



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Dominika Kaminska

Otillåten andrahandsuthyrning och oskälig andrahandshyra

En analys av gällande respektive föreslagen lagstiftning

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet
15 högskolepoäng

Handledare: Mats Tjernberg

Termin: VT 2018

Innehåll

Summary	1
Sammanfattning	3
Förkortningar	5
1 Inledning	6
1.1 <i>Bakgrund</i>	6
1.2 <i>Syfte och frågeställningar</i>	7
1.3 <i>Avgränsning</i>	7
1.4 <i>Perspektiv</i>	8
1.5 <i>Forskningsläge</i>	8
1.6 <i>Metod och material</i>	8
1.7 <i>Disposition</i>	9
2 Andrahandsuthyrning	10
2.1 <i>Hyleslagen</i>	10
2.2 <i>Vad är andrahandsuthyrning?</i>	10
2.3 <i>Hyressättning vid andrahandsupplåtelse</i>	11
2.4 <i>Konsekvenser vid uttav av oskäligen andrahandsuthyra</i>	12
2.5 <i>Total och partiell sublokation</i>	12
2.5.1 <i>Total sublokation</i>	13
2.5.2 <i>Partiell sublokation</i>	13
2.6 <i>Konsekvenser av otillåten andrahandsuthyrning</i>	13
3 Motiv bakom gällande lagstiftning	15
3.1 <i>Allmänt</i>	15
3.2 <i>Oskäligen andrahandsuthyra</i>	15
3.3 <i>Otillåten andrahandsuthyrning</i>	17
4 Tidigare avgöranden	19
4.1 <i>Allmänt</i>	19
4.2 <i>Avgöranden gällande oskäligen andrahandsuthyra</i>	19
4.3 <i>Avgöranden gällande otillåten andrahandsuthyrning</i>	19
5 Föreslagna lagändringar – SOU 2017:86	21
5.1 <i>Bakgrund till utredningen</i>	21
5.2 <i>Förstahandsuthyran ska utgöra tak för andrahandsuthyran</i>	22
5.3 <i>Hyresgästen ska intyga andrahandsuthyrans skälighet</i>	23
5.4 <i>Hyresrätten ska förverkas om upplåtaren hyr ut lägenheten eller del av den till oskäligen hyra</i>	23
5.5 <i>Möjligheten att besluta om återbetalning ska utökas</i>	24
5.6 <i>Gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende</i>	25
5.7 <i>Förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning</i>	25
5.8 <i>Kriminalisering av otillåten andrahandsupplåtelse i vinningsssyfte</i>	27
6 Remissyttranden	28
6.1 <i>Allmänt</i>	28
6.2 <i>Att förstahandsuthyran ska utgöra tak för andrahandsuthyran</i>	28
6.3 <i>Att upplåtaren ska intyga om andrahandsuthyrans skälighet</i>	29
6.4 <i>Om förverkande</i>	29
6.5 <i>Att möjligheten till återbetalning utökas</i>	30

6.6	<i>Gränsdragning mellan andrahandsupplåtelse och inneboende</i>	30
6.7	<i>Om kriminalisering</i>	30
7	Analys	32
7.1	<i>Hur förhåller sig gällande bestämmelser till syftet med regleringen?</i>	32
7.1.2	Otillåten andrahandsupplåtelse	33
7.2	<i>Hur förhåller sig den föreslagna lagändringen till utredningens syfte?</i>	34
7.2.1	Föreslagen lagändring om oskälighetsanspråk	34
7.2.2	Föreslagen lagändring om otillåten andrahandsupplåtelse	36
7.2.3	Föreslagen kriminalisering	38
7.3	<i>Har det skett en förskjutning i synen på andrahandsuthyrning?</i>	39
Käll- och litteraturförteckning		40
	<i>Litteratur</i>	40
	<i>Offentligt tryck</i>	41
	Utredningsbetänkanden m.m.	41
	Propositioner	41
	<i>Elektroniska källor</i>	41
	Lagkommentarer	41
	Uppsatser	42
	Webbsidor	42
	Remissyttranden	42
Rättsfallsförteckning		50

Summary

Unlawful subletting and unjustifiable rents are widespread problems in Sweden. Tenants sublet their rental apartments without landlords' permission and charge subtenants too high rental levels. The issue has drawn the attention of the Swedish Ministry of Justice, which in February 2017 appointed a committee to investigate whether decreasing unlawful subletting motivated by lucrative profits requires changes in Swedish tenancy regulations. The committee's proposals are presented in SOU 2017:86.

The aim of this thesis is to analyse current and proposed tenancy regulations, by focusing on regulations of unlawful subletting and unjustifiable rents in regard to the legislative intent. To do so, it addresses three questions. First, if and how current legislation fulfils its legislative intent. Second, whether the proposed legislation can be expected to fulfil its legislative intent; and third, if general perspectives on subletting have changed since current regulations came in place.

In order to answer these questions, two methods are used: traditional judicial method, and legal policy method.

An analysis of legislative history and earlier decisions by the Court of Appeal indicates that current legislation on unlawful subletting and unjustifiable rents seems to fulfil its legislative intent, although the legislation can appear somewhat misleading. Legislative deficiencies can, however, mostly be attributed to extrajudicial factors, such as housing shortage and increased subletting, rendering regulations insufficient in face of societal development. The proposals in SOU 2017:86, such as increasing subtenants' rights to claim repayment of unjustifiable rents, and criminalisation of unlawful and profit-driven subletting, indicate there is a political will to tighten the legislation. But although the proposal can be

expected to fulfil its legislative intent to deter unlawful subletting and the charging of unjustifiable rents, it also seems slightly disproportionate. It is therefore questionable if all its propositions should be accepted and accepted into Swedish tenancy regulations. Regarding the last question, whether general perspectives on subletting have changed, it seems there is still consensus about the overall benefits of allowing people the opportunity of subletting. However, there has been a change of view regarding how unlawful subletting should be resisted.

Sammanfattning

Otillåten andrahandsuthyrning och oskäliga andrahandshyror är ett omfattande problem i Sverige. Förstahandshyresgäster upplåter sina lägenheter utan tillstånd och tar ut alldeles för höga hyror. Problemet har uppmärksammats av Justitiedepartementet, som i februari 2017 tillsatte en utredningskommitté med uppdraget att se över om gällande hyreslagstiftning kräver ändringar för att motverka uttag av otillåten ersättning för hyreslägenheter. Utredningen redovisas i betänkandet SOU 2017:86.

Denna uppsats handlar just om otillåten andrahandsuthyrning och oskäliga andrahandshyror, där syftet är att analysera gällande samt föreslagen hyreslagstiftning i förhållande till bakomliggande motiv. Uppsatsens tre frågeställningar avser förhållandet mellan gällande hyreslagstiftning och lagstiftarens syfte bakom den, hur den föreslagna lagändringen förhåller sig till sitt syfte samt om synen på andrahandsuthyrningen via lagstiftning har förändrats.

För att besvara frågeställningarna används en rättsdogmatisk metod genom en analys av de primära rättskällorna (lagtext, förarbeten, praxis och doktrin), samt en rättspolitisk metod genom en analys av betänkandets kritik mot gällande rätt, förslaget till lagändringen och motiven bakom förslaget.

I analysen diskuteras ovan nämnda frågor. Gällande rätt om otillåten andrahandsuthyrning och oskälig hyra kan utifrån framtagna hovrättsbeslut anses uppfylla sitt syfte, men vara en aning missvisande. Framför allt är det dock utomrättsliga faktorer, såsom bostadsbrist och omfattande andrahandsuthyrning, som gör att lagen blir otillräcklig i förhållande till den samhälleliga utvecklingen. Förslagen framtagna i SOU 2017:86 visar på en vilja skärpa lagstiftningen genom bland annat direkta förverkanden av hyreskontrakt, ökade möjligheter till återbetalning av oskälig hyra samt

kriminalisering av otillåtna andrahandsuthyrningar i vinningssyfte. Förslagets syfte att försvåra uttaget av otillåten ersättning för hyresrätter anses kunna uppfyllas, dock till ett högt pris. Delar av förslaget är oproportionerliga och riskerar att hindra legitim uthyrning och åsidosätta hyresgästens rätt till personlig integritet, vilket Justitiedepartementet vill undvika. Det bör därför övervägas starkt om samtliga förslag verkligen ska gå igenom till att bli lagstiftning. Avseende synen på andrahandsupplåtelser förändrats är det generella svaret nej, då viljan idag inte är att helt ta bort möjligheten till andrahandsuthyrning. Däremot har synen på hur motverkandet av olovliga andrahandsupplåtelser ändrats.

Förkortningar

Dir.	Kommittédirektiv
HL	Hyseslagen
HovR	Hovrätten
JB	Jordabalken
Prop.	Proposition
RBD	Rättsfall från Bostadsdomstolen
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Bostadsbristen, som råder i många svenska kommuner, gör att människor letar efter boende på andra sätt än genom direkta kontakter med fastighetsägare. Många hyr en lägenhet i andra hand eller blir inneboende. Andrahandsuthyrningen missbrukas dock ofta av förstahandshyresgäster som olovligt upplåter sina lägenheter till oskäligt höga priser. En andrahandshyresgäst har ingen stark ställning – denne saknar såväl besittningsskydd, avtalsrelation med fastighetsägaren som rätt att bo kvar i lägenheten när förstahandshyresgästens hyresavtal upphör.¹

Personer som hyr en lägenhet i andra hand tvingas betala ockerhyror, mycket högre än förstahandshyresgästernas, för undermåliga och otrygga bostadslösningar. Uttag av oskäliga andrahandshyror har därutöver negativa effekter på bostadsmarknaden. Inte sällan tas oskäliga andrahandshyror ut av förstahandshyresgäster som dessutom saknar hyresvärdens nödvändiga samtycke eller hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrningen. Detta slags olovlig andrahandsupplåtelse har blivit vanligare under senare år.²

2017 tillsattes en utredningskommitté för att se över problematiken. Utredningsgruppen fick i uppdrag att bedöma vilka åtgärder som bör vidtas för att motverka uttag av otillåten ersättning för hyreslägenheter.³ Utredningen redovisas i betänkandet SOU 2017:86, där flera lagändringar föreslås. Betänkandet visar på en politisk vilja att skärpa lagstiftningen på området.⁴

¹ Dir. 2017:9, s. 2-4; Karnov internet, jordabalken (1970:994) 12 kap. 55 § not 796; Grauers (2014), s. 117.

