kan det utgöra befogad anledning att vägra tillstånd. Så kan också vara fallet om andrahandsupplåtelser sker i sådan omfattning att det är svårt att få till stånd en fungerande förening. I större föreningar är det mindre vanligt att sådana svårigheter uppkommer. Det kan t.ex. inte normalt förväntas om uthyrningen understiger en fjärdedel av det totala antalet lägenheter. I små föreningar kan det räcka med att ett litet antal lägenheter upplåts för att svårigheter ska uppkomma. Ett mera allmänt intresse från föreningens sida att lägenheterna bebos av bostadsrättshavarna är inte tillräckligt för att tillstånd ska vägras. Föreningen måste i denna del redogöra för vilka följder uthyrningen får för arbetet i föreningen eller skötseln av huset.

Om bostadsrättshavaren under de föregående tre åren har disponerat lägenheten för eget brukande under en tid som sammanlagt uppgår till mindre än ett år, får tillstånd till upplåtelsen lämnas endast om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Det gäller t.ex. om lägenheten nyligen förvärvats och bostadsrättshavaren därför inte disponerat den i ett år. Anför bostadsrättshavaren sådana skäl, kan tillstånd beviljas utan hinder av en tidigare upplåtelse. Någon förändring av vad som kan utgöra beaktansvärda skäl är inte avsedd (se prop. 2002/03:12 s. 119).

Om en bostadsrättshavare t.ex. haft lägenheten uthyrd i mer än tre år och därefter disponerar lägenheten för eget brukande i ett år, kan han eller hon få tillstånd till en ytterligare upplåtelse av lägenheten utan att anföra beaktansvärda skäl.

Med att lägenheten disponeras för eget brukande avses att lägenheten inte ska ha varit upplåten till annan för självständigt brukande enligt 7 kap. 10 § (se prop. 2002/03:12 s. 67 f. och s. 118). Något krav på att bostadsrättshavaren faktiskt använder lägenheten som bostad finns inte.

Tillstånd till upplåtelsen ska begränsas till viss tid. Frågan om tidsbegränsningen får bedömas mot bakgrund av det som anförs av bostadsrättshavaren och föreningen (se prop. 2002/03:12 s. 71 f.). En bostadsrättshavare som hyrt ut lägenheten i tre år måste anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd till en ny upplåtelse. Det är med hänsyn till den regeln naturligt att en bostadsrättshavare som inte anför beaktansvärda skäl för upplåtelsen ges tillstånd för högst tre år.

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

Övervägandena finns i avsnitt 5.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

Lagändringen träder i kraft den 1 januari 2013. Den är tillämplig även i pågående tvister hos hyresnämnden.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

9.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

8 §

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,
4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Paragrafen anger vilka beslut av domstolen som får rättskraft. En följdändring har gjorts med anledning av att det i 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder lagts till en punkt 2 c.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

Lagändringen träder i kraft den 1 januari 2013.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Författningsförslag lämnas inte.

Sammanfattning av promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder

Bilaga 2

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

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

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

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

Förslag till lag om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs följande.

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

1 §²

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

² Senaste lydelse 2005:436.

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

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

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

12 kap.

55 c §³

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

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *skall* fastställas enligt denna paragraf,

3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och

4. det inte har förflutit mer än *tio* år sedan den första bostads-

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

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *ska* fastställas enligt denna paragraf,

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

³ Senaste lydelse 2006:408.

hyresgästen tillträdde lägenheten.

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

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

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

hyresgästen tillträdde lägenheten.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet tillämpas äldre bestämmelser.

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

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

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

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

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

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

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

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

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

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

¹ Senaste lydelse 2010:27.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen. Bilaga 3

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

11 §¹

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

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

Efter remiss har yttranden över promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder lämnats av Svea hovrätt, Göteborgs tingsrätt, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Malmö, Domstolsverket, Konsumentverket, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Boverket, Ungdomsstyrelsen, Kungliga Tekniska Högskolan, Stockholms Universitet (Juridiska fakultetsnämnden), Linköpings kommun, Malmö kommun, Stockholms kommun, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Riksförbundet, jagvillhabostad.nu, Riksbyggen, Stockholms Handelskammare och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag. Sveriges Förenade Studentkårer och Stockholms studentkårers centralorganisation har yttrat sig gemensamt.

Yttrande över promemorian har även inkommit från en enskild bostadsrättsförening.

Sveriges Kommuner och Landsting, Göteborgs kommun, Umeå kommun, Svenska hyres- och relocationföreningen för personalbostäder och Villaägarnas Riksförbund har beretts tillfälle att yttra sig, men har avstått från att göra det.