

Civilutskottets betänkande

2018/19:CU17

Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag till bl.a. ändring i jordabalken. Förslagen består av åtgärder mot handel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätten i syfte att få en bättre fungerande hyresmarknad. Åtgärderna ska leda till en större omsättning av förstahandskontrakt, bättre hyresvillkor och sundare boendemiljöer.

För att försvåra att hyreskontrakt överlåts mot särskild ersättning föreslår regeringen vissa inskränkningar i bytesrätten. Den som har köpt ett hyreskontrakt av en annan hyresgäst eller som har försökt att sälja ett kontrakt ska kunna förlora hyresrätten med omedelbar verkan. Straffen för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning ska skärpas. Det ska även vara brottsligt att köpa ett hyreskontrakt.

Vidare stramas reglerna kring andrahandsuthyrning av hyreslägenheter upp. En förstahandshyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand ska inte få ta ut en hyra som är högre än hyresgästens egen hyra med eventuellt tillägg för möbler och andra nyttigheter. Om en för hög hyra tas ut ska hyresgästen kunna förlora sitt kontrakt. Det ska också vara brottsligt att hyra ut en lägenhet i andra hand utan tillstånd till en hyra som inte är skälig.

I ärendet lämnas också förslag om att fler utrymmen som byggs om till bostäder ska kunna få presumtionshyra, dvs. en kollektivt framförhandlad hyra som anses skälig under 15 år.

Regeringens förslag om åtgärder mot svarthandel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätter bygger på en överenskommelse mellan regeringen, Centerpartiet och Liberalerna.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2019.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandena.

I betänkandet finns sju reservationer (M, SD, V, KD).

Behandlade förslag

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

Tio yrkanden i följdmotioner.

Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut.....	4
Redogörelse för ärendet.....	6
Utskottets överväganden.....	7
Regeringens lagförslag.....	7
Lagstiftningens framtida utformning.....	14
Reservationer.....	17
1. Kriminalisering av köp av hyreskontrakt, punkt 1 (M, V, KD).....	17
2. Förverkande vid uttag av för hög andrahandshyra, punkt 2 (KD).....	18
3. Kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning till överhyra, punkt 3 (M, KD).....	19
4. Lagförslagen i övrigt, punkt 4 – motiveringen (SD).....	19
5. Lagstiftningens framtida utformning, punkt 5 (SD).....	20
6. Lagstiftningens framtida utformning, punkt 5 (V).....	21
7. Lagstiftningens framtida utformning, punkt 5 (KD).....	22
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag.....	23
Propositionen.....	23
Följdmotionerna.....	23
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag.....	25

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Kriminalisering av köp av hyreskontrakt

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 65 b §.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2018/19:107 punkt 1 i denna del och avslår motionerna

2018/19:3076 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 1 och
2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 1.

Reservation 1 (M, V, KD)

2. Förverkande vid uttag av för hög andrahandshyra

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 42 § första stycket 6 och 43 § och punkt 5 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2018/19:107 punkt 1 i denna del och avslår motion

2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 2.

Reservation 2 (KD)

3. Kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning till överhyra

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 65 c §.

Därmed bifaller riksdagen proposition 2018/19:107 punkt 1 i denna del och avslår motionerna

2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 3 och

2018/19:3087 av Mats Green m.fl. (M).

Reservation 3 (M, KD)

4. Lagförslagen i övrigt

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken i de delar som inte omfattas av utskottets förslag ovan,

2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Därmed bifaller riksdagen proposition 2018/19:107 punkterna 1 i denna del och 2 samt avslår motion

2018/19:3084 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkande 3.

Reservation 4 (SD) – motiveringen

5. Lagstiftningens framtida utformning

Riksdagen avslår motionerna

2018/19:3076 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 2,

2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 4 och

2018/19:3084 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkandena 1 och 2.

Reservation 5 (SD)

Reservation 6 (V)

Reservation 7 (KD)

Stockholm den 4 juni 2019

På civilutskottets vägnar

Emma Hult

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Emma Hult (MP), Larry Söder (KD), Johan Löfstrand (S), Carl-Oskar Bohlin (M), Elin Lundgren (S), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Mikael Eskilandersson (SD), Leif Nysmed (S), Ola Johansson (C), Lars Beckman (M), Sanne Lennström (S), Joakim Järrebring (S), Robert Hannah (L), Angelica Lundberg (SD), David Josefsson (M), Jon Thorbjörnson (V) och Cassandra Sundin (SD).

Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

Till grund för regeringens förslag i propositionen ligger förslag från Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt som har redovisats i betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86). Utredningen har haft i uppdrag att föreslå åtgärder som motverkar olaglig handel med hyresrätter och som bidrar till att fler lägenheter erbjuds bostadssökande på godtagbara villkor. Betänkandet har remissbehandlats. Propositionen i denna del bygger på en överenskommelse mellan regeringen, Centerpartiet och Liberalerna.

I propositionen lämnas även förslag som grundar sig på några av de förslag som Utredningen om hyressättning vid nyproduktion redovisat i betänkandet Hyran vid nyproduktion – en utvärdering och utveckling av modellen med presumtionshyra (SOU 2017:65). Även detta betänkande har remissbehandlats.

Lagrådet har yttrat sig över regeringens lagförslag.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut finns i bilaga 1 och lagförslagen i bilaga 2.

Fyra motioner med sammanlagt tio yrkanden har väckts med anledning av propositionen. Förslagen i motionerna finns i bilaga 1.

Utskottets överväganden

Regeringens lagförslag

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag om kriminalisering av köp av hyreskontrakt, förverkande vid uttag av för hög andrahandshyra och kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning till överhyra. Därmed avslår riksdagen motionsyrkanden om avslag på propositionen i dessa delar.

Riksdagen antar vidare regeringens lagförslag i övrigt och avslår ett motionsyrkande om att förse lagförslaget med ytterligare motivuttalanden.

Jämför reservation 1 (M, V, KD), 2 (KD) och 3 (M, KD) samt motivreservation 4 (SD).

Propositionen

Kriminalisering av köp av hyreskontrakt

I propositionen föreslår regeringen att det ska vara straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Straffet för brott av normalgraden ska vara böter eller fängelse i högst två år. Det ska inte dömas till ansvar i ringa fall. Är brottet grovt ska straffet vara fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om det är fråga om grovt brott ska man ta särskild hänsyn till om gärningen avsett betydande värde, eller om gärningsmannen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Som skäl för förslagen anförts bl.a. följande. Regeringen finner sammantaget inte några bärande skäl mot att köparen och säljaren behandlas enligt samma utgångspunkter när det gäller straffrättsligt ansvar. Tvärtom innebär handelns skadeverkningar och köparens roll i den att det finns starka skäl för att även köp ska vara kriminaliserat. Den risk som finns enligt hittillsvarande reglering att förlora ett köpt hyreskontrakt har inte en tillräckligt dämpande effekt på handeln. De skärpningar av de civilrättsliga reglerna som föreslås kan visserligen väntas bidra till att ytterligare motverka den otillåtna handeln, men innebär ingen principiell förändring av regelsystemet och bedöms inte ensamma vara tillräckligt effektiva. En kriminalisering är därför nödvändig för att handeln på ett effektivt sätt ska kunna motverkas. Det brottsliga handlandet bör i stort sett spegla det handlande som är straffbelagt vid försäljning av hyreskontrakt. Även straffskalan för köp av hyreskontrakt bör ligga nära den

som gäller för försäljning och olovlig förmedling av hyreskontrakt. Köparens agerande är många gånger lika klandervärt som säljarens.

