

# Regeringens proposition

## 2008/09:27



Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning

Prop.  
2008/09:27

---

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 18 september 2008

*Fredrik Reinfeldt*

*Beatrice Ask*  
(Justitiedepartementet)

## Propositionens huvudsakliga innehåll

I propositionen föreslås vissa ändringar i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) som rör andrahandsupplåtelse av hyreslägenhet.

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

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2009.

1	Förslag till riksdagsbeslut.....	3
2	Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	4
3	Ärendet och dess beredning.....	7
4	Överväganden och förslag.....	7
4.1	Förutsättningarna för upplåtelse i andra hand vidgas.....	7
4.2	Ingen utvidgad rätt att ha inneboende.....	11
4.3	Upplåtelse i andra hand av hyreslägenhet.....	12
4.4	Upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenhet.....	13
4.5	Uppsägning av hyresavtal och besittningsskydd.....	14
4.6	Skälig hyra.....	16
4.7	Återbetalning av hyra som inte är skälig.....	17
5	Ikraftträdande- och övergångsfrågor.....	19
6	Kostnader och andra konsekvenser.....	19
7	Författningskommentar.....	20
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Upplåtelse av den egna bostaden (SOU 2007:74).....	24
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag.....	26
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna.....	30
Bilaga 4	Lagrådets yttrande.....	31
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 18 september 2008.....	32

# 1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2008/09:27

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 39, 40, 45 och 55 e §§ jordabalken<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**12 kap.**

39 §<sup>2</sup>

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

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

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

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

40 §<sup>3</sup>

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

Tillstånd *skall* lämnas, om

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

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

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

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

Tillstånd *ska* lämnas, om

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

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

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209,

12 kap. omtryckt 1984:694.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1993:407.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1998:146.

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

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

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

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

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

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

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

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

55 e §<sup>5</sup>

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2005:947.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2006:408.

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

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

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

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

---

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

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

En särskild utredare fick i augusti 2006 i uppdrag att se över förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Uppdraget utvidgades senare till att omfatta att överväga om det bör skapas ytterligare ekonomiska incitament för bostadsupplåtelser (se dir. 2006:94 och 2006:141). Utredningen antog namnet Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

Utredningen har redovisat sina förslag i betänkandet *Upplåtelse av den egna bostaden* (SOU 2007:74). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

Betänkandet har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En sammanställning av remissyttrandena finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Ju2008/4779/L1).

Betänkandet innehåller förslag till ändringar dels i 12 kap. jordabalken (hyreslagen), dels i inkomstskattelagen (1999:1229). I denna proposition behandlas förslagen till ändringar i hyreslagen. Regeringen har för avsikt att föreslå en höjning av schablonavdraget vid beskattning av hyresintäkt från upplåtelse av privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet (se prop. 2008/09:1 UO 18 s. 21 och 27).

#### *Lagrådet*

Regeringen beslutade den 29 maj 2008 att inhämta Lagrådets yttrande över ett lagförslag som överensstämmer med förslaget i denna proposition. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 4*. Lagrådet har lämnat förslaget utan erinran.

## 4 Överväganden och förslag

### 4.1 Förutsättningarna för upplåtelse i andra hand vidgas

**Regeringens förslag:** Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska kunna ges om hyresgästen på grund av en längre utlandsvistelse har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Dessutom förtydligas att studier på annan ort kan utgöra skäl att tillåta andrahandsuthyrning.

**Utredningens förslag:** Utredningen har föreslagit att endast *tillfällig* längre utlandsvistelse ska utgöra grund för att bevilja tillstånd till andrahandsupplåtelse. I övrigt överensstämmer utredningens förslag med regeringens (se betänkandet s. 45 f.).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot förslaget att tillstånd ska lämnas om hyresgästen på grund av studier har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. De flesta remissinstanserna har inte heller haft några invändningar mot utredningens förslag att en tillfällig längre utlandsvistelse ska kunna medföra att hyresnämnden ger tillstånd till andrahandsupplåtelse. *Hyresnämnden i Malmö* och *Hyresnämnden i Göteborg* har dock avstyrkt det förslaget. *Hyresnämnden*

den i Sundsvall har ansett att även upprepade vistelser utomlands bör kunna utgöra beaktansvärda skäl. *Fastighetsägarna Sverige* har framhållit vikten av att möjligheten inte ska vara avsedd för hyresgäster som har dubbelt boende eller som annars regelbundet vistas utomlands under en viss del av året. *Kammarrätten i Sundsvall* har ansett att även vistelse på annan ort i landet ska kunna utgöra grund för tillstånd. *Kungliga Tekniska högskolan* har ifrågasatt lämpligheten i att genom exempel i lagtexten precisera vad som kan utgöra beaktansvärda skäl. *Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet* har efterlyst klargöranden om vem av parterna som har bevisbördan för att en utlandsvistelse är sådan att tillstånd för andrahandsuthyrning kan ges och om vilka omständigheter som bör vara av betydelse vid hyresnämndens avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen. *Stockholms Handelskammare* har ansett att man bör se över de krav som ställs upp för att få hyra ut en lägenhet i andra hand.

**Bakgrund:** Bestämmelser om upplåtelse av en hyreslägenhet i andra hand och om hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten finns i 39–41 §§ hyreslagen. Hyresvärdens samtycke krävs, som huvudregel, för att hyresgästen ska få upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand (se 39 § hyreslagen).

Om en andrahandsupplåtelse är av sådant slag att hyresvärdens samtycke krävs och hyresvärden inte lämnar sitt samtycke, kan hyresgästen vända sig till hyresnämnden för att få tillstånd till upplåtelsen. Hyresnämnden ska enligt 40 § andra stycket hyreslagen lämna tillstånd till andrahandsupplåtelsen om hyresgästen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden har beaktansvärda skäl för upplåtelsen (punkten 1) och hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke (punkten 2). Hyresnämndens tillstånd ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor (se 40 § tredje stycket hyreslagen).

I de situationer som räknas upp i 40 § andra stycket 1 hyreslagen kan det finnas skäl att tillåta andrahandsuthyrning. Därutöver fordras i det enskilda fallet att de skäl som hyresgästen åberopar har viss styrka, nämligen att det finns beaktansvärda skäl för att upplåta lägenheten i andra hand. Det ska vara fråga om särskilda situationer då hyresgästen har såväl påtagliga skäl att inte använda lägenheten som skäl att behålla anknytningen till den (se prop. 1997/98:46 s. 20). Det krävs dock inte att hyresgästen kan göra antagligt att han eller hon inom viss tid kommer att återvända till lägenheten. Kravet på bestående anknytning ställs således inte alltför högt (se a. prop. s. 57).

Tidigare föreskrevs i lagen att andrahandsupplåtelse endast skulle tillåtas om det kunde antas att hyresgästen under viss tid inte kunde använda lägenheten. Detta krav togs bort år 1998. Som skäl för ändringen anfördes att bestämmelsen medförde oönskade konsekvenser för t.ex. äldre och sjuka som ville hyra ut sina lägenheter och hyresgäster som ville inleda ett samboförhållande, men som ville behålla sin lägenhet om samboförhållandet inte föll väl ut (se a. prop. s. 19). I samband med detta infördes kravet på att hyresnämndens tillstånd ska vara tidsbegränsat. Som skäl för detta anfördes att det ligger i sakens natur att ju längre tid hyresgästen avser att inte utnyttja lägenheten, desto svagare blir motiven för att hyresförhållandet ska tillåtas bestå mot hyresvärdens vilja.



