



AKADEMIN FÖR UTBILDNING OCH EKONOMI
Avdelningen för ekonomi

Olovlig andrahandsuthyrning

- En analys av den nya lagstiftningen

Författare:
Alexander Holm
Linnea Minten

VT 2020

Examensarbete, Grundnivå (kandidatexamen), 15 hp
Rättsvetenskap
Rättsvetenskapligt program med inriktning mot skatterätt och fastighetsrätt

Handledare: Eleonor Kristoffersson
Examinator: Jenny Söderlund

Sammanfattning

Syftet med uppsatsen är att utifrån frågeställningar analysera rättsläget avseende olovlig andrahandsuthyrning av bostäder enligt jordabalken (1970:994) och bostadsrättslagen (1991:614). Det utförs med anledning av de lagändringar som blev gällande i oktober 2019. I uppsatsen används rättsdogmatisk metod. Rättskällorna som behandlas är lagstiftning, förarbeten och doktrin. Den rättsdogmatiska metoden kompletteras med en rättsanalytisk metod. I och med den nya lagändringen så har hyresgästens besittningsskydd försvagats och hyresvärdens rättsliga ställning stärkts. En förstahandshyresgäst har numera ingen chans till rättelse när denne hyrt ut sin lägenhet olovligen i andrahand. Hyresvärden har numera enklare reglering att förhålla sig till, då vad som betraktats som skälig hyra har förtydligats. Hyresvärden har dessutom bättre förutsättningar att ha kontroll över sin fastighet eftersom hyresgäster nu riskerar böter eller fängelse om uthyrning sker utan samtycke eller tillstånd och dessutom tar ut en oskälig hyra.

Innehållsförteckning

1. Inledning	1
1.1 Problembakgrund	1
1.2 Syfte	2
1.3 Material.....	2
1.4 Metod.....	2
1.5 Avgränsningar.....	3
1.6 Tidigare forskning	3
1.7 Disposition	4
2. Andrahandsuthyrning av hyresrätt	5
2.1 Inledning.....	5
2.2. Historisk bakgrund om hyresrätt.....	5
2.3 Godkänd andrahandsuthyrning	6
2.4 Olovlig andrahandsuthyrning	7
2.5 Centrala begrepp	8
2.5.1 Beaktansvärda skäl	8
2.5.2 Befogad anledning.....	9
2.5.3 Skälig hyra.....	9
2.6 Processföring	10
2.7 Effekterna av lagändringarna.....	10
2.8 Sammanfattning	11
3. Andrahandsuthyrning av bostadsrätter	12
3.1 Inledning.....	12
3.2 Historisk bakgrund om bostadsrätt.....	12
3.3 Grundläggande fakta om bostadsrätter.....	12
3.4 Godkänd andrahandsuthyrning	13
3.5 Olovlig andrahandsuthyrning	14
3.6 Processföring	14
3.7 Sammanfattning	14
4. Förverkande och påföljder	15
4.1 Inledning.....	15
4.2 Förverkandegrunder hyresrätter.....	15
4.3 Förverkandefrister hyresrätter.....	16
4.4 Centrala begrepp	17
4.4.1 Giltig ursäkt.....	17
4.4.2 Särskild ersättning	17
4.4.3 Ringa betydelse	17
4.5 Effekterna av lagändringarna.....	18

4.6 Förverkandegrunder och förverkandefrister bostadsrätter	18
4.7 Påföljder	19
4.8 Sammanfattning	20
5. Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad.....	21
6. Analys/diskussion	22
6.1 I privatpersoners perspektiv	22
6.2 I hyresvärdens/bostadsrättsföreningens perspektiv	23
6.3 I samhällets perspektiv.....	23
7. Uppföljning och slutsats.....	24
7.1 Uppföljning av syftet/frågeställningar.....	24
7.2 Slutsats.....	25
8. Sammanfattning	26
Bilaga 1.....	29
Bilaga 2.....	31
Bilaga 3.....	33

1. Inledning

1.1 Problembakgrund

I oktober 2019 trädde nya skärpta regler om andrahandsuthyrning i kraft då lagstiftaren ämnade att skapa en tryggare och rättvisare bostadsmarknad som resulterar i fler förstahandskontrakt. I Sveriges större städer är bostadsbristen ett växande problem vilket har resulterat i att allt fler ser ett ekonomiskt syfte med att hyra ut sin bostad i andrahand.¹ Den ekonomiska vinsten som uppstår till följd av andrahandsuthyrningen är ett problem då andrahandshyresgästen generellt betalar 50 procent mer i hyra än förstahandshyresgästen. Exempelvis är andrahandshyran i Stockholmsregionen upp till 70 procent mer än förstahandshyran.² Det ska dock nämnas att andrahandshyresgästen i vissa fall betalar hyrestillägg för att lägenheten är möblerad eller för andra nyttjanderätter som exempelvis bredband.

Summan på överhyror på andrahandsmarknaden för tvårumslägenheter beräknas uppgå till 3 miljarder kronor.³ Det växande intresset av att hyra ut lägenheter i andrahand har utöver oskäligen hyror orsakat en stagnerande hyreskö på förstahandshyresmarknaden då lägenheterna som bör bli lediga istället hamnar på andrahandshyresmarknaden. Resultatet blir dessutom att hyresvärden förlorar kontrollen över bostaden.⁴ Politikerna har sålunda identifierat ett behov av en mer rigorös lagstiftning som minskar den olovliga andrahandsuthyrningen.⁵ Problematiken för lagstiftaren har varit att balansera behovet av en ökad användning av befintliga bostäder med att begränsa möjligheterna till olovlig andrahandsuthyrning. Dessutom finns en problematik med att skärpa lagstiftningen för hyresgäster då jordabalkens 12 kap. grundläggande syfte är att åstadkomma ett skydd för den enskilda hyresgästen.⁶

¹ SOU 2017:86, s. 49 och s. 145-146.

² Ibid, s. 136.

³ SCB, Hushållens ekonomi och boende, Antal personer efter utländsk eller svensk bakgrund, boendeform, ålder och kön. År 2012-2016.

⁴ SOU 2017:86, s. 12.

⁵ Prop. 2018/19:107, s. 39.

⁶ Ibid, s. 128.

1.2 Syfte

Syftet med denna uppsats är att utifrån frågeställningar analysera rättsläget avseende olovlig andrahandsuthyrning av bostäder enligt jordabalken och bostadsrättslagen. Detta utförs genom en komparativ analys av förut gällande rätt och gällande rätt.

Rättsförhållandet som står i fokus för analysen är förhållandet mellan hyresvärd och fysisk person i form av hyresgäst dessutom förhållandet mellan förstahandshyresgäst och andrahandshyresgäst. Frågeställningarna är följande:

- Vad har den nya lagstiftningen till följd av SOU 2017:86 och Prop. 2018/19:107 haft för inverkan på rättsläget avseende olovlig andrahandsuthyrning av bostäder?
- I vilken utsträckning har hyresvärdens rättsliga ställning förändrats i och med den nya lagstiftningen?

1.3 Material

Denna uppsats baseras huvudsakligen på lagstiftning, förarbeten och doktrin. Därtill kompletteras materialet med statistik.

1.4 Metod

I uppsatsen används rättsdogmatisk metod för att besvara uppsatsens frågeställningar. För att på ett djupgående sätt analysera den nya lagstiftningen behandlar vi i uppsatsen gällande rättsläge samt förut gällande lag och utför en komparativ analys. Detta för att utreda konsekvenserna av lagändringen.

Den rättsdogmatiska metoden innebär att svaren söks i rättskällorna.⁷ Rättskällorna som används är lagar, förarbeten och doktrin. Den rättsdogmatiska metoden kompletteras med en rättsanalytisk metod eftersom den medför en friare användning av källor. Med denna metod krävs det inget rätt eller fel svar, utan svaren tillåts vara mer flytande med en allsidig bild av svaret på frågeställningen.⁸

⁷ Sandgren, Claes, 2018, s. 48-49.

⁸ Ibid, s. 50-51.

1.5 Avgränsningar

I denna uppsats avhandlas endast svensk rätt, därav följer att utländsk rätt inte behandlas. Motiveringen till begränsningen består dels i att hålla sig inom uppsatsens omfattning, dels för att en komparativ studie genomförs av svensk rätt där förut gällande rätt jämförs med gällande rätt.

Utöver det behandlas endast privatbostäder och fysiska personer i egenskap av hyresgäst. I valet av material begränsar vi oss endast till det som berör andrahandsuthyrning. Avgränsningen motiveras med att information om olovliga andrahandsuthyrningar bland privatpersoner har efterfrågats från privata aktörer.

1.6 Tidigare forskning

Ämnet har tidigare behandlats av ett flertal författare i olika publikationer såsom *“Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning”* skriven av Charlotte Andersson och *“Hemrätt i hyreshuset”* skriven av Anna Christensen. Likaledes har ämnet behandlats i kandidatuppsatsen *“Hyresrättens reglering av andrahandsupplåtelser och oskäligen hyror”* skriven av Olivia Blixt och Sara Lindholm. Det ska betonas att författarna i dessa publikationer behandlar den förut gällande lagstiftningen om andrahandsuthyrning och att den rådande lagstiftningen är så pass ny att doktrin om detta inte publicerats ännu. Således finns ett nyhetsvärde på detta område.

1.7 Disposition

I första kapitlet ges en problembakgrund för att läsaren ska få en uppfattning av de problem som föranledde den nya lagstiftningen till följd av prop. 2018/19:107. I kapitel två behandlas andrahandsuthyrning av hyresrätter. Kapitlet inleds med en historisk tillbakablick som behandlar den lagstiftning som drivit processen mot vad den är idag. Där avhandlas dessutom vad en godkänd- och en olovlig andrahandsuthyrning är enligt gällande rätt. I övrigt behandlar kapitel två centrala begrepp som är väsentliga att förstå i regleringen kring godkänd- och olovlig andrahandsuthyrning och vilka instanser som behandlar tvister som uppstår. Därtill diskuteras effekterna av lagändringarna och vad de innebär.

I tredje kapitlet avhandlas andrahandsuthyrning av bostadsrätter. Kapitlet har liknande uppbyggnad som kapitel två och inleds med en historisk bakgrund. Sedan ges grundläggande fakta om bostadsrätter vilket följs av behandling av vad en godkänd- och olovlig andrahandsuthyrning är enligt gällande rätt. I kapitlet avhandlas även processföring för bostadsrätter vid olovlig andrahandsuthyrning.