Förverkande vid uttag av för hög andrahandshyra

Regeringen föreslår att hyresrätten ska vara förverkad om hyresgästen upplåter lägenheten i andra hand och då tar emot en hyra som överstiger förstahandshyran med tillåtna tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska hyresrätten vara förverkad om den mottagna hyran överstiger en andel av förstahandshyran, med tillåtna tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen, som inte är proportionerlig i förhållande till omfattningen av upplåtelsen. Om hyresgästen kan visa giltig ursäkt ska hyresrätten inte förverkas. För att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten måste hyresvärden säga upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om det förhållande som utgör grunden för förverkandet, dock senast sex månader efter att förhållandet upphörde.

Som skäl för förslagen anför regeringen bl.a. följande. Förutom att otillåten andrahandsuthyrning har negativa effekter på hyresmarknaden i stort drabbas också fastighetsägarna genom minskad kontroll över det egna lägenhetsbeståndet och risk för ökade kostnader för bl.a. förslitningar. När hyresgäster behåller lägenheter som egentligen borde sägas upp eftersom hyresgästen har sin bostad ordnad på annat håll kan hyresvärdarna inte tillhandahålla lägenheter till de bostadssökande som står på tur enligt det fördelnings- eller kösystem hyresvärden tillämpar. Mot denna bakgrund bör en hyresvärd kunna göra gällande att hyresrätten till en bostadslägenhet är förverkad om hyresgästen tagit emot en hyra som inte är skälig. Det kan inte anses tillräckligt ingripande att hyresgästen kan förlora rätten till förlängning av hyresavtalet. I vissa fall kan det framstå som ursäktligt att en hyresgäst tar ut en för hög hyra. Förverkanderegeln bör därför förse med en skyddsregel för hyresgästen med innebörden att hyresrätten inte ska vara förverkad om hyresgästen kan visa en giltig ursäkt. Bestämmelsen torde få störst betydelse i inneboendefallen, då giltig ursäkt bör anses föreligga om en hyresgäst har gjort en rimlig felberäkning av hyran.

Kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning till överhyra

Regeringen föreslår att det också ska vara straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden till en hyra som överstiger förstahandshyran med tillåtna tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Straffet ska vara böter eller fängelse i högst två år. Det ska inte dömas till ansvar i ringa fall.

Regeringen anför bl.a. följande som skäl för förslaget. En kriminalisering av ett beteende som tidigare har varit straffritt kräver mycket starka skäl. Oskäliga andrahandshyror och otillåten andrahandsuthyrning är ett stort problem. Det kan förväntas att det skulle ha en avskräckande effekt på de

hyresgäster som missbrukar sin hyresrätt om det var straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan tillstånd till en för hög hyra. Vid övervägandet av en kriminalisering får det vidare beaktas att det är brottsligt att begära särskild ersättning för att överlåta eller upplåta hyresrätten till en bostadslägenhet. Det talar för att även otillåten andrahandsuthyrning till överhyra bör kriminaliseras eftersom situationen är så snarlik den vid överlåtelse eller upplåtelse av hyresrätt mot särskild ersättning. De betänkligheter som tidigare framhållits ur rättssäkerhetssynpunkt med en straffregel kopplad till hyresnivån gör sig inte gällande på samma sätt i och med att ett straffstadgande kan knytas till den tydliga takregel för andrahandshyrorna som föreslås. De föreslagna skärpningarna i de civilrättsliga reglerna kan inte ensamma förväntas vara tillräckligt verksamma för att minska uttaget av för höga hyror. Det finns sammanfattningsvis starka skäl för att kriminalisera otillåten andrahandsuthyrning till överhyra med hänsyn till beteendets skadeverkningar. Det finns inte något alternativ till en straffsanktion som kan anses vara lika effektivt för att minska det oönskade beteendet.

En tydligare gräns mellan inneboende- och andrahandsupplåtelser

I propositionen föreslår regeringen att förstahandshyresgästen måste använda lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning för att inte en upplåtelse av lägenheten eller en del av den ska utgöra en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse.

Vad gäller den närmare innebörden av boendekravet anför regeringen följande som skäl för förslaget.

Lagradsremissens förslag är att om en bostadslägenhet inte används som bostad av hyresgästen, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande. Med uttrycket ”används som bostad” avses enligt remissen att hyresgästen använder lägenheten antingen som sin fasta bostad, dvs. permanentbostad, eller som ett nödvändigt komplement till den fasta bostaden, s.k. komplementbostad. Begreppen permanentbostad och komplementbostad används av hyresnämnderna vid bedömningen av huruvida en hyresgäst har ett skyddsvärt behov av sin lägenhet vid en prövning enligt 46 § första stycket 10 hyreslagen.

Enligt hyresnämndernas praxis ska frågan om huruvida en lägenhet är en hyresgästs permanenta bostad avgöras utifrån en helhetsbedömning med beaktande av bl.a. hyresgästens familjeförhållanden, anknytning till orten och framtidsplaner när det gäller boendet. För att en lägenhet ska anses vara ett nödvändigt komplement till hyresgästens fasta bostad krävs normalt att hyresgästen visar att han eller hon övernattar i lägenheten 2–3 dagar per vecka eller 80–100 dagar per år och att detta sker i samband med arbete eller studier.

Genom lagradsremissens förslag uppnås enhetlighet mellan de båda prövningarna. Den praxis som finns när det gäller behovsprövningen kan därmed bli vägledande även vid prövningar av om en upplåtelse är en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse eller inte.

Enligt *Lagrådet* är uttrycket ”bostadslägenhet som inte används som bostad av hyresgästen” diffust och ger utrymme för olika tolkningar. Att hänvisa till hur uttrycket i andra sammanhang har tolkats i praxis är enligt

Lagrådets mening olämpligt. Lagrådet anser därför att uttrycket bör förtydligas i bestämmelsen.

Regeringen anser att det i detta sammanhang är naturligt att knyta an till de kriterier hyresnämnderna tillämpar vid sin prövning av huruvida en hyresgäst har ett skyddsvärt behov av lägenheten. Vid förlängningstvister enligt 46 § hyreslagen gör hyresvärden inte sällan gällande såväl otillåten andrahandsuthyrning som bristande behov av lägenheten. Regeringen delar emellertid Lagrådets uppfattning att uttrycket ”används som bostad” bör förtydligas i lagtexten. Uttrycken permanentbostad och komplementbostad förekommer inte i hyreslagen och det framstår inte som lämpligt att föra in dem i detta sammanhang. I stället bör det anges att hyresgästen ska använda lägenheten ”i beaktansvärd utsträckning”. Med detta avses alltså oförändrat att hyresgästen har sin permanenta bostad i lägenheten, alternativt använder den som en komplementbostad.