² SOU 2017:86, s. 146, 155, 177-178.

³ Dir. 2017:9, s. 7-8.

⁴ Peczenik (1995), s. 25.

1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med uppsatsen är att redogöra för och analysera gällande rätt samt föreslagen lagändring om otillåten andrahandsuthyrning och oskäligen andrahandshyra. Frågeställningarna lyder:

- Hur förhåller sig gällande bestämmelser om otillåten andrahandsuthyrning och oskäliga andrahandshyror till lagstiftarens syfte med regleringen?
- Hur förhåller sig den föreslagna lagändringen i SOU 2017:86 till sitt syfte?
- Har det skett en förskjutning i någon riktning i synen på andrahandsuthyrning?

Uppsatsen avser att belysa och diskutera problematiken på området, anledningen till förändringsviljan och om syftet med förändringen är proportionerligt och kan uppfyllas.

1.3 Avgränsning

Uppsatsen behandlar enbart oskäliga andrahandshyror och otillåten andrahandsuthyrning, trots att betänkandet även berör svarthandel med hyreskontrakt och felaktiga uppgifter i folkbokföringen. Avgränsningen beror på utrymmesskäl samt på att uppsatsens områden är kopplade till varandra. Därutöver finns en masteruppsats om utredningens del om svarthandel med hyreskontrakt.⁵

Uppsatsen omfattar uthyrning av hyresrätter och således inte bostadsrätter. Med hyresrätt avses här endast bostadslägenhet.

⁵ Digerstig (2017).

Regler om bevisbörda beaktas inte närmare i uppsatsen. Uppsatsen fokuserar främst på regleringen om andrahandsupplåtelse för självständigt brukande och inte så mycket på upplåtelse till inneboende.

1.4 Perspektiv

Uppsatsen präglas av ett kritiskt perspektiv på rätten. Gällande rätt och föreslagen reglering tolkas utifrån ett kritiskt och självständigt förhållningssätt.⁶

1.5 Forskningsläge

Den svenska rättsvetenskapliga doktrinen om otillåten andrahandsuthyrning och oskälig andrahandshyra är tämligen begränsad. Exempelvis har Erika Björkdahl, docent i juridik, skrivit två avhandlingar som behandlar ämnet bostadshyra. I dem redogör hon för förhållandet mellan hyresrättsliga lösningar och allmänna avtalsrättsliga regler.⁷

1.6 Metod och material

För att besvara den första frågeställningen används en kombination av rättsdogmatisk och rättspolitisk metod. Den rättsdogmatiska metoden sker genom redogörelse av de primära rättskällorna (lagtext, förarbeten, praxis, doktrin) för att sedan analysera lagtexten i förhållande till lagstiftarens ändamål. Primärkällorna analyseras genom en intentionstolkning, då material som belyser lagstiftarens syfte med rätten beaktas. Under intentionstolkningen studeras förarbeten, som upplyser om lagreglers syfte samt om sociala förhållanden och rättsläget vid tidpunkten för lagens

⁶ Kleineman (2013), s. 39.

⁷ Björkdahl (2015); Björkdahl (2018).

tillkomst. Den rättspolitiska metoden används genom att analysera gällande rätt utifrån framförd kritik i betänkandet (SOU 2017:86).⁸

Likaså vid analysen av de föreslagna lagändringarna används rättsdogmatisk och rättspolitisk metod. Frågan om gällande lagstiftnings effektivitet kräver kunskap om hur reglerna tillämpas i praktiken.⁹ Sådan kunskap finns inte vid en föreslagen lagstiftning, därför analyseras lagförslagen utifrån remissyttranden samt dåvarande och nuvarande syften med hyreslagstiftningen.

Kombinationen av rättsdogmatisk och rättspolitisk metod används även för att besvara den sista frågeställningen om syftet med lagstiftningen har ändrats.

Det material som uppsatsen huvudsakligen bygger på är förarbeten till gällande hyreslagstiftning, samt betänkandet SOU 2017:86.

1.7 Disposition

Kapitel två redovisar för gällande hyreslagstiftning och kapitel tre beskriver motiven bakom regleringen. Kapitel fyra behandlar praxis som kan vara viktig för uppsatsämnet. Kapitel fem redogör för den föreslagna lagändringen och kapitel sex sammanfattar remissyttrandena på betänkandet. I kapitel sju redovisas analysen.

⁸ Peczenik (1980), s. 109.

⁹ SOU 2007:74, s. 44.

2 Andrahandsuthyrning

2.1 Hyreslagen

Hyreslagstiftningen regleras i jordabalken (1970:994) 12 kap., även kallad hyreslagen (HL), och har karaktären av en social skyddslagstiftning.¹⁰

Samtliga bestämmelser som nämns i detta kapitel regleras i hyreslagen.

Kapitlet inleds med en kort redogörelse av relevanta bestämmelser i hyreslagen. Därefter definieras andrahandsuthyrning. Sedan följer en djupare beskrivning av bestämmelserna om otillåten andrahandsuthyrning och oskälighyreshyra.

Hyreslagen tillämpas när hus, eller del av hus, genom avtal upplåtits till nyttjande mot ersättning, jämför 1 §. Lagen är i stora delar tvingande till hyresgästens förmån, se 1 § femte stycket. Vederlaget för nyttjanderätten, det vill säga hyran, regleras i 19-22 §§. 39-41 §§ behandlar andrahandsuthyrning. Bestämmelser om hyresrättens förverkande på grund av hyresgästens kontraktsbrott, däribland olovlig andrahandsupplåtelse, återfinns i 42-44 §§. 45-52 §§ reglerar besittningsskyddet. Regler om hyrans skälighet finns i 55 §. 55 e § reglerar återbetalning av oskälighyreshyra.

2.2 Vad är andrahandsuthyrning?

Med andrahandsuthyrning avses här förstahandshyresgästens upplåtande av sin lägenhet. När en lägenhet hyrs ut i andra hand omfattas den av två nyttjanderätter som gäller parallellt med varandra. Förstahandshyresgästen står kvar i sin avtalsrelation till fastighetsägaren, samtidigt som en ytterligare hyresrättslig relation uppkommer mellan förstahands- och andrahandshyresgästen, där den förstnämnda utgör hyresvärd. Den icke-existerande avtalsrelationen mellan fastighetsägaren och

¹⁰ SOU 2017:86, s. 37-38.

andrahandshyresgästen medför att andrahandshyresgästen inte kan göra några anspråk mot förstahandshyresgästens värd.¹¹

Överlag gäller samma regler för en andrahands- som för en förstahandsupplåtelse. Undantag finns emellertid, däribland avseende besittningsskyddet. En bostadshyresgäst har som regel direkt besittningsskydd, som innebär rätt till avtalsförlängning trots att hyresvärden sagt upp hyresförhållandet till upphörande.¹² En andrahandshyresgäst saknar däremot besittningsskydd de första två åren, se 45 § första stycket 1. En inneboende saknar besittningsskydd oavsett hur länge denne bor i lägenheten, se 45 § första stycket 3.

2.3 Hyressättning vid andrahandsupplåtelse

Hyran för en bostad ska, enligt 55 § första stycket, fastställas till ett ”skäligt belopp”. Detta bedöms enligt bruksvärdesprincipen – som innebär att hyran för bostaden inte får vara påtagligt högre än hyror för likvärdiga lägenheter. Hänsyn tas till egenskaper såsom storlek och planlösning.¹³ Bruksvärdesprincipen gäller även vid andrahandsupplåtelse och upplåtelse till inneboende, se 55 e § första stycket. Upplåts lägenheten möblerad får hyrespåslag med 10-15 procent av bruksvärdeshyran göras.¹⁴

I 55 § femte stycket regleras den så kallade skyddsregeln. Den innebär att om en skälig hyra vid en hyresprövning är mycket högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden bestämma att lägre hyra ska betalas under en skälig tid.¹⁵ Sådan nedsättning av förstahandshyran ska

¹¹ SOU 2007:74, s. 21; Grauers (2014), s. 105-106.

¹² Karnov internet, jordabalken (1970:994) 12 kap. 55 § not 796, 2018-04-20; Grauers (2014), s. 117.

¹³ Grauers (2014), s. 178-181; Karnov internet, jordabalken (1970:994) 12 kap. 55 e § not 806, 2018-04-20.

¹⁴ SOU 2007:74, s. 63; SOU 2017:86, s. 132.

¹⁵ Prop. 2009/10:185, s. 2.

beaktas vid bedömningen av andrahandshyrans skälighet, se 55 e § andra stycket andra meningen.

2.4 Konsekvenser vid uttav av oskälig andrahandshyra

Hyreslagen innehåller inga sanktionsregler mot att förstahandshyran i hyresavtalet sätts högre än vad lägenhetens bruksvärde motiverar. Avseende oskälig andrahandshyran finns dock en regel om hyresvärdens återbetalningsskyldighet, se 55 e §. Bestämmelsen är tvingande och gäller såväl vid total som partiell sublokation, se paragrafens första stycke.¹⁶

Skyldigheten för upplåtaren att återbetala oskälig andrahandshyra får maximalt omfatta en period ett år bakåt i tiden från dagen för ansökan, se 55 e § andra stycket sista meningen. Enligt paragrafens fjärde stycke har hyresgästen möjlighet att kräva återbetalning även efter att hyresförhållandet upphört, dock senast tre månader efter den tidpunkt då denne lämnade lägenheten.

