



Vissa frågor om andrahandsupplåtelse

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet regeringens proposition 2008/09:27 Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning jämte förslag i en motion som väckts med anledning av propositionen.

Propositionen innehåller förslag till vissa ändringar i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) som rör andrahandsupplåtelse av hyreslägenhet. Förslagen innebär följande. Möjligheterna till andrahandsupplåtelse utvidgas. Hyresnämnden ska kunna ge tillstånd till sådan upplåtelse när en hyresgäst på grund av längre utlandsvistelse eller studier på annan ort har beaktansvärda skäl för att hyra ut sin lägenhet. I dag kan den som har tagit ut en hyra som inte är skälig bli återbetalningsskyldig upp till två år bakåt i tiden. Den tiden förkortas till ett år. Slutligen förtydligas att det avgörande för om hyresvärdens samtycke krävs för en andrahandsupplåtelse är om upplåtelsen har skett för självständigt brukande.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2009.

Utskottet föreslår att riksdagen med avslag på motionsförslagen antar regeringens lagförslag.

I betänkandet finns två reservationer och ett särskilt yttrande.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	3
Redogörelse för ärendet	4
Ärendet och dess beredning	4
Propositionens huvudsakliga innehåll	4
Utskottets överväganden	6
Andrahandsupplåtelse vid längre utlandsvistelse m.m.	6
Återbetalning av hyra som inte är skälig	8
Lagförslaget i övrigt	10
Reservationer	11
1. Andrahandsupplåtelse vid längre utlandsvistelse m.m., punkt 1 (s, v)	11
2. Återbetalning av hyra som inte är skälig, punkt 2 (v)	12
Särskilt yttrande	13
Vissa frågor om andrahandsupplåtelse, punkterna 2–3 (s)	13
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	14
Propositionen	14
Följdmotionen	14
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	15

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Andrahandsupplåtelse vid längre utlandsvistelse m.m.

Riksdagen antar 12 kap. 40 § andra stycket 1 regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken. Därmed bifaller riksdagen proposition 2008/09:27 i denna del och avslår motion 2008/09:C2 yrkande 2.

Reservation 1 (s, v)

2. Återbetalning av hyra som inte är skälig

Riksdagen antar 12 kap. 55 e § regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken. Därmed bifaller riksdagen proposition 2008/09:27 i denna del och avslår motion 2008/09:C2 yrkande 1.

Reservation 2 (v)

3. Lagförslaget i övrigt

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i den mån lagförslaget inte omfattas av vad utskottet föreslagit ovan. Därmed bifaller riksdagen proposition 2008/09:27 i denna del.

Stockholm den 13 november 2008

På civilutskottets vägnar

Inger René

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Johan Löfstrand (s), Andreas Norlén (m), Lennart Pettersson (c), Christina Oskarsson (s), Jan Ertsborn (fp), Christine Jönsson (m), Gunnar Sandberg (s), Yvonne Andersson (kd), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Lars Tysklind (fp), Jan Lindholm (mp), Fredrik Lundh (s), Maria Stenberg (s) och Rose-Marie Carlsson (s).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

I augusti 2006 fick en särskild utredare i uppdrag att se över förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Uppdraget utvidgades senare till att omfatta överväganden om det bör skapas ytterligare ekonomiska incitament för bostadsupplåtelser (dir. 2006:94 och 2006:141). Utredningen, som antog namnet Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden, har redovisat sina förslag i betänkandet *Upplåtelse av den egna bostaden* (SOU 2007:74). Det innehåller förslag till ändringar dels i 12 kap. jordabalken (hyreslagen), dels i inkomstskattelagen (1999:1229). Utredningsbetänkandet har remissbehandlats.

Utskottet behandlar i detta betänkande regeringens proposition 2008/09:27 *Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning* vilken avser regeringens förslag till ändringar i hyreslagen. Regeringens förslag till riksdagsbeslut framgår av bilaga 1. Lagförslaget återfinns i bilaga 2. Utskottet behandlar också en motion som väckts med anledning av regeringens proposition. Förslagen i denna motion framgår av bilaga 1.

Som en del av regeringens beredning av det lagförslag som remitterats till civilutskottet har Lagrådets yttrande inhämtats.

