



Privatuthyrning av bostäder

Sammanfattning

I betänkandet behandlar utskottet de lagförslag om privatuthyrning av bostäder som regeringen lagt fram i budgetpropositionen för 2013 (prop. 2012/13: 1) utgiftsområde 18 Samhällsplanering bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik. Utskottet behandlar vidare de motioner som väckts med anledning av regeringens lagförslag liksom andra motioner som väckts under den allmänna motionstiden 2012 och som har anknytning till de frågor som behandlas i propositionen.

Enligt propositionen ska det införas en särskild lag som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller ett annat ägt boende. Vid upplåtelse enligt den nya lagen ska en friare hyressättning tillåtas. Hyresvärden ska ha rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. På ansökan av hyresgästen ska hyresnämnden pröva om en avtalad hyra är för hög men någon bestämmelse om att hyresgästen ska ha rätt att få en retroaktiv ändring av hyran föreslås inte. Hyresavtalet ska gälla för obestämd tid, om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Någon möjlighet för hyresgästen att framtvunga en förlängning av hyresavtalet ska inte finnas.

Regeringens förslag innebär vidare att en bostadsrättshavare inte ska behöva anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd att hyra ut sin lägenhet. Om bostadsrättshavaren under de föregående tre åren disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år, ska det dock krävas att han eller hon har sådana skäl för upplåtelsen.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås av regeringen träda i kraft den 1 januari 2013 med vissa övergångsbestämmelser.

Utskottet föreslår att riksdagen ska anta regeringens förslag till den nya lagen, lag om uthyrning av privatbostad, med följdändringar dock med de ändringarna att ikraftträdandet ska ske den 1 februari 2013. Av beredningstekniska skäl har utskottet lagt fram ett eget lagförslag i fråga om en följdändring. I betänkandet finns en reservation som innebär att förslagen ska avslås (S, MP, V).

Utskottet föreslår vidare att riksdagen ska avslå regeringens förslag i fråga om en bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet utan att ange några skäl. I betänkandet finns en reservation som innebär att regeringens förslag ska antas med ett ändrat ikraftträdande (M, FP, C, KD).

I fråga om en motion om förnyad beredning av frågorna om privatuthyrning av bostäder föreslår utskottet att den ska avslås. I en reservation (S, MP) föreslås ett tillkännagivande för regeringen om att en sådan beredning ska genomföras. I en annan reservation (V) framförs en alternativ motivering till att motionen ska avslås.

Utskottet föreslår därutöver att de motioner som utskottet behandlar fristående från propositionens lagförslag ska avslås. I betänkandet finns två reservationer mot utskottets förslag i dessa delar.

I betänkandet finns fyra särskilda yttranden som förklarar de närmare ställningstagandena.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut	4
Redogörelse för ärendet	6
Ärendet och dess beredning	6
Propositionens huvudsakliga innehåll	8
Utskottets överväganden	9
Privatuthyrning av bostäder – regeringens förslag	9
Ändrade hyresvillkor för privatuthyrning	9
Rätt att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl	14
Förnyad beredning av frågorna om privatuthyrning av bostäder	15
Övriga frågor	17
Hyressättning m.m. för ägarlägenheter	17
Främjande av upplåtelser i andra hand	17
Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsuthyrning m.m.	19
Reservationer	21
1. Ändrade hyresvillkor för privatuthyrning, punkt 1 (S, MP, V)	21
2. Rätt att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl, punkt 2 (M, FP, C, KD)	22
3. Förnyad beredning av frågorna om privatuthyrning av bostäder, punkt 3 (S, MP)	24
4. Förnyad beredning av frågorna om privatuthyrning av bostäder, punkt 3 – motiveringen (V)	25
5. Främjande av upplåtelser i andra hand, punkt 5 (SD)	25
6. Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsuthyrning m.m. , punkt 6 (V)	26
Särskilda yttranden	28
1. Privatuthyrning av bostäder, punkterna 1 och 2 (S)	28
2. Privatuthyrning av bostäder, punkterna 1 och 2 (MP)	29
3. Privatuthyrning av bostäder, punkterna 1 och 2 (V)	29
4. Rätt att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl, punkt 2 (SD)	30
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag	31
Propositionen	31
Motioner från allmänna motionstiden hösten 2012	31
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag	33
<i>Bilaga 3</i>	
Utskottets lagförslag	43