Vidare framhölls att en mera omfattande andrahandshyresmarknad kan innebära olägenheter för såväl hyresvärdar som hyresgäster (se a. prop. s. 20).

För att hyresnämnden ska lämna tillstånd till en andrahandsupplåtelse krävs vidare att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. De skäl som hyresvärden kan åberopa hänför sig framför allt till andrahandshyresgästens personliga förhållanden, t.ex. att personen är störande. Att andrahandshyresgästen saknar förmåga att betala hyran kan däremot i allmänhet inte anses utgöra befogad anledning att vägra samtycke, eftersom förstahandshyresgästen ansvarar för de ekonomiska förpliktelserna gentemot hyresvärden (se prop. 1968:91 Bihang A s. 226).

## **Skälen för regeringens förslag**

### *Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning*

I många kommuner är bostadsmarknaden i obalans. Särskilt i storstadsregionerna men också kring universitets- och högskoleorter och andra tillväxtregioner råder en betydande bostadsbrist. Vid bostadsbrist är många bostadssökande, inte minst ungdomar, hänvisade till att hyra en bostad i andra hand eller att vara inneboende hos någon. För att bättre utnyttja de möjligheter till fler boendetillfällen som finns inom det befintliga bostadsbeståndet vill regeringen öka möjligheterna till andrahandsupplåtelser.

Reglerna om tillstånd till andrahandsupplåtelse ger uttryck för ett slags avvägning mellan, å ena sidan, hyresgästens intresse av att hyra ut lägenheten i andra hand och, å andra sidan, hyresvärdens intresse av att ha kontroll över vilka personer som bor i huset. De förslag regeringen lämnar innebär viss utvidgning av de situationer som kan utgöra beaktansvärda skäl för att få upplåta en lägenhet i andra hand. Härigenom bedöms hyresgästernas möjligheter till andrahandsuthyrning kunna öka något.

### *Studier på annan ort*

En situation som nämns i lagtexten där det kan finnas skäl för andrahandsuthyrning är att hyresgästen har ett tillfälligt arbete på annan ort (se 40 § andra stycket 1 hyreslagen). I förarbetena till den bestämmelsen anges att studier på annan ort bör jämföras med arbete på annan ort (se prop. 1997/98:46 s. 57). Detta bör även framgå av bestämmelsen. Regeringen föreslår därför att studier på annan ort av tydlighets skull läggs till i lagtexten. Någon närmare definition av vad som avses med studier, vilket *jagvillhabostad.nu* har efterlyst, bedöms dock inte vara nödvändig.

### *Utlandsvistelse*

Utlandsvistelse åberopas ibland som grund för en begäran om tillstånd från hyresnämnden. Enligt utredningen torde en utlandsvistelse enligt nuvarande praxis inte anses som ett beaktansvärt skäl för andrahandsupplåtelse. Utredningen har ansett att det finns goda skäl att en hyresgäst ska få hyra ut sin lägenhet under en längre utlandsresa och har

föreslagit en ändring i hyreslagen för att tillgodose detta. *Hyresnämnden i Malmö* har avstyrkt en sådan ändring och uppgett att flytt av helt självvalda orsaker hittills inte har ansetts utgöra beaktansvärda skäl och en utvidgning till att omfatta även rena nöjesresor skulle utgöra en radikal förändring av utgångspunkterna för prövningen. Regeringen delar inte helt den uppfattningen. Som redogjorts för ovan innebar lagändringen år 1998 att kravet på att hyresgästen under viss tid inte kunde nyttja lägenheten slopades. Vidare innebar ändringen att tillstånd skulle ges för att t.ex. prova på att leva i ett samboförhållande. I förarbetena till den ändringen anfördes att det inte behöver vara fråga om situationer då hyresgästen inte har någon möjlighet att bo kvar i lägenheten. Det ligger i sakens natur att de situationer då hyresgästen kan behöva lämna lägenheten för viss tid ibland har uppkommit genom beslut som grundas på ett mer eller mindre fritt val från hyresgästens sida (se prop. 1997/98:46 s. 20). Kravet på att andrahandsupplåtelsen ska vara föranledd av annat än helt självvalda orsaker kan således redan sägas vara uttunnat.

*Hyresnämnden i Göteborg* har avstyrkt utredningens förslag med hänvisning till att den föreslagna situationen kommer att vara mindre avgränsad och betydligt mer svårkontrollerad än övriga fall som kan utgöra beaktansvärda skäl. Nämnden har framhållit att det t.ex. kommer att vara svårt att få intyg om ifrågavarande vistelse från neutralt håll, motsvarande ett intyg från en arbetsgivare eller en skola. Detta skulle, enligt Hyresnämnden i Göteborg, kunna leda till missbruk på så sätt att en person behåller sin lägenhet i onödan till nackdel för presumtiva förstahandshyresgäster. Regeringen anser inte att detta utgör ett avgörande argument mot en utvidgning av de skäl som kan vara beaktansvärda. Om anledningen till andrahandsupplåtelsen ifrågasätts av hyresvärden, måste hyresgästen kunna visa att han eller hon har beaktansvärda skäl för upplåtelsen (jfr prop. 1997/98:46 s. 57).

Att en hyresgäst tillåts hyra ut sin lägenhet i andra hand är många gånger en avgörande förutsättning för att hyresgästen ska kunna företa en längre utlandsresa. Om utlandsvistelse får vara ett skäl som kan ge hyresnämndens tillstånd bör tillgången på lägenheter som upplåts i andra hand öka. Regeringen föreslår därför att även utlandsvistelse ska anges som en sådan omständighet som kan utgöra beaktansvärda skäl för en upplåtelse.

För att en person på grund av en utlandsvistelse ska anses ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen bör det dock, enligt regeringens mening och som också *Hyresnämnden i Stockholm* har framhållit, krävas att utlandsvistelsen har viss varaktighet. En utlandsvistelse som ska vara någon eller några enstaka månader bör i normalfallet inte anses utgöra beaktansvärda skäl. För att tillstånd ska ges bör det alltså, som utredningen har föreslagit, krävas att det är fråga om en längre utlandsvistelse.

Utredningen har därutöver ansett att endast en tillfällig utlandsvistelse bör kunna utgöra beaktansvärda skäl. *Hyresnämnden i Sundsvall* har lyft fram frågan om det inte kan vara lika beaktansvärt att t.ex. pensionärer återkommande varje år kan få hyra ut bostaden om de avser att bo i ett annat land under en längre sammanhängande tid. *Fastighetsägarna Sverige* har däremot framhållit vikten av att möjligheten inte ska vara avsedd för hyresgäster som har dubbelt boende eller som annars regelbundet vistas utomlands under en viss del av året. Regeringen har svårt att se några tungt vägande skäl mot en sådan ordning. Hyresnämndens tillstånd

ska begränsas till viss tid (se 40 § tredje stycket hyreslagen). I de fall då en person vill hyra ut sin lägenhet, t.ex. under vinterhalvåret, torde tillståndet regelmässigt begränsas till just den tiden. En person som vill hyra ut sin lägenhet nästa vinter får då ansöka på nytt hos hyresnämnden. Skulle hyresnämnden då finna att personen inte längre har beaktansvärda skäl för upplåtelsen eller att hyresvärden har befogad anledning att vägra samtycke, ska ansökan avslås. Det bör dock inte vara uteslutet för en person att vid upprepade tillfällen få hyresnämndens tillstånd till andrahandsuthyrning för vistelse utomlands. Regeringen anser därför att det inte bör ställas upp något krav i lag på att en utlandsresa ska vara tillfällig för att det ska anses finnas beaktansvärda skäl för andrahandsupplåtelsen.

