Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

Sammanfattning av regeringens proposition 2018/19:107

Tove Höckert, jurist på Sveriges Allmännytta

Bakgrund

Regeringen beslutade i februari 2017 att ge en särskild utredare i uppdrag att föreslå åtgärder som motverkar olaglig handel med bostadshyresrätter och som bidrar till att fler lägenheter erbjuds bostadssökande på godtagbara villkor. I november 2017 överlämnade utredningen betänkandet *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning* (SOU 2017:86).

Utredningen föreslog vissa inskränkningar i bytesrätten, bl.a. att hyresgästerna ska ha bott i sina lägenheter minst ett år före bytet. Vidare föreslogs att en hyresrätt till en bostadslägenhet ska vara förverkad om hyresgästen betalat otillåten ersättning för den. En hyresgäst som betalat ersättning för en bostadslägenhet ska följaktligen kunna förlora hyresrätten med omedelbar verkan. Utredaren föreslog också att straffen för försäljning av hyreskontrakt till en bostadslägenhet ska skärpas och att det ska kriminaliseras att köpa ett hyreskontrakt.

Utredaren föreslog vidare att förstahandshyran ska utgöra ett tak för andrahandshyran samt att en hyresrätt ska vara förverkad om en hyresgäst vid uthyrning i andra hand tar ut en högre hyra än sin egen. Utredningen föreslog också en skärpning av sanktionerna mot otillåten andrahandsuthyrning och en kriminalisering av otillåten andrahandsuthyrning i vinningssyfte.

Sveriges Allmännytta och övriga bostadsbranschen välkomnade förslagen.

Regeringen beslutade i augusti 2018 att inhämta Lagrådets yttrande. Lagrådet hade invändningar mot delar av såväl de civilrättsliga som de straffrättsliga förslagen. Lagrådet var exempelvis tveksamt till om kraven var uppfyllda för att straffbelägga ett tidigare straffritt handlande. Lagrådet ansåg också att det fanns goda skäl att avvakta resultatet av andra åtgärder, däribland de civilrättsliga förslagen, innan ytterligare straffrättsliga sanktioner införs. Regeringen följer inte Lagrådets synpunkter i dessa delar.

I april 2019 beslutade regeringen en proposition, *Åtgärder mot handel med hyreskontrakt* (prop. 2018/19:107). Förslagen i propositionen baseras på betänkandet. Vissa språkliga och redaktionella justeringar har gjorts i förhållande till lagrådsremissen.

De nya reglerna föreslås träda i kraft den 1 oktober 2019.

Byte av lägenhet enligt 35 § hyreslagen

Enligt 32 § hyreslagen får en hyresgäst inte överlåta sin hyresrätt utan att hyresvärden godkänner bytet. Från detta överlåtelseförbud finns det undantag. Ett sådant är bytesrätten enligt 35 § hyreslagen som innebär att en hyresgäst kan avstå från sin hyresrätt i syfte att erhålla en annan bostad. Om hyresvärden säger nej till bytet kan hyresnämnden lämna tillstånd till detta. Hyresgästen måste då ha beaktansvärda skäl för bytet och det ska kunna äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden. Inte heller andra skäl får tala mot bytet.

Ettårsfrist för byte

I 35 § införs nu ändringar som inskränker bytesrätten. För att komma tillrätta med missbruket av bytesrätten och motverka handeln med hyreskontrakt föreslår regeringen en ettårig karenstid. I fortsättningen krävs det att både hyresgästen som vill överlåta sin lägenhet och den som hyresrätten överlåts till ska ha varit bosatta i sina lägenheter under minst ett år vid tidpunkten för bytesansökan. Bosättningskravet innebär att hyresgästerna rent faktiskt ska ha bott i sina lägenheter under minst ett år. Med boende avses att lägenheten är hyresgästens fasta bostad (permanentbostad) eller ett nödvändigt komplement (komplementbostad). Om hyresgästen har hyrt ut sin lägenhet i andra hand kan han eller hon inte tillgodoräkna sig den tid som lägenheten har varit uthyrd. Det ankommer på hyresgästerna att visa att de själva har varit bosatta i sina bostadslägenheter under minst ett år.