Utskottets förslag till riksdagsbeslut

1. Ändrade hyresvillkor för privatuthyrning

Riksdagen antar

a) regeringens förslag till

1. lag om uthyrning av egen bostad,

2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

3. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt,

med den ändringen av respektive lagförslag att ikraftträdandet bestäms till den 1 februari 2013,

b) utskottets förslag i bilaga 3 till lag om ändring i jordabalken.

Därmed bifaller riksdagen delvis proposition 2012/13:1 utgiftsområde 18 punkterna 1, 2 i denna del, 3 och 5 samt avslår motionerna 2012/13:C356 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 2, 3 i denna del och 4,

2012/13:C391 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 1–3 och 5 samt 2012/13:C421 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 5 i denna del.

Reservation 1 (S, MP, V)

2. Rätt att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl

Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614). Därmed bifaller riksdagen motionerna

2012/13:C356 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 5,

2012/13:C391 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 4 och

2012/13:C421 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 5 i denna del och avslår proposition 2012/13:1 utgiftsområde 18 punkt 4 och motionerna

2012/13:C422 av Peter Persson m.fl. (S) och

2012/13:C433 av David Lång och Mikael Jansson (båda SD).

Reservation 2 (M, FP, C, KD)

3. Förnyad beredning av frågorna om privatuthyrning av bostäder

Riksdagen avslår motion

2012/13:C391 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 6.

Reservation 3 (S, MP)

Reservation 4 (V) – motiveringen

4. Hyressättning m.m. för ägarlägenheter

Riksdagen avslår motion

2012/13:C441 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2.

5. Främjande av upplåtelser i andra hand

Riksdagen avslår motion

2012/13:C208 av Carina Herrstedt (SD) yrkande 2.

*Reservation 5 (SD)***6. Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsuthyrning m.m.**

Riksdagen avslår motion

2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 26.

Reservation 6 (V)

Stockholm den 4 december 2012

På civilutskottets vägnar

Veronica Palm

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Veronica Palm (S), Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Margareta Cederfelt (M), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S), Jessika Vilhelmsson (M), Jan Lindholm (MP), Otto von Arnold (KD), Carina Herrstedt (SD), Marianne Berg (V), Thomas Finnborg (M), Lars Eriksson (S) och Rickard Nordin (C).

Redogörelse för ärendet

Ärendet och dess beredning

I december 2011 fick en särskild utredare i uppdrag av regeringen att analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstagande till hur den kan utvecklas. I uppdraget ingick att senast den 1 april 2012 lämna ett delbetänkande om möjligheterna att öka privatpersoners uthyrning av bostad. Uppdraget har i den del som rör privatuthyrning redovisats i betänkandet Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25). I utredningens uppdrag ingick inte att lämna skatte- eller författningsförslag. Inom Justitiedepartementet har man med betänkandet som underlag upprättat promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder. Promemorian har remissbehandlats tillsammans med betänkandet. De delar av propositionen som utskottet nu behandlar – budgetpropositionen för 2013 (prop. 2012/13:1) utgiftsområde 18 Samhällsplanering bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik – bygger på de förslag som lagts fram i promemorian.

Lagrådet har yttrat sig över regeringens lagförslag.

Vid utskottets sammanträde den 16 oktober 2012 föreslogs att lagförslagen om privatuthyrning i proposition 2012/13:1 ska överlämnas till finansutskottet för att behandlas i betänkande 2012/13:FiU1 Utgiftsramar och beräkning av statsinkomsterna. Utskottet beslutade att avslå förslaget om överlämnande.

Civilutskottet har yttrat sig till finansutskottet över proposition 2012/13:1 Budgetpropositionen för 2013 om den ekonomiska politiken och förslag till statens budget för 2013, finansplan och skattefrågor samt över motioner i de delar som berör utskottets beredningsområde (yttr. 2012/13:CUy1).