En fråga som det finns anledning att beröra något, och som *Kammarrätten i Sundsvall* och *Hyresnämnden i Göteborg* har tagit upp, är om det finns skäl att begränsa bestämmelsen till vistelse utomlands. Kammarrätten i Sundsvall har ansett att det borde vara rimligt att tillåta uthyrning i andra hand även vid vistelse på annan ort i landet under en begränsad period. I praktiken torde vistelse på annan ort i landet oftast vara föranledd av studier eller arbete på annan ort eller en annan situation som kan utgöra skäl för andrahandsuthyrning enligt nuvarande reglering (se 40 § andra stycket 1 hyreslagen). Det förtjänar dock att framhållas att uppräknningen i lagtexten inte är uttömmande. Tillstånd kan således ges även när andra jämförbara situationer än de som anges i lagtexten är för handen (jfr prop. 1997/98:46 s. 20). Finner hyresnämnden att hyresgästen på grund av annat jämförbart förhållande har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, ska nämnden alltså ge tillstånd. Regeringen anser därför att det inte behövs någon sådan utvidgning som Kammarrätten i Sundsvall har föreslagit.

Vad slutligen gäller bevisbördans placering kan framhållas att det, i likhet med vad som gäller för övriga påståenden om beaktansvärda skäl, i princip bör ankomma på hyresgästen att visa att en utlandsvistelse är av sådan karaktär att tillstånd till andrahandsuthyrning bör lämnas. Frågan om vilka omständigheter som kan vara av betydelse vid hyresnämndens avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen behandlas ytterligare i författningskommentaren.

Sammanfattningsvis föreslår regeringen alltså att tillstånd till andrahandsupplåtelse ska kunna lämnas om en hyresgäst på grund av studier på annan ort eller längre utlandsvistelse har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Detta bör gälla både för andrahandsupplåtelse av bostadslägenhet och av lokal.

## 4.2 Ingen utvidgad rätt att ha inneboende

**Regeringens bedömning:** Rätten för hyresgäster att ha personer inneboende i lägenheten bör inte utvidgas.

**Utredningens bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 41).

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens bedömning. *Linköpings kommun* har ansett att rätten att ha inneboende i studentrum i korridor med gemensamt kök bör begränsas.

**Skälen för regeringens bedömning:** En hyresgäst har rätt att utan särskilt tillstånd från hyresvärderna eller hyresnämnden upplåta en del av lägenheten till utomstående, s.k. partiell sublokation. Hyresgästen får dock inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärderna (se 41 § hyreslagen). Om hyresgästen, trots att det medför men för hyresvärderna, låter andra personer bo i lägenheten, kan det utgöra grund för förverkande av hyresrätten (se 42 § första stycket 4 hyreslagen).

De nuvarande reglerna tillåter i stor utsträckning hyresgäster att ha inneboende, samtidigt som hyresvärdarna ges visst skydd mot sådana upplåtelser som är till men för dem. Regeringen anser, i likhet med utredningen, att den nuvarande ordningen ger uttryck för en lämplig avvägning mellan hyresgästens intresse att kunna inrymma inneboende och hyresvärdens intresse av att en sådan upplåtelse inte inverkar negativt på fastighetsförvaltningen. Vid problem av det slaget som *Linköpings kommun* har pekat på med inneboende i studentrum i korridor med gemensamt kök som är dimensionerat för endast en boende per rum, får en prövning göras av om detta kan medföra men för hyresvärderna. Regeringen ser således inte anledning att föreslå några ändringar av bestämmelserna om upplåtelse av en del av en lägenhet.

#### 4.3 Upplåtelse i andra hand av hyreslägenhet

**Regeringens förslag:** Avgörande för att hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd ska krävas för en andrahandsupplåtelse ska vara att lägenheten upplåts till annan för självständigt brukande.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 41 f.).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens förslag.

**Skälen för regeringens förslag:** En hyresgäst får, som utgångspunkt, upplåta en del av lägenheten till en utomstående, s.k. partiell sublokation, utan samtycke från hyresvärderna. När det gäller upplåtelse i andra hand av lägenheten *i dess helhet*, s.k. total sublokation, får upplåtelse inte ske utan hyresvärdens samtycke eller tillstånd från hyresnämnden (se 39 och 40 §§ hyreslagen). Avgörande för bedömningen av om en lägenhet upplåts i dess helhet i andra hand är, enligt förarbetena till bestämmelsen, om andrahandshyresgästen får en självständig rätt att nyttja lägenheten (se 3 kap. 39 § lagen [1907:36 s. 1] om nyttjanderätt till fast egendom vars lydelse var identisk med 39 § första stycket hyreslagen). Förbudet mot att upplåta lägenheten i dess helhet utan hyresvärdens samtycke eller tillstånd från hyresnämnden omfattar således inte sådana fall där den som använder lägenheten inte utövar någon självständig brukningsrätt i förhållande till förstahandshyresgästen (se prop. 1968:91 Bihang A s. 225).

Att hyresgästen har undantagit ett eller flera rum i lägenheten från upplåtelsen anses inte vara av avgörande betydelse för om hyresvärdens samtycke krävs eller inte (jfr rättsfallet NJA 2001 s. 241).

Att frågan om andrahandshyresgästen får en självständig rätt att nyttja lägenheten är avgörande för bedömningen går inte att utläsa av lagtexten. I förtydligande syfte föreslår regeringen att lagtexten ändras så att det klart framgår att en lägenhet ska anses upplåten i andra hand om lägenheten upplåts till annan för självständigt brukande. Denna formulering överensstämmer med den utformning som motsvarande bestämmelse i bostadsrättslagen (1991:614) har sedan år 2003 (se 7 kap. 10 § bostadsrättslagen och prop. 2002/03:12 s. 67 f.).

#### 4.4 Upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenhet

**Regeringens bedömning:** Några ändringar bör inte göras när det gäller bostadsrättshavares rätt att ha inneboende i lägenheten och att upplåta lägenheten i andra hand för självständigt brukande.

**Utredningens bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 47 f.).

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens bedömning. *Kungliga Tekniska högskolan* har ansett att bostadsrättshavare bör få obegränsade möjligheter att upplåta sin lägenhet eller ha inneboende.

**Skälen för regeringens bedömning:** För bostadsrätter gäller som utgångspunkt att bostadsrättshavaren får inrymma utomstående personer i lägenheten utan särskilt medgivande från bostadsrättsföreningen eller hyresnämnden. Bostadsrättshavaren får dock inte ha inneboende om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen (se 7 kap. 8 § bostadsrättslagen).

En bostadsrättshavare får upplåta sin lägenhet i andra hand till annan för självständigt brukande endast om styrelsen ger sitt samtycke (se 7 kap. 10 § första stycket bostadsrättslagen). Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse, får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet ska begränsas till viss tid och kan förenas med villkor (se 7 kap. 11 § bostadsrättslagen).

