



JURIDISKA FAKULTETEN
vid Lunds universitet

Clara Kristensen

Hyreslagens spruckna tak

En undersökning av takregelns genomslagskraft på
andrahandshyresmarknaden

LAGF03 Rättsvetenskaplig uppsats

Kandidatuppsats på juristprogrammet

15 högskolepoäng

Handledare: Marcus Utterström

Termin: HT23

Innehåll

SUMMARY	1
SAMMANFATTNING	2
FÖRKORTNINGAR	3
1 INLEDNING	4
1.1 Bakgrund	4
1.2 Syfte och frågeställningar	5
1.3 Metod, material och perspektiv	5
1.4 Avgränsning	7
1.5 Forskningsläge.....	8
1.6 Disposition.....	8
2 HYRESKONCEPTET	10
2.1 Hyresbegreppet på andrahandsmarknaden	10
2.2 Hyreslagstiftningens karaktär	11
2.3 Hyresavtalets karaktär.....	11
2.3.1 Särskilt om andrahandshyresavtal.....	12
2.4 Processen i hyresmål	12
3 REGLER OM SKÄLIG HYRA I KORTHET	14
3.1 Allmänt om besittningsskydd.....	14
3.2 Skälig förstahandshyra	14
3.3 Skälig andrahandshyra	16
3.4 Konsekvenser av oskälig andrahandshyra.....	17
3.4.1 Nekat tillstånd till upplåtelse i andra hand.....	17
3.4.2 Återbetalning.....	17
3.4.3 Förverkande.....	18
3.4.4 Bötes- eller fängelsestraff	18
4 TAKREGELNS SYFTE OCH INNEBÖRD	19
4.1 Bakgrund till införandet av bestämmelsen	19
4.2 Regelns syfte	20
4.3 Förstahandshyran som tak	21

4.3.1	Hyresbeloppet	21
4.3.2	Förstahandshyran i relation till en skälighetsprövning	21
5	LAGÄNDRINGENS KONSEKVENSER OCH EFFEKTER.....	23
5.1	Rättsliga konsekvenser för andrahandshyresgästen	23
5.2	Rättsliga konsekvenser för förstahandshyresgästen.....	23
5.3	Effekter på hyresmarknaden.....	25
5.3.1	Stockholms Handelskammars rapport.....	25
5.3.2	SOU 2023:65.....	25
5.3.3	Privata aktörer	27
6	DISKUSSION OCH SLUTSATS	28
6.1	Sammanfattande diskussion	28
6.1.1	Takregelns innebörd.....	28
6.1.2	Takregelns syfte	28
6.1.3	Har takregeln fått önskvärd effekt?.....	29
6.2	Slutsats och avslutande reflektion	31
	KÄLL- OCH LITTERATURFÖRTECKNING	33

Summary

In 2019 there was a revision of the rental legislation in Chapter 12 of the Swedish Land Code. The amendment introduced new rules to solve several problems in the rental housing market. One of the main problems addressed were unreasonable rent levels in the sublease market, and a new rule was introduced to solve this problem. The rule is a reference framework for what constitutes a legal, acceptable sublease rent level. The new rule sets a maximum ceiling for what amount may be charged, and is referred to as the ceiling rule. It stipulates that an acceptable rent may not exceed the first tenant's own rent plus a permitted additional amount. A few years have now passed since the introduction of the ceiling rule, but the unreasonably high sublease rent levels remains a problem.

The main purpose of this essay is to describe the effects of the ceiling rule on the rental housing market. To achieve the purpose, the essay answers the question whether the ceiling rule has had its desired effect. To do so, the essay also examines the meaning and background behind the ceiling rule and presents what the rule aims to achieve.

The intended purpose of the essay is reached through the use of two methods: legal dogmatics and legal sociology. The purpose of the ceiling rule is compared with the actual situation on the sublease market to determine whether the rule has fulfilled its aim. The conclusion is that the ceiling rule has not yet led to the desired result, and that high sublease rents still constitute a major problem. In the discussion, the outcome is problematized, and a possible explanation is examined based on previously presented source material. It is difficult to identify a specific explanation to why the ceiling rule hasn't yet been successful, but factors related to the vulnerable position of subtenants in the housing market are deemed to be crucial.

Sammanfattning

År 2019 skedde en revidering av 12 kap. JB, även kallad hyreslagen. Genom lagändringen infördes nya regler för att råda bot på ett antal problem på hyresbostadsmarknaden. Ett av de problem som lagändringen syftat till att åtgärda var oskäligen höga hyror på andrahandshyresmarknaden, och en ny referensram för vad som utgör en skälig andrahandshyra infördes. Bestämmelsen har formen av en takregel, och stadgar att en skälig andrahandshyra inte får överstiga förstahandshyresgästens egen hyra plus tillåtna tillägg. Några år har nu passerat sedan införandet av takregeln, men det råder fortfarande stora klyftor mellan första- och andrahandshyrorna på hyresmarknaden.

Syftet med föreliggande uppsats är att redogöra för vilka effekter takregeln haft på bostadshyresmarknaden. För att nå syftet besvaras följande frågeställning: har takregeln fått önskvärd effekt? För att nå ett svar på frågeställningen görs även en utredning av takregelns innebörd, bakgrunden till dess införande och vad regeln syftar till att uppnå.

För att uppnå det eftersträvade syftet och besvara frågeställningen används rättsdogmatisk och rättssociologisk metod. Takregelns syfte ställs i kontrast till hur situationen på andrahandshyresmarknaden ser ut i realiteten för att komma fram till om takregeln uppfyllt sitt syfte. Slutsatsen är att takregeln än så länge inte lett till eftersträvat resultat, och att höga andrahandshyror fortfarande utgör ett stort problem. I diskussionen problematiseras utfallet, och utifrån tidigare presenterat källmaterial undersöks en möjlig orsak till att takregeln ej haft genomslagskraft. Det konstateras att det är svårt att fastställa en konkret förklaring, men att faktorer relaterade till andrahandshyresgästers utsatta position på bostadsmarknaden troligtvis är avgörande.

Förkortningar

JB	Jordabalk (1970:994)
LAH	Lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder
Prop.	Proposition
RB	Rättegångsbalk (1942:740)
SOU	Statens offentliga utredningar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

De flesta är på ett eller annat sätt bekanta med bostadshyresmarknaden. Den enskilde individens kontakt med bostadshyresmarknaden kan exempelvis ske genom att stå i bostadskö, ingå ett bostadshyresavtal eller att själv hyra ut en lägenhet i andra hand. Som student är det näst intill oundvikligt att komma i kontakt med marknaden för hyresrätter, och det är inte helt ovanligt att den nyblivne studenten får vända sig till andrahandshyresmarknaden för att hitta en bostad under sin studietid.

Marknaden regleras av rättspraxis och lagar vars regler omarbetats och reviderats under decennier för att tillgodose skäliga hyror, motverka bostadsbrist och på så sätt uppnå balans på hyresmarknaden.¹ Senast år 2019 infördes nya, strikta regler för att bland annat komma till bukt med oskäliga hyror på andrahandshyresmarknaden.² Förstahandshyresgäster är efter lagändringen bundna till den egna hyran som ett tak för den hyran som betraktas skälig att ta ut i andra hand. Möjligheterna för hyresgäster att vända sig till hyresnämnden och begära återbetalning av oskälig hyra har även utvidgats.³

Enligt en statlig utredning från 2023, och en rapport från Stockholms Handelskammare från 2022 framgår dock att det i dagsläget råder ökade klyftor mellan hyressättningen på förstahands- och andrahandshyresmarknaden, där andrahandshyrorna i vissa regioner är dubbelt så höga som förstahandshyrorna.⁴

¹ Jfr SOU 1981:77 s. 160–161.

² Se Prop. 2018/19:107 s. 45.

³ Se 12 kap. 55 § 4 st. JB.

⁴ Se SOU 2023:65 s. 115; Stockholms Handelskammare (2022), *Den låsta dörren till hyresmarknaden*, s. 22–24.

Den rådande situationen ger sken av att lagändringen inte fått avsedd verkan, då det råder diskrepans mellan rådande lagstiftning och hyressättningen i realiteten.

1.2 Syfte och frågeställningar

Uppsatsens syfte är att undersöka vilka effekter på andrahandshyresmarknaden takregeln i 12 kap. 55 § 4 st. JB medfört, och om effekterna är syftesenliga. För att nå syftet kommer följande frågeställning besvaras:

- Har takregeln fått önskvärd effekt?