Om bosättningskravet inte är uppfyllt kan tillstånd ändå lämnas, om det finns synnerliga skäl för bytet. Detta krav är alltså betydligt högre än det som gäller för att hyresgästen ska anses ha beaktansvärda skäl för bytet enligt 35 § första stycket, andra meningen. Synnerliga skäl kan föreligga om en hyresgäst på grund av en oförutsedd händelse, t.ex. dödsfall i familjen, har ett mycket stort behov av att omgående få en mindre lägenhet eller att flytta till en annan ort. Ett annat exempel kan vara att hyresgästen förlorat jobbet och inte har ekonomisk möjlighet att betala hyran för sitt nuvarande boende.

Byte ska nekas vid befogad misstanke om otillåten ersättning

Beviskravet på att det förekommit otillåten ersättning i samband med ett lägenhetsbyte sänks. 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. Bestämmelsen omfattar otillåten ersättning mellan hyresgästen som vill överlåta sin lägenhet och hyresgästen som hyresrätten ska överlåtas till. Vid ett kedjebyte omfattar bestämmelsen också att det förekommit särskild ersättning i något annat led i byteskedjan, men kan också omfatta någon som inte själv är part i bytet, exempelvis en mäklare. Om det finns anledning att anta att en sådan person begärt, avtalat om eller tagit emot en otillåten ersättning, ska tillstånd till bytet alltså inte lämnas.

En hyresvärd som åberopar att det förekommer otillåten ersättning i samband med bytet har bevisbördan för detta. Som beviskrav gäller att det är tillräckligt att det finns

anledning att anta att så är fallet. Det innebär att tillstånd inte ska ges om omständigheterna är sådana att det på goda grunder kan misstänkas att en otillåten ersättning förekommer. Vid prövningen ska hänsyn tas till dels de omständigheter och den bevisning som hyresvärden lägger fram, dels hyresgästens förklaringar och eventuella motbevisning. I författningskommentaren nämner man ett par exempel på omständigheter som gör att det kan finnas anledning att anta att det förekommer särskild ersättning. Det kan vara att hyresgästen flera gånger tidigare under en begränsad tid har försökt att byta lägenheten mot objekt som skiljer sig markant åt avseende t.ex. läge, storlek och hyra eller att hyresgästen åberopat olika skäl för varje byte. Andra omständigheter kan vara att hyresgästen, eller någon annan i byteskedjan, vill byta till en lägenhet som flera gånger har använts för byten eller att hyresgästen lämnat oriktiga uppgifter. Ytterligare ett fall kan vara att någon av bytesparterna nyligen har förvärvat en villa eller bostadsrätt och alltså inte verkar ha för avsikt att bosätta sig i den lägenhet som bytet avser.

Hyresrätter ska inte kunna bytas mot bostadsrätter eller ägda boenden

Vidare kommer möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller ett ägt boende att tas bort. Möjligheten till sådana byten har även tidigare varit begränsad genom hyresnämndernas restriktiva hållning. Bytesrätten ska därmed enbart omfatta byten mellan hyresrätter. Om bytet sker i en kedja med flera bostäder förutsätts samtliga bostäder i kedjan vara hyresrätter.

Upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 39 § hyreslagen

En hyresgäst får inte utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd hyra ut eller på annat sätt upplåta lägenheten i andra hand till någon annan för självständigt brukande (39 och 40 §§ hyreslagen). En hyresgäst får däremot utan något särskilt tillstånd ha inneboende i sin lägenhet, så länge det inte medför men för hyresvärden (41 § hyreslagen). Avgörande för om en andrahandsuthyrning kräver hyresvärdens godkännande eller inte är alltså om upplåtelsen sker till någon som får rätt att självständigt bruka lägenheten.

Hyresnämnden ska lämna tillstånd till upplåtelsen om hyresgästen har beaktansvärda skäl med hänsyn till t.ex. arbete eller studier på annan ort och hyresvärden inte har befogad anledning att motsätta sig den.

En tydligare gräns mellan inneboende- och andrahandsupplåtelser

39 § andra stycket, som är nytt, innehåller ett förtydligande av vad som avses med att lägenheten är upplåten för självständigt brukande när det gäller bostadslägenheter. Om en hyresgäst, som hyr ut sin lägenhet till någon annan, inte själv använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning, är det fråga om en upplåtelse för självständigt brukande och därmed en tillståndspliktig andrahandsuthyrning.

Att hyresgästen ska använda en lägenhet som bostad i beaktansvärd utsträckning innebär att hyresgästen använder lägenheten som sin fasta bostad, dvs. permanentbostad, eller som ett nödvändigt komplement till den fasta bostaden, s.k. komplementbostad.