I samband med att bestämmelserna om andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenheter ändrades år 2003 anfördes att det fanns skäl att ha en i grunden generös inställning till andrahandsupplåtelse avseende bostadsrätt. För att ge en bostadsrättshavare stor frihet att upplåta sin lägenhet i andra hand anfördes att bostadsrättshavaren har betalat en insats för sin lägenhet, vilket gör att bostadsrätten ligger nära äganderätten, och att bostadsrättshavaren normalt svarar för underhållet av lägenheten och därmed får betala det slitage som andrahandsupplåtelsen kan medföra. Mot en obegränsad rätt till andrahandsupplåtelse anfördes det förhållandet att bostadsrättshavaren är medlem i bostadsrätts-

föreningen och att de boende måste samverka i en associationsform. Föreningen är beroende av att åtminstone en del av de boende engagerar sig i denna, i vart fall så att styrelsearbetet kan fungera (se prop. 2002/03:12 s. 69 f.).

*Kungliga Tekniska högskolan* har framfört att en ordning som ger bostadsrättshavaren oinskränkta möjligheter att upplåta sin lägenhet i andra hand skulle kunna leda till ett större utbud av lägenheter för uthyrning. Regeringen anser dock, liksom utredningen, att de skäl som anfördes till stöd för en begränsning i samband med 2003 års ändringar allmänt har giltighet. De nuvarande bestämmelserna uttrycker enligt regeringens mening en lämplig avvägning mellan, å ena sidan, bostadsrättshavarens intresse att få upplåta lägenheten i andra hand och, å andra sidan, bostadsrättsföreningens intresse av ändamålsenlig förvaltning och skötsel av föreningens fastighet. Några förändringar av möjligheterna att ha inneboende och att upplåta en bostadsrättslägenhet i andra hand föreslås därför inte.

#### 4.5 Uppsägning av hyresavtal och besittningsskydd

**Regeringens bedömning:** Bestämmelserna om uppsägning av hyresavtal och hyresgästens besittningsskydd bör inte ändras.

**Utredningens bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 55 f.).

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens bedömning. *Stockholms Handelskammare* har ansett att man i princip bör ta bort möjligheten för en andrahandshyresgäst att få besittningsskydd.

**Bakgrund:** Ett hyresavtal kan gälla för bestämd tid eller obestämd tid. Är avtalet ingånget för bestämd tid, upphör det att gälla vid hyrestidens utgång, om inte något annat har avtalats. Om avtalet är ingånget för obestämd tid eller om hyresförhållandet har varat mer än nio månader i följd, ska dock avtalet alltid sägas upp för att upphöra att gälla (se 3 § första och andra styckena hyreslagen).

I 4 § hyreslagen finns bestämmelser om vilken uppsägningstid som gäller, om inte längre uppsägningstid har avtalats. Avser ett hyresavtal en bostadslägenhet, får hyresgästen alltid säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen (se 5 § första stycket hyreslagen). Detta gäller även om avtalet är ingånget för bestämd tid.

Utgångspunkten i hyreslagen är att den som hyr en bostadslägenhet har rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden har sagt upp avtalet, s.k. direkt besittningsskydd. I 45 § hyreslagen finns undantag från detta. Om hyresavtalet avser upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet i dess helhet och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd, saknar hyresgästen besittningsskydd (se 45 § första stycket 1 hyreslagen). Hyresgästen saknar också besittningsskydd bl.a. då lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad, om hyresrätten är förverkad eller om hyresgästen har avstått från besittningsskydd i en särskild

överenskommelse som har godkänts av hyresnämnden. I vissa fall är en sådan överenskommelse giltig även utan hyresnämndens godkännande (se 45 a § hyreslagen).

Även om en bostadshyresgäst har besittningsskydd, kan avtalet upphöra om det föreligger en sådan besittningsskyddsbrytande grund som anges i 46 § första stycket hyreslagen. Besittningsskyddsbrytande grund är t.ex. att avtalet avser en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och upplåtelsen inte ingår i affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta.

**Skälen för regeringens bedömning:** I utredningens uppdrag har ingått att se över reglerna om uppsägning i syfte att förbättra förutsättningarna att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet. Utredningen har inte funnit skäl att föreslå några ändringar i bestämmelserna om uppsägning av hyresavtal. Som utredningen har angett ger de nuvarande bestämmelserna om hyrestid parterna möjlighet att välja den avtalstid som passar deras behov. Reglerna om uppsägning av hyresavtal ger den hyresgäst som vill säga upp avtalet utrymme att göra detta, samtidigt som hyresvärden ges rimlig tid att skaffa en ny hyresgäst eller på annat sätt anpassa sig efter de ändrade förhållandena. Regeringen delar därför utredningens bedömning att de aktuella reglerna har en lämplig utformning. Några ändringar föreslås följaktligen inte i dessa delar.

Som utredningen har påpekat kan hyresvärden säga upp hyresavtalet till upphörande först till hyrestidens utgång, om hyresavtalet är ingånget för bestämd tid. Hyresgästen kan däremot alltid säga upp hyresavtalet till upphörande vid det månadsskifte som infaller närmast efter tre månader från uppsägningen (se 5 § första stycket hyreslagen). För en person som hyr ut sin bostad kan det således vara en fördel att upplåta lägenheten på obestämd tid i stället för att ange en bestämd tid i avtalet, eftersom även hyresvärden då kan säga upp avtalet. De eventuella problem som skillnaderna mellan att hyra ut på bestämd respektive obestämd tid medför för hyresvärden kan undvikas om denne skaffar information om gällande bestämmelser. Liksom utredningen anser regeringen att det inte heller i detta avseende finns skäl att ändra bestämmelserna om hyrestid och uppsägning av hyresavtal eller att införa särskilda bestämmelser om detta som ska gälla privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

En annan fråga som utredningen har berört är om ändrade bestämmelser om besittningsskydd skulle kunna leda till att fler personer väljer att hyra ut den egna bostaden. Sådana ändringar skulle t.ex. kunna vara ytterligare generella undantag från huvudprincipen om hyresgästens besittningsskydd eller utvidgade möjligheter att avtala bort hyresgästens besittningsskydd utan hyresnämndens godkännande. De nuvarande reglerna om att besittningsskydd i vissa fall inte uppkommer alls eller först efter en viss tid omfattar de allra flesta fall då en privatperson upplåter sin bostad. För andra typer av upplåtelser ger bestämmelserna i hyreslagen stora möjligheter att avtala bort hyresgästens besittningsskydd. Skulle hyresgästen ha besittningsskydd, ger de besittningsskyddsbrytande grunderna i 46 § hyreslagen hyresvärden i många fall möjlighet att återta lägenheten. Regeringen anser därför, liksom utredningen, att det inte finns skäl att ändra bestämmelserna om besittningsskydd i syfte att öka antalet fall där privatpersoner upplåter den egna bostaden.

**Regeringens bedömning:** Principerna för fastställande av skäligh hyra vid upplåtelse i andra hand bör för närvarande inte ändras.

**Utredningens bedömning:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 64 f.).

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens bedömning. *Hyresnämnden i Stockholm* har efterlyst ytterligare utredning av frågan om hur skäligh hyra ska fastställas. *Stockholms Handelskammare* har ansett att hyresregleringen för andrahandsuthyrning bör avskaffas.