För att besvara huvudfrågeställningen krävs först en djupare redogörelse för takregelns innebörd och syfte. Av den anledningen besvaras även följande delfrågor:

- Vilka faktorer avgör vad som är en skälig andrahandshyra enligt takregeln?
- Vad var syftet bakom införandet av takregeln?

1.3 Metod, material och perspektiv

Uppsatsen bygger till övervägande del på rättsdogmatisk metod, med inslag av rättssociologisk metod. Den rättsdogmatiska metoden vilar på rättskälleläran, och innebär att skribenten genom lagstiftning, rättspraxis, lagförarbeten och doktrin söker svar på en konkret frågeställning.⁵ Det är omdiskuterat huruvida doktrin utgör en accepterad rättskälla inom rättsdogmatiken, då den inte anses ha formell auktoritet på samma sätt som lagtext, förarbeten och rättspraxis.⁶ Den doktrin som används i uppsatsen är litteratur och en doktorsavhandling i hyressättning. Mot bakgrund av

⁵ Se Kleineman (2018) s. 21–23.

⁶ Jfr Kleineman (2018) s. 28.

diskursen ovan, är alla verk som används noggrant utvalda utifrån argumentativ styrka.

Uppsatsens delfrågor besvaras genom den rättsdogmatiska metoden. Genom användandet av i första hand lagtext, med förarbeten, doktrin och rättsfall från hovrätten som stöd ges en djupare förståelse av lagtextens innebörd för att belysa takregelns omfattning. Förarbeten används för att visa lagstiftarens bakgrund och syftet till införandet av takregeln. Praxis och litteratur används även i viss mån för att belysa hur hyresregleringarna tidigare tolkats och tillämpats.

Huvudfrågeställningen besvaras delvis genom en rättsdogmatiskt studie av förarbeten och litteratur för att belysa de rättsliga konsekvenserna takregeln medfört i praktiken. Målsättningen med den rättsdogmatiska metoden är att genom användning av rättskälleläran komma fram till ett resultat som speglar gällande rätt.⁷ Syftet med uppsatsen sträcker sig dock längre än så, varför även den rättssociologiska metoden kommer till användning vid besvarande av den tredje och sista frågeställningen.

Till skillnad från rättsdogmatiken som belyser vad gällande rätt är, handlar rättssociologi om att tolka och skildra rättens roll i samhället, och att genom samhällsvetenskapliga metoder undersöka rättsliga fenomen.⁸ De samhällsvetenskapliga metoder som används i uppsatsen för att utreda om takregeln fått önskvärd effekt är empiriska studier i form av en rapport från Stockholms Handelskammare som belyser situationen på andrahandshyresmarknaden, samt statistik från Domstolsverket som visar hyresnämndernas beslut. I viss mån används även statistik från ett svenskt bolag som tillhandahåller juridiska tjänster. För att nå uppsatsens syfte och närmare besvara den tredje frågeställningen, används den rättssociologiska metoden för att utreda förhållandet mellan *law in books and law in action*: skillnaden mellan vad gällande rätt är på pappret, och hur rätten ser ut i

⁷ Se Kleineman (2018) s. 26.

⁸ Se Hydén (2018) s. 209.

verkligheten.⁹ Då rättssociologin inte vilar på rättskälleläran, är det av stor vikt att de källor som används uppfyller krav på validitet och reliabilitet.¹⁰ Kravet tillförsäkras genom att det i uppsatsen uteslutande används material från väl etablerade källor. Rapporten från Stockholms handelskammare och statistiken från Domstolsverket ligger till grund för en statlig utredning, och företaget i fråga har en framträdande roll på hyresmarknaden och har agerat ombud i ett flertal hyresrättsliga mål i Svea hovrätt.¹¹

Vid fastställandet av gällande rätt har den rättsdogmatiska analysen företräde framför rättssociologiska studier, och det är därför viktigt att hålla isär ett rättsdogmatiskt och ett rättssociologiskt argument.¹² Hur andrahandshyresmarknaden faktiskt ser ut idag, behöver inte nödvändigtvis spegla vad gällande rätt säger.¹³ Av den anledningen har den rättssociologiska metoden fått en underordnad betydelse vid utformningen av uppsatsen, och syftar enbart till att måla upp den diskrepans som råder mellan lagtext och verklighet.

Uppsatsen är författad ur ett kritiskt perspektiv. I uppsatsens sista del ställs takregelns syfte och konsekvenser i kontrast till varandra, och det görs en kritisk analys av det som framkommit i uppsatsens utredande del.

1.4 Avgränsning

Det finns olika typer av nyttjanderätter, varav ett flertal är nära sammankopplade. Uppsatsen behandlar uteslutande hyresrätter som omfattas av reglerna i 12 kap. JB, och således inte bostadsrätter där nyttjanderätten är knuten till ett medlemskap i en bostadsrättsförening.¹⁴ Inte heller kommer

⁹ Se Hydén (2018) s. 210; Jfr Pound, *Law in Books and Law in Action*, *American law Review* (1910), vol. 44.

¹⁰ Se Hydén (2018) s. 227.

¹¹ Se SOU 2023:65; Se exempelvis ÖH 7154–22, ÖH 11424–22.

¹² Se Kleinman, (2018) s. 38.

¹³ Se *ibid.*

¹⁴ Se Bengtsson, Hager, Victorin (2022) s. 20, 39.

uppsatsen gå in på kooperativ hyresrätt, som förenklat kan beskrivas som en kombination av hyresrätt och bostadsrätt.¹⁵

I 12 kap. JB regleras upplåtelser av lokal, något som inte kommer behandlas närmare i uppsatsen. Istället ligger totalt fokus på upplåtelse av bostadslägenheter. Uppsatsen kommer inte heller gå närmare in på partiell sublokation, då det med hänsyn till ordbegränsning saknas utrymme för en mer långtgående redogörelse för hyreslagens regler. Av samma anledning kommer inte heller uthyrning via mellanhandsföretag behandlas närmare i uppsatsen.

Takregeln i 12 kap. 55 § 4 st. JB tar sikte på ekonomiska faktorer i hyresförhållandet, och av den anledningen kommer främst de ekonomiska konsekvenserna av en oskäligen andrahandshyra stå i centrum för uppsatsen. Detta innebär att bestämmelser om förverkande och straffrättsliga konsekvenser av oskäligen andrahandshyressättning inte kommer behandlas i större utsträckning.

1.5 Forskningsläge

Det hyresrättsliga området är inte främmande för forskning, och behandlas relativt djupgående i ett flertal publikationer. Det för uppsatsen centrala området andrahandsuthyrning berörs i den juridiska litteraturen av flera författare.¹⁶ År 2020 publicerades en doktorsavhandling i hyressättning, som baseras på forskning utförd mellan 2014 och 2019.¹⁷ Det finns även en mastersuppsats som behandlar ämnet andrahandshyra på bostadsmarknaden.¹⁸

1.6 Disposition

Uppsatsen tar avstamp i ett inledningsavsnitt. Avsnitt två behandlar konceptet hyra, och går igenom hyresrättens grundpelare: vad som menas med

¹⁵ Se Bengtsson, Hager, Victorin (2022) s. 20.

¹⁶ Se exempelvis Björkdahl (2023); Bengtsson, Hager, Victorin (2022); Andersson, C.-E. (2021).

¹⁷ Se Baheru (2020) s. 4.

¹⁸ Se Mohajeri Falah (2023).

bostadshyra, kort om hyreslagens karaktär, samt hyresavtalets betydelse och omfattning. I uppsatsens tredje avsnitt görs en kort redogörelse för aktuell lagstiftning som reglerar hyressättning på första- och andrahandsmarknaden, samt rättsliga konsekvenser vid uttag av oskäligen andrahandshyra. I avsnitt fyra görs en djupare redogörelse för takregelns innebörd, dess bakgrund och syfte. I det femte avsnittet presenteras lagstiftningens tillämpning i praktiken, och vilka eventuella effekter regeln haft efter införandet 2019. Uppsatsen avslutas med ett sjätte avsnitt som tar upp en diskussion och analys av presenterat material, för att slutligen besvara frågeställningarna.