I kapitel fyra behandlas förverkande och påföljder. Inledningsvis avhandlas förverkandegrunderna och förverkandefristerna för hyresrätter. Sedan behandlas centrala begrepp som förekommer i de bestämmelserna avseende förverkande av hyresrätt med anledning av olovlig andrahandsuthyrning. Det följs av en diskussion av vilka effekter lagändringarna resulterat i för hyresgäst och hyresvärd. Sedan behandlas förverkandegrunder och förverkandefrister för bostadsrätter. I slutet av kapitlet avhandlas påföljderna till följd av olovlig andrahandsuthyrning.

Kapitel fem behandlar Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Lagen blir aktuell när en hyresgäst hyr ut sin första bostadsrätt. I kapitel sex utförs en analys där olika perspektiv beaktas i egenskap av hyresgäst, hyresvärd och i ett samhällsperspektiv. I kapitel sju utförs en uppföljning av uppsatsens syfte och frågeställningar. Slutligen dras en slutsats om hur den nya lagstiftningen förhåller sig till uppsatsens frågeställningar.

2. Andrahandsuthyrning av hyresrätt

2.1 Inledning

Detta kapitel inleds med en historisk tillbakablick på hur lagstiftningen för andrahandsuthyrning utformades, vilka motiv och vilka händelser som påverkade den utveckling som lade grund till den rådande lagstiftningen. Därefter klargörs vad en godkänd respektive en olovlig andrahandsuthyrning är enligt gällande rätt. Efter det behandlas uttryck som är av central betydelse i lagstiftningen. Därefter redogörs för hur processföringen ser ut för de situationer tvister uppstår, exempelvis vilka instanser som behandlar specifika typer av tvister. Sist i kapitlet diskuteras de lagändringar som genomförts och de effekter lagändringarna resulterat i för hyresgäst och hyresvärd. Kapitlet avslutas med en sammanfattning.

2.2. Historisk bakgrund om hyresrätt

I 1734 års lag (16 kap.11 § jordabalken) lagstiftades för första gången vad som gällde vid tillfällena då hyresgästen inte hade behov av lägenheten. Vid denna tid fanns det ingen rättighet för hyresgästen att hyra ut lägenheten i andrahand, däremot hade man rätt att vid bristande behov säga upp en förhyrd lägenhet. Under denna tid skulle dock hyresgästen stå för hyran så länge som hyresavtalet varade. Som hyresgäst hade man dock rätt att sätta annan i sitt ställe. Lagtexten kunde emellertid betraktas som otydlig eftersom det var svårt att utläsa hurvida den nya hyresgästen övertog alla förpliktelser och rättigheter eller om den ursprungliga hyresgästen fortfarande ansvarade för hyresrätten men hade rätt att upplåta den till annan.⁹

Under första världskriget kom den första rena lagstiftningen kring uthyrning, den kallades "hyresstegringslagen". Lagen var en krislagstiftning och den uppdaterades utifrån de problem och behov som uppkom. Syftet med den nya lagstiftningen var att hålla hyresnivåerna nere. Det unika i denna lag var att hyresgästerna fick ett mycket starkare besittningsskydd, hyresvärderna kunde däremot fortfarande bryta besittningsskyddet för hyreslägenheter som nyttjades för andrahandsuthyrning.¹⁰

I 1907 års lag fanns det ingen tillåten form av överlåtelse av lägenheten, detta innefattade även uthyrning av lägenheten i andra hand. Det enda tillåtna fallet att överlåta en lägenhet utan värdens tillstånd var vid dödsbon, detta följde med även till 1968 års hyreslag.¹¹ År 1961 utfördes en statlig offentlig utredning kring hyresgästens besittningsskydd där även det växande antalet andrahandsuthyrningar behandlades. I utredningen diskuterades de scenarier som kan uppstå vid ändring av hyresgästens besittningsskydd samt vad en ändring av reglerna för andrahandsuthyrning kan resultera i. Utredningen utmynnade i den slutsatsen att ingen ändring kring andrahandsuthyrning ska ske.

⁹ Christensen, Anna, 1994, s.19-20.

¹⁰ Ibid, s. 25-26.

¹¹ Ibid, s. 109-110.

Resonemanget som gavs var att tillåtande av andrahandsuthyrning skulle gynna förstahandshyresmarknaden, som även innebar en tryggare boendesituation för hyresgästen.¹²

I 1966 statliga utredning om hyreslagstiftningen har åsikterna kring andrahandsuthyrning ändras och man ser ett behov för hyresgästerna att kunna hyra ut sin lägenhet i helhet i andrahand då allt fler inte var i behov av sin lägenhet under en begränsad tid. I utredningen identifierades ett behov för de som skulle studera i vuxen ålder, arbete utomlands eller tjänstgöra inom militären. Kommittén menar att andrahandsuthyrningen ska främja en effektiv användning av de lägenheter som finns.¹³

I 1968 års hyreslag infördes det en rätt för hyresgästen att hyra ut sin lägenhet i andrahand vid beaktansvärda skäl samt att hyresvärden inte har befogad anledning att neka uthyrning, tillståndet skulle sökas hos hyresnämnden. Lagändringen gjorde det lättare att hyra ut lägenheter i andrahand och förbättrade andrahandshyresmarknaden.¹⁴

2.3 Godkänd andrahandsuthyrning

Hyresgästen får inte hyra ut sin lägenhet för självständigt brukande utan samtycke eller tillstånd. Huvudregeln för andrahandsuthyrningar är att samtycke ska lämnas från hyresvärden. Undantag är det fall då hyresnämnden ger ett tillstånd till andrahandsuthyrning. För att en andrahandsuthyrning ska vara godkänd måste hyresgästen ha ett giltigt skäl för detta. Dessa skäl benämns beaktansvärda skäl och finns i jordabalken 12 kap. 40 §. Hyresvärdens samtycke krävs dock inte om det är en kommun som hyr lägenheten som förstahandshyresgäst, detta undantag tas upp i 39 § i samma lag.¹⁵ Hyresgästen kan dock inte anta att inskickat brev om tillstånd för andrahandsuthyrning ger ett tyst medgivande vid uteblivet svar från hyresvärden.¹⁶ Om hyresvärden vägrar samtycke till andrahandsuthyrning kan hyresgästen dra ärendet vidare till hyresnämnden och begära deras bedömning. För att kunna bedöma huruvida hyresgästen har rätt att hyra ut i andrahand utgår hyresnämnden från två rekvisit, hyresgästen ska ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden ska ha befogad anledning att vägra samtycke.¹⁷

Hyresnämnden kan godkänna en andrahandsuthyrning men förena den med villkor. Dessa villkor kan exempelvis vara ekonomiska förpliktelser där andrahandshyresgästen ska svara tillsammans med förstahandshyresgästen. Ett annat exempel kan vara att man sätter krav på andrahandshyresgästen angående säkerheten för avtalets fullgörande.¹⁸

¹² SOU 1961:47.

¹³ SOU 1966:14 s. 386.

¹⁴ Christensen, Anna, 1994, s. 111.

¹⁵ Andersson, Charlotte och Andersson, Emil, 2015, s. 23-29.

¹⁶ Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune, 2019, kommentar till 12 kap 40 §.

¹⁷ Andersson, Charlotte och Andersson, Emil, 2015, s. 23-29.

¹⁸ Ibid, s.29-30.

När hyresnämnden lämnar tillstånd för andrahandsupplåtelser så undersöker de vilken anledning en hyresvärd har för att neka uthyrningen och om det är skäligen argument. Historiskt har hyresnämnden även kollat på de beaktansvärda skäl som hyresgästen bedöms ha. Hyresnämnden gjorde en bedömning av hur sannolikt det var att hyresgästen hade ett behov av lägenheten igen inom en överskådlig tid. Det ledde till att äldre personer som var behov av att flytta in på vårdboende eller par som skulle provbo med varandra nekades uthyrning. Detta rättade man till år 1998 vilket medförde att man inte längre utreder huruvida hyresgästen har möjlighet att flytta tillbaka.¹⁹

2.4 Olovlig andrahandsuthyrning

I och med lagändringen den 1 oktober 2019 i jordabalken 12 kap. har det blivit striktare för andrahandsuthyrningsmarknaden. Kraven för godkänd andrahandsuthyrning har ökat och påföljderna för otillåten uthyrning har blivit hårdare. Paragraferna som berör andrahandsuthyrning är 39–41 §§ i jordabalken 12 kap.

I jordabalken 12 kap. 39 § har ändringen inneburit att man har lagt till och förtydligat innebörden av vad som ska anses som självständigt brukande. Självständigt brukande av bostadslägenheter ska med de nya ändringarna anses redan när förstahandshyresgästen inte använder lägenheten i beaktansvärd omfattning, oavsett om andrahandshyresgästen har tillgång till hela lägenheten eller bara delar av den.

I jordabalken 12 kap. 40 § p.1 har ändringen varit mindre omfattande, det är samma innehåll men ordningen på de beaktansvärda skälen för tillstånd till andrahandsuthyrning har ändrats. Jordabalken 12 kap. 40 § p.3 har tidigare inte funnits, i denna punkt har man adderat ny lag som stipulerar att tillstånd inte ska lämnas till andrahandsuthyrning när hyran överstiger regleringen i 55 § 4st för skälig hyra. I punkt 3 har lagtext plockats bort, den äldre lydelsen var "Inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad."²⁰ medan den nya lydelsen är att hyresgästen kan bli uppsagd om hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt. Med den äldre lagstiftningen har hyresgästen kunnat undgå uppsägning enklare då en rättelseanmodan har behövt skickats ut innan en giltig uppsägning har kunnat skickas. Då rättelse har kunnat ske från hyresgästen så har hyresgästen undkommit en uppsägning. Ny lagstiftning är därmed hårdare kring denna punkt, hyresgästen ska inte ha chansen till rättelse innan lägenheten är förverkad. Lagändringen har däremot inneburit att man som hyresgäst ska ha möjlighet att ha kvar lägenheten när giltig ursäkt kan bevisas.²¹

Ändringar har även skett i jordabalken 12 kap. 43 §, där man enligt äldre rätt har kunnat undgå uppsägning om rättelse har skett innan uppsägningen. I och med den nya lagstiftningen är detta inte längre möjligt. Med den gällande lagstiftningen har hyresgästen inte längre möjlighet att ha kvar lägenheten, vilket betyder att oavsett om uppsägning har skickats eller inte så har hyresgästen som brutit mot jordabalken 12 kap. 42 § p.3 ingen rätt att behålla lägenheten. Med de nya lagändringarna har tidsspannet för ett agerande av hyresvärden inneburit en betydande ändring.²²

¹⁹ Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune, 2019, kommentar till 12 kap 40 §.

²⁰ Äldre gällande rätt, jordabalken 12:42 p.3.

²¹ Prop. 2018/19:107 s. 6-9.