**Bakgrund:** Om hyresvärderna och hyresgästen tvistar om hyrans storlek, ska hyran fastställas till skäligt belopp. Enligt den s.k. bruksvärdesprincipen är en hyra inte att anse som skäligh om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga (se 55 § första stycket hyreslagen). Jämförelsen ska ske med hyran för lägenheter i hus på samma ort som ägs och förvaltas av allmännyttiga bostadsföretag. Om hyran har bestämts i en förhandlingsöverenskommelse, är dock utgångspunkten att hyran är skäligh (se 55 c § hyreslagen). Bruksvärdesprincipen innebär att hyresvärdens egna kostnader inte påverkar bedömningen av om hyran är skäligh. Visst påslag kan göras om lägenheten hyrs ut möblerad.

**Skälen för regeringens bedömning:** Bruksvärdesprincipen innebär att man inte ska ta hänsyn till hyresvärdens kostnader för lägenheten, t.ex. räntor på lån hänförliga till förvärv av huset eller lägenheten eller avgifter till en bostadsrättsförening när hyran bestäms. Den som hyr ut sitt hus eller sin bostadsrättslägenhet kan därför inte alltid ta ut en hyra som täcker kostnaderna för huset eller lägenheten. Denna ordning kan begränsa privatpersoners möjlighet och intresse av att hyra ut den egna bostaden.

Utredningen har gjort bedömningen att en hyressättningsregel som tillåter beaktande av hyresvärdens egna kostnader för lägenheten skulle medföra utredningssvårigheter och att ärenden hos hyresnämnderna skulle kunna bli tyngda av bevisfrågor. Utredningen menar också att en sådan hyressättningsregel skulle kunna leda till olika hyror för likvärdiga lägenheter i ett och samma hus. Vidare skulle en kostnadsbaserad hyressättningsregel sannolikt leda till att vissa personer förvärvar en lägenhet enbart i syfte att hyra ut den och tjäna pengar. Mot denna bakgrund har utredningen funnit att det inte finns skäl att ändra de principer som gäller för prövningen av om hyran är skäligh eller inte.

Regeringen delar i och för sig utredningens bedömning att en ordning där hyresvärdens egna kostnader för lägenheten beaktas är förknippad med vissa olägenheter och inte är helt förenlig med de nuvarande principerna för hyressättning. Samtidigt är det olyckligt om hyressättningsreglerna begränsar privatpersoners möjlighet och intresse av att hyra ut den egna bostaden.

I sammanhanget är av intresse att Utredningen om allmännyttans villkor i betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38) har lämnat förslag till vissa ändringar i 55 § hyreslagen som bl.a. gäller de



kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll och betydelsen av lägenhetens geografiska läge. Betänkandet har remissbehandlats och förslagen bereds nu i Regeringskansliet. Förslagen i betänkandet berör de frågor nu diskuteras. Om utredningens förslag till ändringar i hyreslagen genomförs kan det påverka hyresnivåerna även för privatpersoners uthyrning. Regeringen är mot den bakgrunden inte beredd att nu föreslå några ändringar av hyressättningsreglerna. Det kan dock finnas anledning att uppmärksamma hyressättningsreglernas betydelse för privatpersoners uthyrning i den fortsatta beredningen av förslagen som Utredningen om allmännyttans villkor har lämnat.

#### 4.7 Återbetalning av hyra som inte är skälig

**Regeringens förslag:** Hyresnämndens beslut om att hyresvärden är skyldig att till hyresgästen återbetala viss del av hyran ska inte få avse längre tid tillbaka än ett år.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 64 f.).

**Remissinstanserna:** De flesta remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Stockholms Handelskammare* har ansett att möjligheten att kräva återbetalning av hyra helt bör avskaffas. *Länsstyrelsen i Skåne län*, *Kungliga Tekniska högskolan*, *Boverket*, *Sve-ri- ges förenade studentkårer* och *jagvillhabostad.nu* har ansett att återbet- alning av hyra som inte är skälig även fortsättningsvis ska kunna åläggas för en tvåårsperiod. *Kungliga Tekniska högskolan* har som alternativ föreslagit att återbetalningsbestämmelsen ska utformas som en jäm- ningsregel, som föreskriver att hyresvärden i skälig omfattning ska åter- betala vad som överstiger skälig hyra. *Svea hovrätt* har inte haft någon erinran mot utredningens förslag, men har ansett att frågan om återbetal- ningsbestämmelsens tillämpningsområde och därmed frågan om hur andrahandshyresgästernas skydd mot hyror som inte är skäliga bör vara utformat förtjänar ytterligare överväganden.

**Bakgrund:** För att stärka hyresgästernas skydd mot oskäliga hyror finns bestämmelser som föreskriver att den som har tagit emot en hyra som inte är skälig i vissa fall är skyldig att återbetala den del av hyran som överstiger skälig hyra tillsammans med ränta (se 55 e § hyreslagen). Återbetalningsskyldighet kan komma i fråga vid upplåtelse av ett möble- rat eller omöblerat rum och vid upplåtelse av bostadslägenhet i andra hand. Även vid andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenhet kan åter- betalningsskyldighet komma i fråga. Återbetalningsskyldigheten gäller inte upplåtelser för fritidsändamål.

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

**Skälen för regeringens förslag:** Syftet med bestämmelserna om åter- betalningsskyldighet är att skydda hyresgäster mot hyror som inte är

skåliga, i den mening som avses i 55 § hyreslagen, nämligen om hyran är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. När de nuvarande bestämmelserna om återbetalningsskyldighet infördes, anfördes det att återbetalningsskyldighet avseende lång tid kunde komma att gälla betydande belopp och därför bli betungande för hyresvärden. Därför borde återbetalningsskyldigheten inte få avse längre tid tillbaka än två år före dagen för hyresgästens ansökan till hyresnämnden (se prop. 1987/88:162 s. 13).

Som utredningen har konstaterat har den praktiska tillämpningen visat att en så lång tidsgräns som två år i många fall leder till orimliga konsekvenser för den hyresvärd som åläggs återbetalningsskyldighet. Återbetalningsskyldigheten kan avse stora belopp. Parterna i de avtal som bestämmelserna om återbetalning är tillämpliga på är oftast privatpersoner och hyresvärden saknar många gånger särskilda kunskaper i hyres-sättningsfrågor. Att märka är också att återbetalningsskyldighet ju kan komma i fråga även om parterna inledningsvis har varit ense om hyran. I dessa situationer är det inte givet att andrahandshyresgästen är att se som den svagare parten. Det finns också en möjlighet för hyresgästen att under pågående avtalstid begära att hyresnämnden ska fastställa hyran för den fortsatta uthyrningen från och med dagen för ansökan (se 55 e § tredje stycket hyreslagen). Med hänsyn till det nu sagda delar regeringen utredningens bedömning att bestämmelserna rörande återbetalningsskyldigheten bör ändras på ett sätt som minskar risken för orimliga konsekvenser för hyresvärden.

Ett sätt att åstadkomma detta skulle i och för sig kunna vara att införa en jämningsregel, vilket *Kungliga Tekniska högskolan* har föreslagit. Om återbetalningsskyldighet under två års tid skulle leda till ett oskäligt betungande resultat för hyresvärden, skulle hyresnämnden kunna jämka återbetalningsskyldigheten. En sådan ordning skulle möjliggöra en begränsning av återbetalningsskyldigheten. En bestämmelse av det slaget skulle dock kunna medföra att ärendena i hyresnämnden tyngs av utredning om hyresvärdens ekonomi.