I yttrandet till finansutskottet anförde ledamöterna från Socialdemokraterna, Miljöpartiet, Sverigedemokraterna och Vänsterpartiet i ett särskilt yttrande om lagförslagen om privatuthyrning av bostäder följande (särskilt yttrande 1).

I samband med civilutskottets beredning av yttrandet till finansutskottet över ramen för utgiftsområde 18 har förslag väckts om att lagförslagen i budgetpropositionen om privatuthyrning ska överlämnas till finansutskottet för att behandlas i betänkande 2012/13:FiU1 Utgiftsramar och beräkning av statsinkomsterna.

De aktuella lagförslagen har av kammaren remitterats till civilutskottet för beredning. Vi ser inga skäl till att i detta ärende frånga den ordning som riksdagen hittills har tillämpat för beredning av civilrättslig lagstiftning.

I yttrandet till finansutskottet finns även ett särskilt yttrande där ledamöterna från Moderaterna, Folkpartiet, Centerpartiet och Kristdemokraterna å sin sida anförde följande (särskilt yttrande 2).

Vi vill uppmärksamma finansutskottet på en fråga som enligt vår mening borde ha behandlats i civilutskottets yttrande. Det gäller de förslag om lagstiftning om privatuthyrning av bostäder som läggs fram i den del av budgetpropositionen som remitterats till civilutskottet. Lagförslagen syftar till att underlätta privatuthyrning och därmed bidra till ett mer effektivt utnyttjande av bostadsbeståndet.

En konsekvens av de nya reglerna blir ett ökat antal upplåtelser och därmed ökade skatteintäkter, eftersom hyran är skattepliktig i den utsträckning den överstiger schablonavdraget. Detta framgår klart av den konsekvensbeskrivning som finns redovisad i propositionen. Vidare framgår det av regeringens redovisning av hur budgetens inkomster för 2013 har beräknats (budgetpropositionen volym 1) att regeringen har beaktat denna skattekonsekvens i inkomstberäkningen. Ett eventuellt avslag på hela eller delar av regeringens förslag om privatuthyrning får således budgeteffekter. Vi kan emellertid konstatera att de motioner från flera partier som innehåller yrkanden om avslag på lagförslagen helt tycks bortse från dessa budgeteffekter. Inte heller i partimotionerna om statsbudgeten finns någon redovisning av att sådana budgeteffekter har beaktats.

Mot denna bakgrund föreslog vi i samband med civilutskottets inledande beredning att ärendet skulle bordläggas och att företrädare för regeringen skulle bjudas in för att ge kompletterande underlag i frågan om lagförslagets budgeteffekter. Majoriteten i utskottet – bestående av ledamöter från S, MP, SD och V – avvisade emellertid detta förslag.

Som ett andra alternativ föreslog vi att lagförslagen och aktuella motionsyrkanden skulle överlämnas till finansutskottet tillsammans med ett yttrande från civilutskottet. En sådan ordning skulle möjliggöra en samordnad beredning av lagförslagen och de därtill kopplade budgetfrågorna. Även detta förslag avvisades emellertid av samma majoritet i civilutskottet.

Vi anser sammanfattningsvis att frågan om lagförslagets samband med statens budget för 2013 borde ha klarlagts innan beredningen av sakfrågan om reglerna för privatuthyrning påbörjas.

Finansutskottet har avlämnat betänkandet 2012/13:FiU1 Utgiftsramar och beräkning av statsinkomsterna. I betänkandet uppmärksammas att lagförslagen om privatuthyrning i budgetpropositionen har remitterats till civilutskottet och att regeringen har beaktat en skattekonsekvens av förslagen. I betänkandet noteras även att Socialdemokraterna inte gör någon annan beräkning än regeringen vad gäller inkomster från hushållens skatt på kapital (bet. s. 98).

Statsrådet Stefan Attefall med medarbetare har inför utskottet redogjort för regeringens förslag och besvarat frågor.

Regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 55 c § jordabalken, vilket förslag gäller överenskommelser om hyror för nybyggda lägenheter (presumtionshyror), har civilutskottet behandlat i sitt betänkande 2012/13:CU1.