²² Ibid, s. 9-11.

I den förut gällande rätten, i jordabalken 12 kap. 43 § hade hyresvärden en två månaders frist till uppsägning efter det att rättelseanmodan hade skickats. Detta innebar att hyresvärden inte kunde säga upp hyresgästen om uppsägningen inte skickats inom två månader från det att hyresvärden hade skickat rättelseanmodan samt fått kännedom om den olovliga andrahandsuthyrningen. Med den rådande lagstiftningen har detta ändrats, så att hyresvärden kan säga upp en hyresgäst som olovligen hyr ut i andrahand inom sex månader från det att hyresvärden fick kännedom om det. Dock kan hyresvärden inte säga upp en hyresgäst om rättelse har skett och hyresvärden fick kännedom om detta efter det att sex månader har gått.²³

Från och med den 1 oktober år 2019 trädde jordabalken 12 kap. 65 c § i kraft. Bestämmelsen är ny och reglerar bestraffningen av en förstahandshyresgäst som olovligen eller utan hyresvärdens godkännande har hyrt ut sin lägenhet i andrahand, som tar emot en oskäligen hyra enligt 55 § i samma lag.²⁴ Enligt 12 kap. 65 c § kan påföljderna bli böter eller fängelse i högst två år.²⁵

2.5 Centrala begrepp

2.5.1 Beaktansvärda skäl

Förstahandshyresgästen har beaktansvärda skäl till andrahandsuthyrning när det av olika anledningar inte finns något behov för denne att använda lägenheten samtidigt som det finns skäl till att behålla anknytningen till lägenheten. De olika fall i vilka förstahandshyresgästen anses ha beaktansvärda skäl nämns i jordabalken 12 kap. 40 § p.1.²⁶ År 2008 utökade man möjligheten till andrahandsuthyrning då lagstiftaren lade till studier på annan ort och längre utlandsvistelser som beaktansvärda skäl.²⁷ Med den nya lagändringen har lagstiftaren endast ändrat ordningsföljden på de beaktansvärda skälen, vilket har inte inneburit några ändringar.²⁸

Beaktansvärda skäl har förstahandshyresgästen om det finns särskilda familjeförhållanden, ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse eller därmed jämförbara förhållanden. Särskilda familjeförhållanden syftar på att man vill prova att sambo med en partner under äktenskapsliknande förhållanden. Vilket innebär att det inte är ett giltigt skäl att provbo med en kamrat eller en familjemedlem. Förstahandshyresgästen kan inte heller anses ha beaktansvärda skäl för andrahandsuthyrning för att provbo med sambo om de redan bor med varandra sedan tidigare.²⁹

Ålder och sjukdom syftar på att man har beaktansvärda skäl för uthyrning om hyresgästen skulle behöva bli inlagd på sjukhus eller behöva bo på ett annat tillfälligt boende. Hyresnämnden ska inte beakta hur sannolikt det är att hyresgästen kommer att återvända till lägenheten, däremot så blir skälen för uthyrning svagare desto längre tid

²³ Prop. 2018/19:107 s. 9-11.

²⁴ Ibid, s. 16.

²⁵ Se kapitel 4.7.

²⁶ Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune, 2019, kommentar till 12 kap 40 §.

²⁷ Prop. 2008/09:27 s.1-4.

²⁸ Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune, 2019, kommentar till 12 kap 40 §.

²⁹ Ibid.

man behöver vara borta från sitt boende. Tillstånd ges för högst ett år i taget och hyresnämnden ger vanligtvis inte tillstånd till mer än tre år totalt. Beaktansvärda skäl för tillfälligt arbete på annan ort har hyresgästen i det fall han har ett arbete som är längre bort än vad som kan anses vara ett normalt pendlaravstånd, vilket brukar anses ligga runt 8-10 mil samt att det ska överstiga 1,5 h i restid per enkelväg. Hyresnämnden ger tillstånd för denna typ av andrahandsuthyrning ett år i taget, dock kan det bli förlängt i högst tre år.

Studier på annan ort syftar till att hyresgästen har studier på en ort som är så pass långt bort att det är längre än vad som anses som ett normalt pendlingsavstånd, samt att restiden överstiger 1,5 h i enkelväg. Precis som med arbete på annan ort, så ges tillstånd ett år i taget med en maximal längd på tre år.³⁰

Tidigare har längre utlandsvistelser inte ansetts som en befogad anledning att hyra ut lägenheten i andrahand. Längre utlandsvistelser ansågs vara självvalt och därför finns inget behov att hyra ut lägenheten i andrahand. Med lagändringen som trädde i kraft 1 oktober 2019 så blev det en befogad anledning för hyresgästen att kunna upplåta lägenheten i andrahand. För att det ska anses vara en längre utlandsvistelse så bör resan vara längre än några månader.³¹

2.5.2 Befogad anledning

För att en hyresvärd ska kunna neka en hyresgäst tillåtelse till andrahandsuthyrning så krävs det att hyresvärden har befogad anledning att avvisa förfrågan. Hyresvärden kan neka då andrahandshyresgästen inte kan godkännas som faktisk utövare av hyreslägenheten, detta kan exempelvis vara när hyresvärden känner till andrahandshyresgästen och man vet att personen inte kan sköta sig. Om förstahandshyresgästens hyresrätt är förverkad är även det en befogad anledning att neka andrahandsuthyrning. Det är ingen befogad anledning att neka en andrahandshyresgäst på grund av personens förmåga att betala hyran. Orsaken till detta är för att förstahandshyresgästen fortfarande kommer stå ansvarig för kontraktets ekonomiska förpliktelser.³²

2.5.3 Skälig hyra

Med lagändringen ska förstahandshyran vara ett tak för andrahandshyran. Det betyder att förstahandshyresgästen inte får ta ut mer hyra än vad han eller hon själv betalar i hyra till hyresvärden. Det finns dock ett undantag som innebär att en förstahandshyresgäst får göra ett påslag på hyran med 15 %. Detta är om förstahandshyresgästen hyr ut lägenheten möblerad, utrustad eller med andra nyttjanderätter som ingår.³³ Förstahandshyresgästen får inte heller ta mer betalt för nyttigheter som vatten och el än det som faktiskt förbrukas av andrahandshyresgästen. Lagtexten om skälig hyra återfinns i jordabalken 12 kap. 40 § 2 st p.3. samt i 55 § 4 st i samma lag. Hyresnämnden har i och med de nya lagändringarna ett ytterligare krav för att ge tillstånd för andrahandsuthyrning.³⁴

³⁰ Andersson, Charlotte och Andersson, Emil, 2015, s. 39-42.

³¹ Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune, 2019, kommentar till 12 kap 40 §.

³² Andersson, Charlotte och Andersson, Emil, 2015, s. 28-29.

³³ Prop. 2018/19:107 s. 44.

³⁴ Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune, 2019, kommentarer till 12 kap 40§ och 55§.

2.6 Processföring

Processföring avseende tvister förs till största del i den allmänna domstol där man har tingsrätten som första instans, hovrätten som andra instans och Högsta domstolen som tredje och sista instans. När det gäller uppsägningar av hyresrätter kan prövning även ske i Hyresnämnden beroende på vilken paragraf man använder sig av som grund för uppsägningen. Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt, vilket är den högsta instansen för den typen av tvister.

Vid uppsägning av hyreslägenheter finns det möjlighet att säga upp kontraktet antingen via jordabalken 12 kap. 42 § eller 46 §. Om uppsägningen sker med stöd av 42 § upphör hyresavtalet i förtid. Hyresvärden kan då vända sig till kronofogden och vid eventuell tvist till tingsrätten för att få frågan prövad. I förut gällande rätt var hyresvärden tvungen att skicka ut en rättelseanmaning före uppsägning för att kunna använda sig av 42 § men efter lagändringen är detta inte längre nödvändigt.

Om uppsägning sker med stöd av 46 § blir uppsägningen inte i förtid och eventuella tvister tas till hyresnämnden. Vid användning av 46 § kan hyresvärden i sin uppsägning även återöppna flera punkter bland annat p. 10.

Vid olovlig andrahandsuthyrning använder man sig antingen av Jordabalken 12 kap, 42 § p.3 eller 46 § p.2 och p.10.

2.7 Effekterna av lagändringarna

Hyreslägenheter har en viktig del i samhället då det är en vanlig boendeform. Hyreslägenheter är en boendeform som är essentiell då den möjliggör ett mer flexibelt boende utan krav på kapital. Det flexibla boendet är betydelsefullt då det gör det lättare för bland annat studenter och arbetstagare att flytta mellan olika städer där det finns arbete eller studiemöjligheter.

Den rådande bostadsbristen har ökat trycket på andrahandsmarknaden. Det har resulterat i att bostadssökande har utnyttjas genom att lägenhetsinnehavare har tjänat pengar på lägenheter de inte har behov av. Konsekvenserna till följd av missbruket av hyreslägenheter har även orsakat att färre antal lägenheter är tillgängliga i bostadskön, vilket har gjort att bostadssökande fått det svårare att tilldelas ett förstahandskontrakt. Problemet har även drabbat hyresvärdar som till följd av missbruket av lägenheter får svårt med förvaltningen av sina lägenheter.

I samband med lagändringarna har lagrådet kritiserat regeringens förslag om hur lagändringarna kommer att påverka privatpersoners skydd. Lagrådet menar att hyresgästen får en svagare ställning mot hyresvärden.³⁵

³⁵ Prop. 2018/19:107, s. 19-20.

Ändringen av lagen syftar till att försvåra och resultera i hårdare påföljder för förstahandshyresgästen vid olovlig andrahandsuthyrning. I förut gällande lagstiftning har påföljder för andrahandsuthyrning inte funnits, vilket följaktligen resulterar i att förstahandshyresgästen inte har något att förlora på att olovligen hyra ut lägenheten. De största konsekvenserna har tidigare landat på andrahandshyresgästen som får en osäker boendesituation. Oskäligen hyror är dessutom betydligt mer vanligt förekommande på andrahandsuthyrningsmarknaden. Oskäligen hyror har man med den nya lagen reglerat i jordabalken 12 kap. 55 §.³⁶

Se bilaga 1 för lagändringar i jordabalken 12 kap. 39-40 §§.

2.8 Sammanfattning

I kapitlet finns en historisk inblick i hur hyresrätterns lagstiftning har utvecklats genom åren. Boendeformen hade från början ingen tydlig lagstiftning, men med tiden ändrades det till att skydda hyresgästen. Lagen utformades för att hålla nere hyresnivåerna samt att skydda hyresgästerna från otrygga boenden.