I författningskommentaren betonas att den praxis som finns när det gäller prövning av om en hyresgäst har ett skyddsvärt behov av sin lägenhet som permanent- eller komplementbostad (46 § första stycket, punkten 10) förväntas vara vägledande för bedömningen. Enligt denna praxis ska frågan om huruvida en lägenhet är en hyresgästs permanenta bostad avgöras utifrån en helhetsbedömning där bl.a. hyresgästens familjeförhållanden, anknytning till orten och framtidsplaner när det gäller boendet beaktas. 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.

Förstahandshyran ska vara ett tak

I 40 § tredje punkten införs ett nytt kriterium för att hyresnämnden ska ge tillstånd till en andrahandsuthyrning. Nu krävs, när det gäller bostadslägenheter, att hyran vid en andrahandsuthyrning inte får vara högre än den hyra som förstahandsgästen betalar, plus vissa tillåtna tillägg. Förstahandshyran är alltså ett tak för andrahandshyran.

Hyresgästen får dock göra påslag för sina kostnader för sådana nyttigheter som ingår i andrahandsuthyrningen, men som inte ingår i den hyra som förstahandshyresgästen betalar. Det kan exempelvis vara kostnader för el, bredband och tv-kanaler. Sådant tillägg får inte överstiga hyresvärdens kostnader för dem. Om förstahandshyresgästen hyr ut lägenhet med möbler och annan utrustning, t.ex. köksutrustning som förstahandshyresgästen själv skaffat till lägenheten, får tillägg för möblerna och utrustningen också göras. Påslaget får inte överstiga 15 procent av den hyra som hyresvärden betalar.

Takregeln gäller även i inneboendefallen

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. En hyresgäst ska alltså inte kunna tjäna pengar på sin hyresrätt genom att sänka de egna boendekostnaderna på den inneboendes bekostnad. Beräkningen av högsta godtagbara hyra i dessa fall ska ske utifrån hur stor yta av lägenheten som upplåts jämfört med lägenhetens totala yta. I författningskommentaren till 55 § ges följande exempel på hur sådana beräkningar kan se ut.

En förstahandshyresgäst hyr ut ett 15 m2 stort rum i sin trea om 60 m2 till en inneboende. Hyran som förstahandshyresgästen betalar för hela lägenheten uppgår till 5 000 kronor. Förstahandshyresgästen disponerar för egen del ett rum som också är 15 m2. Båda har tillgång till vardagsrum, kök, badrum och hall. De gemensamma ytorna uppgår till 30 m2, dvs. var och en kan sägas disponera 15 m2 av dessa ytor. Den

inneboende ska efter en proportionering inte betala mer än halva förstahandshyran ([15 m2 + 15 m2] / 60 m2), dvs. 2 500 kronor.

En förstahandshyresgäst bor i en fyra om 120 m2 och betalar 9 000 kronor i hyra. Hon hyr ut två lika stora rum och ett mindre badrum till två inneboende. Delen som hyrs ut uppgår sammanlagt till 40 m2, dvs. 20 m2 per inneboende. Hon behåller för egen del ett rum och ett badrum om sammanlagt 20 m2. Gemensamma ytor i lägenheten utgörs av vardagsrum, kök och hall om sammanlagt 60 m2, dvs. var och en i lägenheten kan sägas disponera 20 m2 av de allmänna ytorna. Var och en av de inneboende ska inte betala mer än en tredjedel av förstahandshyran ([20 m2 + 20 m2] / 120 m2), dvs. 3 000 kronor.

Endast i undantagsfall bör proportioneringen ske på annat sätt än endast utifrån storlek. Det kan vara om något eller några av rummen som hyrs ut har påtagligt lägre eller högre standard än övriga rum, t.ex. har egen balkong som övriga boende inte har tillgång till.

Inget tillstånd om andrahandshyran är för hög

För att komma tillrätta med andrahandsuthyrning till överhyror införs ett nytt kriterium för hyresnämndens tillståndsprövning. Det innebär att tillstånd endast ska ges om hyran för andrahandsupplåtelsen inte överstiger hyresgästens egen hyra med eventuellt tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen.