Lagförslagen i övrigt

I propositionen bedömer regeringen att åtgärder bör vidtas för att minska den svarta hyresmarknaden och i stället öka rörligheten på den öppna. Utöver de förslag som redogjorts för i föregående avsnitt lämnar regeringen följande förslag.

För att tillstånd till byte av hyreslägenheter ska lämnas ska hyresgästerna ha bott i sina respektive lägenheter i minst ett år, annars ska det krävas synnerliga skäl för bytet. Tillstånd till ett byte ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot särskild ersättning. Möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller ett ägt boende ska tas bort.

En hyresrätt ska vara förverkad om hyresgästen betalar eller tar emot en särskild ersättning när hyresrätten överläts till hyresgästen. En hyresrätt ska också vara förverkad om hyresgästen begär en särskild ersättning för hyresrätten. För att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten måste hyresvärden säga upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om att hyresgästen betalat, tagit emot eller begärt en särskild ersättning, dock senast fem år efter att hyresgästen agerat på det sättet.

Straffet för att begära särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet ska skärpas. Det straffbara området ska även omfatta att träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning. Ringa fall ska inte längre vara straffria. Även straffet för att begära, träffa avtal om eller ta emot otillåten ersättning vid förmedling av en bostadslägenhet ska skärpas. För brott av normalgraden ska straffet vara fängelse i högst två år. För ringa brott ska straffet vara böter eller fängelse i högst sex månader. Om brottet är grovt ska straffet vara fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Vid bedömningen av om det är fråga om grovt brott ska man ta särskild hänsyn till om

- gärningen avsett betydande värde
- gärningen utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning

- gärningsmannen använt en urkund eller något annat vars brukande är straffbart enligt brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet, eller
- gärningsmannen i avsevärd utsträckning missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet.

Hyran vid en upplåtelse i andra hand ska inte få vara högre än förstahandshyran, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Om en del av en lägenhet upplåts för inneboende ska hyran inte få vara högre än en andel av förstahandshyran som är proportionerlig i förhållande till omfattningen av upplåtelsen, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Ett tillägg för möbler och utrustning som ingår i upplåtelsen ska inte få överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen, t.ex. el och bredband, ska inte få överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Hyresnämnden ska inte lämna tillstånd till en upplåtelse i andra hand om hyresgästen tar ut en hyra som är högre än förstahandshyran, med eventuellt tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen.

Hyresnämnden ska när det gäller upplåtelser i andra hand och till inneboende kunna besluta om återbetalning av överhyra som har betalats upp till två år före ansökan om återbetalning.

Om hyresgästen upplåter lägenheten i andra hand utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden ska hyresrätten vara förverkad. Hyresrätten ska dock inte förverkas om hyresgästen kan visa att han eller hon har en giltig ursäkt. För att hyresgästen ska kunna skiljas från lägenheten måste hyresvärden säga upp avtalet inom sex månader från det att han eller hon fick vetskap om det förhållande som utgör grunden för förverkandet, dock senast sex månader efter att förhållandet upphörde.

Det ska tydliggöras att det är möjligt att avtala om presumtionshyra vid ombyggnad av utrymmen som inte används som bostadslägenhet även om de någon gång tidigare har använts på det sättet.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2019. De föreslagna civilrättsliga ändringarna ska som utgångspunkt tillämpas på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet om åtgärderna som avses i bestämmelserna vidtagits efter ikraftträdandet. Ändringarna i hyressättningsreglerna ska dock inte tillämpas på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Motionerna

Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) begär i kommittémotion 2018/19:3076 yrkande 1 att riksdagen ska avslå regeringens förslag i den del det avser att köp av hyreskontrakt ska kriminaliseras. Enligt motionärerna finns det inte tillräckligt starka skäl för att kriminalisera köp av hyreskontrakt.

Larry Söder m.fl. (KD) begär i kommittémotion 2018/19:3083 att riksdagen ska avslå regeringens förslag om att göra det straffbart att betala

särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet (yrkande 1) och om att det ska vara straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden till en hyra som överstiger förstahandshyran med tillåtna tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen (yrkande 3). Motionärerna anser att det inte finns tillräckligt starka skäl för en kriminalisering.

Ett likadant yrkande om att riksdagen ska avslå regeringens förslag om att kriminalisera uthyrning i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden till en otillåten hyra finns i kommittémotion 2018/19:3087 av Mats Green m.fl. (M). Motionärerna anser att det inte finns tillräckligt starka skäl för en kriminalisering och att regeringens förslag om förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning och utökad återbetalnings-skyldighet för överhyra är tillräckliga åtgärder för att avskräcka denna typ av otillåten andrahandsuthyrning.

I kommittémotion 2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 2 begärs att riksdagen ska avslå regeringens förslag om att hyresrätten ska vara förverkad i de fall hyran är högre än det satta taket. Enligt motionärerna är förslaget långtgående och står inte i proportion till handlingen.

Roger Hedlund m.fl. (SD) begär i kommittémotion 2018/19:3084 yrkande 3 att riksdagen ska anta regeringens förslag till lag om ändring i 12 kap. 39 § jordabalken med den ändringen att kravet på att lägenheten ska användas som bostad i beaktansvärd utsträckning inte ska baseras på ett förutbestämt antal dagar per år eller vecka. Kravet på användning i beaktansvärd utsträckning bör i stället bedömas utifrån om personen har ett återkommande boendebehov i lägenheten där personen i någon utsträckning är verksam i studier, arbete eller näringsverksamhet.

Utskottets ställningstagande

Kriminalisering av köp av hyreskontrakt

Utskottet delar regeringens bedömning att en kriminalisering av köp av hyreskontrakt är befogad för att effektivt motverka handeln med hyreskontrakt. Handelns skadeverkningar och köparens roll i den medför att det finns starka skäl för att även köp ska vara kriminaliserat. Utskottet ställer sig således bakom regeringens förslag om att köp av hyreskontrakt ska kriminaliseras. Detta innebär att riksdagen bör avslå motionerna 2018/19:3076 (V) yrkande 1 och 2018/19:3083 (KD) yrkande 1 och anta regeringens lagförslag i denna del.