Godkänd andrahandsuthyrning för hyresrätter samt olovlig andrahandsuthyrning för hyresrätter har behandlats. Hyresgästen har skyldigheter och rättigheter när det gäller uthyrning i andrahand. Hyresgästen får själv inte avgöra om bostaden får hyras ut eller inte. För att få hyra ut lägenheten så ska det finnas godkännande från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden. Centrala begrepp för ämnet behandlas där förklaringar för dess innebörd ges samt hur det används. För att få hyra ut lägenheten så ska det finnas beaktansvärda skäl för det. Beaktansvärt skäl kan exempelvis vara att hyresgästen vill studera på annan ort. Lagstiftningen nämner även skälig hyra, begreppet innebär att hyresnivån för en andrahandshyresgäst inte ska överstiga ursprungshyran för förstahandshyresgästen.

Vid tvister för uppsägning av olovlig andrahandsuthyrning finns det olika tillvägagångssätt. Hyresnämnden och tingsrätten behandlar olika uppsägningar. Tingsrätten behandlar tvister med uppsägning i förtid medan hyresnämnden behandlar förlängningstvister där uppsägning inte sker i förtid. Effekterna av lagändringen har inneburit att förstahandshyresgästen kan sägas upp på grund av olovlig andrahandsuthyrning utan att en rättelseanmodan måste skickas ut.

³⁶ Prop. 2018/19:107, s. 39-41.

3. Andrahandsuthyrning av bostadsrätter

3.1 Inledning

Detta kapitel inleds med en historisk bakgrund hur lagstiftningen för bostadsrätter utformades. Därefter redogörs grundläggande information om bostadsrätter och bostadsrättsföreningar. Sedan behandlas godkänd andrahandsuthyrning och olovlig andrahandsuthyrning av bostadsrätter. I kapitlet ges även information om processeringen gällande bostadsrätter. Kapitlet avslutas med en sammanfattning.

3.2 Historisk bakgrund om bostadsrätt

Under 1870-talet bildades det bostadsföreningar där syftet var att framställa bostäder åt dess medlemmar. Bostadsföreningarna följde till en början lagen om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet (1895:66). Denna lag ersattes den 1 januari år 1912 med lagen om ekonomiska föreningar (1911:55). Det ökade antalet registreringar av bostadsföreningar under första och andra världskriget skapade ett större behov av en speciallagstiftning angående bostadsföreningar. År 1930 stiftades bostadsrättslagen vars syfte var att trygga föreningsmedlemmars rätt till sin bostad samt att hindra osunda bostadsföreningsföretag.³⁷

Lagstiftaren har föredragit bostadsrätt som boendeform framför andra indirekta äganden då lagstiftaren har velat skydda enskilda som har satsat pengar i bostadsrättsföreningen genom sin insats.³⁸

3.3 Grundläggande fakta om bostadsrätter

Bostadsrätt är en upplåtelseform av hus eller en del av ett hus för nyttjande för obegränsad tid mot betalning.³⁹ Bostadsrätten är en upplåtelseform som ligger mellan hyresrätten och ägande av fastighet. Bostadsrättsföreningen äger fastigheten och upplåter rättigheten till lägenheten till en medlem i föreningen. Ägandet av en bostadsrätt kan både juridiska personer och fysiska personer inneha. Upplåtelsen sker utan tidsbegränsning samt till en årsavgift för föreningsmedlemmar. Vanligtvis är bostadsrättsföreningarnas lägenheter ämnade till permanenta bostäder men upplåtelsen kan även förekomma för fritidsändamål och lokal. Bostadsrättsföreningar ska inte ha något vinstintresse. I jämförelse till hyresrätt så ska bostadsrättshavaren ansvara för underhåll och reparation i sin lägenhet.⁴⁰

³⁷ Prop. 1971:12, s. 31.

³⁸ Victorin, Anders och Flodin, Jonny, 2016, s. 25.

³⁹ Bengtsson, Bertil och Hager, Richard och Victorin, Anders, 2018, s. 39.

⁴⁰ Andersson, Charlotte och Andersson, Emil, 2015, s. 45.

3.4 Godkänd andrahandsuthyrning

I regeringens proposition 2013/14:142 så uttrycktes det ett behov av en utökad uthyrning av de befintliga bostäderna då det var en utbredd bostadsbrist över landet.⁴¹ I propositionen ansåg regeringen att skälen för tillstånd till uthyrning av bostad ska vara mer generös för att underlätta uthyrningen.⁴²

Bostadsrättslagens nyttjanderättsliga reglering har jordabalkens 12 kap. som förebild.⁴³ Alla bostadsrättshavarens skyldigheter och rättigheter återfinns i bostadsrättslagens 7 kap. Paragraferna som behandlar andrahandsuthyrning är 10-11 §§.

I bostadsrättslagen 7 kap. 10 § fastställs att bostadsrättshavaren får upplåta sin lägenhet i andrahand för självständigt brukande om bostadsrättsstyrelsen ger sitt samtycke. Undantag från samtycke finns när bostadsrätten har förvärvats vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning. Undantaget gäller även om innehavaren av bostadsrätten är en kommun eller region.

I samma lag 7 kap 11 § stipuleras att bostadsrättshavaren kan ta upp tvisten till hyresnämnden i det fall styrelsen har nekat en andrahandsuthyrning. Hyresnämnden ska då beakta huruvida bostadsrättshavaren har skäl för uthyrningen samt ta ställning till huruvida bostadsrättsföreningen har en befogad anledning till neckandet. Hyresnämnden ska då begränsa tillståndet för uthyrningen i andra hand till en begränsad tid. När bostadsrätten ägs av en juridisk person ska hyresnämnden endast granska huruvida bostadsrättsföreningen har befogad anledning att neka tillstånd för upplåtelsen. Ett tillstånd för andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

Lagen skiljer mellan upplåtelse i andrahand för självständigt brukande (total sublokation) och inrymmande av utomstående person i lägenheten (partiell sublokation). Den partiella sublokationen kan innebära att bostadsrättshavaren till exempel har en inneboende, detta regleras i bostadsrättslagen 7 kap. 8 §. Bostadsrättshavaren får inrymma utomstående personer i lägenheten så länge det inte medför men för föreningen eller någon annan medlem.⁴⁴

En andrahandsupplåtelse av en bostadsrätt regleras i jordabalken 12 kap. Lagen om uthyrning av egen bostad blir tillämplig i det fall bostadsrätten upplåts i andra hand och lägenhetsinnehavaren inte har det som en näringsverksamhet. Lagen blir endast tillämplig på den första lägenheten som lägenhetsinnehavaren upplåter i andra hand.⁴⁵

⁴¹ Prop. 2013/14:142 s. 1.

⁴² Ibid, s.11. Uttrycket egen bostad inkluderar bostadsrätter.

⁴³ Nilsson, Bob och Uggla, Ingrid, 2019, kommentar till 7 kap. 10 §.

⁴⁴ Ibid, kommentarer till 7 kap. 10 §.

⁴⁵ Ibid, kommentaren till 7 kap. 10 §. Se kapitel 5.

3.5 Olovlig andrahandsuthyrning

Bostadsrätten kan förverkas i det fall där lägenheten upplåts olovligen i andrahand. Uppsägningsgrunderna återfinns i bostadsrättslagen 7 kap. 18 § p.2. Lägenheten ska utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåtas i andrahand. I jämförelse med hyreslägenheter så måste en rättelseanmodan skickas ut till lägenhetsinnehavaren. Enligt bostadsrättslagen 7 kap. 20 § får uppsägning endast ske i det fall då rättelse inte skett.⁴⁶

När en rättelseanmodan skickas till bostadsrättshavaren så ska handlingen skickas med rekommenderat brev till bostadsrättshavarens vanliga adress. Föreningen måste skicka anmodan inom två månader från det att föreningen fick kännedom om den olovliga andrahandsuthyrningen.⁴⁷

Enligt bostadsrättslagen 7 kap. 20 § får uppsägning av bostadslägenhet inte ske i det fall då lägenhetsinnehavaren utan dröjsmål ansöker om tillstånd för upplåtelsen och får upplåtelsen beviljad.

3.6 Processföring

När det gäller olovlig andrahandsuthyrning av bostadsrätter är bostadsrätten förverkad enligt 7 kap. 18 § 2 p. bostadsrättslagen. Vid eventuella tvister av dessa uppsägningar är tingsrätten första instans. Hyresnämnden prövar inte dessa typer av nyttjanderättstvister.⁴⁸ Hyresnämnden kan däremot lämna tillstånd till uthyrning av bostadsrätter i det fall där styrelsen inte lämnar sitt samtycke till andrahandsuthyrningen, detta fastställs i bostadsrättslagen 7 kap. 11 §.

3.7 Sammanfattning

Ursprunget till bostadsrättsföreningar var bostadsföreningar. Bostadsföreningar gick under lagen om ekonomisk förening, en ökning av bostadsföreningar skapade behovet av en ny lagstiftning som kom att bli bostadsrättslagen. Boendeformen bostadsrätt är en upplåtelseform som ligger mellan hyresrätt och egenägda bostäder. Med upplåtelseformen kommer en del skyldigheter och rättigheter för bostadsrättsinnehavaren. Rättigheten för bostadsrättshavaren finns i tillgången till bostaden och skyldigheterna ligger bland annat i att betala årsavgiften samt att ansvara för underhåll i lägenheten.

Godkänd andrahandsuthyrning ska godkännas av bostadsrättsföreningen och i det fall bostadsrättsföreningen nekar uthyrning kan tvisten tas till hyresnämnden. Hyresnämnden ska i dessa fall utreda skälen för uthyrningen samt om det har funnits någon befogad anledning för bostadsrättsföreningen att neka andrahandsuthyrningen. Vid olovlig andrahandsuthyrning riskerar bostadsrättshavaren att bli uppsagd. För att en uppsägning ska ske måste en rättelseanmodan skickats. Vid förverkande frister för bostadsrättslägenheter blir tingsrätten den prövande instansen. Hyresnämnden kan inte pröva förverkande tvister för bostadsrättslägenheter.

⁴⁶ Se kapitel 2.4.

⁴⁷ Nilsson, Bob och Ugglå, Ingrid, 2019, kommentaren till 7 kap. 18 § p.2.

⁴⁸ Andersson, Charlotte och Andersson, Emil, 2015, s. 15.

4. Förverkande och påföljder

4.1 Inledning

Det här kapitlet avhandlar inledningsvis förverkandegrunderna och förverkandefristerna avseende olovlig andrahandsuthyrning såsom uthyrning utan samtycke eller tillstånd, uthyrning till oskäligen hyra eller begäran av särskild ersättning avseende hyresrätter.⁴⁹ Sedan behandlas centrala begrepp som förekommer i jordabalken 12 kap. Därefter diskuteras effekterna som den nya lagstiftningen medfört för hyresgäst och hyresvärd. Därpå avhandlas förverkandegrunderna och förverkandefristerna för bostadsrätter. Sedan redogörs för de straffrättsliga påföljderna vid olovlig andrahandsuthyrning. Kapitlet avslutas med en sammanfattning.