2 Hyreskonceptet

2.1 Hyresbegreppet på andrahandsmarknaden

Uthyrning av bostadslägenheter regleras i 12 kap. JB, och regelverket är trots flertalet revideringar över åren relativt svårbegripligt.¹⁹ Av den anledningen finns det ett värde i att gå igenom begreppet hyra, och vad det innebär på andrahandshyresmarknaden.

Hyra betraktas vara den viktigaste typen av nyttjanderätt, och innebär en rätt för annan än ägaren att nyttja en fastighet eller del av en fastighet mot ersättning.²⁰ Hyrans karaktär och parternas rättsliga förpliktelser styrs av ett civilrättsligt bindande avtal parterna emellan – hyresavtalet – som i sin tur omfattas av regleringar i lag.²¹

Föremålet för hyran benämns hyreslägenhet, oavsett karaktär på den del av fastigheten som upplåts. De hyreslägenheter som till en inte oväsentlig del används som bostad kallas bostadslägenhet.²² Fastighetsägaren som upplåter en bostadslägenhet till en hyresgäst är hyresvärd, och avtalsrelationen mellan parterna är en förstahandsupplåtelse. En andrahandsupplåtelse föreligger om hyresgästen i sin tur upplåter bostaden till en tredje part. I en sådan situation benämns hyresgästen fortsattvis förstahandshyresgäst, och den tredje parten benämns andrahandshyresgäst.

Den bostadslägenhet som är föremål för en andrahandsupplåtelse omfattas av två parallella nyttjanderätter: en mellan hyresvärden och förstahandshyresgästen, en mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen.²³ Det föreligger ingen avtalsrelation över huvud taget mellan andrahandshyresgästen och hyresvärden.²⁴

¹⁹ Se Bengtsson, Hager, Victorin (2022) s. 17.

²⁰ Se Bengtsson, Hager, Victorin (2022) s. 18 f.

²¹ Se Baheru (2020) s. 32.

²² Se 12 kap. 1 § 3 st. JB.

²³ Se SOU 2007:74 s. 21 f.

²⁴ Se Björkdahl (2023) s. 161 f.

2.2 Hyreslagstiftningens karaktär

Bostadshyra regleras i 12 kap JB, även kallad hyreslagen. I 12 kap. 1 § 1 st. JB anges att hyreslagens bestämmelser tillämpas på avtal om upplåtelse av hus eller del av hus mot ersättning, och reglerar både första- och andrahandsupplåtelser. Hus avsedda för fritidsändamål omfattas inte av lagens bestämmelser.²⁵ Hyreslagen är en social skyddslagstiftning, och innehåller regler av både tvingande och semidispositivt slag.²⁶

Hyreslagstiftningen är i första hand utformad för att behandla relationen mellan hyresvärd och förstahandshyresgästen, och är enligt 12 kap. 1 § 5 st. JB tvingande till förstahandshyresgästens förmån. Beträffande andrahandsupplåtelser finns specifika bestämmelser som reglerar förhållandet mellan första- och andrahandshyresgäster, och dessa bestämmelser är i stället tvingande till andrahandshyresgästens förmån.²⁷ Inom hyresrättens område betraktas den som hyr en bostadslägenhet att vara en skyddsvärd part, eftersom denne vanligtvis är den svagare avtalsparten i förhållande till uthyraren.²⁸

2.3 Hyresavtalets karaktär

Avtalsförhållandet mellan hyresgäst och hyresvärd styrs av det parterna kommit överens om i hyresavtalet. Inom svensk avtalsrätt råder avtalsfrihet som grundläggande princip, och avtalsfriheten gäller även hyresavtal, dock med vissa begränsningar.²⁹ I 12 kap. 1 § 5 st. JB stadgas att avtalsfriheten parterna emellan är inskränkt genom tvingande bestämmelser, i den mån ej annat anges.

Hyresavtalet har inget lagstadgat formkrav, men ska upprättas skriftligen i de fall någon av parterna begär det.³⁰ Ett muntligt hyresavtal binder parterna på

²⁵ Se Ahlinder, Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen En kommentar, (2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 12 kap. 1 § 1 st. JB.

²⁶ Se SOU 2017:86 s. 37 f; Baheru (2020) s. 32.

²⁷ Se 12 kap. 1 § 5 st. JB.

²⁸ Se Baheru (2020) s. 32.

²⁹ Se Björkdahl (2023) s. 30 f.

³⁰ Se 12 kap. 2 § 1 st. JB.

samma sätt som ett skriftligt, och det är allmänna avtalsrättsliga regler som avgör huruvida ett giltigt hyresavtal föreligger eller ej.³¹ Det finns emellertid fördelar med skriftliga hyresavtal, eftersom de anger detaljer för hyresförhållandet och på så sätt fungerar som bevismedel vid en eventuell tvist.³²

2.3.1 Särskilt om andrahandshyresavtal

För att en giltig upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet skall ligga för handen krävs dels ett civilrättsligt giltigt hyresavtal, dels att vissa i lag stadgade krav är uppfyllda. Som huvudregel gäller att en hyresgäst som vill upplåta en bostadslägenhet i andra hand måste inhämta hyresvärdens samtycke.³³ I 12 kap. 40 § JB stadgas att en upplåtelse i andra hand även får ske utan hyresvärdens samtycke, om hyresnämnden tillåter det. För att hyresnämnden ska lämna tillstånd krävs att förstahandshyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke, samt att hyresbeloppet är skäligt.³⁴ Förstahandshyresgästens möjlighet att hyra ut en bostadslägenhet i andra hand är således villkorat av antingen ett samtycke från hyresvärden, eller ett tillstånd från hyresnämnden.

2.4 Processen i hyresmål

Hyresnämnden är den första instansen i hyresmål, och det finns totalt åtta hyresnämnder lokaliserade på olika orter i landet.³⁵ I grunden är hyresnämnden en förvaltningsmyndighet med kompetens att pröva hyresrättsliga ärenden judiciellt.³⁶ Rättsliga prövningar i hyresnämnden har ett flertal fördelar, bland annat att förfarandet går fort, är billig och enkelt,

³¹ Se Björkdahl (2023) s. 26 f.

³² Se Ahlinder, Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen En kommentar, (2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 12 kap. 2 § 1 st. JB.

³³ Se 12 kap. 39 § JB.

³⁴ Se 12 kap. 40 § JB.

³⁵ Se Andersson, C.-E. (2021) s. 17.

³⁶ Se 12 kap. 69 § JB; Andersson, C.-E. (2021) s. 17.

samt att den sakkunskap som efterfrågas inom det hyresrättsliga området finns representerad där.³⁷

Hyresnämndens avgöranden sker genom beslut, och vardera parten står som huvudregel för sina respektive kostnader i nämnden.³⁸ Beslut från hyresnämndens kan överklagas till Svea hovrätt som utgör sista instans i hyresmål, och hovrättens avgöranden har prejudicerande verkan.³⁹ I hovrätten svarar inte parterna för sina respektive kostnader i mål om andrahandsuthyrning. I stället är det den part som tappar målet som ersätter samtliga kostnader.⁴⁰

Parterna har full åberopsbörda i både hyresnämnderna och i Svea hovrätt, varför prövning endast sker av det material parterna presenterat.⁴¹ Vid tvist som rör upplåtelse i andra hand, är det andrahandshyresgästen som har bevisbördan för att han eller hon hyrt den aktuella bostadslägenheten och att avtalad hyra betalats.⁴²

³⁷ Se SOU 1999:15 s. 156.

³⁸ Se 19 c § LAH.

³⁹ Se 23 § 3 st. LAH; 12 kap. 71 § JB; Jfr även 10 § lag (1994:831) om rättegång i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

⁴⁰ Se 12 kap. 73 § JB; 18 kap. 8 § 1 st. RB; Andersson, C.-E. (2021) s. 19.

⁴¹ Se Andersson, C.-E. (2021) s. 23.

⁴² Se ÖH 15351–22.

3 Regler om skälig hyra i korthet

En rättslig utgångspunkt inom hyresrättens område är att hyresbeloppet ska vara skäligt.⁴³ Principen om skälig hyra gäller genomgående, både för första- och andrahandshyror.⁴⁴ I avsnitten nedan följer en redogörelse för regelverket kring skälig första- och andrahandshyra, samt vilka rättsliga konsekvenser en oskälig andrahandshyra kan innebära.