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att det ska införas en särskild lag som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller ett annat ägt boende. Vid upplåtelse enligt den nya lagen ska en friare hyressättning tillåtas. Hyresvärden ska ha rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. På ansökan av hyresgästen ska hyresnämnden pröva om en avtalad hyra är för hög men någon bestämmelse om att hyresgästen ska ha rätt att få en retroaktiv ändring av hyran föreslås inte. Hyresavtalet ska gälla för obestämd tid, om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Någon möjlighet för hyresgästen att framtvinga en förlängning av hyresavtalet ska inte finnas.

Regeringens förslag innebär vidare att en bostadsrättsshavare inte ska behöva anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd att hyra ut sin lägenhet. Om bostadsrättsshavaren under de föregående tre åren disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år, ska det dock krävas att han eller hon har sådana skäl för upplåtelsen.

Den nya lagen och lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2013. I fråga om hyresavtal som ingås före denna tidpunkt ska hyreslagen fortsätta att gälla.

Utskottets överväganden

Privatuthyrning av bostäder – regeringens förslag

Utskottet behandlar regeringens förslag om privatuthyrning av bostäder jämte motioner som väckts med anledning av dessa i de tre följande avsnitten under rubrikerna Ändrade hyresvillkor för privatuthyrning, Rätt att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl och Förnyad beredning av frågorna om privatuthyrning av bostäder. I följande avsnitt behandlas övriga motioner – som främst gäller andrahandsupplåtelse och annan uthyrning av privatbostäder.

Ändrade hyresvillkor för privatuthyrning

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag om ändrade hyresvillkor för privatuthyrning med den ändringen att ikraftträdandet bestäms till den 1 februari 2013 och avslår motstående motionsförslag.

Jämför reservation 1 (S, MP, V) och de särskilda yttrandena 1 (S), 2 (MP) och 3 (V) som gäller att regeringsförslaget ska avslås.

Propositionen

Regeringen föreslår att det ska införas en särskild lag som gäller när en privatperson hyr ut en egen bostadsrättslägenhet, ett en- eller tvåfamiljshus, en ägarlägenhet eller ett annat ägt boende. Bestämmelserna i hyreslagen ska gälla om inte något annat har föreskrivits i den nya lagen. Vid upplåtelse enligt den nya lagen ska en friare hyressättning tillåtas. Hyresvärden ska ha rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. På ansökan av hyresgästen ska hyresnämnden pröva om en avtalad hyra är för hög men någon bestämmelse om att hyresgästen ska ha rätt att få en retroaktiv ändring av hyran föreslås inte. Hyresavtalet ska gälla för obestämd tid, om parterna inte avtalar om en bestämd hyrestid. Någon möjlighet för hyresgästen att framtvinga en förlängning av hyresavtalet ska inte finnas.

Motionerna

I motionerna 2012/13:C391 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 1–3 och 5, 2012/13:C421 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 5 i denna del och 2012/13:C356 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 2, 3 i denna del och

4 (partimotion) föreslås att propositionen i denna del ska avslås. I den sistnämnda motionen avser dock inte yrkandena en följdändring i lagen om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Utskottets ställningstagande

Regeringsförslagets allmänna syfte och beredning

Det är viktigt för svensk ekonomi och dess tillväxt att bostadsmarknaden fungerar väl. En bra tillgång på bostäder är en förutsättning för att få god rörlighet på arbetsmarknaden. Den som erbjuds eller vill söka ett arbete på en annan ort ska inte hindras av att det inte finns några bostäder att tillgå. Det är viktigt att sådana möjligheter till förändring är öppna för alla oberoende av ekonomisk ställning eller bakgrund. En bostadsmarknad i balans behövs för att främja individens valmöjligheter och ge människor utrymme att påverka sin livssituation. Regeringen har vidtagit en rad åtgärder för att förbättra både utbudet och mångfalden på bostadsmarknaden. Regeringens förslag om lagstiftning om uthyrning av privatbostäder som utskottet nu behandlar är en sådan åtgärd.