4.2 Förverkandegrunder hyresrätter

I den nya lagstiftningen avseende olovlig andrahandsuthyrning kan man i allmänhet utläsa en hårdare ton gentemot hyresgästen. Det gäller tillika förfarandet avseende förverkande av bostad som skärpts för hyresgästen i betydande omfattning. Nedan fastställs och förklaras de ändringar avseende förverkande som är av relevans för uppsatsen.⁵⁰

I förut gällande rätt hade hyresgästen möjlighet till rättelse eller möjlighet till ansökning om beviljande av tillstånd vid olovlig andrahandsuthyrning.⁵¹ Det har i den nya lagstiftningen slopats vilket innebär att en hyresvärd kan säga upp en hyresgäst omedelbart utan chans till rättelse eller chans att få ansökan beviljad.⁵² Det gör att lagstiftningen numera ställer högre krav på hyresgästen att ha kännedom om att det krävs samtycke av hyresvärd eller tillstånd från hyresnämnd om en uthyrning ska vara giltig, annars riskerar denne att bli vräkt omgående om hyresgästen inte har giltig ursäkt eller det rör sig om ett ringa fall.⁵³ Hyresgästen kan numera för att undgå förverkande bevisa att hon eller han hade en giltig ursäkt. Giltig ursäkt är ett nytt begrepp som introduceras i paragrafen. Begreppet verkar som ett skydd för hyresgästen i det fall att omständigheterna som råder kring den olovliga andrahandsuthyrningen framstår som ursäktligt.⁵⁴

Tre nya punkter har tillkommit i jordabalken 12 kap. 42 §. Punkt 4,5 och 6, varav de två senare behandlar bostadslägenheter. Förverkandegrunden i punkt 5 behandlar det fall då en hyresgäst begär särskild ersättning för att upplåta sin lägenhet i andra hand eller för att ha inneboende i den. Med särskild ersättning avses annan ersättning än hyra.⁵⁵

⁴⁹ Jordabalken 12 kap. 42 § p. 3, 5 och 6.

⁵⁰ D.v.s. förverkandegrunder avseende andrahandsuthyrning för bostäder.

⁵¹ Förut gällande rätt, jordabalken 12 kap. 42 § 2 st p.3.

⁵² Jordabalken 12 kap. 42 § 2 st p.3.

⁵³ Se kapitel 4.4.1 och 4.4.3 för giltig ursäkt och ringa betydelse.

⁵⁴ Prop. 2018/19:107 s.69. Se kapitel 4.4.1.

⁵⁵ Ibid, s.69. Se kapitel 4.4.2.

I den här punkten stipuleras inget krav på giltig ursäkt och det torde vara svårt för hyresgästen att yrka på ringa betydelse.⁵⁶ Således har hyresgästen ett svagt skydd mot denna typ av olovlig andrahandsuthyrning. Punkt 6 behandlar både upplåtelser i andra hand och när en hyresgäst har inneboende. Denna förverkandegrund kan göras gällande först när förstahandshyresgästen tar emot hyra. Eftersom regleringen är ny så uttrycks det i propositionen att vid avgörandet för huruvida den nya förverkandegrunden ska tillämpas, så ska det beaktas om ett avtal om oskälig hyra ingås efter ikraftträdandet. Detta för att inte retroaktivt straffa hyresgäster.⁵⁷

Vad som är skälig hyra framgår av jordabalken 12 kap. 55 § 4 st.⁵⁸ I denna bestämmelse förekommer uttrycket giltig ursäkt liksom i tredje punkten samma paragraf.⁵⁹ Villkoret ringa betydelse i 5 st är densamma i formuleringen som innan. Här fastställs att hyresrätten inte är förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Detta är en bestämmelse som tillämpas när en hyresgäst under rådande omständigheter rimligtvis borde undantas från förfarande för förverkande eftersom betydelsen är ringa.⁶⁰

Se bilaga 2 för lagändringar i jordabalken 12 kap. 42 §.

4.3 Förverkandefrister hyresrätter

Jordabalken 12 kap. 43 § 2 st fastställer tidsfristerna för förverkande avseende olovlig andrahandsuthyrning. Den nya utformningen belyser det faktum att rättelsemöjlighet för hyresgäst vid olovlig andrahandsuthyrning inte längre föreligger. I bestämmelsen fastställs olika tidsfrister beroende av om det gäller uthyrning utan samtycke eller tillstånd, oskälig hyra eller särskild ersättning. När det gäller den situation en hyresgäst utan samtycke eller tillstånd hyr ut lägenhet i andrahand eller tar ut oskäligt hög hyra så kan hyresgästen skiljas från lägenheten om hyresvärden inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet agerar, dock senast sex månader efter det förverkandegrundande förhållandet upphörde. I propositionen redogörs att det faktum att rättelsemöjligheten tas bort vid olovlig andrahandsuthyrning torde resultera i att hyresnämndens skälighetsbedömning i avsaknaden av rättelseanmaning vid förlängningstvister enligt jordabalken 12 kap. 46 § 2 st ges mindre betydelse.⁶¹

Vid situationer när hyresvärd tagit emot särskild ersättning kan hyresgästen skiljas från lägenheten om hyresvärden sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast fem år efter att den särskilda ersättningen togs emot eller begärdes.⁶²

Se bilaga 2 för lagändringar i jordabalken 12 kap. 43 §.

⁵⁶ Prop. 2018/19:107, s. 70.

⁵⁷ Prop. 2018/19:107, s. 60.

⁵⁸ Se kapitel 2.5.4 för skälig hyra.

⁵⁹ Se kapitel 4.4.1 för giltig ursäkt.

⁶⁰ Se kapitel 4.4.3 för ringa betydelse.

⁶¹ Prop. 2018/19:107 s. 53-54.

⁶² Vid andrahandsuthyrning är det *begäran* av särskild ersättning som är en förverkandegrund, se kapitel 4.4.2.

4.4 Centrala begrepp

4.4.1 Giltig ursäkt

I prop. 2018/19:107 ges en förklaring vad en giltig ursäkt kan vara. Där ges exemplet att en hyresvärd lämnat felaktig eller otydlig information till hyresgäster om huruvida en upplåtelse kräver samtycke eller tillstånd. Av propositionen kan man utläsa att det ska vara hyresvärden som vilseleder hyresgästen för att en giltig ursäkt ska vara aktuell. Nämnas ska att i det fall hyresgästen påvisar giltig ursäkt måste denne fortfarande ansöka om tillstånd hos hyresnämnd eller samtycke hos hyresvärd, annars kan ny förverkandegrund göras gällande av hyresvärden.⁶³

4.4.2 Särskild ersättning

Med särskild ersättning enligt jordabalken 12 kap. 42 § p. 5 avses detsamma som i jordabalken 12 kap. 65 §, d.v.s. annan ersättning än hyra. Det ska alltså vara ersättning som går utöver den överenskomna hyran.⁶⁴ Begreppet särskild ersättning förekommer inte bara vid olovlig upplåtelse utan även vid överlåtelser. Skillnaden är rekvisiten som föreligger vid andrahandsupplåtelse av hyresrätt kontra överlåtelse av hyresrätt. Vid upplåtelse av hyresrätt i andra hand så är rekvisitet att förstahandshyresgästen ska *begära* särskild ersättning, först då kan förverkande ske. I andra sammanhang är rekvisitet att hyresgäst *tar emot* eller *betalar* särskild ersättning.⁶⁵

4.4.3 Ringa betydelse

I prop. 2018/19:107 uttrycks att villkoret *ringa betydelse* kommer att få större praktisk betydelse i rättstillämpningen när möjligheten till rättelse tagits bort. I propositionen uttrycks att av betydelse för att avgöra huruvida en otillåten andrahandsuthyrning är att betrakta som ringa är hur länge en upplåtelse pågått och om det rör sig om en engångsföreteelse. En enstaka otillåten andrahandsupplåtelse som inte pågått längre än i någon månad bör betraktas som ringa. Om hyresgästen tidigare erhållit tillstånd från hyresnämnden ses det som en förmildrande omständighet. Vidare uttrycks det att om inget vederlag utgått bör den otillåtna andrahandsuthyrningen betraktas som ringa, likaså om avtal ingåtts utan att andrahandshyresgästen tillträtt.⁶⁶

I det fall då särskild ersättning begärts av hyresgäst torde det vara svårt att yrka på ringa betydelse, dessa situationer uttrycks i propositionen som i princip alltid allvarliga.⁶⁷ Om oskäligen hyra tagits ut framgår av propositionen att det kan vara av ringa betydelse om hyran tagits ut under en kortare period eller om den endast i mindre mån avviker från vad som är skäligt.⁶⁸

⁶³ Prop. 2018/19:107, s. 53 och 69.

⁶⁴ Ibid, s. 69 och 76.

⁶⁵ Ibid, s. 55, Jordabalken 12 kap. 42 § p.5.

⁶⁶ Ibid, s. 69.

⁶⁷ Ibid, s. 70.

⁶⁸ Ibid s. 70-71.

4.5 Effekterna av lagändringarna

Av de nya lagändringarna avseende förverkandegrunder för olovlig andrahandsuthyrning följer att hyresgästen inte har samma skyddsnät som denne hade förut. För hyresvärderna innebär det starkare befogenheter att yrka på och genomföra vräkningar av hyresgäster när de olovligen hyrt ut bostad i andrahand. Detta torde leda till mer uppsägningar av hyresgäster som inte är medvetna om rådande lagstiftning eller är medvetna men fortfarande ämnar att hyra ut olovligen. De lagändringarna som genomförts är av strikt karaktär och går i korrelation med det syfte som uttrycktes i propositionen, att minska olovlig andrahandsuthyrning. Med tanke på den strikta karaktär som lagstiftningen ger uttryck för torde den få effekt ganska omgående. Att hyresgästernas besittningsskydd försvagas och hyresvärdens befogenhet stärkts är något som inbjuder till debatt om huruvida detta är förenligt med hyreslagens grundläggande syfte att skydda hyresgästen.⁶⁹

4.6 Förverkandegrunder och förverkandefrister bostadsrätter

Förverkandegrunderna och förverkandefristerna avseende bostadsrätter regleras i bostadsrättslagen 7 kap. 18-25 §§. I bostadsrättslagen 7 kap. 18 § 2 st p.2 stipuleras att om bostadsrättshavaren utan behövt samtycke eller tillstånd upplåter en lägenhet i andra hand så är den förverkad. I 20 § samma kapitel fastställs att uppsägning får ske om bostadsrättshavaren låter bli att efter tillsägelse vidta rättelse utan dröjsmål. Vidare framgår av 2 st att bostadsrättshavaren har möjlighet att utan dröjsmål ansöka om tillstånd till andrahandsuthyrningen. Om denne får ansökan beviljad kan inget förverkande ske.