Enligt regeringens mening är utredningens förslag, att återbetalningsskyldigheten begränsas till ett år, att föredra. En sådan regel är lätt att tillämpa och leder till förutsebara resultat. Förslaget ger en bättre balans mellan de inblandade parternas intressen än dagens ordning. Nivån på den återbetalningsskyldighet som kan drabba en förstahandshyresgäst dämpas och riskerna för att en andrahandshyresgäst medvetet kalkylerar med att senare kräva återbetalning minskar, samtidigt som en andrahandshyresgäst även framgent ges ett rimligt skydd mot oskåliga hyror. Regeringen föreslår därför att den tid som återbetalning kan avse förkortas till ett år.

<b>Regeringens förslag:</b> Lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2009.
--

**Utredningens förslag:** Utredningen har föreslagit att lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2008.

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har inte haft några invändningar mot utredningens förslag.

**Skälen för regeringens förslag:** Det är önskvärt att de föreslagna bestämmelserna träder i kraft så snart som möjligt. Med hänsyn till den tid som de olika leden i beredningsprocessen kan väntas ta framstår den 1 januari 2009 som en lämplig tidpunkt för ikraftträdande.

Ändringarna som tar sikte på när en lägenhet ska anses vara upplåten i andra hand är närmast att se som ett förtydligande och bör bli tillämpliga även på äldre andrahandsupplåtelser. Någon övergångsbestämmelse behövs således inte i denna del.

När det gäller de nya bestämmelserna om när tillstånd till andrahandsupplåtelse ska ges bör hyresnämnden efter ikraftträdandet bedöma frågor om tillstånd till andrahandsupplåtelse enligt de nya reglerna. Detta kräver inte någon övergångsbestämmelse (jfr prop. 1997/98:46 s. 59).

Den nya bestämmelsen om för vilken tid återbetalningsskyldighet kan åläggas bör däremot endast tillämpas på ansökningar som görs efter ikraftträdandet. För ansökningar som redan har anhängiggjorts bör således äldre bestämmelser tillämpas. För detta krävs en övergångsbestämmelse.

## 6 Kostnader och andra konsekvenser

De föreslagna ändringarna bedöms kunna leda till en liten ökning av antalet andrahandsuthyrningar och andra upplåtelser av privatpersoners egna bostäder. Större tillgång på bostäder kan leda till ökad inflyttning till de områden där det finns brist på bostäder, vilket i sin tur kan ge mer rörlighet på arbetsmarknaden. Det kan bli lättare för företag att rekrytera arbetskraft. Även för en företagare som under en viss period inte har behov av en lokal kommer möjligheterna till andrahandsuthyrning att öka.

Förslagen beräknas inte leda till märkbart ökad tillströmning av ärenden till hyresnämnderna eller få några andra konsekvenser för statsbudgeten. Eventuella merkostnader som uppstår ska finansieras inom befintlig anslagsram. För kommuner och landsting där inflyttningen ökar kan den ekonomiska situationen påverkas marginellt.

För enskilda personer kommer de ändrade bestämmelserna om begränsad återbetalningsskyldighet att innebära vissa ekonomiska konsekvenser.

**12 kap. 39 §**

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

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

(Jfr 12 kap. 39 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om när det krävs hyresvärdens samtycke för att hyra ut en lägenhet i andra hand. Paragrafen är tillämplig både på bostadslägenheter och lokaler (jfr 1 § tredje stycket hyreslagen).

*Första stycket*, som innehåller ett förbud mot upplåtelse i andra hand utan hyresvärdens samtycke, har ändrats i syfte att klargöra vad som utmärker en andrahandsupplåtelse. Avgörande för om en andrahandsupplåtelse kräver hyresvärdens samtycke eller inte är om upplåtelsen sker till någon som får rätt att självständigt bruka lägenheten. Det förhållandet att upplåtaren har undantagit ett eller flera rum från upplåtelsen eller på annat sätt har förbehållit sig nyttjanderätten till en del av lägenheten är alltså inte tillräckligt för att upplåtelsen ska kunna ske utan hyresvärdens samtycke. Detta överensstämmer med vad som redan tidigare har ansetts gälla. Någon ändring i sak är således inte avsedd. En motsvarande formulering finns i 7 kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614). Frågan har behandlats i avsnitt 4.3.

I första stycket har det vidare förtydligats att hyresvärdens samtycke krävs för att "hyra ut eller på annat sätt upplåta" lägenheten. Genom denna ändring klargörs att lägenheten anses upplåten i andra hand oavsett om den har upplåtits mot ersättning eller kostnadsfritt. Denna formulering överensstämmer med den som används i 40 §. Någon saklig ändring är inte avsedd.

*I andra stycket*, som innehåller ett undantag från kravet på hyresvärdens samtycke för en kommuns andrahandsupplåtelse, har motsvarande ändring gjorts som i första stycket beträffande frågan om när en andrahandsupplåtelse föreligger.

I övrigt har vissa språkliga justeringar gjorts.

**12 kap. 40 §**

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

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

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

(Jfr 12 kap. 40 § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns bestämmelser om när hyresnämnden ska lämna tillstånd till en andrahandsupplåtelse. Paragrafen är tillämplig både på bostadslägenheter och lokaler.

*Första stycket* har anpassats till den ändring som har gjorts i 39 §, där det framgår att det avgörande för om hyresvärdens samtycke krävs är om andrahandshyresgästen får en rätt att självständigt bruka lägenheten.

I *andra stycket 1* ges exempel på situationer då hyresgästen kan ha beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse. Till de situationer som räknas upp i bestämmelsen har nu lagts studier på annan ort. Detta utgör i allt väsentligt en kodifiering av praxis (jfr prop. 1997/98:46 s. 57).

Vidare har ett tillägg gjorts av innebörd att även längre utlandsvistelse kan utgöra beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse. Tillstånd ska kunna lämnas då hyresgästen har för avsikt att vistas utomlands en längre tid men inte kan återopa arbete eller studier som skäl för upplåtelsen. Skälen för ändringen har behandlats i avsnitt 4.1.

För att tillstånd ska kunna lämnas måste det vara fråga om en längre utlandsvistelse, dvs. vistelsen måste ha viss varaktighet. Ju kortare vistelsen är, desto troligare är det att hyresgästen inte kan anses ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Det bör under alla förhållanden krävas att vistelsen varar i varje fall några månader.

Bestämmelsen har inte begränsats till enstaka längre utlandsvistelse. Det är således inte uteslutet att även upprepade längre utlandsvistelser kan föranleda tillstånd från hyresnämnden, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen. I de fall en person avser att hyra ut sin lägenhet vid återkommande tillfällen, t.ex. varje vinter för att vistas utomlands under denna årstid, kan det vara lämpligt att hyresnämndens tillstånd begränsas till att avse endast ett av tillfällena. Den som vill hyra ut sin lägenhet nästa år måste då, om hyresvärden inte lämnar sitt samtycke, ansöka om ett nytt tillstånd.