2.5 Total och partiell sublokation

Regler om andrahandsuthyrning återfinns i 39-41 §§. 39 och 40 §§ behandlar andrahandsupplåtelse av hela lägenheten för självständigt brukande, så kallad *total sublokation*. 41 § reglerar *partiell sublokation* som innebär andrahandsupplåtelse av del av en lägenhet till inneboende.¹⁷

¹⁶ Edling, jordabalken (1970:994) kommentaren till 12 kap. 55 §, Lexino 2016-08-31; Holmqvist & Thomsson (2015), s. 683.

¹⁷ Holmqvist & Thomsson (2015), s. 331.

2.5.1 Total sublokation

För att en hyresgäst ska kunna upplåta sin lägenhet till annan för självständigt brukande krävs hyresvärdens samtycke, se 39 § första stycket. Får hyresgästen inte hyresvärdens samtycke, kan tillstånd sökas hos en hyresnämnd i enlighet med 40 §. Tillstånd ges om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. En hyresnämnds tillstånd till andrahandsupplåtelse, enligt 40 § tredje stycket, *ska* begränsas i tiden och *kan* förenas med villkor. Andrahandshyresgästens betalningsförmåga spelar som regel ingen roll vid bedömningen.¹⁸ Hyresnämndens beslut i fråga om tillstånd kan enligt 70 § inte överklagas.

2.5.2 Partiell sublokation

En bostadshyresgäst får, enligt 41 §, utan särskilt tillstånd ha inneboende i sin lägenhet förutsatt att det inte förorsakar men för hyresvärden.

2.6 Konsekvenser av otillåten andrahandsuthyrning

Otillåten andrahandsuthyrning föreligger när en hyresgäst upplåter sin lägenhet till annan för självständigt brukande utan samtycke eller tillstånd, se 39 och 40 §§. Följden av den olovliga handlingen blir att lägenheten förverkas enligt 42 § första stycket 3, förutsatt att det som ligger hyresgästen till last inte är av ringa betydelse, jämför 42 § femte stycket. Innan överträdelsen kan leda till förverkande har hyresgästen dock möjlighet att utan dröjsmål vidta rättelse eller ansöka och erhålla tillstånd till upplåtelsen, jämför 42 § första stycket 3 och 43 § första stycket första meningen.

¹⁸ Holmqvist & Thomsson (2015), s. 339 ff.

Föreligger särskilt allvarliga störningar i boendet, förverkas dock hyresrätten direkt.

För att kunna åberopa olovlig andrahandsupplåtelse som en förverkandegrund, måste hyresvärden enligt 43 § första stycket tredje meningen begära rättelse inom två månader från att denne fått kännedom om den olovliga upplåtelsen. Tillsägelsen ska vara tydlig, påtala det felaktiga i upplåtelsen och uppmana hyresgästen till att vidta rättelse.¹⁹

Existerar alla förutsättningar för ett förverkande, kan hyresvärden säga upp hyresavtalet till omedelbart upphörande eller till upphörande efter uppsägningstid. Om avtalsförhållandet sägs upp till upphörande efter uppsägningstid har hyresvärden, vid en tvist om avtalsförlängning, tre olika sätt att åberopa sin rätt på. Hyresvärden kan åberopa att hyresrätten är förverkad enligt 46 § första stycket 1, eller hävda att hyresgästen genom den otillåtna andrahandsupplåtelsen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte bör förlängas, se 46 § första stycket 2. Slutligen kan hyresvärden, enligt 46 § första stycket 10, åberopa att hyresgästen inte längre har behov av lägenheten. Föreligger någon av dessa tre omständigheter kan hyresgästen skiljas från lägenheten även om denne inte fått någon varning från hyresvärden.²⁰

¹⁹ Holmqvist & Thomsson (2015), s. 331, 373; Edling, jordabalken (1970:994) kommentaren till 12 kap. 42 §.

²⁰ SOU 2017:86, s. 166.

3 Motiv bakom gällande lagstiftning

3.1 Allmänt

En fungerande hyresmarknad förutsätter att de flesta hyresgäster har kontrakt direkt med fastighetsägaren. Således bör förstahandshyresgästen vara den som bor i lägenheten. Hyreslagen möjliggör samtidigt andrahandsuthyrning. Människor har ofta behov av att vara borta från sina ordinarie bostäder, exempelvis på grund av arbete eller studier på annan ort. För att inte behöva säga upp lägenheten på en ort personen tänker återvända till och för att lägenheten inte ska stå tom, kan den upplåtas i andra hand.²¹

Vid en bostadsbrist hänvisas många bostadssökande till just andrahandsuthyrning. Regeringens syfte har därför varit öka privatpersoners incitament att hyra ut den egna bostaden. Andrahandsupplåtelsen ansågs inte riskera bli så stor att den skulle påverka den yrkesmässiga uthyrningen av bostäder, utan sågs som ett komplement till den yrkesmässiga uthyrningen.²²

Reglerna om andrahandsuthyrning bör enligt lagmotiven vara utformade så att de tillgodoser de berättigade intressena hos upplåtaren, fastighetsägaren och övriga boenden i huset.²³

3.2 Oskäligen andrahandshyra

Bruksvärdesprincipen, som ingår i bedömningen av en hyras skälighet, infördes 1968 för att trygga bostadshyresgästernas besittningsskydd. Som

²¹ SOU 2007:74, s. 39-44, 258.

²² SOU 2007:74, s. 68, 86; Prop. 2008/09:27, s. 9.

²³ SOU 2007:74, s. 40, 86.

vägledning för andrahandsupplåtelser menar förarbeten att privatpersoner som regel kan utgå från sin egen hyra.²⁴

Redan på 1980-talet förekom problem med oskäligt höga andrahandshyror. Andrahandshyresgäster utan besittningsskydd kunde då endast undgå oskäligen hyror genom att flytta. Som svar på problematiken kriminaliserades uttag av oskäligen hyror i vissa fall, framför allt för att skydda hyresgäster utan besittningsskydd. För straffansvar skulle andrahandsupplåtaren utnyttjat hyresgästens avsaknad av besittningsskydd för att ta ut en uppenbart oskäligen hyra sett till lägenhetens bruksvärde. Upplåtaren blev vidare skyldigen att återbetala det uttagna oskäligen beloppet.²⁵

Straffbestämmelsen slopades 1988, då en straffrättslig sanktion inte ansågs lämpligen i detta sammanhang. En person som hyr ut sin lägenhet kan ha svårt att bilda sig en uppfattning om lägenhetens bruksvärde. Att en felbedömning av lägenhetens värde kunde medföra straffansvar bedömdes som rättsosäkert. Därutöver ansågs regeln utgöra ett svagt skydd mot oskäligen hyror, eftersom beloppet kunde anpassas till en nivå strax under den straffbara överprishyran, och ändå väsentligen över lägenhetens bruksvärde. Lagstiftaren ansåg inte heller att nya regler om hyresrättens förverkande vid uttag av oskäligen hyra skulle vara en bra lösning, eftersom andrahandshyresgäster då skulle tvingas flytta.²⁶

I stället infördes regeln om återbetalningsskyldigheten. I motiven erkänner lagstiftaren att kriminalisering kan ha större preventiv effekt, men att återbetalningsrisken kan avhålla fler hyresvärdar från att ta emot oskäligen hyra.²⁷ Syftet med återbetalningsregeln i 55 e § är att ha avhållande verkan och därigenom stärka hyresgästernas skydd mot överprishyror, utan att det leder till alltför betungande konsekvenser för hyresvärderna.²⁸

²⁴ SOU 1981:77, s. 8, 107; Prop. 1987/88:162, s. 10 ff.; SOU 2007:74, s. 10.

²⁵ SOU 1981:77, s. 8, 379; Prop. 1987/88:162, s. 9 ff.

²⁶ Prop. 1987/88:162, s. 1, 10 ff.

²⁷ Ibid.

²⁸ Prop. 1987/88:162, s. 1, 10 ff.; Prop. 2008/09:27, s. 17-18.

Att hyresgästen kan ansöka om återbetalning tre månader efter att denne lämnat lägenheten möjliggör återbetalningsrätten även efter att hyresförhållandet upphört, samtidigt som betalningsskyldigheten inte hålls öppen alltför länge.²⁹

Efter lagändringen 2009 gäller återbetalningsskyldigheten ett år tillbaka i tiden. Innan lagändringen var fristen två år, vilket dock ansågs leda till orimliga konsekvenser för återbetalningsskyldiga hyresvärdar. Ettårsfristen var enligt motiven fördelaktigare – den ansågs kunna underlätta tillämpningen, leda till mer förutsebara resultat samt en bättre balans mellan de iblandade parternas intressen.³⁰

3.3 Otillåten andrahandsuthyrning

En hyresgäst ska erhålla tillstånd till andrahandsuthyrning om denne har beaktansvärda skäl för bostadsuthyrning och hyresvärden saknar befogad anledning att vägra samtycke. Dessa rekvisit syftar till att underlätta andrahandsuthyrningen, jämfört med föregående reglering där hyresgästen endast fick upplåta sin lägenhet om denne i princip inte hade något behov av lägenheten.³¹

För att påföljderna för otillåten andrahandsuthyrning ska inträda måste väsentligt kontraktsbrott föreligga. Ändamålet med gällande bestämmelser är att motverka olovlig andrahandsupplåtelse. Det primära syftet är dock inte att upplösa hyresförhållandet, utan att hyresvärden ska kunna begära rättelse i efterhand.³²

Vid tvister om en upplåtelse ska vara tillståndspliktig, är det självständigt brukande som skiljer en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse från en icke-

²⁹ Prop. 1987/88:162, s. 13.