Under remissbehandlingen har synpunkter lämnats på underlaget för det promemorieförslag regeringens lagförslag bygger på. Man ifrågasätter att det finns tillräckligt stöd för antagandet att det finns något större antal tomma lägenheter. Vidare anser man att det inte är visat att finns ett behov av att ändra hyreslagens regler. Utskottet liksom regeringen delar inte den uppfattningen. Också motionsvis har kritik förts fram mot den beredning som ligger till grund för förslagen.

Det finns flera tecken på att bostadsmarknaden inte fungerar väl. Detta gäller även delmarknaden för privatuthyrning. Så gott som samtliga remissinstanser som uttalar sig om bostadsmarknaden håller med om att den inte fungerar väl. Ett problem med marknaden för privatuthyrning är att utbudet av lägenheter att hyra i andra hand är litet och svåröverskådligt. Vid en internationell jämförelse framstår denna marknad i Sverige som outvecklad (jfr SOU 2012:25 s. 39 f.). Ett annat problem är att den hyra som tas ut vid andrahandsupplåtelser ofta vida överstiger den hyra som skulle följa av en bruksvärdesprövning (se t.ex. SOU 2012:25 s. 17). Detta är inte otillåtet, men det visar att hyreslagens regler om hyressättning har dåligt genomslag på denna del av hyresmarknaden. En följd av detta är att det är svårt att få en rättvisande bild av andrahandsmarknaden. Det gör hyresgästens situation utsatt, eftersom han eller hon har svårt att bilda sig en uppfattning om vad liknande lägenheter faktiskt hyrs ut för.

Det går inte att få fram ett helt tillförlitligt underlag om antalet lägenheter som kan bli tillgängliga om reglerna om privatuthyrning ändras. En bidragande orsak till det är att något förutbestämt antal lägenheter inte finns, eftersom benägenheten att hyra ut en lägenhet påverkas av hur reglerna är utformade. Denna svårighet att beräkna antalet lägenheter är dock inte ett hinder mot åtgärder som syftar till att tillvarata den potential som

finns. Det finns vidare, oavsett antalet tillgängliga lägenheter, ett behov av att skapa enkla och stabila regler så att marknaden kommer i balans och blir synlig.

Utskottet delar således regeringens uppfattning som redovisas i propositionen.

Utskottet anser sammanfattningsvis, lika med regeringen, att det bör införas särskilda regler för privatuthyrning. En utgångspunkt bör vara att en privatperson som överväger att tillfälligt bli hyresvärd utan svårighet ska kunna överblicka konsekvenserna av att hyra ut sin bostad. Det gäller både hyran och andra hyresvillkor. På så vis ges förutsättningar för en mer öppen och väl fungerande marknad med ett större utbud av bostäder.

Regeringens förslag syftar till att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som de under en tid inte behöver. Det kan handla om den egna bostaden som inte används under en tid eller en övernattningslägenhet som i perioder används i begränsad omfattning. Tanken är inte att hyressättningen för hyresrätter i allmänhet ska påverkas. Förslaget har begränsats så att upplåtelse som sker i en näringsverksamhet inte omfattas av lagen utan bedöms enligt hyreslagen. Med en sådan avgränsning påverkas inte t.ex. hyresgäster i flerbostadshus som hyr sina lägenheter av privata och kommunala bostadsföretag av den nya lagen.

Förslaget avser inte att uppmuntra att privatpersoner köper en bostad utan att ha för avsikt att bo i den. Varje person bör därför endast ha rätt att hyra ut en enda bostad enligt de nya reglerna.

Hyressättning m.m.