3.1 Allmänt om besittningsskydd

I stora drag gäller samma hyresrättsliga principer för både första- och andrahandsupplåtelser, med en viktig skillnad: andrahandshyresgästers avsaknad av direkt besittningsskydd.⁴⁵

Med besittningsskydd menas att förstahandshyresgäster som utgångspunkt har rätt att förlänga sitt hyresavtal, även i de fall hyresvärden säger upp det.⁴⁶ Förstahandshyresgäster har en möjlighet att få en skälig hyra fastställs hos hyresnämnden. Denna möjlighet förhindrar att hyresvärden tar sig runt det direkta besittningsskyddet genom att höja hyran i syfte att hyresgästen ska tvingas flytta ut.⁴⁷ Som nämnts ovan saknar andrahandshyresgäster besittningsskydd, vilket innebär att en andrahandshyresgäst som begär hyresnedsättning riskerar uppsägning. Andrahandshyresgästen blir dock inte rättslös här, eftersom det införts specifika möjligheter för denne att göra sin rätt gällande,⁴⁸ se avsnitt 3.4.

3.2 Skälig förstahandshyra

De faktorer som avgör vad som är en skälig andrahandshyra vilar på samma principer som reglerar skälig förstahandshyra. Det är därför av vikt att kort gå

⁴³ Se Baheru (2020) s. 31.

⁴⁴ Se 12 kap. 55 § 1, 4 st. JB.

⁴⁵ Se Prop. 2018/19:107 s. 40.

⁴⁶ Se 12 kap. 46 § JB.

⁴⁷ Se Prop. 1968:91 Bihang A s. 48–49.

⁴⁸ Se Prop. 2018/19:107 s. 40.

igenom hyressättningen vid förstahandsuthyrning för att förstå andrahandshyressättningens systematik.

Som avtalsrättslig utgångspunkt åligger det hyresvärden och hyresgästen att gemensamt komma överens om ersättningen för upplåtelsen i hyresavtalet. Det finns dock regler i hyreslagen som begränsar denna avtalsfrihet.⁴⁹ I 12 kap. 55 § 1 st. JB stadgas att hyran ska fastställas till ett skäligt belopp. Stycket ger även uttryck för bruksvärdesprincipen, som sätter ramarna för vad som betraktas vara en skälig hyra i lagens mening. Bruksvärdesprincipen innebär att hyran inte ska betraktas som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.⁵⁰ Vid bedömningen av en lägenhets bruksvärde beaktas jämförelselägenheter som med hänsyn till beskaffenhet och övriga faktorer anses vara likvärdiga.⁵¹ Faktorer av betydelse för bedömningen är exempelvis lägenhetens planlösning, storlek, modernitetsgrad, den kringliggande boendemiljön och närhet till kommunikation.⁵² En skälighetsbedömning av förstahandshyran enligt bruksvärdesprincipen kan få utfall i både höjande och sänkande riktning.⁵³

I 12 kap. 55 c § JB finns ett undantag från bruksvärdesprincipen. Paragrafen stadgar att framförhandlade hyror enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses ha en normerande verkan för vad som utgör en skälig hyra, förutsatt att kriterierna i paragrafen är uppfyllda.⁵⁴ Förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen är kollektivt framförhandlade hyresavtal som sluts mellan en hyresvärd eller en fastighetsägarorganisation å ena sidan, och en hyresgästorganisation å andra sidan.⁵⁵ Presumtionsverkan är ämnad att skapa trygghet och förutsebarhet, dels för hyresvärden som står den ekonomiska risken, dels för hyresgästen som tillförsäkras en skälig hyresnivå.⁵⁶

⁴⁹ Se Björkdahl (2023) s. 42 f.

⁵⁰ Se 12 kap. 55 § 1 st. JB.

⁵¹ Se SOU 1966:14 s. 239.

⁵² Se Prop. 1983/84:137 s. 72.

⁵³ Jfr. Baheru (2020) s. 484.

⁵⁴ Se Prop. 2005/06:80 s. 49–54.

⁵⁵ Se Prop. 2005/06:80 s. 24.

⁵⁶ Se Prop. 2005/06:80 s. 23.

3.3 Skälig andrahandshyra

I 12 kap. 55 § 4 st. JB regleras närmare hur en skälig andrahandshyra bestäms. Som utgångspunkt gäller – likt regleringen för förstahandshyror – avtalsfrihet, med den begränsningen att hyran ej får överstiga skäligt belopp. Skälighetsbedömningen ser dock annorlunda ut jämfört med den för förstahandshyror.⁵⁷ Paragrafens fjärde stycke anger att vid en skälighetsprövning av andrahandshyra enligt 12 kap. 55 § 1 st. JB, ska en hyra som överstiger förstahandshyresgästens egen hyra med tillåtet tillägg, aldrig anses som skälig.⁵⁸ Det tillägg som får göras utöver förstahandshyresgästens hyresbelopp får uppgå till 15 procent av förstahandshyran. Tillägget omfattar möbler och utrustning som tillförts av förstahandshyresgästen, och som betraktas höja lägenhetens nyttovärde.⁵⁹ Tilläggets storlek är helt beroende av standarden och omfattningen av möblemanget och utrustningen. För att ett tillägg överhuvudtaget ska bli aktuellt, förutsätts att det inte endast rör sig om en enstaka möbel, eller möbler i kasserat skick.⁶⁰ Utöver tillägget på 15 procent kan förstahandshyresgästen göra ytterligare tillägg för andra nyttigheter som denne själv bekostar utöver hyran, exempelvis el, bredband och tv-kanaler.⁶¹ Avgörande för att ett sådant tillägg ska få göras är att nyttigheten kommer andrahandshyresgästen till del, det ställs dock inget krav på att vederbörande faktiskt brukar förmånen.⁶²

Förstahandshyresgästens eget hyresbelopp plus tillägget om 15 procent för möbler och utrustning utgör således ett tak för den hyra som får tas ut, exklusive eventuellt tillägg för andra nyttigheter.⁶³ Det faktum att förstahandshyresgästen sätter en hyra som håller sig inom den tillåtna gränsen

⁵⁷ Se Baheru (2020) s. 482.

⁵⁸ Se Prop. 2018/19:107 s. 73.

⁵⁹ Se Prop. 2018/19:107 s. 74; Baheru (2020) s. 483.

⁶⁰ Se Prop. 2018/19:107 s. 74; jfr även Prop. 1974:150 s. 491.

⁶¹ Se Prop. 2018/19:107 s. 74.

⁶² Se Prop. 2018/19:107 s. 74; Ahlinder, Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen En kommentar, (2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 12 kap. 55 § 4 st. JB.

⁶³ Se Baheru (2020) s. 483.

behöver dock inte i sig betyda att hyran är skälig, då en prövning måste göras i varje enskilt fall.⁶⁴

3.4 Konsekvenser av oskälig andrahandshyra

Enligt nuvarande lagstiftning kan en oskälig andrahandshyra ge upphov till både hyresrättsliga och straffrättsliga konsekvenser som på ett eller annat sätt påverkar förstahandshyresgästen.⁶⁵ Nedan följer en uppräknig av de sanktioner en förstahandshyresgäst riskerar att drabbas av vid uttag av en oskäligt hög andrahandshyra.

3.4.1 Nekat tillstånd till upplåtelse i andra hand

Enligt 12 kap. 40 § 2 st. 3 p. JB kan hyresvärden neka förstahandshyresgästen tillstånd till fortsatt andrahandsupplåtelse i det fall förstahandshyresgästen tar ut en oskäligt hög hyra. Hyresvärden har genom bestämmelsen tilldelats en kontrollfunktion, och kan på så sätt påverka hyressättningen på andrahandsmarknaden.⁶⁶

3.4.2 Återbetalning

I 12 kap. 55 f § JB regleras andrahandshyresgästens möjlighet att agera om förstahandshyresgästen tar ut en oskälig hyra. I sådant fall kan andrahandshyresgästen vända sig till hyresnämnden och begära återbetalning. I de fall hyresnämnden finner att andrahandshyran är oskälig, kan nämnden fatta beslut om att förstahandshyresgästen ska betala tillbaka det belopp han eller hon tagit ut utöver det skäliga hyresbeloppet jämte ränta.⁶⁷ Beslutet om återbetalning kan efter lagändringen 2019 avse tiden två år före dagen för ansökan. För hyresavtal som ingicks innan 2019, är tidsgränsen begränsad till ett år före dagen för ansökan.⁶⁸ En ansökan om återbetalning kan ske både under och efter hyrestiden. En förutsättning för återbetalning, är dock att

⁶⁴ Se Prop. 2018/19:107 s. 74.