³⁰ SOU 2007:74, s. 11; Prop. 2008/09:27, s. 18.

³¹ SOU 1991:86, s. 11, 127.

³² SOU 2017:86, s. 189; Grauers 2014, s. 51.

tillståndspliktig inneboendesituation. Att upplåtaren undantagit ett eller flera rum från upplåtelse eller på annat sätt förbehållit sig nyttjanderätten till delar av lägenheten är inte tillräckligt för att upplåtelsen ska ses som ett inneboendeförhållande.³³

³³ Edling, jordabalken (1970:994) kommentaren till 12 kap. 39 §.

4 Tidigare avgöranden

4.1 Allmänt

I detta avsnitt exemplifieras hovrättsärenden om oskäligen andrahandshyra och otillåten andrahandsuthyrning. Hovrätten utgör sista instans i nedan berörda hyresmål och har således prejudicerande verkan, se 10 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål. Det redogörs även för fall från bostadsdomstolen, som utgjorde överinstans för mål som överklagades från hyresnämnderna mellan 1975 och 1994. Numera är bostadsdomstolen inte längre självständig, utan är en avdelning av Svea hovrätt.³⁴

4.2 Avgöranden gällande oskäligen andrahandshyra

Vid bedömning av andrahandshyrans skälighet undersöker hovrätten lägenhetens bruksvärde. Överstiger hyran bruksvärdet blir upplåtaren återbetalningsskyldig.³⁵ Förstahandshyran anses i praxis sakna betydelse vid bedömningen av andrahandshyrans skälighet och en förstahandsgäst kan bli återbetalningsskyldig även andrahandshyran är lägre än vad han eller hon själv betalar.³⁶

4.3 Avgöranden gällande otillåten andrahandsuthyrning

Vid tvister där otillåten andrahandsuthyrning påstås är hyresgästens vanliga invändning att det rör sig om icke-tillståndspliktigt inneboendeförhållande. Sådana invändningar måste normalt motbevisas av hyresvärden. Det finns

³⁴ *Nationalencyklopedin*, Bostadsdomstolen.

³⁵ Svea Hovrätts beslut 2016-12-12 i mål nr ÖH 5817-15.

³⁶ Svea Hovrätts beslut 2010-03-10 i mål nr ÖH 9173-09.

dock fall när domstolen inte finner annan rimlig slutsats än att andrahandshyresgästen har fått disponera över hela lägenheten.³⁷ Tillståndspliktig andrahandsupplåtelse kan föreligga även då personen som lägenheten upplåtits till, inte disponerar över hela boendet. Avgörande blir istället om denne haft rätt att självständigt, utan förstahandshyresgästens kontroll, nyttja lägenheten.³⁸

I ett hovrättsbeslut bedömdes andrahandshyresgästen ha självständig rätt till lägenheten trots att uthyrningen avsåg fyra av sex rum. Avgörande för bedömningen var utsträckningen i vilken andrahandshyresgästen fått disponera över lägenheten utan inblandning av förstahandshyresgästen.³⁹ I ett annat fall hade andrahandshyresgästen hyrt ett rum med tillgång till gemensamma utrymmen, som samtidigt hyrts ut till andra personer. Hovrätten bedömde att andrahandshyresgästen inte hade ensam besittning till dessa utrymmen och upplåtelsen ansågs därför vara partiell.⁴⁰

Lägenheten förverkas om hyresgästen uppmanats och getts ett visst rådrum till att vidta rättelse, men inte gjort det inom skälig tid. Först efter att rättelse, eller åtminstone försök därtill, inte vidtagits utan dröjsmål kan hyresvärdens säga upp avtalet.⁴¹ Dröjsmål har ansetts föreligga sex veckor efter hyresvärdens tillsägelse, dock inte nio dagar efter tillsägelsen.⁴² Pågår den otillåtna andrahandsuthyrningen sex månader eller mer, kan hyresgästen skiljas från lägenheten även om denne inte fått någon tillsägelse.⁴³

Sammanfattningsvis berör de exemplifierade rättsfallen frågan dröjsmål förelegat samt om det rör sig om tillståndspliktig andrahandsupplåtelse eller ett inneboendeförhållande. I samtliga fall där hyresrätten förverkats har möjligheten till rättelse erbjudits men inte utnyttjats.

³⁷ Holmqvist & Thomsson (2015), s. 332; SOU 2017:86, s. 169.

³⁸ RH 2012:2.

³⁹ Svea hovrätts beslut 2016-02-09 i mål nr ÖH 2607-15.

⁴⁰ Svea Hovrätts beslut 2016-12-12 i mål nr ÖH 5817-15.

⁴¹ RBD 16:80; RBD 30:80.

⁴² RH 1999:134; RBD 29:80.

⁴³ SOU 2017:86, s. 188.

5 Föreslagna lagändringar – SOU 2017:86

5.1 Bakgrund till utredningen

Hyresgästens rätt att upplåta sin bostadslägenhet i andra hand är en förmån med praktiska och bostadssociala motiv. Det finns dock inget legitimt intresse för en förstahandshyresgäst att vid andrahandsupplåtelse ta ut en hyra som tydligt överstiger den som vederbörande själv betalar. Oskäligen hyror medför att hyresmarknaden fungerar bristfälligt. Vidare kan det ifrågasättas om ett sådant agerande ska tålas av fastighetsägaren.⁴⁴

I februari 2017 tillsatte Justitiedepartementet en utredningskommitté med uppdraget att överväga vilka åtgärder som bör vidtas för att motverka uttag av otillåten ersättning för hyreslägenheter. I uppdraget ingick bland annat att bedöma ifall en privatpersons begäran eller mottagande av oskäligen hyra bör leda till fler och mer omfattande konsekvenser, samt ifall reglerna om andrahandsupplåtelse bör ändras på något annat sätt.⁴⁵

Utredningens syfte är att se över hur missbruk av hyreslagens regler kan försvåras. Den ska dock inte föreslå åtgärder som kan försvåra legitim andrahandsuthyrning eller åsidosätta hyresgästens rätt till personlig integritet, eftersom andrahandsupplåtelse fyller en viktig funktion i samhället.⁴⁶

Nedan redogörs föreslagna lagändringar i hyreslagen och motiven bakom dem. Avsnitt 5.2 till 5.5. behandlar förslag till lagändring om oskäligen andrahandshyror. Avsnitt 5.6 och 5.7. rör förslag till lagändring om otillåten andrahandsupplåtelse. I avsnitt 5.8 skildras förslaget till kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning i vinningssyfte.

⁴⁴ SOU 2017:86, 250.

⁴⁵ Dir. 2017:9, s. 4, 7-8.

⁴⁶ A.a., s. 8.

5.2 Förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran

Nya bestämmelser föreslås i 55 § fjärde stycket, om att en andrahandshyra som överstiger förstahandshyresgästens egen hyra inte är skälig. Vid upplåtelse till inneboende får hyran inte överstiga en i förhållande till upplåtelseomfattningen proportionerlig andel av förstahandshyran.⁴⁷

Vid en bedömning av andrahandshyrans skälighet ska, enligt förslaget, hänsyn tas till förstahandshyran oavsett om den är förenlig med bruksvärdesprincipen. Hyrs lägenheten ut möblerad tillåts hyrespåslag om högst en tiondel av övriga hyran, vilket uttrycks i den föreslagna paragrafen. Hyrespåslag ska inte göras för tjänster som lägenhetsförmedlare erbjuder och som kommer förstahandshyresgästen till godo.⁴⁸

Syftet med lagändringen är att minska klyftorna mellan första- och andrahandshyror. Gällande rätt, där lagstiftarens utgångspunkt är att hyran för en bostadslägenhet ska vara densamma oavsett om den upplåtits i första eller andra hand, anses inte uppfylla sitt syfte. Möjligheten att få den oskäliga hyran återbetald utnyttjas sällan av andrahandshyresgäster, vilket tyder på att regleringen inte i tillräcklig omfattning lyckas motverka oskäliga andrahandshyror.⁴⁹ Vidare syftar förslaget till att tydliggöra rättsläget och underlätta lagstiftningens tillämpning. Förslaget att slopa bruksvärdesystemet motiveras med att det är ett komplext och svårtillämpat system.⁵⁰

Regleringen i den föreslagna 55 § fjärde stycket kan tillämpas vid en prövning av återbetalning av andrahandshyra enligt 55 e §.⁵¹

⁴⁷ SOU 2017:86, s. 227-228.

⁴⁸ A.a., s. 228.

⁴⁹ A.a., s. 136-137, 148-150.

⁵⁰ A.a., s. 151.

⁵¹ A.a., s. 228.

5.3 Hyresgästen ska intyga andrahandshyrans skälighet

Utredningen föreslår ett ytterligare krav för tillstånd till andrahandsupplåtelse i 40 § andra stycket. Enligt förslaget ska hyresgästen intyga om att hyran för upplåtelsen är skälig.⁵²

I dagsläget prövas inte villkoren för andrahandsupplåtelse. Utredningskommittén anser att hyresnämnden inte bör lämna tillstånd för andrahandsupplåtelser om hyresgästen inte kan intyga andrahandshyrans skälighet. Enligt utredningen ska intyg kunna begäras av hyresgästen om att andrahandshyran inte överstiger förstahandshyran, samt att eventuellt tillägg för möblemang och nyttigheter följer principerna. Syftet med förslaget är att försvåra uttag av oskäliga andrahandshyror.⁵³

5.4 Hyresrätten ska förverkas om upplåtaren hyr ut lägenheten eller del av den till oskälig hyra

Utredningen föreslår en ny femte punkt i 42 § första stycket, där hyresrätten ska förverkas om den upplåts till oskälig hyra. Hyresrätten ska dock inte förverkas om hyresgästen kan visa ”giltig ursäkt” för överträdelsen.⁵⁴

Målsättningen med lagändringen är att regelsystemet på tydligt sätt ska visa att förfarandet är otillåtet. En hyresgäst som väljer att upplåta sin lägenhet eller del av den i andra hand förväntas känna till vilken hyra som kan tas ut. Risker att förlora hyresrätten anses kunna ha en avhållande effekt.⁵⁵

⁵² SOU 2017:86, s. 219-220.