Den nya lagen föreslås omfatta alla former av ägt boende, t.ex. egna hem, ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter. Sådana boendeformer har det gemensamt att ägaren har gjort en investering för att köpa bostaden. Det är då följdriktigt att dessa likställs i fråga om högsta tillåtna hyresnivå när bostaden hyrs ut. Enligt regeringens uppfattning talar starka skäl för att man när det gäller privatuthyrning bör tillåta större hänsyn till det som kan anses vara den uthyrda bostadens ekonomiska värde. Utskottet delar denna uppfattning. Till skillnad från näringsdrivande hyresvärdar kan en privatperson ofta välja att inte hyra ut lägenheten, om alternativkostnaden för att låta den stå tom inte upplevs som tillräckligt stor. Det är därför särskilt viktigt att i det befintliga bostadsbeståndet öka incitamentet för privatpersoner att hyra ut sin lägenhet. Privatpersoner saknar normalt den kompetens och de resurser som professionella hyresvärdar har. Hyresvärdar och hyresgäster är därför många gånger relativt jämbördiga avtalsparter. Även på detta sätt skiljer sig privatuthyrning från den vanliga hyresmarknaden.

Regeringen ser inte framförda farhågor om överhyror för unga och andra utsatta grupper som avgörande invändningar mot en friare hyressättning. Det finns enligt regeringen anledning att understryka att det inte sällan framförs kritik mot att studenter råkar illa ut när de hyr en lägenhet

i andra hand. Således har t.ex. mer än 60 procent av ungdomarna i en undersökning uppgett att de själva eller någon de känner botten i andra eller tredje hand utan att hyresvärdens känt till det, köpt eller blivit erbjuden att köpa ett hyreskontrakt, betalat överhyra eller blivit lurade i samband med en bostadsaffär. Mer än 80 procent av ungdomarna i Uppsala och Stockholm uppgav att de hade sådana erfarenheter av missförhållanden (SOU 2007:14 s. 14). Mer än 40 procent av dem som svarade i undersökningen uppgav vidare att de hade erfarenhet av överhyror.

Om regeln om hyressättning i högre grad an knyter till marknadens värdering av lägenheten, kommer marknaden för hyresrätter sannolikt att bli mer transparent, enligt regeringen. Detta kommer att gynna hyresgästerna, eftersom de får lättare att jämföra olika erbjudanden. Risken att få betala en hyra som är väsentligt högre än den som andra hyresgäster betalar för likvärdiga lägenheter minskar.

Det bedöms vidare i propositionen som sannolikt att hyran för lägenheter i de mest attraktiva lägena höjs i förhållande till vad som i dag följer av en bruksvärdesprövning. Eftersom hyran ofta bestäms oberoende av denna, är det dock långt ifrån säkert att det blir någon reell höjning av hyran för flertalet lägenheter. Den tydligaste effekten bör enligt regeringen i stället bli att hyressättningen blir mer homogen inom olika områden i takt med att marknaden blir mer öppen. En ökning av det totala utbudet av bostäder bör gynna även studenter och andra som inte har råd att köpa bostäder i de mest attraktiva områdena.

Utskottet vill särskilt uppmärksamma att regeringens förslag omfattar att en hyresgäst har rätt att hos hyresnämnden ansöka om en prövning av den hyra som avtalats. Hyresnämnden ska, om inte en lägre hyra följer av avtalet, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftkostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden ska beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

Hyresgästens situation vid privatuthyrningen kan snabbt förändras, t.ex. kan en påbörjad anställning avbrytas. Hyresgästen bör därför enligt regeringen ha rätt att säga upp avtalet att upphöra efter viss kortare tid.

Utskottet delar regeringens uppfattning om de nu berörda frågorna.

Sammantaget anser utskottet i likhet med regeringen att hyresprövningen vid privatuthyrning i högre grad bör anpassas till hur efterfrågad den uthyrd bostaden är. Utgångspunkten bör vara att parternas avtal gäller. Det bör dock finnas ett skydd mot alltför höga hyror. Den högsta tillåtna hyran bör anknyta till hyresvärdens kostnader för bostaden. Med en sådan princip motverkas spekulation och andra inte önskvärda effekter.

Frågan om retroaktiv ändring av hyran

En hyresgäst som hyr ett möblerat eller omöblerat rum eller en lägenhet i andra hand har i dag rätt att begära återbetalning för hyra med så mycket som den överstigit ett skäligt belopp. Återbetalningen får inte avse längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan hos hyresnämnden. För att

hyresnämnden ska kunna pröva ansökan ska den ha kommit in till nämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten (55 e § hyreslagen). Regeln tillkom för att skydda hyresgäster som på orter med stor bostadsbrist på grund av sin utsatta ställning tvingades acceptera en betydligt högre hyra än vad som är skäligt enligt bruksvärdesreglerna (jfr prop. 1987/88:162 s. 10 f.).