Regeringen har i proposition 2008/09:47 *Beskattning av vinster på utländska premieobligationer, m.m.* lämnat förslag om att schablonavdraget vid upplåtelse av privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet höjs från 4 000 kr per år till 12 000 kr per år. Den propositionen bereds i riksdagen av skatteutskottet.

Utskottet kommer vid en senare tidpunkt att behandla ytterligare motioner om andrahandsupplåtelse. Det är fråga om motioner som väckts under den allmänna motionstiden år 2008.

Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen lämnas förslag om att förutsättningarna för upplåtelse i andra hand ska vidgas. Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska kunna ges om hyresgästen på grund av en längre utlandsvistelse har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Dessutom omfattar förslaget ett förtydligande om att studier på annan ort kan utgöra skäl att tillåta andrahandsuthyrning.

Vidare innebär regeringens förslag att det ska vara avgörande för att hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd ska krävas för en andrahandsupplåtelse att lägenheten upplåts till annan för självständigt brukande.

I fråga om återbetalning av hyra som inte är skälig föreslår regeringen att hyresnämndens beslut om att hyresvärden är skyldig att till hyresgästen återbetala viss del av hyran inte ska få avse längre tid tillbaka än ett år.

Lagändringarna ska enligt förslaget träda i kraft den 1 januari 2009.

Utskottets överväganden

Inledning

Utskottet behandlar propositionens förslag i allt väsentligt endast i de delar det mött invändningar i den motion som väckts med anledning av propositionen.

Andrahandsupplåtelse vid längre utlandsvistelse m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag om att möjligheterna till andrahandsupplåtelse utvidgas och avslår ett delvis motstående motionsförslag.

Jämför reservation 1 (s, v).

Bakgrund

Bestämmelser om upplåtelse av en hyreslägenhet i andra hand och om hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten finns i 39–41 §§ hyreslagen. Om en andrahandsupplåtelse är av sådant slag att hyresvärdens samtycke krävs och hyresvärden inte lämnar sitt samtycke, kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden för att få tillstånd till upplåtelsen.

Hyresnämnden ska lämna tillstånd till andrahandsupplåtelsen om hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen (40 § andra stycket 1) och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke (40 § andra stycket 2). Hyresnämndens tillstånd ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor (40 § tredje stycket).

Propositionen

I propositionen lämnas förslag om att tillstånd till andrahandsupplåtelse ska kunna ges om hyresgästen på grund av en längre utlandsvistelse har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Regeringen föreslår att detta ska framgå av den uppräknade av situationer som i 40 § andra stycket 1 hyreslagen anger hyresnämndens möjligheter att meddela tillstånd. Förslaget till ny lydelse av detta lagrum omfattar också ett förtydligande om att studier på annan ort ska kunna utgöra skäl för tillstånd till andrahandsuthyrning.

Motionen

I motion C2 (v) av Egon Frid m.fl. föreslås att riksdagen ska avslå regeringens förslag om att hyresnämnden ska kunna ge hyresgästen tillstånd till en andrahandsupplåtelse på grund av en längre utlandsvistelse (yrkande 2). Motionärerna är inte emot en utvidgning av tillståndsmöjligheterna men anser att regeringen bör förtydliga vad som avses med en längre utlandsvistelse och återkomma till riksdagen med ett nytt lagförslag. Enligt motionärerna bör det inte skapas nya regler som resulterar i större osäkerhet på hyresmarknaden.

Utskottets ställningstagande

I de situationer som räknas upp i 40 § andra stycket 1 hyreslagen kan det finnas skäl att tillåta andrahandsuthyrning. Därutöver fordras i det enskilda fallet att de skäl som hyresgästen åberopar har viss styrka, nämligen att det finns beaktansvärda skäl för att upplåta lägenheten i andra hand. Det ska vara fråga om särskilda situationer då hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till den. År 1998 infördes kravet på att hyresnämndens tillstånd ska vara tidsbegränsat. Som skäl för detta anfördes att det ligger i sakens natur att ju längre tid hyresgästen avser att inte utnyttja lägenheten, desto svagare blir motiven för att hyresförhållandet ska tillåtas bestå mot hyresvärdens vilja. Vidare framhölls att en mera omfattande andrahandshyresmarknad kan innebära olägenheter för såväl hyresvärdar som hyresgäster (prop. 1997/98:46).