Liksom hittills gäller att det inte är tillräckligt att hyresgästen kan återopa en sådan situation som anges i bestämmelsen. Hyresgästen måste dessutom ha beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Hyresgästen måste kunna visa att han eller hon har ett behov av att behålla anknytningen till lägenheten, även om kravet på bestående anknytning inte bör ställas alltför högt.

Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska enligt punkten 2 inte beviljas om hyresvärden har befogad anledning att vägra samtycke. Om andrahandshyresgästen uppträder störande, bör hyresvärden lätt kunna kontakta förstahandshyresgästen för att komma till rätta med den störande hyresgästen. Att förstahandshyresgästen inte kommer att kunna nås under sin utlandsvistelse kan mot denna bakgrund vara ett exempel på en omständighet som kan utgöra befogad anledning att vägra samtycke. Om tillstånd beviljas, kan detta förenas med villkor, t.ex. att förstahandshyresgästen ska utse ett ombud som är behörigt att ta emot uppsägningar (se prop. 1968:91 Bihang A s. 226).

En särskild fråga är om vistelse på annan ort i landet, t.ex. i ett fritidshus, bör kunna anses utgöra beaktansvärda skäl för en andrahandsupplåtelse. Tillstånd till andrahandsupplåtelse ska ges om hyresgästen på grund av en sådan situation som räknas upp i paragrafen eller ett därmed jämförbart förhållande har beaktansvärda skäl. Frågan om en vistelse i

landet kan anses vara jämförbar med en utlandsvistelse beror på omständigheterna och får avgöras av hyresnämnden i varje enskilt fall.

I paragrafen har i övrigt vissa språkliga justeringar gjorts.

### 12 kap. 45 §

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

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

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

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

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

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

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

(Jfr 12 kap. 45 § i utredningens förslag.)

I paragrafen anges undantag från rätten till förlängning av ett hyresavtal för bostadshyresgäst, dvs. i vilka fall hyresgästen inte har besittningsskydd.

Av *första stycket 1* framgår att den som hyr en bostadslägenhet i andra hand och har en självständig rätt att bruka lägenheten inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresavtalet upphör innan det har varat längre än två år i följd. Ändringen är en följd av den ändring som har gjorts i 39 §. Frågan om gränsdragningen mellan en andrahandsupplåtelse som kräver samtycke från hyresvärden och upplåtelse av en del av lägenheten till en inneboende har behandlats i avsnitt 4.3.

### 12 kap. 55 c §

Denna paragraf gäller vid upplåtelse av möblerat eller omöblerat rum och vid upplåtelse i andra hand av annan bostadslägenhet. Paragrafen gäller dock inte upplåtelse 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. Röntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från dagen då hyresvärden tog emot beloppet till dess att återbetalningsskyldigheten blivit slutligt bestämd genom beslut som vunnit laga kraft och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Ett beslut om återbetalning av hyra får inte avse längre tid tillbaka än *ett* år före dagen för ansökan.

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

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

(Jfr 12 kap. 55 e § i utredningens förslag.)

I paragrafen finns bestämmelser om skyldighet för hyresvärden att återbetala hyra som inte är skäligen. Sådan betalningsskyldighet har enligt paragrafens hittillsvarande lydelse kunnat åläggas för en tid av två år.

*Andra stycket* har ändrats så att ett beslut av hyresnämnden om återbetalningsskyldighet inte får avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan. Skälen för ändringen har behandlats i avsnitt 4.7. I övrigt är förutsättningarna för återbetalningsskyldighet oförändrade.

Härutöver har vissa språkliga justeringar gjorts i paragrafen.

#### *Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser*

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

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

De nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 2009.

I de delar som förslaget inte innehåller några övergångsbestämmelser blir de nya reglerna tillämpliga omedelbart vid ikraftträdandet. Således ska 40 § hyreslagen i dess nya lydelse tillämpas även om ansökan om tillstånd gavs in till hyresnämnden före ikraftträdandet.

I *punkten 2* har det införts en övergångsbestämmelse som innebär att den nya bestämmelsen i 55 e § om begränsning i tiden av återbetalningsskyldigheten endast ska tillämpas på ansökningar som anhängiggörs hos hyresnämnd efter ikraftträdandet.

Ikraftträdandet och övergångsbestämmelserna har behandlats i avsnitt 5.

## Sammanfattning av betänkandet Upplåtelse av den egna bostaden (SOU 2007:74)

Prop. 2008/09:27  
Bilaga 1

Enligt direktiven till utredningen har mitt uppdrag varit att se över de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

Av 39 och 40 §§ hyreslagen framgår att en hyresgäst inte får upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand utan samtycke från hyresvärden eller tillstånd från hyresnämnden. Ordalydelsen i dessa bestämmelser föranleder vissa hyresgäster att vidta arrangemang genom att undanta ett eller flera rum från upplåtelsen i syfte att inte behöva begära samtycke eller tillstånd. Av förarbetsuttalanden och praxis på området framgår att det principiella förbudet för hyresgästen att utan samtycke eller tillstånd upplåta lägenheten i dess helhet i andra hand endast gäller vid sådan upplåtelse där andrahandshyresgästen får en självständig rätt att använda lägenheten. Motsvarande bestämmelse i bostadsrättslagen har nyligen ändrats så att det numera klart framgår att det avgörande för huruvida bostadsrättshavarens upplåtelse av den egna lägenheten är tillståndspliktig är om upplåtelsen har skett till annan för självständigt brukande eller inte. Jag föreslår att en liknande förtydligande ändring görs i 39 och 40 §§ hyreslagen. Som en konsekvens härav föreslås en följdändring i 45 § hyreslagen, som reglerar i vilka fall en bostadshyresgäst saknar besittningsskydd.

En annan fråga som behandlas rör hyresgästens rätt att ha andra personer inneboende i lägenheten. Den nuvarande regeln i 41 § hyreslagen ger enligt min mening uttryck för en lämplig avvägning mellan hyresgästens intresse av att kunna inrymma utomstående i lägenheten och hyresvärdens intresse av att en sådan upplåtelse inte inverkar negativt på fastighetsförvaltningen. Min bedömning är därför att det inte finns något behov av att ändra den nuvarande ordningen.

En första förutsättning som enligt 40 § hyreslagen måste vara uppfylld för att hyresnämnden ska lämna hyresgästen tillstånd att upplåta lägenheten i andra hand är att hyresgästen har ett beaktansvärt skäl för upplåtelsen. Därutöver krävs att hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke. Kravet på hyresgästen att anföra ett beaktansvärt skäl för upplåtelsen tillgodoser enligt min mening väl det berättigade behov som hyresgäster kan ha av att upplåta den egna bostaden i andra hand. De gällande reglerna ger vidare hyresvärden en rimlig möjlighet att framställa invändningar mot en tänkt andrahandsupplåtelse och få dessa beaktade, under förutsättning att de är befogade.

En genomgång av hyresnämndernas praxis har visat att det är relativt vanligt att en hyresgäst åberopar studier på annan ort som skäl för att få upplåta sin lägenhet. I förarbetena har också angetts att studier på annan ort bör jämföras med arbete på annan ort. Jag föreslår att 40 § hyreslagen ändras så att det uttryckligen anges att studier på annan ort kan vara ett beaktansvärt skäl för en upplåtelse.