⁶⁵ Se Baheru (2020) s. 480.

⁶⁶ Se ibid.

⁶⁷ Se 12 kap. 55 f § JB.

⁶⁸ Se Prop. 2018/19:107 s. 80.

ansökan till hyresnämnden inkommer senast tre månader från det att hyresgästen lämnat lägenheten.⁶⁹

3.4.3 Förverkande

En förstahandshyresgäst som tar ut en oskäligt hög andrahandshyra kan riskera att bli av med sin hyresrätt, då uttagande av oskälig hyra utgör en grund för förverkande.⁷⁰ Oskälig hyra som förverkansgrund gäller dock inte i den mån förstahandshyresgästen kan visa giltig ursäkt. En sådan ursäkt, kan enligt förarbetena anses föreligga om förstahandshyresgästens hyresvärd eller en myndighet givit felaktig eller otydlig information om vilken hyra som får tas ut.⁷¹ Om uttagandet av oskälig hyra anses vara av ringa betydelse, kan även det göra att förstahandshyresgästen undgår förverkande.⁷²

3.4.4 Bötes- eller fängelsestraff

I vissa fall kan uttagande av oskälig andrahandshyra vara straffbart med böter eller fängelse. Det kan bli aktuellt i de fall en förstahandshyresgäst upplåter en bostadslägenhet i andra hand till en oskälig hyra, samt att upplåtelsen sker utan samtycke från hyresvärd eller utan tillstånd från hyresnämnden.⁷³ Vid grova, uppenbara fall kan fängelse bli aktuellt, men vanligast är att påföljden stannar vid böter. Ringa fall är straffria.⁷⁴

⁶⁹ Se 12 kap. 55 f § 4 st. JB; Bengtsson, Hager, Victorin (2022) s. 98 f.

⁷⁰ Se 12 kap. 42 § 6 p. JB; Björkdahl (2023) s. 163.

⁷¹ Se Prop. 2018/19:107 s. 70.

⁷² Se 12 kap. 42 § 5 st. JB.

⁷³ Se 12 kap. 65 c § JB.

⁷⁴ Se Prop. 2018/19:107 s. 79 f.

4 Takregelns syfte och innebörd

4.1 Bakgrund till införandet av bestämmelsen

Höga hyror på andrahandshyresmarknaden har varit ett problem sedan 1980-talet, och regelverket har varit föremål för flertalet revideringar sedan dess.⁷⁵ Den senaste stora lagändringen trädde i kraft 2019, genom vilken takregeln infördes.⁷⁶ Innan lagändringen fanns inget motsvarande högsta tak, och hyressättningen på andrahandsmarknaden styrdes – likt hyressättningen på förstahandsmarknaden – främst av avtalsfrihet, med möjlighet till skälighetsprövning enligt bruksvärdesprincipen.⁷⁷ En förstahandshyresgäst kunde följaktligen ta ut en andrahandshyra som motsvarade bruksvärdet, men var högre än förstahandshyresgästens egen hyra utan att riskera sanktioner. Bruksvärdesbedömningen gjordes självständigt, och enligt praxis ansågs förstahandshyran i praktiken helt sakna betydelse för skälighetsbedömningen av andrahandshyror.⁷⁸ Den eventuella ekonomiska vinst som förstahandshyresgästen erhöll ansågs berättigad, eftersom hyressättningen enligt bruksvärdesregeln skedde på objektiv grund utan skada för andrahandshyresgästen.⁷⁹

Enligt den statliga utredningen från 2017 som föregått lagändringen, SOU 2017:86, fanns behov av en revidering av det dåvarande regelverket. Behovet av en lagändring motiverades av att andrahandshyrorna ökat drastiskt i förhållande till förstahandshyrorna de fem föregående åren.⁸⁰ Utredningens kartläggning visar att andrahandshyrorna i genomsnitt var 50 procent högre än förstahandshyrorna i riket, och i Stockholm uppgick skillnaden till hela 98 procent.⁸¹ Utredningen påpekade att det främsta verktyget för att motverka oskäliga andrahandshyror är andrahandshyresgästers möjlighet att begära återbetalning hos hyresnämnden.⁸² Genom statistik från Domstolsverket,

⁷⁵ Jfr. SOU 1981:77 s. 261 f.

⁷⁶ Se Prop. 2018/19:107 s. 16.

⁷⁷ Se SOU 2017:86 s. 131.

⁷⁸ Se ÖH 9173–09.

⁷⁹ Se Baheru (2020) s. 479.

⁸⁰ Se SOU 2017:86 s. 136–142.

⁸¹ Se SOU 2017:86 s. 136 f, 148.

⁸² Se SOU 2017:86 s. 149.

kunde utredningen konstatera att antalet inkomna och avgjorda återbetalningsärenden minskat betydligt sedan 2012. År 2012 inkom över 400 ärenden till hyresnämnden, jämfört med endast 199 ärenden år 2016.⁸³

Orsakerna till de höga andrahandshyrorna bedömdes vara kopplade till bland annat avsaknad av besittningsskydd, bristande kontroll hos den offentliga sektorn samt en tilltagande bostadsbrist i riket.⁸⁴ De höga andrahandshyrorna betraktades vara till skada för andrahandsmarknaden, och det dåvarande regelverket bedömdes otillräckligt för att hantera missförhållandena.⁸⁵ Ytterligare faktorer som talade för en revidering av reglerna var att skälighetsbedömningen i praxis ofta motsvarade beloppen för förstahandshyrorna, samt att det bedömdes svårt för parterna att på egen hand avgöra vilken hyra som motsvarar bruksvärdet.⁸⁶

4.2 Regels syfte

Den lagändring som ligger till grund för införandet av takregeln tar sikte på att lösa flertalet problem på hyresmarknaden, och takregelns främsta syfte är att komma till bukt med oskäligen andrahandshyror.⁸⁷ I propositionen till lagändringen, Prop. 2018/19:107, betonas att regeln ska förhindra att förstahandshyresgäster bereder sig vinst på vidareupplåtelse av sin hyreslägenhet.⁸⁸ Propositionen ger här uttryck för en ny princip, som innebär ett förbud för förstahandshyresgäster att tjäna pengar på sina förstahandskontrakt.⁸⁹ Takregeln ger inte utrymme för någon skälighetsbedömning, utan principen innebär att all vinst vid en andrahandsupplåtelse är oberättigad, oavsett hur stor eller liten denna vinst är.⁹⁰ Takregeln syftar enbart till att lösa problemen med höga

⁸³ Se SOU 2017:86 s. 143.

⁸⁴ Se SOU 2017:86 s. 148 f.

⁸⁵ Se Prop. 2018/19:107 s. 41.

⁸⁶ Se SOU 2017:86 s. 144, 151 f.

⁸⁷ Se Prop. 2018/19:107 s. 45.

⁸⁸ Se *ibid.*

⁸⁹ Se Baheru (2020) s. 479.

⁹⁰ Se Baheru (2020) s. 480; Andersson, C.-E. (2021) s. 55.

andrahandshyror på hyresmarknaden, och tar mindre hänsyn till den skälighetsbedömning som genomsyrar hyreslagen i övrigt.⁹¹

4.3 Förstahandshyran som tak

4.3.1 Hyresbeloppet

Den högsta tillåtna hyran utgörs som bekant av förstahandsgästens egen hyra plus tillåtna tillägg. Med förstahandshyresgästens hyra menas den faktiska hyreskostnaden, och detta gäller utan undantag.⁹² Det spelar således ingen roll att det är förstahandshyresgästen som bär den fulla betalningsskyldigheten och det skadeståndsrättsliga ansvaret i förhållande till hyresvärden.⁹³ På studentbostadsmarknaden förekommer ibland hyreskontrakt med hyresfria månader. Eftersom andrahandshyran ska motsvara den faktiska kostnaden för förstahandshyran, blir skäliga månadshyran för en studentlägenhet med hyresfria månader följaktligen förstahandshyresgästens sammanlagda hyreskostnader de månader som är belagda med hyra, fördelat på tolv.⁹⁴

4.3.2 Förstahandshyran i relation till en skälighetsprövning

Takregeln stadgar ett maximalt tak för vilken hyra som får tas ut, men bestämmelsen anger inte i sig vad som är skälig hyra. Vid en skälighetsprövning hos hyresnämnden gäller alltså bruksvärdesprincipen och framförhandlade hyrors presumtion som avgörande faktorer för vad som betraktas vara skälig hyra.⁹⁵ Lagstiftningen ger därför i praktiken utrymme för att en skälighetsbedömning hos hyresnämnden kan få ett utfall som skiljer sig från vad som anses skäligt enligt takregeln.