För att bättre utnyttja de möjligheter till fler boendetillfällen som finns inom det befintliga bostadsbeståndet vill regeringen öka möjligheterna till andrahandsupplåtelser. Reglerna om tillstånd till andrahandsupplåtelse ger uttryck för ett slags avvägning mellan, å ena sidan, hyresgästens intresse av att hyra ut lägenheten i andra hand och, å andra sidan, hyresvärdens intresse av att ha kontroll över vilka personer som bor i huset. Det förslag regeringen lämnar innebär en viss utvidgning av de situationer som kan utgöra beaktansvärda skäl för att få upplåta en lägenhet i andra hand.

En utlandsvistelse torde enligt nuvarande praxis inte anses som ett beaktansvärt skäl för andrahandsupplåtelse. Den utredning som ligger till grund för propositionens förslag har ansett att det finns goda skäl att en hyresgäst ska få hyra ut sin lägenhet under en längre utlandsresa och har föreslagit en ändring i hyreslagen för att tillgodose detta. Förslaget omfattade att endast en "tillfällig" längre utlandsvistelse skulle kunna utgöra grund för att bevilja tillstånd. Regeringen anser att det inte bör ställas upp något sådant krav i lag.

Under remissbehandlingen har som motionärerna påpekar en rad invändningar gjorts i fråga om det nu aktuella förslaget. Regeringen har bemött invändningarna och redogjort för den föreslagna bestämmelsens avsedda närmare innebörd. Det är naturligtvis en omöjlighet att i ett lagstiftningsärende förutse, beskriva och bedöma alla de situationer som kan uppkomma vid tillämpningen av en lagbestämmelse. Enligt utskottets mening

finns det inte skäl att anta att de rättstillämpande myndigheterna skulle sakna tillräcklig vägledning i det arbete som ankommer på dem om exemplifieringen av de situationer när tillstånd till andrahandsuthyrning kan lämnas utökas på det sätt regeringen föreslagit. Den invändning motionärerna gjort saknar således, enligt utskottets mening, relevans.

Utskottet har samma uppfattning som regeringen om att möjligheterna till andrahandsuthyrning ska vidgas när det gäller en längre utlandsvistelse. Regeringens förslag i övrigt vad gäller möjligheterna till andrahandsuthyrning har inte mött någon invändning i motionen och bör genomföras på de skäl som anförts av regeringen.

Utskottet anser med hänvisning till det anförda att riksdagen bör anta regeringens förslag till ny lydelse av 40 § andra stycket 1 hyreslagen och avslå motion C2 yrkande 2.

Återbetalning av hyra som inte är skälig

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag om att hyresnämndens beslut om att hyresvärden är skyldig att till hyresgästen återbetala viss del av hyran inte ska få avse längre tid tillbaka än ett år. Därmed avslår riksdagen ett motstående motionsförslag.

Jämför reservation 2 (v) och särskilt yttrande (s).

Bakgrund

Den som har tagit emot en hyra som inte är skälig är i vissa fall skyldig att återbetala den del av hyran som överstiger skälig hyra tillsammans med ränta (55 e § hyreslagen). Återbetalningsskyldighet kan komma i fråga vid upplåtelse av ett möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse av en bostadslägenhet i andra hand. Regleringen avser även upplåtelser i andra hand av bostadsrättslägenheter. Återbetalningsskyldigheten gäller inte upplåtelser för fritidsändamål.

Hyresnämnden beslutar om återbetalning på ansökan av hyresgästen. Hyresgästens ansökan kan bara prövas om den har kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökan.

Propositionen

I fråga om återbetalning av hyra som inte är skälig föreslår regeringen att hyresnämndens beslut om att hyresvärden är skyldig att till hyresgästen återbetala viss del av hyran inte ska få avse längre tid tillbaka än ett år.