Om hyran knyts till bostadens marknadsvärde på det sätt som regeringen föreslår, är behovet av en regel om återbetalning mindre. Marknaden för privatuthyrning kan väntas bli mer öppen på grund av att parterna får ökat utrymme att bestämma hyran efter hur attraktiv bostaden är. Med ett större synligt utbud kan hyresgästen lättare jämföra olika erbjudanden med varandra. I och med att villkorsändringar enligt förslaget som huvudregel träder i kraft från dagen från ansökan om ändrade villkor har hyresgästen möjlighet att snabbt komma till rätta med ofördelaktiga hyresvillkor. Enligt regeringens mening framstår det som alltför långtgående att därutöver ålägga hyresvärden att betala tillbaka hyra för förfluten tid. Någon rätt för hyresgästen att begära återbetalning av hyra för förfluten tid föreslås därför inte av regeringen i fråga om hyresavtal som omfattas av den nya lagen. Utskottet är av samma uppfattning som regeringen.

Utskottet vill uppmärksamma att i de fall en person hyr ut flera lägenheter föreslås hyreslagen gälla fr.o.m. den andra upplåtelsen. För de senare upplåtelseerna ska hyran prövas enligt 55 § hyreslagen, varför en möjlighet till retroaktiv återbetalning av hyran kan ha praktisk betydelse. I dessa fall har hyresgästen också möjlighet att kräva återbetalning enligt 55 e § hyreslagen, eftersom hyreslagen i dess helhet gäller vid de senare upplåtelseerna.

Utskottets förslag till beslut

Utskottet anser således att riksdagen av de skäl som regeringen anför i propositionen bör anta regeringens förslag i den nu behandlade delen och avslå motstående motioner. För att de antagna lagarna ska hinna kungöras i tid inför ikraftträdandet föreslår utskottet att detta bestäms till den 1 februari 2013.

Utskottets ställningstagande i fråga om regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken omfattar endast förslaget i de delar det avser 12 kap. 1 §. Utskottet har av beredningstekniska skäl upprättat ett eget lagförslag som avser detta lagrum och som i sin lydelse överensstämmer med regeringens förslag, dock att ikraftträdandet ändrats som nyss sagts. Resterande delar av regeringens förslag avseende jordabalken, som gäller överenskomelser om hyror för nybyggda lägenheter (presumtionshyror), har civilutskottet behandlat i sitt betänkande 2012/13:CU1.

Bifaller riksdagen utskottets förslag, innebär det på grund av vad som föreslås om ett ändrat ikraftträdande, att propositionen i denna del endast bifalls delvis.

Rätt att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår regeringens lagförslag om rätt att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl och bifaller därmed motstående motionsförslag samt avslår övriga motionsförslag.

Jämför de särskilda yttrandena 1 (S), 2 (MP), 3 (V) och 4 (SD) som gäller utskottets förslag om att regeringens lagförslag ska avslås.

Jämför också reservation 2 (M, FP, C, KD) som gäller att regeringens förslag ska bifallas och motstående motionsförslag avslås.

Bakgrund

En bostadsrättshavare får inte hyra ut sin lägenhet utan samtycke från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen vägrar att ge sitt samtycke, kan dock bostadsrättshavaren hos hyresnämnden ansöka om tillstånd till upplåtelsen. Sådant tillstånd ska hyresnämnden ge om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen saknar befogad anledning att motsätta sig den (7 kap. 11 § bostadsrättslagen). Regleringen ger uttryck för en intresseavvägning mellan den enskilda bostadsrättshavaren å ena sidan och bostadsrättsföreningen å andra sidan (se t.ex. prop. 2002/03:12 s. 69 f.).

Propositionen

Regeringen föreslår att en bostadsrättshavare inte ska behöva anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd att hyra ut sin lägenhet. Om bostadsrättshavaren under de föregående tre åren disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år, ska det dock krävas att han eller hon har sådana skäl för upplåtelsen.