Som konstaterats i avsnitt 3.2, kan en skälighetsbedömning enligt bruksvärdesprincipen gå i både höjande och sänkande riktning. Men enligt

⁹¹ Jfr Baheru (2020) s. 480.

⁹² Se Baheru (2020) s. 482.

⁹³ Se Baheru s. 487; NJA 2014 s. 465.

⁹⁴ Se Prop. 2018/19:107 s. 73.

⁹⁵ Se *ibid.*

förarbetena kan andrahandshyran numera endast sättas ned i förhållande till förstahandshyran, eftersom förstahandshyran utgör ett maximalt tak.⁹⁶ I propositionen har man frångått den tidigare utgångspunkten att bruksvärdet är en avgörande faktor för vad som anses vara en skälig hyra.⁹⁷ Som konstaterats i avsnitt 4.2, ger propositionen i stället uttryck för den nya princip som stadgar att all ekonomisk vinst vid upplåtelse i andra hand är otillåten.⁹⁸

Vad gäller takregelns relation till framförhandlade hyrors presumtionsverkan, kan följande konstateras. I ett äldre förarbete stadgas att presumptionen gäller även om lägenheten vidareupplåts till en andrahandshyresgäst.⁹⁹ I litteratur presenteras en annan uppfattning: att presumtionsverkan ej gäller för andrahandshyresgäster då de inte är bundna av överenskommelser på kollektiv nivå.¹⁰⁰ I SOU 2017:86 konstateras följande:

Om det för lägenheten gäller s.k. presumtionshyra enligt 55 c § hyreslagen, gäller dock att sänkning av hyran inte kan bli aktuell under presumtionshyresnivån (se 55 § fjärde stycket jämförd med 55 c § hyreslagen).¹⁰¹

Mot bakgrund av citatet ovan, torde således presumptionen gälla även för andrahandshyror. Enligt 12 kap. 55 c § 3 st. JB fordras synnerliga skäl för att presumptionen ska brytas. Vad som eventuellt skulle kunna utgöra synnerliga skäl vid upplåtelse i andra hand framgår dock ej av undersökta källor.

⁹⁶ Se Prop. 2018/19:107 s. 73; SOU 2017:86 s. 152.

⁹⁷ Se Baheru (2020) s. 480.

⁹⁸ Se *ibid.*

⁹⁹ Se Prop. 2005/06:80 s. 49.

¹⁰⁰ Se Baheru (2020) s. 484.

¹⁰¹ Se SOU 2017:86 s. 152.

5 Lagändringens konsekvenser och effekter

5.1 Rättsliga konsekvenser för andrahandshyresgästen

Takregeln ger en tydlig referenspunkt för vad som utgör skälig hyra. Andrahandshyresgästen torde finna det enklare att förutse vad som utgör en skälig andrahandshyra enligt takregeln än att försöka förutse utfallet av en bruksvärdesbedömning.¹⁰² Som konsekvens bör andrahandshyresgästen få utökade möjligheter att tillvarata sina rättigheter, dels då takregeln medför en enklare och mer förutsebar bedömning av vad som utgör en skälig hyra, dels då rätten att begära återbetalning av oskälig hyra enligt 12 kap. 55 f § JB utökats från ett till två år.¹⁰³

5.2 Rättsliga konsekvenser för förstahandshyresgästen

Takregeln har fått stora konsekvenser för hur förstahandshyresgästen kan sätta andrahandshyran, från en relativt fri hyressättning till ett högsta tak. Som konstaterats i avsnitt 4.3.2, ger takregeln inte i sig uttryck för vad som utgör en skälig andrahandshyra. Enligt förarbetena kan en andrahandshyresgäst vid tvist om hyrans skälighet hos hyresnämnden begära att förstahandshyresgästen återbetalar det belopp som överstiger skälig hyra, trots att andrahandshyran motsvarar förstahandshyran.¹⁰⁴ Skälighetsprövningen görs självständigt, och bruksvärdeshyran är som konstaterats i avsnitt 4.3.2 alltså avgörande vid en eventuell tvist om hyrans belopp. En bruksvärdesbedömning av andrahandshyran hos hyresnämnden kan således utmynda i en skälig andrahandshyra som understiger förstahandshyresgästens egen hyra. Situationen ger upphov till ett

¹⁰² Jfr SOU 2017:86 s. 151 f.

¹⁰³ Se Prop. 2018/19:107 s. 80.

¹⁰⁴ Se Prop. 2018/19:107 s. 73; SOU 2017:86 s. 152.

antal svårigheter för förstahandshyresgästen, som inte behandlas närmare i förarbetena.

I det fallet en domstolssatt andrahandshyra understiger förstahandshyresgästens egen hyra, går förstahandshyresgästen med ekonomisk förlust på upplåtelsen.¹⁰⁵ Förstahandshyresgästen är dock inte rättslös här, utan kan själv vända sig till hyresnämnden och begära en skälighetsprövning av den egna hyran i hopp om att den skall sättas ned i motsvarande mån.¹⁰⁶ Då en bruksvärdesprövning görs oberoende i varje enskilt fall, finns dock inga garantier att utfallet blir detsamma som den domstolssatta andrahandshyran.¹⁰⁷ Problematiken ovan blir densamma vid en tvist om återbetalning i det fall förstahandshyresgästen tagit ut en andrahandshyra som motsvarar förstahandshyran. I det fall förstahandshyresgästen i en sådan situation förpliktas att återbetala överskjutande belopp över skälig hyra, skulle denne teoretiskt sett kunna bli återbetalningsskyldig för ett belopp som han eller hon inte tillgodogjort sig.¹⁰⁸ Förstahandshyresgästen kan då självklart vända sig till hyresnämnden med en egen begäran om återbetalning till sin hyresvärd, men inte heller här finns garantin att skälighetsbedömningen kommer utmynna i samma resultat som för andrahandshyran.

Vad gäller framförhandlade hyrors presumtionsverkan, behandlar inte studerat källmaterial om- eller i vilken situation presumptionen kan brytas i förhållande till andrahandshyran, se avsnitt 4.3.2. Det är således oklart vilka eventuella konsekvenser takregeln för med sig i en situation då presumtionshyra gäller.

En oskälig hyra utgör som konstaterats i avsnitt 3.2 en förverkandegrund. Varken förarbetena eller lagtexten reglerar vad som sker avseende förverkande i situationen där förstahandshyresgästen enbart tar ut vad denne själv betalar. I litteraturen dras slutsatsen att det torde vara så att en sådan

¹⁰⁵ Se Baheru (2020) s. 484.

¹⁰⁶ Se SOU 2017:86 s. 152; Baheru (2020) s. 484.

¹⁰⁷ Se Baheru (2020) s. 484.

¹⁰⁸ Jfr SOU 2017:86 s. 152.

situation kan likställas med att förstahandshyresgästen visat giltig ursäkt, och att hyresrätten av den anledningen inte förverkas.¹⁰⁹

5.3 Effekter på hyresmarknaden

5.3.1 Stockholms Handelskammarens rapport

Takregelns primära syfte är som konstaterats i avsnitt 4.2 att komma till bukt med oskälig hyressättning på andrahandsmarknaden. Sedan regelns ikraftträdande 2019 har situationen på andrahandshyresmarknaden granskats av Stockholms Handelskammare, som publicerade rapporten *Den låsta dörren till hyresmarknaden* år 2022. Rapportens syfte är att belysa läget på hyresmarknaden, bland annat med fokus på andrahandsmarknaden.¹¹⁰ Rapporten är baserad på datamaterial inhämtat från uthyrningstjänsten Qasa mellan första kvartalet 2020 och första kvartalet 2022. Då datamaterialet baseras på annonser från en uthyrningstjänst, går det inte med full säkerhet att fastställas att de hyresbeloppen som ligger till grund för rapporten motsvarar de faktiska belopp parterna slutligen avtalat om.¹¹¹ Vidare bör tilläggas att samtliga upplåtelseformer beaktas i rapporten, varför det inte heller här går att fastställa exakt statistik för hyressättningen avseende hyresrätter.¹¹² Enligt rapporten är klyftorna mellan första- och andrahandshyrorna stora. I Stockholms stad bedöms andrahandshyrorna vara 149 % högre än förstahandshyrorna,¹¹³ vilket innebär en ökning sedan takregeln trädde i kraft 2019, se avsnitt 4.1.