⁵³ A.a., s. 154, 178.

⁵⁴ A.a., s. 109, 221 ff.

⁵⁵ A.a., s. 155 ff.

Förverkande kan framstå som oskäligt om upplåtaren bestämt fel hyresnivå i tron att hyran är i enlighet med reglerna, fastän så inte är fallet. Utredningen anser dock att fördelarna med förslaget överväger ovan nämnda risk. Dessutom ska förverkandet vara förbehållet de allvarligaste åsidosättandena och hyresgästen ska ha en möjlighet att visa giltig ursäkt.⁵⁶

Hyresvärdens möjligheter att förklara hyreskontraktet förverkat begränsas till att gälla så länge som andrahandsuthyrningen pågår och upp till sex månader efter att den upphört, se mer om förslaget till ändring av 43 § i avsnitt 5.7.⁵⁷

5.5 Möjligheten att besluta om återbetalning ska utökas

Utredningen föreslår en förlängning av tiden på återbetalning av hyra enligt 55 e § andra stycket hyreslagen från ett till två år.⁵⁸

Gällande bestämmelse om återbetalningsskyldighet tillämpas sällan och tycks inte minska problemet med oskäliga andrahandshyror. Utredningens kartläggning visar att andrahandshyrorna är mycket högre än förstahandshyrorna och att det förekommer få återbetalningsärenden, vilket kan bero på att andrahandshyresgäster accepterar begärda hyror eller inte vågar påbörja en tvist med förstahandshyresgästen. Problematiken talar för att åtgärder mot oskäliga andrahandshyror måste vidtas.⁵⁹

Vidare föreslås en förlängning av tiden att skicka ansökan om återbetalning efter att hyresförhållandet upphört i 55 e § fjärde stycket. Den nu gällande fristen på tre månader ses som kort och anses kunna förlängas till ett år för att utöka möjligheten att begära återbetalning av oskälig hyra.⁶⁰

⁵⁶ SOU 2017:86, 156.

⁵⁷ A.a., s. 156 ff.

⁵⁸ A.a., s. 155, 229-230.

⁵⁹ A.a., s. 155, 158, 161, 229-230.

⁶⁰ A.a., s. 159, 230.

5.6 Gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende

Utredningen föreslår en ny bestämmelse i 39 § andra stycke, enligt vilken förstahandshyresgästen själv måste bo i lägenheten för att upplåtelsen inte ska vara tillståndspliktig.⁶¹

Otillåten andrahandsuthyrning kan bero på okunskap, men även ske medvetet. Idag vägs olika faktorer in vid en prövning av om en lägenhet upplåtits till annan för självständigt brukande, exempelvis hur stor del av lägenheten upplåtits samt om och i vilken utsträckning förstahandshyresgästen övernattar i den. Syftet med lagändringen är att tydliggöra gränsen mellan tillståndspliktig andrahandsupplåtelse och upplåtelse till inneboende.⁶²

Enligt utredningen ska hyresvärden fortsättningsvis ha bevisbördan för att otillåten andrahandsupplåtelse föreligger. Om hyresgästen invänder med att lägenheten används som komplementbostad och att det därför är fråga om upplåtelse till inneboende, har hyresgästen bevisbördan för att lägenheten utgör nödvändig komplementbostad.⁶³

5.7 Förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning

Utredningen föreslår ändringar av 42 § första stycket 3. ”Behövligt” samtycke till andrahandsupplåtelsen omformuleras till ”nödvändigt” och hyresgästers möjlighet att i efterhand vidta rättelse eller ansöka och erhålla

⁶¹ SOU 2017:86, s. 218.

⁶² A.a., s. 178, 183-184.

⁶³ A.a., s. 184-185, 219.

tillstånd slopas. Istället ska lägenheten förverkas direkt, förutom i de fall hyresgästen kan visa ”giltig ursäkt”.⁶⁴

Vidare föreslås borttagande av sista meningen i 43 § första stycket, enligt vilken hyresrätten endast kan förverkas på grund av olovligt andrahandsupplåtelse om hyresvärden inom två månader från att ha fått kännedom om upplåtelsen meddelat hyresgästen att vidta rättelse. Ändringen innebär att hyresvärden, så länge som den olovliga andrahandsupplåtelsen pågår, kan förverka hyresrätten enligt 42 §.⁶⁵

Utredningen föreslår förlängning av fristen i 43 § andra stycket, som reglerar inom vilken tid en hyresgäst kan skiljas från sin lägenhet. Förslaget förlänger tidsfristen från två till sex månader från förverkande grundande förhållandets upphörande.

Syftet med förslagen är att skärpa lagstiftningen som inte anses motverka problemet tillräckligt effektivt. Idag kan en hyresgäst undgå förverkande genom att vidta rättelse och sedan på nytt upplåta lägenheten olovligt. Utredningskommittén anser att den ovillkorliga rätten att undkomma förverkande bör upphävas. Istället ska förverkande inte ske enbart då giltig ursäkt föreligger.⁶⁶

Bedömningen av som ska utgöra giltig ursäkt överlämnas till rättstillämpningen. Det ska dock framstå som klart ursäktligt, såsom felaktig information från hyresvärden. Bristfällig kunskap utgör inte giltig ursäkt, då upplåtaren ska känna till om upplåtelsen är tillståndspliktig. Hyresrätten ska dock inte förverkas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, exempelvis enstaka kortvarig andrahandsupplåtelse.⁶⁷

⁶⁴ SOU 2017:86, s. 220 ff.

⁶⁵ A.a., s. 226.

⁶⁶ A.a., s. 189, 222.

⁶⁷ A.a., s. 189, 222.

5.8 Kriminalisering av otillåten andrahandsupplåtelse i vinningssyfte

Utredningen föreslår en ny paragraf, 65 c §, som kriminaliserar uppsåtlig otillåten andrahandsuthyrning i syfte att erhålla ekonomisk vinning:

En hyresgäst som upplåter en bostadslägenhet i andra hand för självständigt brukande utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden med en hyra som överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket, döms till böter eller fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, ska inte dömas till straff.⁶⁸

För straffansvar ska upplåtelsen ske utan nödvändigt samtycke eller tillstånd. Vidare ska andrahandshyran på ett otillåtet sätt överstiga förstahandshyran. Gärningen bör inte vara straffbar om andrahandshyran endast marginellt överstiger förstahandshyran, eller om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen.⁶⁹

Gällande bestämmelser anses inte lyckas med att motverka otillåtna andrahandsuthyrningar i vinningssyfte. Förverkande av en lägenhet är som sanktion kännbar enbart för hyresgäster som behöver sin lägenhet. I andra fall är förverkandet inte någon verkningsfull påföljd utöver att personen riskerar återbetalningsskyldighet. Då gällande lagstiftning inte förmår lösa problematiken, föreslår utredningen kriminalisering på området.⁷⁰

Ett straffritt beteende kan kriminaliseras om det föreligger mycket starka skäl. Kriminaliseringen ska ske med försiktighet och endast om det står klart att det är den mest effektiva metoden för att motverka ett oönskat beteende. I detta fall, menar utredningen, är kriminalisering den enda vägen att gå för att effektivt motverka otillåtna andrahandsupplåtelser med vinningssyfte.⁷¹

⁶⁸ SOU 2017:85, s. 235.

⁶⁹ A.a., s. 163, 235.

⁷⁰ A.a., s. 160-161.

⁷¹ A.a., s. 162.

6 Remissyttranden

6.1 Allmänt

Somliga remissyttranden betraktar betänkandets förslag som en nödvändig lagskärpning, medan andra är kritiska. Exempel på kritiken är att förslagen är för långtgående, förespråkar skärpning av en redan alltför hårt reglerad marknad och inte kommer leda till fler förverkanden av hyreskontrakt.⁷²

6.2 Att förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran

Många ställer sig positiva till förslaget om att förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran. Det påpekas att principen redan är fastslagen i praxis.⁷³

Förslaget om att bruksvärdesprincipen inte ska tas med i bedömningen kritiserar dock. Det anses leda till att en oskälig hyra ses som skälig samt att en andrahandshyresgäst aldrig kommer till rätta med en hyra som överstiger bruksvärdet, så länge den är förenlig med förstahandshyran.⁷⁴

Angående tillägget för möblering bedömer Konsumentverket att tilläggets övre gräns bör vara femton procent och inte de föreslagna tio, eftersom vad som anses vara möblerat kan variera. Uppsala universitet är däremot positiva till maximala påslaget med tio procent på hyran då det anses kunna underlätta tillämpningen.⁷⁵

⁷² Se exempelvis Remissyttrande Boverket; Remissyttrande Mäklarsamfundet; Remissyttrande Stockholm tingsrätt; Remissyttrande Bostad direkt; Remissyttrande Telge Bostäder.

⁷³ Se exempelvis Remissyttrande Hyres- och arrendenämnden i Stockholm; Remissyttrande Hyres- och arrendenämnden i Jönköping; Remissyttrande Hyresgästföreningen.