Förverkande vid uttag av för hög andrahandshyra

Otillåten andrahandsuthyrning är ett växande problem, och som regeringen konstaterat verkar det till stor del bero på att förstahandshyresgäster ser en möjlighet att göra betydande ekonomiska vinster på andrahandsuthyrning. Det

är även tydligt att den nuvarande regleringen inte har en tillräckligt avhållande effekt på problemet, varför det är angeläget att regelsystemet utformas på ett sådant sätt att det tydligt visar att det inte är tillåtet att ta ut en för hög hyra av en andrahandshyresgäst eller inneboende. Utskottet instämmer därför i regeringens bedömning att en hyresrätt ska förverkas vid uttag av för hög hyra. Med hänsyn till att lägenheten inte ska förverkas om hyresgästen kan visa en giltig ursäkt anser utskottet att förslaget är väl avvägt och ger en tillräcklig ventil för att tillgodose hyresgästernas rättssäkerhetsintresse. Med avslag på motion 2018/19:3083 (KD) yrkande 2 bör därför regeringens förslag om förverkande vid uttag av för hög hyra antas.

Kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning

Som regeringen konstaterat är oskäligen andrahandshyror och otillåten andrahandsuthyrning ett stort problem. Det finns enligt utskottets mening anledning att se allvarligt på problemet eftersom det innebär att omsättningen av förstahandskontrakt minskar och att många andrahandshyresgäster får betala en oskäligen hyra och bo under otrygga förhållanden. Utskottet delar regeringens bedömning att de föreslagna skärpningarna i de civilrättsliga reglerna inte ensamma kan förväntas vara tillräckligt verksamma för att minska uttaget av för höga hyror och att det inte finns något alternativ till en straffsanktion som kan anses vara lika effektivt för att minska det oönskade beteendet. Utskottet avstyrker därmed motionerna 2018/19:3083 (KD) yrkande 3 och 2018/19:3087 (M) och anser att riksdagen bör anta regeringens lagförslag om kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning.

Lagförslagen i övrigt

Även de andra förslag som regeringen lämnar i propositionen är i huvudsak ägnade att bidra till att motverka den svarta hyresmarknaden och i stället öka rörligheten på den öppna marknaden. Utskottet anser att förslagen är ändamålsenligt utformade och bör antas av riksdagen.

I motion 2018/19:3084 (SD) yrkande 3 begärs att riksdagen ska tillföra lagstiftningsärendet motivuttalanden om begreppet beaktansvärd utsträckning. Utskottet konstaterar att med beaktansvärd utsträckning avses att hyresgästen har sin permanenta bostad i lägenheten, alternativt använder den som en komplementbostad. Enligt utskottet framstår det som väl avvägt att knyta an denna bedömning till de kriterier som hyresnämnderna tillämpar vid prövningen av om en hyresgäst har ett skyddsvärt behov av lägenheten. Mot denna bakgrund anser utskottet att det inte finns anledning för riksdagen att göra några motivuttalanden. Motionen bör därför avslås.

Lagstiftningens framtida utformning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden med förslag om tillkännagivanden om lagstiftningens framtida utformning. Förslagen rör bl.a. en översyn av privatuthyrningslagen och en uppföljning av konsekvenserna av taket för andrahandshyror. Utskottet hänvisar bl.a. till innehållet i de lagändringar som utskottet har ställt sig bakom.

Jämför reservation 5 (SD), 6 (V) och 7 (KD).

Motionerna

Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) begär i kommittémotion 2018/19:3076 yrkande 2 ett tillkännagivande om att lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad, förkortad privatuthyrningslagen, bör ses över i syfte att öka andrahandshyresgästernas trygghet. Motionärerna välkomnar de förslag som läggs fram i propositionen i syfte att strama upp reglerna kring andrahandsuthyrning av hyreslägenheter. Enligt motionärerna befinner sig andrahandshyresgäster i det ägda bostadsbeståndet i en minst lika utsatt situation som andrahandshyresgäster på hyresmarknaden. Införandet av privatuthyrningslagen har lett till kraftigt höjda andrahandshyror i exempelvis bostadsrätter, och lagen bör därför ses över i syfte att öka andrahandshyresgästernas trygghet.

I kommittémotion 2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 4 begärs ett tillkännagivande om att genomföra en uppföljning av konsekvenserna av hyrestaket för andrahandsuthyrningar. Enligt motionärerna finns det en risk för att ett tak för andrahandshyror spär på den svarta marknaden, och därför måste ett hyrestak följas upp och utvärderas.

Roger Hedlund m.fl. (SD) begär i kommittémotion 2018/19:3084 ett tillkännagivande om att det bör införas ett undantag från kravet om ett års boendetid för bytesrätt av hyreskontrakt (yrkande 1). Ett krav på boende minst ett år eller synnerliga skäl för byte av hyresrätt riskerar enligt motionärerna att skapa mer stelbenthet på hyresmarknaden. För att tillgodose fall där personer behöver göra byten av hyreskontrakt i samband med byte av sysselsättning, anser motionärerna att det behövs en undantagsregel i fråga om kravet på ett års boendetid. Motionärerna begär även ett tillkännagivande om att den högsta straffsatsen för olaglig handel med hyresrättskontrakt bör harmoniseras med grovt bedrägeri och grovt skattebrott (yrkande 2). Det innebär att den högsta straffsatsen på sex år även gäller för omfattande handel med hyreskontrakt.

Propositionen

I propositionen anför regeringen bl.a. följande skäl för att förstahandshyran ska vara ett tak vid andrahandsupplåtelser. Det finns inget legitimt intresse för

en hyresgäst vars hyra bestämts enligt gällande hyressättningsregler att vid en upplåtelse i andra hand ta ut en hyra som kraftigt överstiger den egna hyran. Hyresgästen ska inte kunna tjäna pengar på sin hyreslägenhet. Regeringen föreslår därför att det ska införas en kompletterande hyressättningsregel som förtydligar att hyran vid en andrahandsupplåtelse aldrig bör anses som skälig om den överstiger den hyra som förstahandshyresgästen betalar, plus vissa tillåtna tillägg. Regeln innebär att förstahandshyran är ett tak för andrahandshyran. Det betyder inte att en andrahandshyra som ligger på samma nivå som förstahandshyran alltid är att betrakta som skälig.

Vad gäller ettårsfristen för byte anför regeringen bl.a. att ett krav på att hyresgästen och bytesparten ska ha bott i sina lägenheter under en viss tid för att byte ska tillåtas, skulle försvåra genomförandet av skenbyten och ha en dämpande effekt på handeln. Inskränkningen kan enligt regeringen inte heller ses som alltför betungande för enskilda hyresgäster, särskilt som undantag från ettårsfristen kan medges om omständigheterna är särskilt ömmande. Som exempel på sådana särskilda skäl som kan ligga till grund för tillstånd, trots att bosättningskravet inte är uppfyllt, anges dödsfall i familjen som medför ett mycket stort behov för hyresgästen att omgående få en mindre lägenhet eller att flytta till en annan ort och att hyresgästen förlorat jobbet och inte har ekonomisk möjlighet att betala hyran för sitt nuvarande boende.

Regeringen anför i propositionen bl.a. följande i fråga om straffskalorna för olaglig handel med hyreskontrakt. Brott som grovt bedrägeri och grovt skattebrott har visserligen en straffskala som sträcker sig längre än till fyra år, nämligen sex år. Ett maximistraff om fyra års fängelse för grovt brott framstår emellertid som tillräckligt för att möjliggöra en differentierad straffmätning och ge utrymme att döma ut en proportionerlig påföljd även i de allvarligaste fallen.