5.3.2 SOU 2023:65

Den 27 oktober 2023 publicerades SOU 2023:65, som till viss del utgör en kartläggning och analys av andrahandshyresmarknaden.¹¹⁴ Utredningen konstaterar att det inte genomförts studier av andrahandshyresmarknaden

¹⁰⁹ Se Ahlinder, Holmqvist, Thomsson, Hyreslagen En kommentar, (2023, Version 13A, JUNO), kommentaren till 12 kap. 55 § 4 st. JB.

¹¹⁰ Se Stockholms Handelskammare (2022), *Den låsta dörren till hyresmarknaden*, s. 14.

¹¹¹ Se Stockholms Handelskammare (2022) s. 15.

¹¹² Se Stockholms Handelskammare (2022) s. 22.

¹¹³ Se Stockholms Handelskammare (2022) s. 25.

¹¹⁴ Se SOU 2023:65 s. 13.

motsvarande den som föregick lagändringen sedan takregeln trädde i kraft.¹¹⁵ I stället hänvisar utredningen till Stockholms Handelskammars rapport, och konstaterar att rapportens resultat är ett tecken på att lagändringen inte fått avsedd effekt.¹¹⁶

Utredningen redovisar statistik från Domstolsverket som visar antalet avgjorda ärenden om återbetalning i hyresnämnderna och hur frekvensen utvecklats från 2017 fram till 2022. Från den tabell som presenteras går det att se en total ökning av antalet återbetalningsärenden från 200 ärenden i landet 2017, till 362 ärenden 2022.¹¹⁷ Den största ökningen skedde mellan år 2017 och 2018, från 200 till 288 ärenden. Sedan lagändringen har det skett en förhållandevis liten ökning, från 325 återbetalningsärenden 2019 till 362 år 2022.

I utredningen förekommer även annan statistik som visar hyresnämndernas beslut år 2022, med fokus på beslut i återbetalningsärenden vid andrahandsupplåtelser.¹¹⁸ Av totalt 113 ärenden, beslutade hyresnämnderna om återbetalning av överhyra i 70 ärenden. 15 ärenden resulterade i avslag, och 28 ärenden slutade i förlikning.¹¹⁹ Utredningen konstaterar att antalet återkravsärenden hos hyresnämnderna i landet är få till antalet i förhållande till andrahandshyresmarknadens omfattning. Vidare konstateras att den låga anmälningsfrekvensen troligtvis beror på flertalet faktorer, som bristande kunskap om hyreslagstiftningen, att andrahandshyresgäster är rädda för att bli av med sina kontrakt samt att andrahandsupplåtelser vanligtvis löper under en förhållandevis kort period.¹²⁰

Utredningen framför att det är svårt för enskilda individer att få information om de rättigheter och skyldigheter som appliceras på hyresförhållandet vid andrahandsupplåtelser.¹²¹ En orsak till detta är att det saknas myndigheter

¹¹⁵ Se SOU 2023:65 s. 115.

¹¹⁶ Se *ibid.*

¹¹⁷ Se SOU 2023:65 s. 71.

¹¹⁸ Se SOU 2023:65 s. 116.

¹¹⁹ Se SOU 2023:65 s. 117.

¹²⁰ Se *ibid.*

¹²¹ Se SOU 2023:65 s. 124.

som tillhandahåller djupgående konsumentinformation om regelverket för andrahandsuthyrning.¹²² Den information om andrahandsupplåtelser som finns på Domstolsverkets hemsida betraktas enligt utredningen vara svårtillgänglig med hänvisning till språket.¹²³ Det konstateras även att det vid lagändringen 2019 aldrig beslutades om vilken myndighet som skulle ha informationsansvar för reglerna om andrahandsuthyrning. Frågan lämnades i stället till regeringen för fortsatt hantering.¹²⁴

5.3.3 Privata aktörer

I SOU 2023:65 konstateras att det förekommer privata företag och organisationer som tillhandahåller viss information om regler för andrahandsuthyrning.¹²⁵ Dessa privata initiativ kan vara till stor hjälp för andrahandshyresgäster, eftersom det är förknippat med svårigheter att skaffa sig kunskap om regelverket, se avsnitt 5.3.2. I SOU 2023:65 konstateras även att utbredningen av dessa företag och organisationer har ökat sedan 2017.¹²⁶ Exempel på ett sådant initiativ som uppkommit sedan 2017 är företaget Orimlig Hyra, som även erbjuder juridiska tjänster. Företaget tar över andrahandshyresgästers talan om återbetalning i hyresnämnden, och för vidare processen å andrahandshyresgästens vägnar.¹²⁷ Enligt företagets egen statistik, uppgår antalet vunna ärenden till 95 procent.¹²⁸

¹²² Se SOU 2023:65 s. 124.

¹²³ Se *ibid.*

¹²⁴ Se SOU 2023:65 s. 126.

¹²⁵ Se SOU 2023:65 s. 125.

¹²⁶ Se *ibid.*

¹²⁷ Se Orimlig Hyra, *Om oss*, <https://orimlighyra.se/om-oss/> (hämtad 2023-12-15).

¹²⁸ Se *ibid.*

6 Diskussion och slutsats

6.1 Sammanfattande diskussion

6.1.1 Takregelns innebörd

Takregeln utgör ett tydligt avsteg från bruksvärdet som bedömningsram för om en skälig hyra föreligger eller ej. Avgörande för vad som utgör en skälig andrahandshyra enligt takregeln är först och främst förstahandshyresgästens egen hyra. Som konstaterats i avsnitt 4.3 gäller förstahandshyran som referensram utan undantag, oavsett om den motsvarar bruksvärdeshyra eller ej. Det tillägg om 15 procent av förstahandshyresbeloppet som får göras för möbler och utrustning proportioneras efter det skick som utrustningen betraktas ha efter bedömning i varje enskilt fall. Ytterligare tillägg för andra nyttigheter får endast göras i det fall förstahandshyresgästen bekostat dessa själv, och förutsatt att de kommer andrahandshyresgästen till del. En skälig andrahandshyra kan alltså endast i begränsad mån överstiga förstahandshyresgästens egen hyra.

Trots att takregeln ger uttryck för vad som betraktas vara en skälig andrahandshyra, tar den inte fullt ut hänsyn till utfallet av en skälighetsbedömning. En skälighetsbedömning kan få utfall i både höjande och sänkande riktning, medan en bedömning enligt takregeln endast kan sänka andrahandshyran i förhållande till förstahandshyran. Takregeln innebär således en avvikelse från hur en bedömning av skälig hyra vanligtvis går till. Eftersom hyresreglerna är anpassade efter en sedvanlig skälighetsbedömning, kan det därför ifrågasättas huruvida takregeln är systemkonform.

6.1.2 Takregelns syfte

Syftet med takregeln är att förbättra situationen på bostadshyresmarknaden genom att komma till bukt med oskäliga andrahandshyror. Förarbetena presenterar fler tillvägagångssätt för att uppnå syftet. Det ena är att öka förutsebarheten för vad som är ett skäligt hyresbelopp vid andrahandsupplåtelser. Det andra är att införa ett förbud mot att

förstahandshyresgäster bereder sig ekonomisk vinst på sina förstahandskontrakt.

Vad gäller förutsebarheten, ger takregeln på ett tydligt och enkelt sätt uttryck för vad som är en skälig andrahandshyra, tillskillnad från bruksvärdesbedömningen vars utfall är svårt att förutspå. Förbudet mot att tjäna pengar på förstahandskontrakt formuleras som en ny princip i förarbetena. Principen tyder på ett nytt ställningstagande hos lagstiftaren, som innebär att all ekonomisk vinst en förstahandshyresgäst tillgodogör sig vid en andrahandsupplåtelse är oberättigad.

6.1.3 Har takregeln fått önskvärd effekt?

Trots att takregeln infördes för att minska de oskäliga andrahandshyrorna på marknaden, vittnar Stockholms handelskammars rapporters siffror om motsatsen. Klyftorna mellan första- och andrahandsmarknadens hyror har inte minskat, tvärtom har de ökat sedan lagändringen. Även Domstolsverkets statistik talar för att takregeln inte haft någon anmärkningsvärd genomslagskraft, då antalet återbetalningsärenden hos hyresnämnderna endast ökat i begränsad mån sedan lagändringen. Sammantaget tyder detta på att många förstahandshyresgäster i skrivande stund bereder sig otillbörlig vinst på upplåtelser i andra hand, trots att det är förbjudet enligt lag.