Motionen

I motion C2 (v) av Egon Frid m.fl. föreslås att riksdagen ska avslå regeringens förslag om en förkortning av tiden i fråga om återbetalningsskyldighet (yrkande 1). Motionärerna anser att den föreslagna tidsförkortningen ger en felaktig signal till de personer som tar ut ockerhyror av sina andrahandshyresgäster.

Utskottets ställningstagande

Bestämmelserna om återbetalningsskyldighet har som syfte att skydda andrahandshyresgäster mot hyror som inte är skäligen i den mening som avses i 55 § hyreslagen, nämligen om hyran är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

När de nu gällande lagbestämmelserna om återbetalningsskyldighet kom till anfördes det att återbetalningsskyldighet avseende lång tid kunde komma att gälla betydande belopp och därför bli betungande för hyresvärden. Därför borde återbetalningsskyldigheten inte få avse längre tid tillbaka än två år före dagen för hyresgästens ansökan till hyresnämnden (prop. 1987/88:162). Som regeringen har anfört har den praktiska tillämpningen visat att en så lång tidsgräns som två år i många fall leder till orimliga konsekvenser för den hyresvärd som åläggs återbetalningsskyldighet. Återbetalningsskyldigheten kan avse stora belopp. Parterna i de avtal som bestämmelserna om återbetalning är tillämpliga på är oftast privatpersoner, och hyresvärden saknar många gånger särskilda kunskaper i hyresställningsfrågor. Återbetalningsskyldighet kan komma i fråga även om parterna inledningsvis har varit ense om hyran. I dessa situationer är det inte givet att andrahandshyresgästen är att se som den svagare parten.

Det bör uppmärksammas att det också finns en möjlighet för hyresgästen att under pågående avtalstid begära att hyresnämnden ska fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen fr.o.m. dagen för ansökan (55 e § tredje stycket hyreslagen).

Med hänvisning till det nu sagda delar utskottet regeringens uppfattning att bestämmelserna om återbetalningsskyldighet bör ändras på ett sätt som minskar risken för orimliga konsekvenser för hyresvärden. Utskottet gör samma bedömning som regeringen att återbetalningsskyldigheten bör begränsas till ett år. En sådan regel är lätt att tillämpa och leder till förutsebara resultat. Förslaget ger som regeringen konstaterar en bättre balans mellan de inblandade parternas intressen än dagens ordning. Nivån på den återbetalningsskyldighet som kan drabba en andrahandshyresvärd dämpas, och riskerna för att en andrahandshyresgäst medvetet kalkylerar med att senare kräva återbetalning minskar, samtidigt som en andrahandshyresgäst även framgent ges ett rimligt skydd mot oskäligen hyror.

Utskottet föreslår således med hänvisning till de skäl som anförs i propositionen att riksdagen med avslag på förslaget i motion C2 yrkande 1 bifaller propositionens lagförslag om att den tid som återbetalning kan avse förkortas till ett år.

Lagförslaget i övrigt

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag i övrigt.

Jämför särskilt yttrande (s).

Utskottets ställningstagande

Regeringens förslag har inte mött invändningar i någon motion. Utskottet tillstyrker förslaget på de skäl regeringen anför.

Reservationer

1. Andrahandsupplåtelse vid längre utlandsvistelse m.m., punkt 1 (s, v)

av Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Fredrik Lundh (s), Maria Stenberg (s) och Rose-Marie Carlsson (s).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar 12 kap. 40 § andra stycket 1 regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att ”studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden” ska bytas ut mot ”studier på annan ort, särskilda familjeförhållanden”. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C2 yrkande 2 och bifaller delvis proposition 2008/09:27 i denna del.

Ställningstagande

Regeringen anser att tillstånd till andrahandsupplåtelse ska kunna ges om hyresgästen på grund av en längre utlandsvistelse har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och att vistelsen inte behöver vara tillfällig. Regeringen preciserar emellertid inte vad som menas med en längre utlandsvistelse.