Privatuthyrningslagen m.m.

Privatuthyrningslagen gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller ett annat ägt boende. Lagen gäller alltså inte vid en andrahandsupplåtelse av en hyresrätt. Vid upplåtelse enligt lagen tillåts bl.a. en friare hyressättning än vid upplåtelse enligt hyreslagen. Om inte något annat har föreskrivits i privatuthyrningslagen gäller bestämmelserna i hyreslagen.

Hyresgästutredningen har i betänkandet Stärkt ställning för hyresgäster (SOU 2017:33) bl.a. utrett frågor om privatpersoners uthyrning av bostäder och bedömt hur en lämplig avvägning mellan parternas intressen bör göras när privatpersoner hyr ut bostäder. Utredningen har identifierat vissa problem i fråga om privatpersoners uthyrning av bostäder, bl.a. att det dubbla regelverket på området ibland gör det svårt för de inblandade att se vilket regelverk som är tillämpligt på vissa hyresavtal – privatuthyrningslagen eller hyreslagen. I betänkandet lämnas flera förslag i syfte att motverka dessa problem, bl.a. att privatuthyrningslagen ska upphävas samtidigt som särbestämmelsen om

hyressättning tas in i hyreslagen och att hyresgästen ska få möjlighet att vända sig till hyresnämnden för att begära återbetalning av hyra.

Betänkandet bereds inom Regeringskansliet.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i detta betänkande ställt sig bakom regeringens förslag om åtgärder mot svarthandel med hyreskontrakt och annat missbruk av hyresrätter i syfte att få en bättre fungerande hyresbostadsmarknad med bl.a. bättre hyresvillkor och sundare bostadsmiljöer. Utskottet konstaterar vidare att Hyresgästutredningen lämnat flera förslag, bl.a. när det gäller privatuthyrningslagen, i syfte att stärka hyresgästers ställning. Det saknas enligt utskottets mening skäl att föregripa det pågående arbetet genom att föreslå något tillkännagivande i fråga om en översyn av privatuthyrningslagen.

Med hänsyn till att andrahandshyrorna i så hög grad överstiger förstahandshyrorna är det tydligt att hittillsvarande hyressättningsregler inte har haft något starkare genomslag på andrahandsmarknaden. Utskottet har därför ställt sig bakom regeringens förslag om att förstahandshyran ska utgöra ett tak för andrahandshyran. Utskottet anser inte att det i dagsläget finns någon beaktansvärd risk för att taket kommer att spä på den svarta marknaden för andrahandskontrakt, men vid eventuella indikationer på detta kan det finnas anledning att återkomma i frågan.

Vad gäller ettårsfristen för byte konstaterar utskottet att en hyresgäst kan få tillstånd till byte trots att kravet på ett års boendetid inte är uppfyllt, om det föreligger synnerliga skäl. Utskottet anser att regleringen ger ett tillräckligt stort utrymme för avsteg vid särskilt ömmande omständigheter och att det därför inte finns behov av något ytterligare undantag.

Utskottet anser att straffskalorna för olaglig handel med hyreskontrakt är väl avvägda och att det i dagsläget inte finns anledning att harmonisera straffskalan för grovt brott med straffskalorna för grovt bedrägeri och grovt skattebrott.

Mot denna bakgrund bör samtliga motionsyrkanden avslås.

Reservationer

1. Kriminalisering av köp av hyreskontrakt, punkt 1 (M, V, KD)

av Larry Söder (KD), Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Lars Beckman (M), David Josefsson (M) och Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 65 b §.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2018/19:3076 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 1 och

2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 1 och avslår proposition 2018/19:107 punkt 1 i denna del.

Ställningstagande

Regeringen föreslår att det ska vara straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Regeringen anser att köparen av ett hyreskontrakt agerar lika klandervärt som säljaren och att det därför inte finns några bärande skäl mot att köparen och säljaren behandlas enligt samma utgångspunkter när det gäller straffrättsligt ansvar.

Vi delar inte regeringens uppfattning. Köp av hyreskontrakt är visserligen klandervärt men det måste beaktas att köparen ofta befinner sig i en utsatt situation. Kriminalisering av något som tidigare varit straffritt kräver mycket starka skäl, och i likhet med Lagrådet anser vi att det inte finns tillräckligt starka skäl för en kriminalisering av köparens handlande. Vi anser även att det kan ifrågasättas om den föreslagna kriminaliseringen utgör ett effektivt medel för att motverka handel med hyresrätter. Enligt vår mening finns det anledning att avvakta utfallet av andra åtgärder, däribland de föreslagna åtgärderna av civilrättslig karaktär, innan ytterligare straffrättsliga sanktioner införs.

Mot denna bakgrund anser vi att riksdagen bör avslå regeringens förslag om kriminalisering av köp av hyreskontrakt.

2. Förverkande vid uttag av för hög andrahandshyra, punkt 2 (KD)

av Larry Söder (KD).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen

a) avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 42 § första stycket 6,

b) antar

1. 12 kap. 43 § regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att orden ”eller 6” i andra stycket ska utgå,

2. punkt 5 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna i regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken med den ändringen att orden ”eller med en hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket” ska utgå.

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 2 och

bifaller delvis proposition 2018/19:107 punkt 1 i denna del.

Ställningstagande

Förslaget om att hyresrätten ska vara förverkad vid uttag av för hög andrahandshyra är långtgående och kan inte anses stå i proportion till handlingen. Enligt dagens reglering ska andrahandshyrorna vara skäliga, och den andrahandshyresgäst som är missnöjd med sin hyresnivå kan vända sig till hyresnämnden för rättelse och återkräva det oskäligen beloppet. Trots detta sker sällan några rättelser, sannolikt eftersom andrahandshyrorna ligger nära marknadshyrorna och alternativen för hushållen är få.

Remissinstanser som Konsumentverket och Riksbyggen anser att förslaget är för långtgående, och Hyresgästföreningen samt Hovrätten över Skåne och Blekinge anser att regeringen hade kunnat gå fram med andra åtgärder. Införandet av ett tak för andrahandshyror bör vara en tillräcklig åtgärd för att stärka andrahandshyresgästernas ställning. Jag anser därför att riksdagen bör avslå regeringens förslag om förverkande vid för hög andrahandshyra. Mitt ställningstagande föranleder också vissa följdändringar i regeringens förslag.

3. Kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning till överhyra, punkt 3 (M, KD)

av Larry Söder (KD), Carl-Oskar Bohlin (M), Cecilie Tenfjord Toftby (M), Lars Beckman (M) och David Josefsson (M).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 65 c §.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 3 och

2018/19:3087 av Mats Green m.fl. (M) samt

avslår proposition 2018/19:107 punkt 1 i denna del.

Ställningstagande

Att göra det straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan tillstånd till en för hög hyra kan enligt regeringen förväntas ha en avskräckande effekt på de hyresgäster som missbrukar sin hyresrätt.