Vad gäller förutsebarheten av vad som är en skälig andrahandshyra går det att konstatera att den endast förbättrats i ett led: när parterna själva sätter hyran. Vid en tvist hos hyresnämnden är det fortfarande bruksvärdesreglerna som styr, och en förstahandshyresgäst kan riskera att gå med förlust på upplåtelsen om skälighetsnivån bedöms ligga under vederbörandes egen hyra. Det finns inga garantier att förstahandshyresgästen kan få sin egen hyra sänkt i samma mån om denne i sin tur vänder sig till hyresnämnden. Situationen talar för att förutsebarheten kanske inte ökat fullt ut, i alla fall inte för förstahandshyresgästen.

Mot bakgrund av ovanstående, kan det konstateras att takregeln än så länge inte fått avsedd verkan. Orsakerna till detta, är svåra att urskilja på rak arm.

En förklaring som ligger nära till hands skulle kunna vara att lagstiftningen är bristfällig, och att hyresnämnderna har svårt att tillämpa takregeln. Till synes verkar inte så vara fallet, eftersom hyresnämnderna beslutade om återbetalning av oskäligen andrahandshyror i en klar majoritet av återbetalningsärendena år 2022, se avsnitt 5.3.2.

Något som däremot sticker ut är det förhållandevis låga antalet återbetalningsärenden hos hyresnämnderna, som endast ökat marginellt sedan 2019. Som konstaterats i avsnitt 5.3.2, kan det bero på att det är andra – icke lagstiftningsrelaterade – faktorer som påverkar situationen på andrahandshyresmarknaden. Dessa faktorer kan vara att andrahandshyresgäster saknar kunskap om hyresregleringen, det faktum att andrahandsupplåtelser är tidsbegränsade, och en rädsla att bli bostadslös vid tvist om hyrans storlek.

Faktumet att det saknas myndigheter som tillhandahåller information om hyresreglerna talar för att andrahandshyresgästers okunskap om hyresreglerna är en mycket trolig orsak till att takregeln inte följs i praktiken.

Även rädsla hos andrahandshyresgäster att bli bostadslösa är en faktor som med stor sannolikhet spelar in. Sanktionerna mot en förstahandshyresgäst som tar ut överhyra aktualiseras inte förrän vederbörandes hyresvärd eller andrahandshyresgäst beslutar att agera. En andrahandshyresgäst som riskerar att bli bostadslös, kanske därför i samförstånd med förstahandshyresgästen väljer att inte göra gällande någon påföljd.

Ytterligare en förklaring kan vara andrahandsupplåtelsers avtalsrättsliga karaktär. Som det konstateras i avsnitt 3.3 vilar ett avtal om andrahandsuthyrning på principen om avtalsfrihet, även om den är förhållandevis inskränkt genom lag. I tider av bostadsbrist kommer det högst troligt alltid finnas någon som är beredd att betala mer än ett skäligt belopp i andrahandshyra för att få tag på en bostad. Eftersom en förstahandshyresgäst enligt principen om avtalsfrihet fritt kan välja vem denne vill ingå andrahandshyresavtal med, finns egentligen inget hinder att välja den som är beredd att betala det högsta beloppet. Förstahandshyresgästen riskerar att

drabbas av sanktioner, men som konstateras i stycket ovan, förutsätter det att hyresvärden eller andrahandshyresgästen agerar.

6.2 Slutsats och avslutande reflektion

Sammanfattningsvis kan det konstateras att takregeln inte har medfört en lösning på problemet med oskäligen andrahandshyror på hyresmarknaden. Det är dock svårt att utifrån det presenterade källmaterialet komma fram till en slutsats som är helt tillförlitlig. I Stockholms Handelskammars rapport behandlas samtliga upplåtelseformer, vilket innebär att siffrorna inte fullt ut speglar andrahandsmarknaden för hyresrätter. Statistiken från Domstolsverket ger en bra bild av hur anmälningsfrekvensen i hyresnämnderna avseende återbetalningsärenden utvecklats sedan lagändringen. Den säger dessvärre inget om vad nämnderna de facto beslutat. Annan statistik som presenteras i uppsatsen visar hur nämnderna beslutat efter lagändringen, men ingen statistik har hittats som visar hur beslutsfördelningen såg ut innan. Detta är synd, då en jämförelse av andelen bifall kontra avslag hos nämnderna före och efter lagändringen hade kunnat ge en mer nyanserad bild av takregelns effekt i hyresnämnderna.

Det är svårt att fastställa en orsak till att takregeln inte fått genomslagningskraft. Till synes verkar det inte bero på att takregeln har tekniska brister eller att hyresnämnderna har svårigheter att tillämpa den. I stället är orsaken troligtvis kopplad till andra faktorer förenade med andrahandshyresgästers utsatta position på hyresmarknaden och bristfällig informationsspridning från myndigheter.

Något som dock går att konstatera, är att privata aktörer som tillhandahåller hyresrättslig information och juridiska tjänster har ökat i antal sedan lagändringen. Dessa aktörer skulle kunna fylla den lucka som lämnats i avsaknad av en ansvarig informationsspridande myndighet. På så sätt kan de privata initiativen bidra till att kunskapen om hyresregleringen ökar på andrahandsmarknaden, vilket kan leda till att takregeln får större effekt framöver.

Sammantaget har föreliggande uppsats inte kunnat visa att takregeln haft de effekter den ämnats uppfylla. Vilka eventuella framtida effekter takregeln kan medföra på hyresmarknaden återstår att se, men det finns indikationer på att utvecklingen sakta går i syftesenlig riktning.

Käll- och litteraturförteckning

Offentligt tryck

Statens offentliga utredningar

SOU 1966:14 Ny hyreslagstiftning.

SOU 1981:77 Hyresrätt 3 – bruksvärde, hyresprocess m.m.

SOU 1999:15.

SOU 2007:74 Upplåtelse av den egna bostaden.

SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning.

SOU 2023:65 Bättre information om hyresbostäder.

Propositioner

Prop. 1968:91.

Prop. 1974:150 angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.

Prop. 1983/84:137 med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen.

Prop. 2005/06:80 Reformerad hyressättning.

Prop. 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

Rättsfall

NJA 2014 s. 465.

ÖH 7154–22.

ÖH 11424–22.

ÖH 15351–22.

ÖH 9173–09.

Litteratur

Andersson, Charlotte & Andersson, Emil, *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning: hyresnämndens praxis*, Fjärde upplagan, Norstedts juridik, Stockholm, 2021.

Baheru, Haymanot, *Hyressättning: prisets reglering vid bostadshyra*, Jure, Diss. Stockholms universitet, Stockholm, 2020.

Bengtsson, Bertil, Hager, Richard & Victorin, Anders, *Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom*, Tionde upplagan, Norstedts juridik, Stockholm, 2022.

Björkdahl, Erika P., *Hyra, arrende och bostadsrätt*, Tredje upplagan, Iustus, Uppsala, 2023.

Kleineman, Jan, *Rättsdogmatisk metod*, samt Hydén, Håkan, *Om rättssociologi: om att undersöka relationen mellan rätt och samhälle*. I: Nääv, Maria & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, Andra upplagan, Studentlitteratur, Lund, 2018.

Elektroniska källor

Ahlinder, Elisabeth, Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune, *Hyreslagen En kommentar*, (2023, Version 13A, JUNO).

Orimlig hyra, *Om oss*, <<https://orimlighyra.se/om-oss/>> (besökt 2023-12-15).

Stockholms Handelskammare, *Den låsta dörren till hyresmarknaden*, 2022, tillgänglig på <<https://stockholmshandelskammare.se/rapporter/rapport-den-lasta-dorren-till-hyresmarknaden/>> (besökt 2023-11-20).

Övrigt

Pound, Roscoe, *Law in Books and Law in Action*, American law Review (1910), vol. 44.

Mohajeri Falah, Arman, *Andrahandshyresgästens ställning i förändring – en undersökning av förändrad praxis på området*. Mastersuppsats, Juridiska fakulteten, Lunds universitet, 2023.