Till skillnad från utredningens förslag föreslås inte att hyresgästen ska intyga att hyran håller sig inom den tillåtna ramen. Hyresnämndens prövning kommer istället vara beroende av de omständigheter och den bevisning som åberopas, på samma sätt som gäller för övriga kriterier för tillstånd. En hyresgäst som begär tillstånd kan t.ex. ge in en kopia av hyresavtalet där andrahandshyran framgår. I annat fall kan hyresnämnden efterfråga uppgiften. Om hyresgästen använder sig av falsk eller osann urkund eller på annat sätt lämnar felaktiga uppgifter kan det leda till straffansvar enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken.

Grunder för förverkande enligt 42 § hyreslagen

42 § hyreslagen innehåller bestämmelser om förverkande av en hyresrätt. Om hyresgästen gör sig skyldig till något av de avtalsbrott som anges i 42 § är hyresrätten förverkad, om det inte är fråga om en ringa överträdelse. När hyresrätten är förverkad får hyresvärden säga upp avtalet till omedelbart upphörande.

Ändringarna innebär bl.a. att en tidigare punkt delas upp i två olika bestämmelser (punkt 3 och 4) och att två nya grunder för förverkande införs (punkt 5 och 6). Nuvarande antal punkter utökas alltså från nio till tolv.

Olovlig andrahandsuthyrning och överlåtelse (bostadslägenhet). Ny punkt 3

Punkt 3 behandlar förverkandegrunden otillåten andrahandsuthyrning och överlåtelse när det gäller bostadslägenheter. Punkten har hittills avsett både bostadslägenheter och lokaler, men gäller nu alltså bara bostadslägenheter.

En bostadshyresgäst får inte överlåta eller upplåta lägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd (32 och 39 §§). Om hyresgästen ändå gör det är hyresrätten förverkad. En hyresgäst kan inte längre undgå förverkande genom att göra rättelse eller ansöka om tillstånd och få ansökan beviljad. För att undgå förverkande måste hyresgästen istället visa en giltig ursäkt. En giltig ursäkt kan t.ex. vara om hyresvärden lämnat felaktig eller otydlig information till hyresgästen om huruvida en överlåtelse eller upplåtelse kräver samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden. Om hyresvärden tydligt informerat om vad som gäller, t.ex. i hyresavtalet eller genom utskick eller anslag i trapphus, är utrymmet i princip obefintligt för att anse att det finns giltig ursäkt.

Att hyresgästen visat giltig ursäkt innebär inte att överlåtelsen eller upplåtelsen är godtagbar. Om inte en överlåtelse återgår eller en andrahandsuthyrning upphör och hyresgästen inte heller söker och beviljas tillstånd, kan hyresvärden göra gällande förverkandegrunden på nytt.

Även om hyresgästen saknar giltig ursäkt ska hyresrätten inte förverkas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, se femte stycket. Bestämmelsen förväntas få större praktisk betydelse i rättstillämpningen i och med att rättelsemöjligheten tas bort. Av betydelse för bedömningen av om en otillåten andrahandsuthyrning ska betraktas som ringa är t.ex. hur lång tid som uthyrningen pågått och om det rör sig om en engångsföreteelse. En enstaka otillåten andrahandsuthyrning som inte pågått längre än någon månad bör normalt kunna betraktas som ringa. Om hyresgästen skulle ha fått tillstånd enligt 40 § om sådant sökts, kan det vara att anse som ringa, även om överträdelsen varat en något längre tid. En uthyrning som inte har skett mot vederlag eller om andrahandshyresgästen inte har hunnit flytta in bör också kunna bedömas som ringa.

Som hyresvärd måste man säga upp avtalet inom sex månader från det att man fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter att det förverkandegrundande förhållandet upphörde.

Olovlig andrahandsuthyrning och olovlig överlåtelse (lokal). Ny punkt 4

Punkten 4 innehåller nu förverkandegrunden otillåten överlåtelse och andrahandsuthyrning avseende lokaler. Bestämmelsen är oförändrad i sak.

Särskild ersättning vid överlåtelse av bostadslägenhet. Ny punkt 5

Punkt 5 innehåller en ny förverkandegrund för bostadslägenheter när det förekommer en särskild ersättning. Med särskild ersättning avses annan ersättning än hyra, dvs. samma som i 65 §.