Ett annat skäl som ibland åberopas till stöd för en andrahandsupplåtelse är att hyresgästen har för avsikt att göra en längre utlandsvistelse. Enligt nuvarande praxis torde detta inte godtas av hyresnämnden som ett beaktansvärt skäl. Jag föreslår att uppräkningsen i 40 § hyreslagen kom-



pletteras så att det anges att en tillfällig längre utlandsvistelse kan utgöra ett beaktansvärt skäl för en andrahandsupplåtelse.

Enligt min bedömning saknas det skäl att ändra de regler som nu gäller för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden och som avser hyrestid, uppsägning av hyresavtal, hyresgästens besittningsskydd och de besittningsskyddsbrytande grunderna. Det föreslås inte heller några ändringar när det gäller bostadsrättshavarens rätt att ha inneboende i lägenheten och att upplåta den i andra hand.

När det därefter gäller hyressättningen vid upplåtelse av den egna bostaden har jag kommit till slutsatsen att en regel som medger att skälig hyra för lägenheten bestäms med utgångspunkt i upplåtarens egna kostnader för bostaden sannolikt skulle leda till praktiska tillämpningssvårigheter och även i övrigt ha sådana nackdelar att det inte kan komma ifråga att införa en sådan regel i hyreslagen. Det innebär att bruksvärdesregeln i hyreslagen även fortsättningsvis bör gälla vid privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Med den bedömningen finns det enligt min mening inte heller skäl att ändra de principer som enligt 55 e § hyreslagen gäller för prövningen av frågan om hyresvärdens har tagit emot en hyra som inte är skälig och om han eller hon därför ska åläggas att betala tillbaka vad som tagits emot utöver skäligt belopp.

För närvarande gäller att ett beslut om återbetalning av hyra inte får avse längre tid tillbaka än två år före dagen för ansökningen. Den praktiska tillämpningen av bestämmelsen har visat att en så lång tidsgräns som två år i många fall leder till orimliga ekonomiska konsekvenser för den hyresvärd som omfattas av återbetalningsregeln. Jag föreslår därför att tidsfristen i 55 e § hyreslagen förkortas till ett år.

När det därefter gäller uppdraget att stärka de ekonomiska incitamenten för att upplåta den egna bostaden har jag, efter en jämförelse mellan olika alternativ, slutligen kommit fram till att schablonavdraget enligt 42 kap. 30 § inkomstskattelagen bör uppgå till minst 18 000 kronor för att få en märkbar effekt på privatpersoners vilja att hyra ut den egna bostaden. Jag föreslår därför att det fasta krontalsavdrag som medges vid upplåtelse av en privatbostadsfastighet, en privatbostad eller en bostad som innehas med hyresrätt höjs från 4 000 kr till 18 000 kr. I fråga om de ytterligare avdrag som får göras med stöd av 42 kap. 31 § inkomstskattelagen föreslår jag däremot inte någon förändring.

De föreslagna ändringarna i jordabalken föreslås träda i kraft den 1 juli 2008. Ändringen i inkomstskattelagen föreslås träda i kraft den 1 januari 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***12 kap.**39 §<sup>1</sup>

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

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

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

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

40 §<sup>2</sup>

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

Tillstånd *skall* lämnas, om

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

2. hyresvärden inte har befogad anledning att vägra samtycke.

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

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

Tillstånd *ska* lämnas, om

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

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

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1993:407.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1998:146.

45 §<sup>3</sup>

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

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

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

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

3. lägenheten utgör en del av upplåtarens egen bostad,

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

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

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

55 e §<sup>4</sup>

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2005:947.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2006:408.

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

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

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

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

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2008.

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

Häri genom föreskrivs att 42 kap. 30 § inkomstskattelagen (1999:1229) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*

## 30 §

Ersättningar när en privatbostadsfastighet eller en privatbostad upplåts samt ersättningar när produkter från sådana fastigheter eller bostäder avyttras *skall* tas upp. Detsamma gäller ersättningar när en bostad som innehas med hyresrätt upplåts.

Utgifterna för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället *skall* avdrag göras med 4 000 kronor per år för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet. Om ersättningen avser upplåtelse, *skall* ytterligare avdrag göras hos upplåtaren enligt bestämmelserna i 31 §. Avdraget får inte i något fall vara högre än intäkten.

Ersättningar när en privatbostadsfastighet eller en privatbostad upplåts samt ersättningar när produkter från sådana fastigheter eller bostäder avyttras *ska* tas upp. Detsamma gäller ersättningar när en bostad som innehas med hyresrätt upplåts.

Utgifterna för upplåtelsen eller produkterna får inte dras av. I stället *ska* avdrag göras med 18 000 kronor per år för varje privatbostadsfastighet, privatbostad eller hyreslägenhet *som upplåts och med 4 000 kronor per år när produkter från en privatbostadsfastighet eller en privatbostad avyttras*. Om ersättningen avser upplåtelse, *ska* ytterligare avdrag göras hos upplåtaren enligt bestämmelserna i 31 §. Avdraget får inte i något fall vara högre än intäkten.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2009 och tillämpas första gången vid 2010 års taxering.

Efter remiss har yttrande över betänkandet Upplåtelse av den egna bostaden (SOU 2007:74) inkommit från Svea hovrätt, Kammarrätten i Sundsvall, Göteborgs tingsrätt, Länsrätten i Västmanlands län, Länsrätten i Skåne län, Hyresnämnden och arrendenämnden i Stockholm, Hyresnämnden och arrendenämnden i Malmö, Hyresnämnden och arrendenämnden i Göteborg, Hyresnämnden och arrendenämnden i Sundsvall, Stockholms Handelskammare, Skatteverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Länsstyrelsen i Jämtlands län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Ungdomsstyrelsen, Kungliga Tekniska högskolan, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Boverket, Sveriges Kommuner och Lands-ting, Sveriges advokatsamfund, Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen Riksförbundet, jagvillhabostad.nu, Linköpings kommun, Malmö kommun, Riksbyggen, SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Stockholms kommun, Stockholms studentkårers centralorganisation (SSCO), Sveriges allmännyttiga bostadsföretag (SABO), Sveriges förenade studentkårer och Villaägarnas Riksförbund.

Hyresnämnden och arrendenämnden i Jönköping, Statskontoret, Konsumentverket, HSB Riksförbund, Hyresgästföreningen Uppsala Studentbostäder, Landsrådet för Sveriges Ungdomsorganisationer, Svenska Studentbostadsföreningen, Sveriges Konsumenter och Umeå kommun har beretts tillfälle att yttra sig men har avstått från det.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2008-06-03

**Närvarande:** F.d. justitierådet Nina Pripp, justitierådet Marianne Lundius och regeringsrådet Karin Almgren.

## **Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning, m.m.**

Enligt en lagrådsremiss den 29 maj 2008 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i jordabalken.

Förslaget har inför Lagrådet föredragits av rättssakkunniga Annica Sandberg.

Lagrådet lämnar förslaget utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 18 september 2008

Närvarande: Statsministern Reinfeldt, ordförande, och statsråden Olofsson, Odell, Ask, Husmark Pehrsson, Leijonborg, Larsson, Erlandsson, Torstensson, Björklund, Carlsson, Littorin, Borg, Malmström, Sabuni, Billström, Adelsohn Liljeroth, Tolgfors

Föredragande: statsrådet Ask

---

Regeringen beslutar proposition 2008/09:27 Ökade möjligheter till andrahandsuthyrning.