I likhet med flera remissinstanser och Lagrådet anser vi att det inte finns tillräckligt starka skäl för en så ingripande åtgärd som en kriminalisering innebär. Det finns inte säkra belägg för att problemet är av sådant allvarligt slag som krävs för att en kriminalisering ska framstå som nödvändig. Regeringens förslag om ändringar i de civilrättsliga följderna är enligt vår mening tillräckliga åtgärder för att avskräcka denna typ av otillåten andrahandsuthyrning. Vi anser därför att riksdagen bör avslå regeringens förslag om kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning till överhyra.

4. Lagförslagen i övrigt, punkt 4 – motiveringen (SD)

av Mikael Eskilander (SD), Angelica Lundberg (SD) och Cassandra Sundin (SD).

Ställningstagande

Enligt regeringens förslag måste förstahandshyresgästen använda lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning för att inte en upplåtelse av lägenheten eller en del av den ska utgöra en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse. I författningskommentaren och övervägandena till förslaget anges att med beaktansvärd utsträckning avses 2–3 dagar per vecka eller 80–100 dagar per år.

Vi delar regeringens uppfattning att lägenheten ska användas i beaktansvärd utsträckning för att upplåtelsen inte ska utgöra en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse. Det kan dock förekomma situationer då personer

inte uppfyller kravet på ett visst antal dagar per vecka eller år, men där hyresgästen ändå har behov av bostaden på grund av arbete, näringsverksamhet, studier eller familjesituation. Vi anser därför att det i förarbetena bör klargöras att begreppet beaktansvärd utsträckning inte ska baseras på ett förutbestämt antal dagar per år eller vecka, utan att begreppet i stället ska definieras som att personen har ett återkommande boendebehov där personen i någon utsträckning är verksam i studier, arbete eller näringsverksamhet.

Vårt ställningstagande innebär att motionen tillgodoses och att den därför ska avslås.

5. Lagstiftningens framtida utformning, punkt 5 (SD)

av Mikael Eskilander (SD), Angelica Lundberg (SD) och Cassandra Sundin (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:3084 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkandena 1 och 2 samt avslår motionerna

2018/19:3076 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 2 och

2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 4.

Ställningstagande

Vi välkomnar att åtgärder vidtas i syfte att motverka att personer tecknar ett lägenhetskontrakt i syfte att snabbt byta hyresrätten mot ersättning och har därför ställt oss bakom regeringens förslag. Samtidigt riskerar förslaget om en ettårsfrist för byte att skapa mer stelbenthet på en hyresmarknad som redan i dag är relativt trög och där exempelvis arbetstagare inte snabbt kan flytta till en ny hyresrätt på annan ort. Byte till ett arbete eller uppstart av näringsverksamhet på annan ort ska inte betraktas som synnerliga skäl på en normalt fungerande arbetsmarknad. Det bör även beaktas att provanställningar är standardiserade till sex månader. För att tillgodose dessa fall, då personer behöver genomföra byten av hyresrätter i samband med byte av sysselsättning, behövs en undantagsregel från kravet på ett års boendetid.

Vi har också ställt oss bakom regeringens förslag om skärpta straff för olaglig handel med hyreskontrakt. Enligt propositionen ska det högsta straffet för grovt brott vara fyra års fängelse. Eftersom den grovt kriminella sektorn på ett mer systematiskt sätt handlar med hyreskontrakt, står dess brottslighet enligt vår mening i proportion till grovt bedrägeri och grovt skattebrott. Därför anser vi att straffskalan för grovt brott ska harmoniseras med den som gäller

för grovt bedrägeri och grovt skattebrott, vilket innebär att maximistrafket skulle vara sex års fängelse.

Det är regeringens uppgift att ta nödvändiga initiativ i frågorna och återkomma till riksdagen med lagförslag.

Vad som anförts ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

6. Lagstiftningens framtida utformning, punkt 5 (V)

av Jon Thorbjörnson (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anføres i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion
2018/19:3076 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 2 och
avslår motionerna
2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 4 och
2018/19:3084 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

Jag välkomnar och har ställt mig bakom regeringens förslag om att strama upp reglerna kring andrahandsuthyrning av hyreslägenheter. Ockerhyror och otillåten andrahandsuthyrning är två växande problem i bostadsbristens Sverige. Jag vill i detta sammanhang påpeka att andrahandshyresgäster i det ägda bostadsbeståndet befinner sig i en minst lika utsatt situation som andrahandshyresgäster på hyresmarknaden. Införandet av privatuthyrningslagen har lett till kraftigt höjda andrahandshyror i exempelvis bostadsrätter. Att hyra en bostadsrätt i andra hand är 138 procent dyrare än motsvarande hyra för ett förstahandskontrakt (Boverkets rapport 2018:29). De höga andrahandshyrorna slår hårt mot dem som tvingas hyra en bostadsrätt i andra hand för att ha någonstans att bo – främst yngre ensamhushåll med lägre inkomster. Vinnarna är bostadsrättsägarna som redan gynnas med ränte- och ROT-avdrag.

Det går inte att blunda för den negativa utveckling som skett sedan privatuthyrningslagen infördes i form av kraftigt höjda andrahandshyror – hyresnivåer som inte kan beskrivas som annat än ockerhyror. Jag anser därför att privatuthyrningslagen bör ses över i syfte att öka andrahandshyresgästernas trygghet. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

7. Lagstiftningens framtida utformning, punkt 5 (KD)

av Larry Söder (KD).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion

2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD) yrkande 4 och
avslår motionerna

2018/19:3076 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V) yrkande 2 och
2018/19:3084 av Roger Hedlund m.fl. (SD) yrkandena 1 och 2.

Ställningstagande

Enligt propositionen ska hyran vid en upplåtelse i andra hand inte få vara högre än förstahandshyran, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Tillägget för möbler m.m. ska inte få överstiga förstahandshyran med mer än 15 procent. Andrahandshyrorna har, som regeringen noterat, ökat väsentligt mer än förstahandshyrorna. Detta beror till stor del på att marknadspriset i det befintliga beståndet vida överstiger det reglerade priset. I det nuvarande systemet har således andrahandsuthyrningarna blivit något av en ventil.

Jag håller med regeringen om att syftet med en andrahandsuthyrning inte ska vara att förstahandshyresgästen ska tjäna pengar på uthyrningen. Nuvarande lagstiftning och situationen på bostadsmarknaden har dock inneburit att intjäning är möjlig. Detta får sannolikt konsekvensen att förstahandshyresgäster inte säger upp sitt kontrakt utan i stället väljer att hyra ut bostaden så länge detta är möjligt. Jag ser att ett hyrestak kan vara en framkomlig väg för att minimera dessa tendenser, men samtidigt finns det en risk för att ett hyrestak spär på den svarta marknaden. Hyrestaket måste därför följas upp och utvärderas. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).