Bestämmelsen gäller både när en hyresgäst betalar en särskild ersättning när hyresrätten överlåts till hyresgästen och då en hyresgäst tar emot en särskild ersättning vid en överlåtelse. Om två hyresgäster byter lägenheter med varandra och den ena betalar särskild ersättning till den andre är alltså hyreskontrakten för båda lägenheterna som ingår i bytet förverkade. Betalningen ska avse en överlåtelse. Att hyresgästen betalar ersättning till hyresvärden för upplåtelse av en hyreslägenhet omfattas alltså inte.

Bestämmelsen omfattar också att hyresgästen betalar särskild ersättning för sin hyresrätt. Sådan ersättning kan begäras för att hyresgästen ska överlåta den, t.ex. genom byte, eller för att hyra ut lägenheten i andra hand eller för att ha en inneboende i den. Det kan t.ex. ske genom en annons på internet eller muntligen vid en lägenhetsvisning.

En hyresrätt är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, se femte stycket. Utrymmet för att det ska vara fråga om ringa fall är dock mycket begränsad. Detta eftersom en överträdelse av förbudet mot otillåtna ersättningar i princip alltid är att anse som allvarlig. Ett exempel, enlig författningskommentaren, på en situation som skulle kunna innebära att det är ett ringa fall är om en hyresgäst i samband med en överlåtelse begärt en mindre ersättning för en reparation som han eller hon låtit utföra i lägenheten.

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 den särskilda ersättningen lämnats, tagits emot eller begärts. Detta gäller oavsett när hyresvärden får vetskap om förhållandet.

Upplåtelse av hela eller del av lägenheten mot för hög hyra. Ny punkt 6

Enligt en ny punkt 6 är hyresrätten förverkad om hyresgästen hyr ut hela eller delar av sin lägenhet och tar emot en hyra som överstiger skälig hyra enligt 55 § fjärde stycket.

Hyran vid en andrahandsuthyrning får inte överstiga den hyra som förstahandshyresgästen betalar till sin hyresvärd, se 55 § fjärde stycket. Om upplåtelsen avser en del av lägenheten får hyran inte vara högre än en andel av förstahandshyran som är proportionerlig i förhållande till omfattningen av upplåtelsen. Tillägg får dock göras för möbler och annan utrustning som ingår i upplåtelsen. Tillägget får inte överstiga 15 procent av grundhyran. Om andra nyttigheter ingår i upplåtelsen får ett tillägg göras som motsvarar förstahandshyresgästens kostnader för dessa. En hyra som överstiger den angivna gränsen är aldrig skälig, oavsett lägenhetens bruksvärde.

Hyresrätten är inte förverkad om hyresgästen kan visa en giltig ursäkt. Utgångspunkten är att en hyresgäst som vill hyra ut sin lägenhet ska ta reda på vilken hyra som han eller hon har rätt att ta ut. Om hyresvärden dessutom har lämnat tydlig information om vad som gäller, t.ex. i hyresavtalet eller genom utskick, kan hyresgästen inte gärna ha en giltig ursäkt. Om en hyresvärd eller en myndighet däremot lämnat felaktig eller otydlig information till hyresgästen kan det vara fråga om giltig ursäkt. Ett annat exempel är om hyresgästen har gett en kopia av andrahandskontraktet till hyresvärden och denne har godkänt uthyrningen utan att invända mot hyran enligt kontraktet. Vid uthyrning till inneboende kan det vara något svårare att räkna ut högsta tillåtna hyra och det kan därför finnas ett större utrymme för giltig ursäkt i dessa situationer. En hyresgäst ska inte riskera förverkande i ett gränsfall. Om hyresgästen gjort en rimlig felberäkning bör han eller hon anses ha en giltig ursäkt.

Även om hyresgästen saknar giltig ursäkt ska hyresrätten inte förverkas om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, t.ex. om hyran har tagits ut under en kortare period eller om den endast i mindre mån avviker från vad som är skäligt.

Förverkandegrunden inträder när hyresgästen *tar emot* en hyra som inte är skälig istället för, som föreslås av utredningen, vid upplåtelsen. Endast mottagande av hyra som inte är skälig enligt takregeln utgör grund för förverkande.

Hyresvärden behöver inte skicka en rättelseanmaning innan uppsägning kan ske. Hyresgästen kan heller inte att rätta sig frivilligt innan uppsägning skett och därigenom undgå förverkande. För att uppsägning ska kunna ske enligt punkt 6 krävs dock att hyresvärden säger upp inom sex månader från det att värden fick kännedom om förhållandet samt att uppsägning sker senast sex månader från det att det förverkandegrundande förhållandet upphörde.