⁷⁴ Remissyttrande Svea hovrätt; Remissyttrande Hyres- och arrendenämnden i Stockholm;

⁷⁵ Remissyttrande Konsumentverket; Remissyttrande Uppsala Universitet.

6.3 Att upplåtaren ska intyga om andrahandshyrans skälighet

Förslaget om att huvudhyresgästen ska i en tillståndsansökan till andrahandsupplåtelse intyga om andrahandshyrans skälighet ses positivt i de flesta remissvar.⁷⁶ Utredningen anses dock missa att redogöra för konsekvenserna av ett falskt intygande. Det finns även viss tveksamhet till den föreslagna ändringens effektivitet.⁷⁷

6.4 Om förverkande

Lagförslaget om att slopa rättelsemöjligheten kritiserar i flera remissyttranden för att vara oproportionerligt. Hyreslagen är en social skyddslagstiftning som ska verka till hyresgästens förmån, därför bör konsekvenser av att skiljas från sin lägenhet belysas mer utförligt än vad utredningen gjort. Ett rekvisit där hyresgästen måste visa giltig ursäkt för att undgå förverkande anses skapa osäkerhet för hyresgästen och försvåra rättstillämpningen. Betänkandet redogör dessutom inte för vad som skulle kunna utgöra en giltig ursäkt.⁷⁸

Samtidigt är några remissvar positiva till förslaget, då problematiken med andrahandsuthyrningar anses kunna förhindras genom lagändringarna.⁷⁹

⁷⁶ Se exempelvis Remissyttrande Svea hovrätt; Remissyttrande Hyres- och arrendenämnden i Stockholm; Remissyttrande Fastighetsägarna; Remissyttrande SABO.

⁷⁷ Remissyttrande Hyres- och arrendenämnden i Jönköping; Remissyttrande Hovrätten över Skåne och Blekinge; Remissyttrande Hyresgästföreningen.

⁷⁸ Se exempelvis Remissyttrande Svea hovrätt; Remissyttrande Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm; Remissyttrande Hyresgästföreningen.

⁷⁹ Se exempelvis Remissyttrande SABO; Remissyttrande HSB.

6.5 Att möjligheten till återbetalning utökas

Förslaget om utökning av återbetalningsskyldigheten av oskäligen hyra från ett till två år bakåt tillstyrks av flera remissyttranden.⁸⁰ Några ställer sig dock tveksamma, bland annat då det anses leda till orimliga konsekvenser precis som innan lagändringen 2009.⁸¹

6.6 Gränsdragning mellan andrahandsupplåtelse och inneboende

En utpekad risk är att lagändringen i praktiken inte kommer kunna lösa gränsdragningsproblematiken mellan andrahandsupplåtelse och inneboendeförhållande. Särskilt kritiserat är förslaget att en partiell sublokation alltid ska ses som andrahandsuthyrning när förstahandshyresgästen inte bor i lägenheten.⁸² Samtidigt är vissa remissvar positiva till förslaget.⁸³

6.7 Om kriminalisering

Majoriteten av remissyttrandena avstyrker förslaget till kriminalisering av olovlig andrahandsuthyrning i vinningssyfte. Att motverka problemet genom kriminalisering beskrivs som resurskrävande och inte särskilt effektivt. Brottet skulle dessutom bli svårutrett. Kriminalisering bör ses som en sista utväg. Enligt Umeå tingsrätt borde det vara tillräckligt avskräckande

⁸⁰ Se exempelvis Remissyttrande Svea hovrätt; Remissyttrande Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall; Remissyttrande Riksbyggen.

⁸¹ Se exempelvis remissyttrande Hovrätten över Skåne och Blekinge; Remissyttrande Hyres- och arrendenämnden i Stockholm; Hyres- och arrendenämnden i Malmö.

⁸² Se exempelvis Remissyttrande Hovrätten över Skåne och Blekinge; Remissyttrande Konsumentverket.

⁸³ Se exempelvis Remissyttrande Bostadsrätterna; Remissyttrande SABO.

att skärpa reglerna för förverkande. Risken att göra fel och dömas till straff kan få många, däribland äldre, att avstå från att upplåta sina lägenheter. Idag är det en samhällsekonomisk tillgång att rum i större lägenheter hyrs ut, då lägenhetsbestånd utnyttjas effektivare.⁸⁴

Några remissyttranden ser dock positivt på den föreslagna kriminaliseringen och anser att den kan få preventiva effekter. Lagstiftaren anses därmed understryka nolltoleransen mot otillåten andrahandsuthyrning i vinningssyfte.⁸⁵ Hyresgästföreningen menar att förslaget borde begränsas till att endast omfatta grova brott.⁸⁶

⁸⁴ Se exempelvis Remissyttrande Svea Hovrätt; Remissyttrande Göteborgs Tingsrätt; Remissyttrande Riksbyggen; Remissyttrande SPF Seniorerna.

⁸⁵ Se exempelvis Remissyttrande SABO; Remissyttrande HSB; Remissyttrande Fastighetsägarna; Remissyttrande Åklagarmyndigheten.

⁸⁶ Remissyttrande Hyresgästföreningen.

7 Analys

7.1 Hur förhåller sig gällande bestämmelser till syftet med regleringen?

Nedan besvaras den första frågeställningen om hur gällande rätt om oskälighetsandrahandshyra och otillåten andrahandsuthyrning förhåller sig till lagstiftarens syfte.

7.1.1.1 Oskälighetsandrahandshyra

Vid bedömning av en andrahandshyras skälighet ska, enligt lagmotiven, bruksvärdesprincipen användas. I rättsfall beskrivna i avsnitt 4.2. bedömer domstolarna andrahandshyrans skälighet genom att undersöka lägenhetens bruksvärde, vilket är i enlighet med lagstiftarens syfte.

Otydligheter som i praktiken kan missförstås av privatpersoner kan dock finnas när hyran ska bedömas utifrån lägenhetens bruksvärde oavsett om förstahandshyran överensstämmer med bruksvärdesprincipen. Hänsyn till förstahandshyran tas bara i skyddsregeln, som gäller endast i de fall hyran sänkts under en skälighetsperiod. Enligt praxis kan en förstahandshyresgäst bli återbetalningsskyldig även om denne tar lägre hyra än sin egen. Detta strider mot lagstiftarens vägledning om att hyresgästen som regel kan utgå från sin egen hyra vid hyressättning i en andrahandsupplåtelse.

Återbetalningsskyldighetens syfte är att ha avhållande verkan på uttag av oskäliga hyror. Enligt statistik i betänkandet når få återbetalningsärenden hyresnämnderna, trots problemets uppenbara omfattning. Det kan bero på att andrahandshyresgäster accepterar begärda hyror eller inte vågar väcka talan mot förstahandshyresgästen. Enligt betänkandet (SOU 2017:86) uppnår gällande rätt inte sitt syfte.

Sammanfattningsvis kan regleringen om andrahandshyrors skälighet ses som något missvisande. Någon som i god tro tar ut samma hyra som sin egen kan bli återbetalningsskyldig om förstahandshyran överstiger lägenhetens bruksvärde. Detta kan leda till att människor tar ut oskäliga hyror för att täcka sina kostnader. Då det i dagsläget inte finns några sanktionsregler mot hyressättning av förstahandshyror, blir det svårt att komma åt problemet. Förslagsvis kan införande av repressalier vid oskäliga förstahandshyror övervägas. Problematiken med oskäliga andrahandshyror tycks vidare bero på yttre omständigheter, exempelvis andrahandshyresgästernas ovilja att hamna i konflikt med sina hyresvärdar, snarare än luckor i lagen. Lagstiftningen verkar dock inte hinna med problemutvecklingen.

7.1.2 Otillåten andrahandsupplåtelse

Lagstiftaren vill motverka olovliga andrahandsupplåtelser. Bestämmelsernas primära syfte är dock inte att upplösa hyresförhållandet, utan möjliggöra för hyresgästen att i efterhand vidta rättelse. Enligt ovan redovisad praxis har samtliga hyresgäster fått sådan möjlighet. Regleringen och dess tillämpning uppfyller således lagens syfte. Enligt betänkandet anses lagstiftningen dock inte vara effektiv.

Sammanfattningsvis verkar det inte finnas några större inomrättsliga luckor, utan snarare är det påtryckningar utanför rätten, såsom omfattande bostadsbrist, som gör att lagstiftningen fungerar bristfälligt. Enligt tidigare förarbeten har lagstiftarens syfte varit att öka andrahandsuthyrningen, utan att beakta möjliga konsekvenser av en generös lagstiftning.

7.2 Hur förhåller sig den föreslagna lagändringen till utredningens syfte?

Nedan besvaras frågeställningen om föreslagen lagändring, som jämförs med sitt syfte samt diskuteras utifrån framförda remissyttranden och hyresregleringens tidigare motiv. Vid varje delavsnitt beaktas Justitiedepartementets ändamål med utredningen: Att försvåra missbruk av regleringen utan att hindra legitim uthyrning eller åsidosätta hyresgästers rätt till personlig integritet.

7.2.1 Föreslagen lagändring om oskälig andrahandshyra

Förslaget om att förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran är precist utformat och kan tänkas tydliggöra hyressättningen, vilket också antyds i många remissyttranden. Idén beskrivs redan i tidigare förarbeten. Flera remissyttranden kritiserar dock att bruksvärdesprincipen tas bort från bedömningen. Utredningen förklarar borttagandet med att bruksvärdesystemet är komplext och svårtillämpat. När systemet infördes 1968 var lagstiftarens syfte att trygga hyresgästens besittningsskydd. En andrahandshyresgäst, som ofta saknar besittningsskydd och inte kan åberopa oskälig hyra till fastighetsägaren, torde ha särskilt intresse av att hyressättningen beslutas med hänsyn till lägenhetens bruksvärde. Vidare riskerar lagförslaget felaktigt ge sken av att problemet med oskäliga andrahandshyror minskar. Förslaget om hyressättningen bör därför även beakta lägenhetens bruksvärde.