Regeringens proposition bygger på ett förslag i utredningsbetänkandet *Upplåtelse av den egna bostaden* (SOU 2007:74). Flera remissinstanser har ifrågasatt förslaget. Exempelvis har Fastighetsägarna Sverige framhållit vikten av att möjligheten inte ska vara avsedd för hyresgäster som har dubbelt boende. Hyresnämnden i Göteborg har avstyrkt förslaget med hänvisning till att den föreslagna tillståndssituationen kommer att vara mindre avgränsad och betydligt mer svårkontrollerad än de övriga. Nämnden har framhållit att det t.ex. kommer att vara svårt att få intyg om en utlandsvistelse från neutralt håll, motsvarande ett intyg från en arbetsgivare eller skola. Detta skulle enligt hyresnämnden kunna leda till missbruk på så sätt att en person behåller sin lägenhet i onödan till nackdel för presumtiva förstahandshyresgäster.

Det är viktigt att det inte skapas nya regler som resulterar i större osäkerhet på hyresmarknaden. Vi anser att regeringen bör specificera vad som avses med en längre utlandsvistelse och återkomma till riksdagen med ett nytt lagförslag. Riksdagen bör därför enligt vår mening avslå regeringens förslag att hyresnämnden ska kunna ge tillstånd till andrahandsupplåtelse

på grund av hyresgästens utlandsvistelse. Vårt avslagsförslag innebär att 40 § andra stycket 1 hyreslagen ska få en delvis annan lydelse än den regeringen föreslagit.

Vi föreslår att riksdagen antar vårt förslag till ny lydelse av 40 § andra stycket 1 hyreslagen. Därmed bifaller riksdagen endast delvis propositionen i denna del och bifaller motion C2 (v) yrkande 2.

2. Återbetalning av hyra som inte är skälig, punkt 2 (v)

av Egon Frid (v).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken såvitt avser 12 kap. 55 e §. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C2 yrkande 1 och avslår proposition 2008/09:27 i denna del.

Ställningstagande

I storstadsregionerna och andra kommuner med inflyttning råder sedan flera år bostadsbrist med stigande bostadspriser, ökande grad av inneboende och andrahandsuthyrning samt en växande svart hyresmarknad. Unga och äldre tillhör dem som drabbas värst när bostadsbrist råder.

Enligt Fastighetsägarna Stockholm betalar andrahandshyresgäster i snitt 70 % mer i hyra än vad förstahandshyresgäster gör; det finns exempel på mer än 200 %. Samtidigt rapporterar Hyresgästföreningen att den typ av medlemsärenden som ökat mest i hyresnämnderna rör just återbetalning av för hög andrahandshyra.

Enligt hyreslagen kan den som anser sig betala för hög andrahandshyra vända sig till hyresnämnden för att få hyran prövad. Om hyresnämnden gör bedömningen att hyran varit för hög ska andrahandshyresvärden betala tillbaka den del av hyran som utgör överhyra.

I dag kan den som har tagit ut överhyra bli återbetalningsskyldig upp till två år bakåt i tiden. Regeringen vill genom sitt förslag förkorta denna tid till ett år. Jag anser att detta ger en felaktig signal till de personer som tar ut vad som t.o.m. kan betecknas som ockerhyror av sina andrahandshyresgäster. Jag föreslår därför att riksdagen avslår regeringens förslag att återbetalning endast kan avse ett år bakåt i tiden.

Jag föreslår att riksdagen inte ska anta regeringens förslag till ny lydelse av 55 e § hyreslagen. Därmed avslår riksdagen propositionen i denna del och bifaller motion C2 (v) yrkande 1.

Särskilt yttrande

Vissa frågor om andrahandsupplåtelse, punkterna 2–3 (s)

Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Fredrik Lundh (s), Maria Stenberg (s) och Rose-Marie Carlsson (s) anför:

Vi har reserverat oss på en punkt men ställer oss bakom propositionens förslag i övrigt. Vi anser dock att det finns mer angelägna åtgärder att genomföra för att förbättra situationen på andrahandsmarknaden än de regeringen föreslagit.

Många bostadssökande är försatta i en utpressningsliknande situation på grund av den bostadsbrist som råder. Budskapet från andrahandsmarknaden är klart: Betala marknadshyror eller stå utan bostad. Regeringen bör därför i främsta rummet göra satsningar för att öka bostadsproduktionen. Vi ser i dag hur produktionen av bostäder minskar som en följd av regeringens obefintliga bostadspolitik. Det gäller att få gapet mellan efterfrågan och utbud på bostäder att försvinna för att vi ska slippa se de ofta kraftiga överhyror som tas ut på andrahandsmarknaden. Vi avser att driva en aktiv politik för att öka antalet nya bostäder och då särskilt hyresrätter – den upplåtelseform som kommit i strykklasse.