Utökad återbetalningsskyldighet för överhyra enligt 55 e § hyreslagen

Paragrafen innehåller bestämmelser om återbetalning av hyra och fastställande av skälig hyra vid upplåtelser i andra hand och av rum.

Hyresnämnden ska förplikta en hyresvärd som tagit emot hyra som inte är skälig att betala tillbaka vad han eller hon tagit emot utöver skäligt belopp. Bestämmelsen ändras så att ett beslut om återbetalning av hyra får avse två år tillbaka i tiden, räknat från dagen för ansökan om återbetalning, istället för ett år. Ändringen motiveras med att andrahandshyrorna har stigit kraftigt under de senaste åren jämfört med förstahandshyrorna. För att hyresnämnden ska pröva ansökan ska den ha inkommit till nämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

Straffansvar för ersättning för upplåtelse eller överlåtelse enligt 65 § hyreslagen

Paragrafen innehåller en straffbestämmelse för den som kräver särskild ersättning för att upplåta eller överlåta hyresrätten till en bostadslägenhet. Ändringarna innebär bl.a. en skärpning av straffen och att ringa fall inte längre ska vara fria från ansvar. Bestämmelsen gäller endast bostadslägenheter.

Av första stycket framgår de grundläggande förutsättningarna för straffansvar. Straffet för att begära särskild ersättning för upplåtelse eller överlåtelse av en bostadslägenhet ska skärpas. Det straffbara området ska även omfatta att träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning. Detta motsvarar vad som gäller för otillåten ersättning vid förmedling av bostadslägenheter enligt 65 a §. Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt.

Med särskild ersättning avses ersättning för upplåtelsen eller överlåtelsen som går utöver den överenskomna hyran. Med hyra avses även ersättning för värme och el m.m. enligt 19 §.

Begreppet upplåtelse omfattar också att en hyresgäst hyr ut sin lägenhet i andra hand eller del av den till en inneboende. En hyresgäst gör sig också skyldig till brott om han eller hon kräver ersättning för att överlåta sitt hyreskontrakt till någon annan, t.ex. i samband med ett byte.

Straffskalan för brott av normalgraden skärps till fängelse i högst två år. Ringa fall, som före ändringen var straffria, straffas med böter eller fängelse i högst sex månader. Gränsdragningen mellan ringa brott och brott av normalgraden är oförändrad. Med ringa fall avses mindre klandervärda beteenden, t.ex. att en hyresgäst kräver en mindre ersättning av en tillträdande hyresgäst för reparationer som han eller hon låtit utföra i lägenheten.

Straffskalan för grova brott skärps till fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. I bestämmelsen anges ett antal omständigheter som särskilt ska beaktas. Uppräkningen är inte uttömmande. En helhetsbedömning i varje enskilt fall ska göras. Grunden att gärningen har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning och att gärningsmannen i avsevärd utsträckning missbrukat sin ställning som ägare eller förvaltare till en fastighet kvarstår oförändrade. Därutöver införs två nya grunder.

En gärning kan utgöra grovt brott om den har avsett betydande värde. Den värdegräns som tillämpas vid gränsdragningen mellan förmögenhetsbrott av normalgraden och grovt brott (normalt 5–6 prisbasbelopp) kan tjäna som vägledning. Det ska dessutom beaktas om gärningsmannen använt falsk eller osann urkund, t.ex. ett förfalskat hyresavtal, eller lämnat osann uppgift inför myndighet, t.ex. i ett ärende hos hyresnämnd om tillstånd till lägenhetsbyte.

Ett avtalsvillkor om särskild ersättning är ogiltigt och mottagaren av den särskilda ersättningen är skyldig att betala tillbaka den. Återbetalningsskyldigheten gäller oavsett om någon lagförts för brott enligt paragrafen.

Straffansvar för ersättning för förmedling enligt 65 a § hyreslagen

Bestämmelsen reglerar när det är tillåtet respektive otillåtet med ersättning för förmedling av bostadslägenheter. Ändringarna innebär bl.a. en skärpning av straffen för de otillåtna fallen.

Huvudregeln är att ingen får begära, träffa avtal om eller ta emot ersättning för förmedling av bostadslägenhet för annat ändamål än fritidsändamål. Från huvudregeln finns undantag i första och andra styckena.

Tredje stycket innehåller en straffbestämmelse för överträdelser av huvudregeln. Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt.