Remissvaren är tudelade angående förslaget att sänka maximala tilläggs möblemang från 15 till tio procent. Oavsett procenttillägget, är förslagets styrka att skriva ut i lagtext hur mycket tillägg en upplåtare kan ta för möblemanget.

Förslaget att förstahandshyresgästen ska intyga andrahandshyrans skälighet syftar till att förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran. De flesta remissinstanser är positiva till förslaget, dock ifrågasätts risken med falska skälighetsintyg som inte nämns i utredningen. Hanteringen av riskerna med falska intyg kunde därför diskuterats mer ingående. Det föreslagna skälighetsintyget borde även beakta bruksvärdesprincipen.

Att hyresrätten förverkas om lägenheten upplåts till oskäligen andrahandshyra föreslås i lagskärpnings syfte för att tydliggöra förbudet mot uttag av oskäligen hyror. Förslaget bedöms i flera remissyttranden som oproportionerligt. Utredningen anses vidare inte tillräckligt belysa konsekvenserna av att människor måste skiljas från sina lägenheter. Utredningen beaktar detta men bedömer att de positiva följderna av en eventuell lagändring överväger konsekvenserna; regleringen skulle vidare vara förbehållen de allvarligaste åsidosättandena.

Skärpt lagstiftning kan öka andrahandshyresgästens skydd, dock enbart om lagändringen avskräcker förstahandshyresgäster från uttag av oskäligen hyra. Tas oskäligen hyra ändå ut försvårar lagskärpningen snarare för andrahandshyresgästen, som då förlorar sitt boende. Förslaget riskerar brista i proportionalitet då hyreslagen är en social skyddslagstiftning. Å andra sidan kan lagförslaget, kombinerat med förslaget att förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran, tänkas underlätta för förstahandshyresgästen att räkna ut vilken hyra denne får ta ut.

För att utöka möjligheterna till återbetalning av oskäligen hyra föreslår utredningen två åtgärder. Dels förlängning av återbetalningsfristen från ett till två år bakåt i tiden, dels att ansökan om återbetalning ska kunna inkomma inom ett år efter att andrahandshyresgästen lämnat lägenheten, istället för dagens tre månader. Utredningen anser att gällande rätt inte är effektiv. Första förslaget om återbetalningsfristen bör jämföras med lagstiftarens tidigare motiv. 2009 förkortades tidsfristen för återbetalning till ett år från två år, som ansågs ge orimliga konsekvenser för

återbetalningsskyldiga hyresvärdar. Risken är att ändring till två år även nu skulle skapa orimliga konsekvenser. Det andra förslaget om tidsfristen för ansökan om återbetalning bör ses i ljuset av motiven bakom dagens tremånadersfrist, vars syfte är att möjliggöra återbetalning även efter hyresförhållandets upphörande samtidigt som betalningsskyldigheten inte ska hållas öppen alltför länge. Risken är att ettårsfristen blir för lång. Förlängningen skulle åtminstone inledningsvis kunna vara kortare för att den eventuella lagändringen inte ska bli för drastisk. Syftet med båda förslagen tycks dock vara förenliga med föreslagen lagtext, då en förlängning av tidsfristen rimligen bör leda till fler återbetalningar av oskäligen hyra.

Sammanfattningsvis kan föreslagna ändringar anses kunna uppnå syftet att försvåra uttag av oskäligen andrahandshyror. Delar av förslagen verkar dock inte vara tillräckligt genomtänkta, särskilt avseende riskerna de kan medföra för första- och andrahandshyresgäster.

7.2.2 Föreslagen lagändring om otillåten andrahandsupplåtelse

Förslaget att förstahandshyresgästen måste använda lägenheten som bostad för att upplåtelsen inte ska anses vara tillståndspliktig syftar till att tydliggöra gränserna mellan tillståndspliktig andrahandsuthyrning och upplåtelse till inneboende.

Några remissyttranden är positiva till förslaget, men flera andra kritiserar det för att inte förmå lösa gränsdragningsproblematiken. Tydligare lagtext kan öka upplåtarens kunskaper om när tillstånd ska sökas. Samtidigt kan kravet att lägenheten ska användas som bostad misstolkas. Förstahandshyresgäster som ibland befinner sig i sin lägenhet kan fortfarande se den som sin bostad, fastän kriterierna för att den ska utgöra

bostad inte uppfylls. Förstahandshyresgästen kan dock fortfarande åberopa behov av lägenheten som komplementbostad varpå tillstånd ej krävs.

De föreslagna ändringarna som tar bort hyresgästens rättelsemöjlighet syftar till att försvåra otillåtna andrahandsupplåtelser. Enligt förslaget ska hyresgästen enbart undgå förverkande om giltig ursäkt föreligger. Vissa remissvar är positiva till förslaget, dock kritiserar utredningen för att inte tillräckligt belysa konsekvenserna av ett förverkande. Vidare kritiserar utredningens bristande förklaring av vad som kan utgöra giltig ursäkt, vilket skulle medföra svårigheter i rättstillämpningen. Förslaget kan jämföras med motiven bakom gällande reglering, vars ändamål är att motverka otillåten andrahandsuthyrning, men inte att förverka hyresrätten utan att hyresgästen fått möjlighet att vidta rättelse. Utredningen bakom förslaget verkar ha en motsatt avsikt, det vill säga direkt förverkande av hyresrätten. I sådant fall kan syftet med förslaget anses vara uppfyllt, då borttagandet av rättelsemöjligheten kommer leda till direkta hävningar av hyresavtal.

Förslaget kan dock skapa orimliga konsekvenser, exempelvis om hyresgästen felaktigt tror att det rör sig om inneboendeförhållande. Det kan ifrågasättas att godtrogna upplåtare blir av med lägenheter de kan behöva återkomma till i framtiden. Samtidigt kan påföljden verka avskräckande på ett sätt som minskar den uppsåtliga otillåtna andrahandsuthyrningen. Förslaget bör vidare jämföras med analysen ovan om gränsdragning mellan tillståndspliktig andrahandsuthyrning och inneboendeförhållande.

Förslaget kan sammanfattningsvis försvåra missbruk av regleringen, eftersom direkt förverkande kan vara avskräckande. Risken är dock att andrahandshyresgästens rätt till personlig integritet försämras när fler förverkanden tvingar fler andrahandshyresgäster att lämna sina bostäder.

7.2.3 Föreslagen kriminalisering

Utredningens förslag om kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning i vinningssyfte kritiserar starkt i flera remissyttranden som svårtillämpat samt bristande i effektivitet och proportionalitet. Risken att göra fel och dömas till straff betraktas vara orimlig och anses kunna resultera i att många avstår från att hyra ut sina lägenheter. Några få remissyttranden anser dock att kriminaliseringen kan verka preventivt, men att den bör begränsas till att enbart gälla grova överträdelser.

Förslaget kan, och bör, jämföras med 1980-talets straffbestämmelse om oskäligen andrahandshyror i vissa fall. Syftet med den dåvarande regleringen var att skydda hyresgäster utan besittningsskydd, medan syftet med gällande förslag är att motverka ett oönskat beteende. Anledningen till slopandet av den dåvarande kriminaliseringen var att straffrättslig sanktion inte ansågs lämplig i sammanhanget. Det ansågs vara rättsosäkert att en felbedömning grundad i andrahandsupplåtelsens missuppfattning om lägenhetens bruksvärde kunde medföra straffansvar. Kan en straffrättslig sanktion då ses lämplig idag? Enligt nuvarande förslag ska förstahandshyran utgöra tak för andrahandshyran, vilket kan minska risken för felbedömningar. Trots det kan konsekvenserna ändå bli alltför betungande – går betänkandets alla förslag igenom blir personer som olovligt upplåter lägenheten i andra hand till oskäligen hyra av med hyresrätten, återbetalningsskyldiga samt registrerade i polisens belastningsregister. Om detta är vad som krävs för att motverka problematiken är för tidigt att säga.

Sammanfattningsvis ses dock förslaget, med hänsyn till Justitiedepartementets ändamål, som oproportionerligt. Kriminaliseringen skulle sannolikt motverka legitim uthyrning och åsidosätta hyresgästens rätt till personlig integritet. Även om synen på andrahandsuthyrning förändrats och problematiken ökat ska kriminalisering användas som sista utväg. Lagstiftningen bör först skärpas på andra sätt, exempelvis genom de av utredningen föreslagna icke-straffrättsliga åtgärder. Kriminalisering kan komma i fråga först om dessa åtgärder visat sig verkningslösa.

7.3 Har det skett en förskjutning i synen på andrahandsuthyrning?

I kapitlets första och andra avsnitt analyseras gällande och föreslagen rätt. I detta avsnitt diskuteras lagstiftarens tidigare syften med regleringen av andrahandsuthyrning i förhållande till den politiska viljan som framställs i betänkandet SOU 2017:86.

Syftet med gällande reglering har varit att öka andrahandsuthyrningen då det inte ansågs kunna rubba bostadsmarknaden. Av betänkandet att döma har synen förändrats. Andrahandsuthyrningen ses fortfarande som en viktig komponent på bostadsmarknaden, dock är missbruk av regleringen så pass omfattande att gällande rätt anses vara otillräcklig.

Gällande rätts otillräcklighet tycks framför allt bero på att lagstiftarens syfte att motverka företeelserna inte är effektivt. Av ovan framförda resonemang kan slutsatsen dras att problematiken framför allt beror på yttre faktorer som regleringen inte hänger med i, snarare än på redan befintliga brister i lagtexten. Dessa yttre, samhälleliga, omständigheter kan ha lett till en politisk vilja att skärpa lagstiftningen.