Av bostadsrättslagen 7 kap. 21 § framgår att bostadsrättshavaren har möjlighet till rättelse innan uppsägning om denne olovligen hyrt ut lägenheten i andrahand. Därtill framgår av 2 st att bostadsrättsföreningen har en tidsfrist som innebär att uppsägning ska ske inom två månader från den dag då föreningen fick reda på att den olovliga andrahandsuthyrningen ägt rum. Bostadsrättshavaren har vid förverkande med anledning av andrahandsuthyrning rätt att bo kvar till det månadsskifte som inträffar närmast efter tre månader från uppsägningen, om inte rätten ålägger honom eller henne att flytta tidigare.⁷⁰ Om förverkande sker har föreningen rätt till ersättning för skada.⁷¹ Förverkandegrunderna i bostadsrättslagen har liksom regleringen för hyresrätter en bestämmelse som reglerar förverkandegrunder som är av ringa betydelse. I bostadsrättslagen regleras detta i 7 kap. 19 §.

⁶⁹ Prop. 2018/19:107, s. 128.

⁷⁰ Bostadsrättslagen 7 kap. 24 § 2 st.

⁷¹ Bostadsrättslagen 7 kap. 25 §.

4.7 Påföljder

De straffrättsliga påföljderna för olovlig andrahandsuthyrning har skärpts i den nya lagstiftningen. Jordabalken 12 kap. 65 § har ändrats och dessutom har det tillkommit två nya paragrafer, 65 b § och 65 c § (Se bilaga 3). Det har tidigare varit kriminaliserat att ta ut en uppenbart oskäligen hyra av hyresgäst som saknar besittningsskydd, straffbestämmelsen infördes 1985 men upphävdes 1988.⁷² Anledningen till införandet av den straffrättsliga påföljden var att en sådan bestämmelse förväntades avskräcka oseriösa hyresvärdar från att utnyttja en hyresgästs utsatta situation för att ta ut oskäligen hyra.⁷³ Motiveringen till upphävningen var att en straffsanktion kunde ifrågasättas från en rättssäkerhetssynpunkt eftersom en felbedömning av en lägenhets bruksvärde kunde resultera i straffansvar.⁷⁴

Jordabalken 12 kap. 65 § reglerar de fall då särskild ersättning krävs för att upplåta hyresrätten till en bostadslägenhet.⁷⁵ I förut gällande rätt reglerade paragrafen att någon uppsåtligen ställer villkor om särskild ersättning men numera omfattar bestämmelsen även de fall då särskild ersättning tas emot eller avtalas om (För särskild ersättning se 4.4.2). Bestämmelsen omfattar endast bostadslägenheter.⁷⁶ Straffskalan i normalfall som i förut gällande rätt var högst sex månader skärps nu till högst två år och ringa fall som tidigare var straffritt skärps numera till böter eller fängelse i högst sex månader. Även straffskalan för grova brott skärps till lägst sex månader och högst fyra år vilket tidigare var högst två år. I 12 kap. 65 § 2 st. anges omständigheter som ska beaktas. Dessa är dock inte uttömmande och i varje fall ska det göras en helhetsbedömning, vilket inte nödvändigtvis behöver innebära att ett brott ska betraktas som grovt bara för att det täcks inom en i paragrafen angiven omständighet. I bestämmelsen anges vidare att det vid en prövning huruvida ett brott är att betrakta som grovt särskilt ska beaktas om gärningen har avsett ett betydande värde. I propositionen ges en vägledning där det anges att den värdegräns som tillämpas vid gränsdragningen mellan förmögenhetsbrott av normalgraden och grovt brott kan användas.⁷⁷ I sista stycket anges att avtalsvillkor om särskild ersättning är ogiltigt och att mottagen särskild ersättning ska lämnas tillbaka.

Den nya bestämmelsen i jordabalken 12 kap. 65 b § reglerar de fall någon lämnar en särskild ersättning för hyra i andra hand. Brottet är fullbordat när ersättning *lämnas*, följaktligen är ett erbjudande inte straffbart.⁷⁸ Straffet är böter eller fängelse i högst två år och om brottet är ringa utdöms inget ansvar, i övrigt tillämpas andra stycket som reglerar grova brott på samma sätt som i 12 kap. 65 §.⁷⁹

Även jordabalken 12 kap. 65 c § är ny och reglerar de fall då en otillåten upplåtelse av bostadslägenhet sker i andra hand till en oskäligen hyra enligt takregeln i jordabalken 12 kap. 55 § 4 st. Den straffbara gärningen förutsätter att en upplåtelse sker utan behövligt

⁷² Prop. 2018/19:107 s. 54.

⁷³ Prop. 1983/84:137 s. 138.

⁷⁴ Prop. 1987/88:162 s. 11.

⁷⁵ Prop. 2018/19:107 s. 77. I begreppet upplåtelse innefattas också att hyresgäst upplåter lägenhet i andra hand.

⁷⁶ Ibid, s. 76.

⁷⁷ Ibid, s. 77. I allmänhet 5-6 prisbasbelopp.

⁷⁸ Ibid, s. 78.

⁷⁹ Prop. 2018/19:107 s. 78.

samtycke eller tillstånd och att hyresgästen därtill mottar en hyra som inte är skälig. Dessutom förutsätter det att handlingen begås med uppsåt. Det bör nämnas att upplåtelser som inte är för självständigt brukande, d.v.s. inneboendesituationer inte omfattas av straffbestämmelsen. Straffet är böter eller fängelse i högst två år och i ringa fall utdöms inget ansvar. I propositionen anförs att fängelse endast bör aktualiseras när det föreligger uppenbara fall av överhyra och där de samlade omständigheterna är sådana att de är att betraktas som utnyttjande av enskilda människors utsatta situation. I propositionen diskuteras ett riktmärke för huruvida ett brott är att betrakta som ringa; en avvikelse på upp till 20 procent från förstahandshyran medger att brottet är ringa. Därtill ska det beaktas om beloppet är relativt lågt, en helhetsbedömning ska alltid utföras.⁸⁰

Lagrådet förhåller sig i prop. 2018/19:107 kritisk till ett införande av en kriminaliserad åtgärd för olovlig andrahandsuthyrning. Lagrådet anför att det inte med säkerhet finns belägg för att problemet är så pass allvarligt att kriminalisering ska anses nödvändigt. Dessutom anser lagrådet att en andrahandshyresgäst presumeras ha ett ringa intresse av att medverka i en brottsutredning. Lagrådet uppmärksammar slutligen att regeringen i propositionen redan lämnat andra förslag av civilrättslig karaktär såsom de nya förverkandegrunderna. Regeringen motiverar de nya straffrättsliga reglerna med att det redan innan den nya lagstiftningen var brottsligt att begära särskild ersättning och att den situationen förefaller lik den situation då en förstahandshyresgäst tar ut oskälig hyra.⁸¹ Regeringen anför dessutom att det numera finns en tydlig takregel för andrahandshyra⁸²(se kap. 2.5.3) varför de betänkligheter som framfördes i prop. 1987/88:162 avseende en straffregel som är kopplad till hyresnivån inte längre aktualiseras på samma sätt.

I propositionen anför regeringen att det finns hyresgäster som egentligen saknar behov av lägenhet men hyr ut dem för att tjäna pengar. Dessa hyresgäster har sällan behov av lägenheten varför ett förverkande av hyresrätten inte är lika kännbart för dem som för en hyresgäst som är beroende av sin lägenhet. Därför anser regeringen att straffsanktion är nödvändig och att inget annat alternativ anses vara lika effektivt.⁸³

4.8 Sammanfattning

Den nya lagstiftningen som reglerar andrahandsuthyrning skärps i betydande omfattning. Förstahandshyresgästen som tidigare hade möjlighet till rättelse har det inte längre, dessutom har de straffrättsliga påföljderna skärps. Numera kan en hyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand utan samtycke eller tillstånd och till oskälig hyra straffas med böter eller fängelse i högst två år. Adderad lagtext avseende förverkandefristen för hyresrätter har även introducerats. Av de nya lagändringarna följer att förstahandshyresgästen inte har samma skyddsnät som förut och hyresvärderna har numera starkare grunder att yrka på och genomföra uppsägningar av hyresgäster som hyr ut olovligen i andra hand. För bostadsrätter föreligger fortfarande en möjlighet till rättelse för bostadsrättsinnehavaren om denne hyrt ut olovligen i andra hand.

⁸⁰ Prop. 2018/19:107, s. 79.

⁸¹ Ibid, s. 55.

⁸² Se kapitel 2.5.3.

⁸³ Prop. 2018/19:107, s. 55-56.

5. Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad

År 2013 kom lagen om uthyrning av egen bostad vars avsikt var att främja uthyrning av privata villor, bostadsrätter och andra upplåtelseformer. Avsikten var att innehavare av lägenheter ska hyra ut bostäder de inte är i behov av. Denna lag gäller dock inte för hyresrätter.⁸⁴ Lagen ämnade att stimulera och effektivisera tillfälliga uthyrningar. Tillfälliga uthyrningar ska gynna arbetsmarknaden då boende är viktigt för att kunna locka till sig arbetskraft. Tillfälliga uthyrningar gynnar unga människor som på grund av studier måste flytta och tillfälligt behöver ett boende på annan ort. Unga ska få det lättare att kunna hitta ett boende då det i många fall är en tuffare bostadsmarknad för unga. Personer med lägre ålder ska ofta konkurrera med äldre personer vilket gör det svårt att få tag i ett hyreskontrakt då man oftast har kortare kötid och i det flesta fall en sämre ekonomi.⁸⁵

Uthyrning av en bostad med äganderätt finns det inga krav på. Ägaren styr helt själv om man vill hyra ut hela eller delar av bostaden. Bostäder med äganderätt skiljer sig därmed från hyresrätter eller bostadsrätter där tillstånd krävs för att hyra ut bostaden för självständigt brukande. Se kapitel 2 och 3 för mer information om kraven för andrahandsuthyrning av hyresrätt och bostadsrätt.⁸⁶

Hyressättningen får inte påverkas av upplåtarens lånekostnad, bostadens förmögensvärde eller liknande för att täcka upplåtarens kostnader. Bestämmelser om hyressättning finns i jordabalken 12 kap. 55 §. Hyran ska bestämmas utifrån en skälig nivå i förhållande till likvärdiga lägenheter där storlek, antal rum, skick och lägenhetens läge beaktas.⁸⁷

Lagen om uthyrning av egen bostad är konstruerad så att hyresgästen ska skyddas. Avtalsvillkor som är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hennes eller hans ställe är utan verkan om inte annat står i lagen.⁸⁸ Vid en privat uthyrning kan lagen endast tillämpas på den första upplåtelsen, ur samma lag i 1 §.