För brott av normalgraden skärps straffen till fängelse i högst två år. Vidare införs en bestämmelse om ringa brott. Med ringa brott avses mindre allvarliga gärningar, t.ex. om en enskild vid ett enstaka tillfälle har tagit emot en mindre ersättning för förmedling av en bostadslägenhet. Straffet för ringa brott är böter eller fängelse i högst sex månader.

Straffskalan för grova brott skärps till 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 har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning. Det ska dessutom beaktas om gärningsmannen använt falsk eller osann urkund eller lämnat osann uppgift inför myndighet.

Den som har tagit emot en otillåten ersättning är skyldig att betala tillbaka den, se femte stycket.

Straffansvar för köp av bostadslägenhet enligt 65 § b hyreslagen

Paragrafen, som är ny, innehåller en straffbestämmelse för köp av ett hyreskontrakt.

Det är brottsligt att lämna särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Begreppen särskild ersättning och bostadslägenhet har samma innebörd som i 65 §. Att lämna ersättning omfattar både ersättningar som lämnas kontant och kompensationer som lämnas i annan form. Brottet är fullbordat när ersättning lämnas. Att enbart erbjuda särskild ersättning för en hyresrätt är inte straffbelagt. Att hyra

en bostadslägenhet omfattar såväl första som andra hand. Med att förvärva en hyresrätt avses förvärv genom överlåtelse av hyresrätten. Det kan ske i samband med ett byte av bostad mellan två hyresgäster. Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt.

Straffet är böter eller fängelse i högst två år. Man ska inte dömas till ansvar om ett brott är att anse som ringa. En situation kan bedömas som ringa om köparen betalat en mindre ersättning, inte motsvarande mer än ett par månadshyror. Köp av andrahands- och inneboendekontrakt kan i allmänhet antas ge köparen så begränsade fördelar att det kan anses som ringa brott.

Straffet för grovt brott är fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Grunderna för vad som är att anses som grovt brott har samma innebörd som motsvarande grunder i 65 §.

Straffansvar för otillåten andrahandsuthyrning till överhyra enligt 65 c § hyreslagen

Paragrafen är ny och innehåller en straffbestämmelse för otillåten upplåtelse av bostadslägenheter i andra hand till en hyra som inte är skälig enligt takregeln i 55 § fjärde stycket.

Bestämmelsen omfattar uthyrning av en bostadslägenhet i andra hand för självständigt brukande. Sådana upplåtelser kräver samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden i de fall upplåtelsen inte görs av en kommun (39 och 40 §§). Upplåtelser som inte är för självständigt brukande, dvs. inneboende, omfattas inte av straffbestämmelsen.

Uthyrningen är alltså straffbar om den sker utan behövligt samtycke eller tillstånd och att hyresgästen dessutom tar emot en hyra som inte är skälig enligt takregeln i 55 § fjärde stycket. Enligt takregeln får hyresgästen inte ta ut högre hyra av andrahandshyresgästen än den hyra som han eller hon själv betalar. Hyresgästen får dock göra påslag för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i uthyrningen. Ett påslag för möbler och utrustning får inte vara mer än 15 procent av grundhyran. Påslag för andra nyttigheter, t.ex. el och bredband, får inte överstiga förstahandshyresgästens kostnader för dem.

Straffansvar förutsätter att handlingen begås med uppsåt.

Straffet är böter eller fängelse i högst två år. Enligt författningskommentaren bör påföljden normalt kunna stanna vid böter. Fängelse bör endast vara aktuellt vid uppenbara fall av överhyra där de samlade omständigheterna är sådana att de kan beskrivas som ekonomisk exploatering av enskilda människors utsatta situation. I ringa fall ska inte dömas till ansvar. Vid bedömningen av om ett brott är ringa ska man beakta hur mycket andrahandshyran överstiger förstahandshyran och hur länge andrahandsuthyrningen

pågått. Om andrahandshyran överstiger förstahandshyran plus godtagbara tillägg i mindre mån kan gärningen bedömas som ringa. En avvikelse på upp till 20 procent är en avvikelse som gör att brottet bedöms som ringa. Även fall där avvikelsen är större i procent kan bedömas som ringa om den otillåtna överhyran uppgår till ett relativt lågt belopp. Om det är fråga om en enstaka otillåten andrahandsuthyrning som endast pågått någon månad, ska brottet också kunna bedömas som ringa. En helhetsbedömning ska alltid göras.