På hyresmarknaden råder en bred okunskap om vilka regler som gäller vid andrahandsuthyrning. Regeringen uppmärksammar i sin proposition särskilt bristande kunskaper på området hos hyresvärderna. Men även på hyresgästsidan saknas många gånger kunskaper om regelsystemet, bl.a. om de möjligheter som finns för en andrahandshyresgäst att återkräva erlagd överhyra. Kunskapen om regelsystemet måste öka. Vi avser att driva frågan om hur detta bäst ska ske.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2008/09:27 Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning:

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.

Följdmotionen

2008/09:C2 av Egon Frid m.fl. (v):

1. Riksdagen avslår regeringens förslag om att den som har tagit ut en hyra som inte är skälig blir återbetalningsskyldig endast ett år bakåt i tiden.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag om att hyresnämnden ska kunna ge tillstånd till andrahandsupplåtelse när en hyresgäst på grund av en längre utlandsvistelse har beaktansvärda skäl för att hyra ut sin lägenhet, utan att specificera vad som avses med en längre utlandsvistelse.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 39, 40, 45 och 55 e §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

39 §²

Hyresgästen får *ej* utan hyresvärdens samtycke *i andra hand* upplåta lägenheten *i dess helhet* utom i fall som avses i andra stycket eller i 40 §.

Har en bostadslägenhet upplåtits till en kommun, får kommunen upplåta lägenheten *i dess helhet* i andra hand. Hyresvärden *skall* genast underrättas om upplåtelsen.

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

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

40 §³

En hyresgäst får hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten *i dess helhet* i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till det.

Tillstånd *skall* lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

Tillstånd enligt första stycket *skall* begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

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

Tillstånd *ska* lämnas, om

1. hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete *eller studier* på annan ort, *längre utlandsvistelse*, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, och

Tillstånd enligt första stycket *ska* begränsas till viss tid och kan förenas med villkor.

¹ Balken omtryckt 1971:1209,

12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 1993:407.

³ Senaste lydelse 1998:146.

45 §⁴

Bestämmelserna i 46–52 §§ gäller vid upplåtelser av bostadslägenheter, om inte

1. hyresavtalet avser upplåtelse *i andra hand* av en lägenhet *i dess helhet* och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

1. hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet *i andra hand till annan för självständigt brukande* och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd,

2. hyresavtalet i annat fall än som sägs i 1 avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd,

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

4. hyresvärden säger upp hyresförhållandet att upphöra i förtid på den grunden att hyresrätten är förverkad och annat inte följer av 47 §, eller

5. annat följer av en sådan överenskommelse som avses i 45 a §.

Bestämmelsen i första stycket 1 gäller inte om upplåtaren har hyrt lägenheten tillsammans med minst två lägenheter till för att hyra ut dem i andra hand.

55 e §⁵

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelser för fritidsändamål.

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, *skall* hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden *skall* betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än *två* år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket *skall* hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–tredje styckena och 55 c §, *ska* hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden *ska* betala tillbaka vad han *eller hon har* tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än *ett* år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket *ska* hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den

⁴ Senaste lydelse 2005:947.

⁵ Senaste lydelse 2006:408.

fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet *skall* gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden *skall* kunna pröva en ansökan enligt andra stycket *skall* ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–tredje styckena och 55 c §. Beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. När det finns skäl till det, får hyresnämnden bestämma att beslutet *ska* gälla omedelbart. Om hyran höjs eller sänks retroaktivt tillämpas 55 d § femte–åttonde styckena.

För att hyresnämnden *ska* kunna pröva en ansökan enligt andra stycket *ska* ansökan ha kommit in till hyresnämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009.

2. I fråga om en ansökan om återbetalning enligt 12 kap. 55 e § som har kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet ska paragrafen i sin äldre lydelse tillämpas.