Uthyrningen av privata bostäder i Sverige är en liten del av marknaden i förhållande till andra närliggande länder som exempel Tyskland. Skillnaden mellan Sverige och Tyskland är stor, eftersom 60% av hyreslägenheterna i Tyskland står privata hyresvärdar för. Omfattningen på andelen av befolkningen som hyr sin bostad samt de olika lagarna gör det svårt att byta erfarenheter med andra länder om den privata uthyrningen.⁸⁹

Lagen om uthyrning av egen bostad trädde i kraft den 1 februari 2013 och avtal som ingåtts före inträdandet av den nya lagen blir jordabalkens 12 kap. tillämplig.⁹⁰

⁸⁴ Bengtsson, Bertil och Hager, Richard och Victorin, Anders, 2018, s. 23.

⁸⁵ SOU 2012:25 s.13-16.

⁸⁶ Ibid, s. 23.

⁸⁷ Ibid, s. 26-27.

⁸⁸ Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad 2 §.

⁸⁹ SOU 2012:25 s. 39-48.

⁹⁰ Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad, övergångsbestämmelser.

6. Analys/diskussion

6.1 I privatpersoners perspektiv

Det finns många aspekter att beakta när man diskuterar huruvida de lagändringar som genomförts har påverkat privatpersonen. Som nämnts tidigare i denna uppsats är det huvudsakliga syftet med jordabalkens 12 kap att åstadkomma ett skydd för den enskilda hyresgästen. I propositionen belyser regeringen problematiken med att förstahandshyresgästen i många fall utnyttjade den förut gällande lagstiftningen. Det bl.a. genom att olovligen hyra ut lägenheter i andra hand.⁹¹ Vare sig det handlar om andrahandsuthyrning utan tillstånd eller om det avser andrahandsuthyrning till oskäligen hyra⁹² så är det bekymmersamt när detta blir alltmer förekommande. Problemen har konkretiserats genom att utsatta personer utan tillgång till bostad inte haft annat val än att betala överhyror och att hyresvärdar förlorar kontrollen den egna fastigheten eftersom förstahandshyresgästen hyr ut sina lägenheter utan samtycke eller tillstånd. Detta är problematiskt dels för att hyresvärdar förlorar kontrollen över vem som hyr lägenheten, dels för att andra hyresgäster riskerar att drabbas av en otryggare boendesituation när hyresvärdar inte har kontroll på vilka som bor där.

Att förstahandshyresgästen enligt förut gällande rätt haft möjlighet till rättelse när denne olovligen hyrt ut sin hyresrätt anser vi har gett intrycket av att lagstiftningen förutsätter att hyresgästen vill göra rätt för sig. Emellertid ska det uppmärksammas att förut gällande bestämmelser avseende rättelsemöjligheten för förstahandshyresgästen torde ämna till att stärka dennes skyddsnät vilket förefaller naturligt med tanke på jordabalkens huvudsakliga syfte att skydda den enskilde.⁹³ Men bevisligen avser inte alla hyresgäster att göra rätt för sig vilket har resulterat i att regeringen nu skärpt påföljderna⁹⁴ för förstahandshyresgästen som inte längre har skyddsnätet att utan påföljd vidta rättelse eller ansöka om tillstånd om olovlig andrahandsuthyrning genomförts.

En större omsättning på förstahandshyresmarknaden vilket de nya lagändringarna ämnar att uppnå kommer att resultera i flertalet positiva påföljder för hyresgäster då tillgången till bostadsmarknaden kan komma att öka betydande. Tilliten till förstahandshyresmarknaden kommer att stärkas då ruljangsen ökar på hyresrätter vilket gör att fler åtnjuter möjlighet av ett boende till rimlig hyra.

Det återstår att se huruvida andrahandshyresmarknaden kommer att vara lika attraktiv för förstahandshyresgäster och bostadsrättsinnehavare som vill hyra ut. Eftersom den nya lagstiftningen endast tillåter hyra som motsvarar grundhyran med tillägg för möbler och andra nyttigheter med 15 % så har den ekonomiska vinningen eliminerats.⁹⁵ Det gör att hyresgäster som vill ha kvar sin lägenhet inte kan räkna med att gå med vinst vilket följer av att de som verkligen kan behöva sin lägenhet framgent kommer att använda sig av andrahandsuthyrning.

⁹¹ Se kapitel 2.4 och 3.5.

⁹² Se kapitel 2.5.3.

⁹³ Se kapitel 1.1.

⁹⁴ Se kapitel 4.7 samt bilaga 3.

⁹⁵ Se kapitel 2.5.3.

Att olovliga andrahandsuthyrningen kommer att minska finns det stor anledning att anta. De rigorösare konsekvenserna innebär numera att förstahandshyresgästen kan riskera att bli av med sin lägenhet vid olovlig andrahandsuthyrning utan chans till rättelse. Enligt jordabalken 12 kap. 65 c § så kan förstahandshyresgästen riskera även böter eller fängelse när oskäligen hyra har tagits ut vid olovlig andrahandsuthyrning.⁹⁶

6.2 I hyresvärdens/bostadsrättsföreningens perspektiv

Hyresvärdens ställning har stärkts i och med den nya lagstiftningen. Även fast det inte var propositionens huvudsakliga syfte så blir detta en följd av de rigorösare åtgärderna mot förstahandshyresgästen. Det som är viktigt både för hyresvärd och hyresgäst är att hyresvärdens kontroll över fastigheten och dess lägenheter troligtvis ökar till följd av den nya regleringen. Det gynnar båda parterna eftersom hyresvärden på ett fördelaktigare sätt kan se till att hyresgästerna som bor där sköter sig vilket även gynnar hyresgästerna då det resulterar i ett tryggare boende.⁹⁷ Hyresvärden kan med den nya lagändringen yrka på att en oskäligen hyra föreligger, eftersom det numera finns tydliga riktlinjer för vad som är en skäligen hyra.⁹⁸

6.3 I samhällets perspektiv

Ur samhällets aspekter så är den skärpta lagen något som påverkar i flera led. Ökningen av förstahandskontrakt kommer även bidra med en flexiblar bostads och arbetsmarknad. Det skärpta reglerna kring andrahandsuthyrning kommer troligtvis generera en ökning av förlängningsärenden i hyresnämnden.⁹⁹ De höga hyror som tidigare varit ett problem bidrar i vissa fall till en ökad kostnad för samhället då socialtjänsten i många kommuner lämnar ekonomiskt bidrag för att täcka det oskäligen hyror.¹⁰⁰

Andra positiva effekter av lagändringen bidrar till samhällsekonomiska förbättringar. Då allt fler får förstahandskontrakt bidrar det till att hyresnivåerna hålls nere. När hyresnivån hålls nere har hyresgästen kvar mer i plånboken vilket kan göra att hyresgästen exempelvis kan konsumera mera. En annan positiv effekt för samhället blir att gängkriminalitet minskar då det inte längre finns en marknad för andrahandskontrakt.¹⁰¹

⁹⁶ Se kapitel 2.4 samt 4.7 och bilaga 3.

⁹⁷ SOU 2017:86 s. 202.

⁹⁸ Se kapitel 2.5.3.

⁹⁹ Prop. 2018/19:107 s. 61-62.

¹⁰⁰ Ibid, s. 41.

¹⁰¹ SOU 2017:86 s. 208.

7. Uppföljning och slutsats

7.1 Uppföljning av syftet/frågeställningar

I följande del kommer uppsatsen frågeställningar besvaras.

- Vad har den nya lagstiftningen till följd av SOU 2017:86 och Prop. 2018/19:107 haft för inverkan på rättsläget avseende olovlig andrahandsuthyrning av bostäder?

Den nya lagstiftningen syftar till att få bort oskäligen hyror och minimera otillåten andrahandsuthyrning på hyresmarknaden. Därtill eftersträvar lagstiftningen att öka hyresvärdens kontroll över sin fastighet och vilka hyresgäster som nyttjar lägenheterna. Lagändringarna i jordabalkens 12 kap. bidrar troligtvis till en svagare ställning för förstahandshyresgästen då en uppsägning har blivit lättare att genomföra vid olovlig andrahandsuthyrning. De nya regleringarna försvagar både förstahands- och andrahandshyresgästernas besittningsskydd. Att en hyresvärd numera omedelbart kan säga upp en förstahandshyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand utan samtycke eller tillstånd gör att andrahandshyresgästen följaktligen även kan mista sin bostad omgående. Detta ställer krav på andrahandshyresgästen att kontrollera om lägenheten hyrs ut med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Annars har andrahandshyresgästen ett otryggt boende som kan sägas upp med omedelbar verkan. För bostadsrätter föreligger fortfarande ett starkare besittningsskydd eftersom bostadsrättsinnehavare fortfarande har chans till rättelse om de hyrt ut olovligt i andra hand. De nya straffrättsliga regleringarna har skärpt konsekvenserna vid olovlig andrahandsuthyrning och bör minska den eftersom hyresgäst annars riskerar böter eller fängelse i upp till fyra år under vissa omständigheter.

- I vilken utsträckning har hyresvärdens rättsliga ställning förändrats i och med den nya lagstiftningen?

Införandet av lagändringarna den första oktober 2019 har inneburit en förenkling för hyresvärderna att säga upp en förstahandshyresgäst för olovlig andrahandsuthyrning. Den stora skillnaden är att hyresvärderna med den nya ändringen inte längre behöver skicka ut en rättelseanmodan. Det innebär att en uppsägning kan ske omgående. Den nya lagstiftningen kan tänkas förbättra hyresvärdens kontroll över den egna fastigheten eftersom de nya förverkandeåtgärderna i kombination med de skärpta straffrättsliga påföljderna bör bidra till att minska den olovliga andrahandsuthyrningen som sker utan hyresvärdens vetskap. Bostadsrättsföreningar måste fortfarande skicka ut en rättelseanmodan för att sedan invänta huruvida bostadsrättsinnehavaren gör rättelse eller inte. Om rättelse inte skett kan uppsägning skickas.