Hyseslagstiftningen anses fortfarande vara en social skyddslagstiftning och andrahandsupplåtelse som ett bra komplement till lägenhetsuthyrningar. Syftet med skärpningen är således inte att ta helt bort möjligheten till andrahandsuthyrning, utan att minska på missbruk av regleringen för att skaffa sig ekonomisk vinning. Det generella syftet är således detsamma, men synen på hur det ska uppnås har ändrats.

Käll- och litteraturförteckning

Litteratur

Björkdahl, E. (2018). *Hyra av bostad och lokal*. 2 uppl. Uppsala: Iustus förlag.

Björkdahl, E. (2017). *Hyra, arrende, bostadsrätt*. 1 uppl. Uppsala: Iustus förlag.

Grauers, F. (2014). *Nyttjanderätt – Hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*. 14 uppl. Lund: Juristförlaget.

Kleineman, J. (2013). Rättsdogmatisk metod. I Korling F. & Zamboni, M. (red.), *Juridisk metodlära* (s. 21-45). Lund, Studentlitteratur.

Holmqvist, L. & Thomsson, R. (2015). *Hyreslagen: en kommentar*. 11 uppl. Stockholm: Norstedts juridik.

Peczenik, A. (1980). *Juridikens metodproblem*. Stockholm: Göteborgs Offsettryckeri AB.

Peczenik, A (1995). *Juridikens teori och metod*. 1 uppl. Stockholm: Fritzes Förlag AB.

Offentligt tryck

Utredningsbetänkanden m.m.

Dir. 2017:9 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

SOU 1981:77 Hyresrätt 3, betänkande.

SOU 1991:86 Ny hyreslag delbetänkande.

SOU 2007:74 Upplåtelse av den egna bostaden.

SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning.

Propositioner

Prop. 1987/88:162 Om hyran vid andrahandsupplåtelse av bostadslägenheter m.m.

Prop. 2008/09:27 Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning.

Prop. 2009/10:185 Allmännyttiga kommunala bostadsaktiebolag och reformerade hyressättningsregler.

Elektroniska källor

Lagkommentarer

Cederstierna, *Jordabalk (1970:994)*, kommentar till 12 kap. 55 §, Karnov internet (796).

Cederstierna, *Jordabalk (1970:994)*, kommentar till 12 kap. 55 e §, Karnov internet (806).

Edling, *Jordabalk (1970:994)*, kommentar till 12 kap. 39 §, Lexino 2016-08-31.

Edling, *Jordabalk (1970:994)*, kommentar till 12 kap. 42 §, Lexino 2016-08-31.

Edling, *Jordabalk (1970:994)*, kommentar till 12 kap. 55 §, Lexino 2016-08-03.

Uppsatser

Dagerstig, O. (2017). *Svarthandel med hyreskontrakt – En kritisk analys av de överväganden och förslag avseende åtgärder mot handel med hyreskontrakt som presenteras i SOU 2017:86*. Masteruppsats, Institutionen för ekonomisk och industriell utveckling. Linköpings universitet.

<<http://liu.diva-portal.org/smash/get/diva2:1197849/FULLTEXT01.pdf>>

(besökt 2018-04-15).

Webbsidor

Nationalencyklopedin, bostadsdomstolen.

<<https://www.ne.se/uppslagsverk/encyklopedi/l%C3%A5ng/bostadsdomstolen>> (besökt 2018-05-14).

Remissyttranden

Remissyttrande Svea hovrätt (2018-02-08), *Yttrande över betänkandet "Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning" (SOU 2017:8)*.

<<https://www.regeringen.se/492163/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/01-svea-hovratt.pdf>> (besökt 2018-05-11).

Remissyttrande Hovrätten över Skåne och Blekinge (2018-02-15), *Yttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492163/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/02-hovratten-over-skane-och-blekinge.pdf>> (besökt 2018-05-11).

Remissyttrande Stockholms tingsrätt (2018-02-13), *Remissyttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492163/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/03-stockholms-tingsratt.pdf>> (besökt 2018-05-11).

Remissyttrande Göteborgs tingsrätt (2018-02-12), *Yttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492164/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/04-goteborgs-tingsratt.pdf>> (besökt 2018-05-11).

Remissyttrande Södertälje tingsrätt (2018-02-13), *Yttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492164/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/05-sodertalje-tingsratt.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Umeå tingsrätt (2018-02-15), *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning*.

<<https://www.regeringen.se/492164/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/06-umea-tingsratt.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Hyres- och Arrendenämnden i Stockholm (2018-02-15),
*Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning –
Betänkande av utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt
(SOU 2017:86).*

<<https://www.regeringen.se/492164/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/07-hyresnamnden-i-stockholm.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Hyres- och Arrendenämnden i Malmö (2018-02-09),
*Yttrande över betänkandet "Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten
andrahandsuthyrning" (SOU 2017:86).*

<<https://www.regeringen.se/492164/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/08-hyresnamnden-i-malmo.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Hyres- och Arrendenämnden i Jönköping (2018-02-12),
*Yttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten
andrahandsuthyrning (SOU 2017:86) Ju2017/08599/L1.*

<<https://www.regeringen.se/492164/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/09-hyresnamnden-i-jonkoping.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Hyres- och Arrendenämnden i Sundsvall (2018-02-16),
*Betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten
andrahandsuthyrning (SOU 2017:86).*

<<https://www.regeringen.se/492795/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/10-hyresnamnden-i-sundsvall.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Domstolsverket (2018-02-08), *Remissyttrande över
betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten
andrahandsuthyrning (SOU 2017:86).*

<<https://www.regeringen.se/492165/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/11-domstolsverket.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Åklagarmyndigheten (2018-02-08), *Remissvar avseende SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning*.

<<https://www.regeringen.se/492165/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/12-aklagarmyndigheten.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Ekobrottsmyndigheten (2018-02-12), *Yttrande över Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahands uthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492165/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/13-ekobrottsmyndigheten.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Polismyndigheten (2018-02-12), *Remissvar avseende Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492165/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/14-polismyndigheten.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Brottsförebygganderådet (2018-02-12), *Remissyttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492161/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/15-brottsforebyggande-radet.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Migrationsverket (2018-02-05), *Betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492161/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/16-migrationsverket.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Myndigheten för delaktighet (2018-01-17), *Yttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492161/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/17-myndigheten-for-delaktighet.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Skatteverket (2018-02-12), *Betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/18-skatteverket.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Konsumentverket (2018-02-14), *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/19-konsumentverket.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Lantmäteriet (2018-01-08), *Yttrande över SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning*.

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/20-lantmateriet.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Boverket (2018-02-13), *Yttrande om betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/21-boverket.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Regelrådet (2018-01-01), *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/22-regelradet.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Stockholms universitet (2018-02-12), *Yttrande över remiss: Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb>

[72f5f6c6d21/23-stockholms-universitet-jur-fakulteten.pdf](https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/23-stockholms-universitet-jur-fakulteten.pdf)> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Uppsala universitet (2018-02-15), *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/24-uppsala-universitet-jur-fakulteten.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Bostad Direkt (2018-02-09), *Remissyttrande avseende betänkandet gällande Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning. (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/26-bostad-direkt.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Bostadsrätterna (2018-02-15), *Remissvar avseende Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning Ju 2017/08559/L1*.

<<https://www.regeringen.se/492795/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/27-bostadsratterna.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Fastighetsägarna (2018-02-14), *Yttrande över betänkandet ”Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning” (SOU 2017:86)*.

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/28-fastighetsagarna-sverige.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande HSB (2018-02-10), *Remissvar: Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning*.

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/31-hsb-riksforbund.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Hyresgästföreningen (2018-02-15), *Remissyttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning, SOU 2017:86.*

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/32-hyresgastforeningen.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Mäklarförbundet (2018-02-15), *Remissyttrande över betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86).*

<<https://www.regeringen.se/492162/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/35-maklarforbundet.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Näringslivets Regelnämnd NNR (2018-02-15), *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86).*

<<https://www.regeringen.se/492163/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/36-naringslivets-regelnamnd.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Sveriges advokatsamfund (2018-05-13).

<<https://www.regeringen.se/492163/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/40-sveriges-advokatsamfund.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande SABO (2018-02-16), *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86).*

<<https://www.regeringen.se/492795/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/41-sveriges-allmannyttiga-bostadsforetag-sabo.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Sveriges förenade studentkårer (2018-02-01), *Remissvar: Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86).*

<<https://www.regeringen.se/492163/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/42-sveriges-forenade-studentkarer.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Sveriges Kommuner och Landsting (2018-01-26),
Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning SOU
2017:86.

<<https://www.regeringen.se/492163/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/43-sveriges-kommuner-och-landsting-skl.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Telge Bostäder (2018-02-14), *Betänkandet SOU 2017:86*
Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning.

<<https://www.regeringen.se/492163/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/45-telge-bostader-och-telge-hovsjo.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande SPF Seniorerna (2018-02-15), *Hyresmarknad utan*
svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86).

<<https://www.regeringen.se/492163/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/46-spf-seniorerna.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Remissyttrande Riksbyggen (2018-02-15), *Remissyttrande Hyresmarknad*
utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86).

<<https://www.regeringen.se/492163/contentassets/548796f3b92b4916841bb72f5f6c6d21/47-riksbyggen.pdf>> (besökt 2018-05-12).

Rättsfallsförteckning

RBD 16:80.

RBD 29:80.

RH 1999:134.

RH 2012:2.

Svea hovrätts beslut 2010-03-10 i mål nr ÖH 9171-09.

Svea hovrätts beslut 2016-02-09 i mål nr ÖH 2607-15.

Svea hovrätts beslut 2016-12-12 i mål nr ÖH 5817-15.