



Krafttag i hyreslagen mot otillåten andrahandsuthyrning, överhyra och särskild ersättning

Otillåten andrahandsuthyrning, oskäliga andrahandshyror och skenbyten där svarta pengar är inblandade utgör ett stort problem. Den 1 oktober 2019 införs nya regler i hyreslagen innebärande bl a skärpta regler kring andrahandsuthyrning av bostadshyreslägenheter och kriminalisering av överhyra vid en olovlig andrahandsuthyrning. De nya lagreglerna förväntas ha en avskräckande effekt på hyresgäster som missbrukar sina hyresrätter och leda till en bättre fungerande bostadsmarknad på sikt.

Åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning

Gränsdragningen mellan en andrahandsuthyrning och en upplåtelse för inneboende tydliggörs genom ett nytt andra stycke i 39 § hyreslagen. En upplåtelse av en del av lägenheten till en inneboende ska liksom nu inte vara tillståndspliktig men förutsätter fortsättningsvis att hyresgästen själv bor i lägenheten i beaktansvärd utsträckning, dvs används som permanentbostad eller i vart fall som komplementbostad. En hyresgäst som gör gällande nödvändig komplementbostad ska kunna visa att hen övernattar i lägenheten 2–3 dgr/vecka eller 80–100 dgr/år samt att den används i samband med arbete eller studier.

För att motverka otillåtna andrahandsuthyrningar ska hyresgästen inte längre ha möjlighet att vidta rättelse för att undgå förverkandeuppsägning p.g.a. otillåten andrahandsuthyrning (ny punkt 3 i 42 § hyreslagen). Hyresgästen antas känna till om det är fråga om en tillståndspliktig andrahandsuthyrning eller en upplåtelse för

inneboende, varför hyresvärden inte behöver skicka en rättelseanmaning före en uppsägning.

En hyresgäst som kan visa giltig ursäkt eller om det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse mister dock inte hyresgästen hyresrätten p.g.a. förverkande. Om hyresvärden informerat om vad som gäller t.ex. i hyresavtal eller anslag i trapphus är utrymmet för hyresgästen att anföra giltig ursäkt i princip obefintligt. Om en hyresvärd eller en myndighet däremot lämnat felaktig information om lagstiftningen kan hyresgästen hävda giltig ursäkt och hyresavtalet ska inte förverkas. Exempel på ringa betydelse är enstaka otillåten andrahandsupplåtelse som inte pågått längre än någon månad.

Åtgärder mot överhyra

Fastän en bostadshyresgäst inte ska kunna tjäna pengar på sin hyresrätt är det tydligt att andrahandshyror i hög grad överstiger förstahandshyror. I 55 § hyreslagen införs därför en regel som tydliggör att hyran vid en andrahandsupplåtelse inte får överstiga den hyra som hyresvärden betalar (läs förstahandshyran), en s.k. takregel, med tillägg om maximalt 15 % för möbler och annan utrustning som ingår i förhyrningen. Tillägg för andra nyttigheter t.ex. el, får inte överstiga hyresvärdens (läs förstahandshyresgästens) självkostnad. En skälig hyra i en inneboendesituation ska beräknas utifrån hur stor andel av lägenheten som upplåts till en inneboende.

Att hyra ut lägenheten i andra hand med eller utan tillstånd eller att hyra ut del av lägenheten för en hyra som överstiger förstahandshyran med tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen ska utgöra grund för förverkande av hyresavtalet (ny punkt 6 i 42 § hyreslagen). Förverkandegrunden blir aktuell först när

hyresgästen har tagit emot en hyra som inte är skälig.

I likhet med otillåten andrahandsuthyrning förutsätts hyresgästen ha vetskap om vad som är skälig hyra och någon rättelseanmaning behöver inte skickas. Hyresrätten är inte förverkad om hyresgästen visar giltig ursäkt eller om det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse, varför tydlig information om de nya lagreglerna rekommenderas.

Åtgärder mot otillåten ersättning

Om en hyresgäst begär, lämnar eller tar emot en särskild ersättning vid en överlåtelse av hyresrätten eller lägenhetsbyte ska hyresrätten även kunna förverkas av den anledningen (ny punkt 5 i 42 § hyreslagen). Detta gäller även vid en upplåtelse i andra hand av lägenheten eller del av den. Med särskild ersättning avses ersättning som går utöver den överenskomna hyran. Ett sådant agerande ses som ett mycket allvarligt åsidosättande av hyresgästens förpliktelser gentemot hyresvärden och köparen och säljarens beteende bedöms vara lika klandervärt.

Straffrättsliga påföljder

Den som träffar avtal om eller tar emot en särskild ersättning för att upplåta en hyreslägenhet eller överlåta den har riskerat straffrättsliga påföljder sedan tidigare men nu kriminaliseras även köp av hyresrätt (65, 65 b §§ hyreslagen). Straff för brott av normalgraden är böter eller fängelse i högst fyra år. Om brottet är grovt är straffet fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Brottet anses som grovt om gärningen har avsett betydande värde, bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om falsk urkund använts. Härvid beaktas särskilt om gärningsmannen i avsevärd utsträckning missbrukat sin ställning som förvaltare av eller ägare till en fastighet.

Den som tar emot en hyra som inte är skälig vid en otillåten andrahandsuthyrning ska dömas till böter eller fängelse i högst två år (ny 65 c § hyreslagen). I ringa fall ska det inte dömas till ansvar. Vid bedömning av överhyra ska takregeln med tidigare angivna tillägg tillämpas. En avvikelse på upp till 20 % ses som ringa. Likaså är brottet att betrakta som ringa om det är fråga om en enstaka otillåten andrahandsuthyrning som pågått en kortare tid.

Genom lagändringarna får den fastighetsägare som vill motverka svarthandel och otillåten

andrahandsuthyrning i sitt egna lägenhetsbestånd effektiva medel till sitt förfogande för att göra det. Som vid all ny lagstiftning finns övergångsregler att beakta, liksom frister i 43 § hyreslagen som ej redogjorts för här, men långsiktigt förväntas lagändringarna leda till att andrahandsuthyrningarna sänks, att den otillåtna andrahandsuthyrningen minskar och att fler hyresrätter friställs och kommer ut på den öppna hyresmarknaden. Detta gynnar fastighetsägare, andrahandsuthyrningsgäster, bostadssökande och bostadsmarknaden i stort.



Maria Liljeblad
Advokat, delägare



Christian Fredrikson
Biträdande jurist