Följdmotionerna

2018/19:3076 av Momodou Malcolm Jallow m.fl. (V):

1. Riksdagen avslår propositionen i den del som avser förslaget om att kriminalisera köp av hyreskontrakt.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att privatuthyrningslagen bör ses över i syfte att öka andrahandshyresgästernas trygghet och tillkännager detta för regeringen.

2018/19:3083 av Larry Söder m.fl. (KD):

1. Riksdagen avslår regeringens förslag om att göra det straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag om att hyresrätten ska vara förverkad i de fall hyran är högre än det satta taket.
3. Riksdagen avslår regeringens förslag om att det ska vara straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden till en hyra som överstiger förstahandshyran med tillåtna tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra en uppföljning av konsekvenserna av hyrestaket för andrahandsuthyrningar och tillkännager detta för regeringen.

2018/19:3084 av Roger Hedlund m.fl. (SD):

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att införa ett undantag från kravet om ett års boendetid för bytesrätt av hyreskontrakt och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att harmonisera den högsta straffsatsen för olaglig handel med

hyresrättskontrakt med grovt bedrägeri och grovt skattebrott och tillkännager detta för regeringen.

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om regeringens förslag om en tydligare gräns mellan inneboende- och andrahandsupplåtelser med de motivuttalanden som framgår av motionen och tillkännager detta för regeringen.

2018/19:3087 av Mats Green m.fl. (M):

Riksdagen avslår propositionen i den del som gäller 12 kap. 65 c § jordabalken.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att 12 kap. 35, 39, 40, 42, 43, 55, 55 c, 55 e, 65 och 65 a §§ ska ha
 följande lydelse,
dels att det ska införas två nya paragrafer, 12 kap. 65 b och 65 c §§, av
 följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.35 §²

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan *bostad*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet *och detta* kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden *samt inte heller andra särskilda skäl talar emot* bytet. *Tillståndet* kan förenas med villkor.

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få *hyresrätten till* en annan *bostadslägenhet*, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet *och om det* kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. *Tillstånd ska inte lämnas om det finns anledning att anta att någon som är delaktig i att bytet kommer till stånd begärt, avtalat om eller tagit emot en sådan ersättning som avses i 65 eller 65 a §. Om hyresgästen eller den som hyresrätten ska överlåtas till har varit bosatt i sin lägenhet under kortare tid än ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd, ska tillstånd lämnas endast om det finns synnerliga skäl för bytet. Ett tillstånd* kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

² Senaste lydelse 2009:180.

4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså innehåller sådan rätt, eller

5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

Om en kommun *medverkar* till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

39 §³

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 §.

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

Om det är fråga om en bostadslägenhet som hyresgästen inte använder som bostad i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

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.

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

40 §⁴

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*

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

Tillstånd ska lämnas om

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

³ Senaste lydelse 2008:1074.

⁴ Senaste lydelse 2008:1074.

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke, och

3. hyran, när det gäller en bostadslägenhet, inte överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket.

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

Ett tillstånd enligt första stycket ska begränsas till en viss tid och kan förenas med villkor.

42 §⁵

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

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och *något* annat inte följer av 55 d § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

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

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

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och *inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,*

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

⁵ Senaste lydelse 2014:335.

4. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse *vidtar* rättelse utan dröjsmål,

5. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

6. om lägenheten på annat sätt *vanvårdas* eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte *utan dröjsmål sker* efter tillsägelse,

7. om i strid med 26 § *tillträdde till lägenheten vägras* och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt,

8. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

9. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens

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

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse *gör* rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten *vanvårdas* på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte *görs utan dröjsmål* efter tillsägelse,

10. om *tillträdde till lägenheten vägras i strid med 26 §* och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Uppsägning av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet enligt första stycket 6 på grund av störningar i boendet *får inte ske* förrän socialnämnden *underrättats* enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 6 även om någon tillsägelse om rättelse inte har *skett*. Vid sådana störningar får *uppsägning* av ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet *ske* utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

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

Sågs avtalet upp på grund av förverkande, har hyresvärden rätt till skadestånd.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet *får inte sägas upp* enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden *underrättats* enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har *gjorts*. Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet *sägas upp* utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

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

Om avtalet *sågs* upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

43 §⁶

Är hyresrätten förverkad på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 1–4, 6 eller 7 men *sker* rättelse innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte

Om hyresrätten *är* förverkad på grund av *ett* förhållande som avses i 42 § första stycket 1, 2, 4, 7, 9 eller 10 men *en* rättelse *görs* innan hyresvärden har sagt upp avtalet,

⁶ Senaste lydelse 1993:400.

skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det *han fick kännedom* om förhållande som avses i 42 § första stycket 5 eller 8 eller hyresvärden inte inom två månader från det *han erhöll* vetskap om förhållande som avses i *nämnda stycke under 3* sagt till hyresgästen att vidta rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 42 § första stycket 9 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att *han fick kännedom* om verksamheten har angetts till åtal eller förundersökning har inletts inom samma tid, har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet *intill* dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet *vann*

kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att *hyresvärden fick vetskap* om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller 11 eller hyresvärden inte inom två månader från det att *hyresvärden fick* vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 4 sagt till hyresgästen att göra rättelse.

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

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 12 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att *hyresvärden fick vetskap* om förhållandet. Om den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet *till* dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet *fick laga*

laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på annat sätt.

kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på *något* annat sätt.

55 §⁷

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran *är härvid* inte att anse som skälig, om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid prövning enligt första stycket ska främst *beaktas* sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304). Om en jämförelse inte kan *ske* med lägenheter på orten, får i stället *beaktas* hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden.

Vid en prövning enligt första stycket får den hyra för en lägenhet som ska anses som skälig enligt 55 c § inte beaktas.

Om hyresvärden och hyresgästen tvistar om hyrans storlek ska hyran fastställas till skäligt belopp. Hyran *ska inte anses* som skälig om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Vid *en* prövning enligt första stycket ska främst sådan hyra för lägenheter som har bestämts i förhandlingsöverenskommelser enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) *beaktas*. Om en jämförelse inte kan *göras* med lägenheter på orten, får i stället hyran för lägenheter på en annan ort med jämförbart hyresläge och i övrigt likartade förhållanden på hyresmarknaden *beaktas*.

Vid en prövning enligt första stycket i fråga om en lägenhet som upplåts i andra hand ska en hyra som överstiger den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten ska en hyra som överstiger en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av den hyra som hyresvärden betalar, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter, aldrig anses som skälig. Ett tillägg för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar. Tillägg för andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem.

Vid en prövning enligt första stycket ska även 55 a–55 c §§ iakttas.

⁷ Senaste lydelse 2010:811.

Om den hyra som är att anse som skälig vid en prövning enligt första stycket är väsentligt högre än den tidigare hyran i hyresförhållandet, ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det och inte särskilda skäl talar emot det, bestämma att hyra ska betalas med lägre belopp under en skälig tid. Detta gäller inte om hyran bestäms enligt 55 c §.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och *fjärde* styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den *mån* det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *sjunde* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den *mån* inte annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

Om en förhandlingsklausul i ett hyresavtal har slopats och det ingår förhandlingsersättning i hyran enligt 20 § hyresförhandlingslagen, har hyresgästen trots första, andra och *femte* styckena rätt att få hyran sänkt med ett belopp som motsvarar ersättningen.