Hyresvärderna har i och med lagändringen utöver en ny uppsägningsgrund en enklare lagstiftning att hålla sig till när det gäller överhyror. Andrahandshyran får inte överstiga 15% av ursprungliga hyran. I det fall andrahandshyran överstiger detta kan en uppsägning skickas med stöd av jordabalken 12 kap. 42 § p.6.

7.2 Slutsats

Verkan av lagändringen i Jordabalkens 12 kap. anser vi har haft en betydande påverkan på både hyresgäster och hyresvärdar. Hyresgäster har fått en svagare ställning och hyresvärdar har fått en starkare ställning. Uppsägning har blivit lättare att genomföra för hyresvärdar vid olovlig andrahandsuthyrning samt vid oskäligen hyra vid andrahandsuthyrning. Argumenten för detta ligger till grund i jämförelsen av Jordabalkens 12 kap nuvarande lagen med den förut gällande lagen i SOU 2017:86 s. 17–31.

8. Sammanfattning

I den här uppsatsen har en analys utförts av den nya lagstiftningen till följd av regeringens proposition för att bemöta problematiken med den olovliga andrahandsuthyrningen av bostäder.¹⁰² Det har utförts med hjälp av frågeställningar som sedan besvarats. Uppsatsens frågeställningar belyser vilken effekt den statliga utredningen och propositionen utmynnat i och därtill i vilken utsträckning hyresvärdens rättsliga ställning har förändrats till följd av den nya lagstiftningen.

Eftersom den förut gällande lagstiftningen som reglerat andrahandsuthyrning inte fungerat effektivt för att minska den olovliga andrahandsuthyrningen har regeringen identifierat ett behov av en ny lagstiftning som råder bot på problematiken som uppstår till följd av den olovliga andrahandsuthyrningen. Problemen består främst i att oskäligen hyror tas ut, en förstahandshyresmarknad som stagnerar och hyresvärdar som förlorar kontroll över sina fastigheter.

Redan i propositionen kan en hårdare ton mot förstahandshyresgästen utläsas vilket även kännetecknas i lagstiftningen. Förstahandshyresgästen har numera ett svagare skydd i den bemärkelse att ingen chans till rättelse behöver ges av hyresvärden innan denne kan genomföra en uppsägning. Därtill har påföljderna skärpts där numera fängelse om två år är ett möjligt straff om en hyresgäst hyr ut sin lägenhet utan samtycke och till en oskäligen hyra.¹⁰³ Avseende uppsatsens frågeställningar så kan konstateras att den inverkan lagstiftningen haft till följd av SOU 2017:86 och Prop.2018/19:107 på rättsläget är de facto att den försvagat förstahandshyresgästens besittningsskydd. Besittningsskyddet är inte lika starkt för en förstahandshyresgäst då denne kan bli uppsagd redan när en olovlig andrahandsuthyrning föreligger. Att jordabalkens 12 kap. ämnar att skydda den enskilde är något som behandlas i propositionen.¹⁰⁴ Motargumentet till att den nya lagstiftningen försämrar hyresgästens besittningsskydd är att den möjligtvis gynnar den hyresgäst som ämnar att göra rätt för sig. Eftersom omsättningen på förstahandshyresmarknaden kan tänkas ökas betydande möjliggör det för hyresgäster att snabbare erhålla tillgång till bostäder.

I uppsatsens andra frågeställning analyseras i vilken utsträckning hyresvärdens rättsliga ställning har förändrats. Hyresvärdens ställning har stärkts i och med den nya lagstiftningen. Det eftersom hyresvärden numera med fördel kan säga upp en hyresgäst redan när denne bevisligen hyr ut en lägenhet olovligen. Ingen utdragen process behöver genomföras när hyresgästen ges möjlighet till rättelse. Den nya lagstiftningen tar hårdare krafttag mot olovlig andrahandsuthyrning i och med de nya straffsanktionerna. Hyresvärden ges sålunda möjlighet till en mer omfattande kontroll över sina fastigheter. Det eftersom andrahandsuthyrning utan hyresvärdens samtycke numera kan resultera i vräkning alternativt fängelse som tidigare belysts ovan. Nu återstår att se hur detta återspeglas i praktiken när lagstiftningen tillämpas av domstolar.

¹⁰² Prop. 2018/19:107.

¹⁰³ Jordabalken 12 kap. 65 c §.

¹⁰⁴ Regeringens proposition 2018/19:107, "Åtgärder mot handel med hyreskontrakt", s 128.

Källförteckning

Offentligt tryck

Propositioner

Proposition 1971:12, *Kungl. Maj:ts proposition till riksdagen med förslag till bostadsrättslag, m.m.*

Proposition 1983/84: 137, *med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen.*

Proposition 1987/88:162, *om hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadslägenheter m.m.*

Proposition 2008/09:27, *ökade möjligheter till andrahandsuthyrning.*

Proposition 2013/14:142, *ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter.*

Proposition 2018/19:107, *åtgärder mot handel med hyreskontrakt.*

Betänkanden

SOU 1961:47, *Reviderad hyreslag – förslag angivet av hyreslagskommittén.*

SOU 1966:14, *Ny hyreslagstiftning.*

SOU 2012:25, *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt.*

SOU 2017:86, *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning.*

Litteratur

Andersson, Charlotte och Andersson, Emil, *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning*, 3:e upplagan, Norstedts Juridik, Stockholm, 2015.

Bengtsson, Bertil och Hager, Richard och Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, 9:e upplagan, Norstedts juridik, 2018.

Christensen, Anna, *Hemrätt i hyreshuset*, Juristförlaget JF AB, Stockholm, 1994.

Holmqvist, Leif och Thomsson, Rune, *Hyreslagen - en kommentar*, 12:e upplagan, Norstedts Juridik, 2019, Tillgänglig: (<https://www.nj.se/juno>), (hämtad:2020-04-30).

Nilsson Hjorth, Bob och Ugglå, Ingrid, *Bostadsrättslagen - en kommentar*, 6:e upplagan, Norstedts Juridik, 2019, Tillgänglig: (<https://www.nj.se/juno>), (hämtad 2020-05-21).

Sandgren, Claes, *Rättsvetenskap för uppsatsförfattare*, 4:e upplagan, Norstedts juridik, Stockholm, 2018.

Victorin, Anders och Flodin, Jonny, *Bostadsrätt - med en översikt över kooperativ hyresrätt*, 4:e upplagan, Iustus förlag, Uppsala, 2016.

Övrigt

Boverket, ”en sammanställning av de texter som publicerats på boverket.se”. Tillgänglig: (www.boverket.se), (hämtad 2020-03-26).

SCB, hushållens ekonomi och boende, Antal personer efter utländsk eller svensk bakgrund, boendeform, ålder och kön. År 2012-2016
Tillgänglig: (<http://www.statistikdatabasen.scb.se>), (hämtad 2020-03-26).

Bilaga 1

Lagändring i jordabalken 12 kap. 39 §.

Gällande rätt:

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

Om det är fråga om en bostads- lägenhet som hyresgästen inte använder som bostad i beaktans- värd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för själv- ständigt brukande.

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

Förut gällande rätt:

Hyresgästen får inte utan hyres-

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

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten i andra hand till annan för självständigt brukande. Hyresvärden ska genast underrättas om upplåtelsen.¹⁰⁵

¹⁰⁵ Prop. 2018/19:107 s. 6.

Lagändring i jordabalken 12 kap. 40 §.

Gällande rätt:

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

Tillstånd ska lämnas om

1. hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen på grund av särskilda familjeförhållanden, ålder, sjukdom, tillfälligt arbete eller studier på annan ort, längre utlandsvistelse eller därmed jämförbara förhållanden,
2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke, och
3. hyran, när det gäller en bostadslägenhet, inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket.

Ett tillstånd enligt första stycket ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor. *Lag (2019:523)*.

Förut gällande rätt:

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

Tillstånd ska lämnas, om

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

Tillstånd enligt första stycket ska begränsas till viss tid och kan för- enas med villkor.¹⁰⁶

¹⁰⁶ Prop. 2018/19:107 s. 6-7.

Bilaga 2

Lagändringar i jordabalken 12 kap. 42 §.

Gällande rätt:

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövtligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

Förut gällande rätt:

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

3. om hyresgästen utan behövtligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten eller annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen vidtar rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad.¹⁰⁷

¹⁰⁷ Prop. 2018/19:107 s. 7.

Ny gällande rätt.

Jordabalken 12 kap. 42 § 2 st p.5

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot särskild ersättning när hyresrätten till lägenheten överläts till hyresgästen, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller upplåtelse av lägenheten eller del av den,

Ny gällande rätt:

Jordabalken 12 kap. 42 § 2 st p.6

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

Gällande rätt:

Jordabalken 12 kap. 42§ 5 st

5 st. Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Ny gällande rätt:

Jordabalken 12 kap. 43 §. 2st.

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 3 eller 6 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter att det förverkandegrundande förhållandet upphörde. Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 5 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast fem år efter att den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.

Bilaga 3

Lagändring i jordabalken 12 kap. 65§.

Gällande rätt:

Den som begär, träffar avtal om eller tar emot en särskild ersättning för att upplåta en bostadslägenhet eller för att överlåta hyresrätten till en sådan lägenhet, döms till fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen vänt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet. Det ska även särskilt beaktas om gärningsmannen i avsevärd utsträckning har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet.

Ett avtalsvillkor om särskild ersättning är ogiltigt. Den som har tagit emot en särskild ersättning är skyldig att lämna tillbaka det han eller hon har tagit emot.

Förut gällande rätt:

Uppställer någon uppsåtliga villkor om särskild ersättning för upplåtelse av bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till sådan lägenhet, skall han dömas till böter eller fängelse i högst sex månader. I ringa fall skall dock ej dömas till straff.

Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år. Vid bedömning av om brottet är grovt skall särskilt beaktas om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av fastighet.

Villkor som avses i första stycket är ogiltiga. Den som har ställt upp villkoret är skyldig att lämna tillbaka vad han tagit emot.¹⁰⁸

¹⁰⁸ Prop. 2018/19:107 s. 14-15.

Ny gällande rätt:

Jordabalken 12 kap. 65 b §

Den som lämnar en särskild

ersättning för att hyra en bostads- lägenhet eller för att förvärva hyres- rätten till en sådan lägenhet, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.

Om brottet är grovt, döms till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om brottet är grovt ska det särskilt beaktas om gärningen har avsett betydande värde eller om gärnings- mannen har använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Ny gällande rätt:

Jordabalken 12 kap. 65 c §.

En hyresgäst som upplåter en

bostadslägenhet i andra hand för självständigt brukande utan behöv- ligt samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden, och tar emot en hyra för upplåtelsen som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket, döms till böter eller fängel- se i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.