Om tvisten gäller något annat villkor än hyran, ska villkor som hyresvärden eller hyresgästen har ställt upp gälla i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till hyresavtalets innehåll, omständigheterna vid avtalets tillkomst, senare inträffade förhållanden och omständigheterna i övrigt. Hyrestiden ska vara obestämd, om inte bestämd hyrestid av *någon* särskild anledning är lämpligare.

Om hyresvärden och hyresgästen kommer överens om villkoren för fortsatt uthyrning i en tvist enligt första eller *åttonde* stycket, gäller de överenskomna villkoren, oavsett vad som föreskrivs i nämnda stycken, i den *utsträckning* inte *något* annat följer av bestämmelserna i övrigt i denna balk.

55 c §⁸

Vid prövning av hyran ska hyra för lägenheten som har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) anses som skälig, om

1. den organisation av hyresgäster som är part i överenskommelsen var etablerad på orten när överenskommelsen ingicks,
2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran ska fastställas enligt denna paragraf,
3. överenskommelsen omfattar samtliga bostadslägenheter i huset och har träffats innan det har träffats hyresavtal för någon av lägenheterna, och
4. det inte har förflutit mer än femton år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

⁸ Senaste lydelse 2012:819.

Vid ombyggnad av del av hus eller tillbyggnad av hus ska *vad* som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som bildats av utrymmen som *tidigare* inte till någon del *använts* som bostadslägenhet.

Det som sägs i första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den *mån* det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

Vid ombyggnad av *en* del av *ett* hus eller tillbyggnad av *ett* hus ska *det* som sägs i första stycket 3 om samtliga bostadslägenheter i stället avse samtliga bostadslägenheter som *har* bildats av utrymmen som *omedelbart före ändringen* inte till någon del *användes* som bostadslägenhet.

Första stycket gäller inte om det finns synnerliga skäl att inte anse hyran i förhandlingsöverenskommelsen som skälig. Det gäller inte heller den del av hyran som avser ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen.

Trots första stycket får hyran ändras i den *utsträckning* det är skäligt med hänsyn till den allmänna hyresutvecklingen på orten sedan överenskommelsen träffades.

55 e §⁹

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 §, 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. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har *skett* med tillämpning av 55 § *femte* stycket. 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

Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § första–*fjärde* styckena och 55 c §, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen besluta att hyresvärden ska betala tillbaka *det* han eller hon har tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta. Vid bedömningen av om den mottagna hyran är skälig ska hyresnämnden även beakta *en* sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har *gjorts* med tillämpning av 55 § *sjätte* stycket. Räntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från *den dag* då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämt genom *ett* beslut som *har fått* laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av

⁹ Senaste lydelse 2010:811.

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 fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–*tredje* styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har *skett* med tillämpning av 55 § *femte* stycket. 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.

hyra får inte avse längre tid tillbaka än *två* år före dagen för ansökan.

I ett ärende om återbetalning enligt andra stycket ska hyresnämnden, om hyresgästen begär det, också fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan. Vid denna prövning tillämpas 55 § första–*fjärde* styckena och 55 c §. Vid prövningen ska hyresnämnden även beakta *en* sådan nedsättning av hyresvärdens egen hyra som har *gjorts* med tillämpning av 55 § *sjätte* stycket. 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.

65 §

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

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

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

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

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

ställning som ägare eller förvaltare av en fastighet.

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

65 a §¹⁰

Ingen får *ta emot*, träffa avtal om eller *begära* ersättning av hyres-sökande för förmedling av bostads-lägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock *utgå* vid yrkesmässig bostads-förmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

Ingen får *begära*, träffa avtal om eller *ta emot* ersättning av hyres-sökande för förmedling av *en* bostadslägenhet för *något* annat ändamål än fritidsändamål. Sådan ersättning får dock *tas ut* vid yrkes-mässig bostadsförmedling enligt grunder som föreskrivs av regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer.

I fråga om köavgift vid kommunal bostadsförmedling gäller särskilda bestämmelser i lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Den som *uppsåtligen* bryter mot första stycket döms till *böter eller fängelse i högst sex månader. Är brottet grovt, döms till fängelse i högst två år.*

Den som bryter mot första stycket döms till fängelse i högst två år. *Om brottet är ringa, döms till böter eller fängelse i högst sex månader.*

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

Den som har *uppburit* otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

Den som har *tagit emot* en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den.

¹⁰ Senaste lydelse 2000:1384.

65 b §

Den som lämnar en särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet, döms till böter eller fängelse i högst två år. I ringa fall ska det inte dömas till ansvar.

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

65 c §

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

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2019.
 2. De nya bestämmelserna i 12 kap. 35, 39, 40, 42 och 43 §§ gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat följer av 3–5.
 3. För en ansökan om tillstånd till byte eller upplåtelse av lägenheten i andra hand som kommit in till hyresnämnden före ikraftträdandet gäller 12 kap. 35 och 40 §§ i de äldre lydelseerna.
 4. För ett avtal om vidareupplåtelse som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 39 § i den äldre lydelsen.
 5. Om det före ikraftträdandet har ingåtts avtal om upplåtelse i andra hand utan samtycke eller tillstånd eller med en hyra som inte är skälig enligt 12 kap. 55 § fjärde stycket gäller 12 kap. 42 och 43 §§ i de äldre lydelseerna. Detsamma gäller om en hyresgäst har lämnat, tagit emot eller begärt särskild ersättning för en hyresrätt före ikraftträdandet.
 6. För hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 55 och 55 e §§ i de äldre lydelseerna.

2 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 21 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

21 §¹

I en förhandlingsöverenskommelse om hyra ska samma hyra bestämmas för sådana lägenheter som är lika stora och som omfattas av samma förhandlingsordning, om det inte med hänsyn till vad som är känt om lägenheternas beskaffenhet och övriga omständigheter kan anses vara skillnad mellan dem i fråga om bruksvärdet. Detta gäller dock inte om hyran bestäms enligt 12 kap. 55 c § jordabalken.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § *femte* stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett *för samtliga berörda hyresgäster öppet system för självförvaltning* ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som *föranleds* av självförvaltningens omfattning.

Första stycket hindrar inte att det i en förhandlingsöverenskommelse, på de grunder som anges i 12 kap. 55 § *sjätte* stycket jordabalken, bestäms att hyra ska betalas med lägre belopp under skälig tid eller att hyresgäster som deltar i ett *system för självförvaltning som är öppet för samtliga berörda hyresgäster* ska ha rätt till avdrag på den ordinarie hyran. Detta avdrag får dock inte vara större än vad som *motiveras* av självförvaltningens omfattning.

Denna lag träder i kraft den 1 oktober 2019.

¹ Senaste lydelse 2010:810.