Motionerna

I motionerna 2012/13:C391 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 4, 2012/13:C421 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 5 i denna del och 2012/13:C356 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 5 (partimotion) föreslås att riksdagen ska avslå regeringens proposition i denna del.

I motion 2012/13:C422 av Peter Persson m.fl. (S) lämnas ett förslag om ett riksdagens tillkännagivande för regeringen. Motionärerna anser att medlemmarna själva ska ta ansvar för förvaltningen av sitt hus och de riktlinjer som ska gälla för upplåtelse av bostadsrättslägenheter i andra hand. I motionen anförs att regeringsförslaget innebär att bostadsrättsföreningarnas möjligheter att själva bestämma om sådana riktlinjer kraftigt inskränks samt att det är dåligt underbyggt och riskerar att urholka flera av de för-

tjänster som bostadsrättsboendet erbjuder för såväl de boende som samhället i övrigt. Vidare påpekas bl.a. att det inte sällan uppstår konflikt mellan den enskilda boendens intressen och vad som är lämpligt ur ett helhetsperspektiv och att det finns skyddsregler för bostadsrätthavaren när det gäller upplåtelser i andra hand.

I motion 2012/13:C433 av David Lång och Mikael Jansson (båda SD) föreslås också ett riksdagens tillkännagivande för regeringen. Motionärerna anför att det befintliga regelverket kring andrahandsuthyrning av bostadsrätter ska bevaras. De anför vidare att regeringen önskar inskränka bostadsrättsföreningarnas rättigheter att neka andrahandsuthyrning inom den egna föreningen. Enligt motionen strider detta mot den demokratiska tradition som systemet med bostadsrättsföreningar bygger på och kan sägas inskränka föreningsfriheten.

Utskottets ställningstagande

Utskottet anser att riksdagen bör avslå regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen. Utskottet föreslår således att riksdagen med bifall till motionerna 2012/13:C391 (S) yrkande 4, 2012/13:C421 (MP) yrkande 5 i denna del och 2012/13:C356 (V) yrkande 5 avslår regeringens proposition 2012/13:1 i fråga om utgiftsområde 18 punkt 4.

De båda övriga motionerna avser tillkännagivanden för regeringen. Utskottet noterar att motionerna i allt väsentligt blir tillgodosedda i sak genom utskottets förslag till riksdagsbeslut om avslag på propositionen. Ett tillkännagivande skulle därför sakna betydelse. Med hänvisning till detta anser utskottet att riksdagen bör avslå motionerna.

Förnyad beredning av frågorna om privatuthyrning av bostäder

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om förnyad beredning av frågorna om privatuthyrning av bostäder.

Jämför reservation 3 (S, MP) och 4 (V) – motiveringen.

Motionen

Motion 2012/13:C391 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 6 avser att riksdagen ska göra ett tillkännagivande för regeringen och bygger främst på att riksdagen i enlighet med motionens övriga yrkanden avslår propositionen i de delar den avser privatuthyrning av bostäder.

Motionärerna delar regeringens uppfattning att det befintliga bostadsbeståndet kan användas mer effektivt. Det kan enligt motionen finnas lägenheter som står tomma av olika skäl. Motionärerna anför att flera remissinstanser påpekat att det saknas analys av konsekvenserna av de utarbetade förslagen. De anför vidare att det inte gjorts någon undersökning

av dels huruvida det finns stora problem med andrahandsuthyrning, dels om det är de lägenheter som redan i dag hyrs ut i andrahand som kommer att bli dyrare genom förslaget. Vidare invänds i motionen mot att det saknas en analys av konsekvenserna för övriga delar av bostadsmarknaden. Motionärerna anför också att förslagen dessutom riskerar att försvaga bostadsrättsföreningarnas ställning på ett icke önskvärt sätt.

Enligt motionen bör regeringen återkomma till riksdagen med ett mer genomarbetat förslag för att det befintliga beståndet av bostäder ska användas mer effektivt. Motionärerna önskar en mer ordentlig utvärdering kring de olika aspekter som gör sig gällande. Förarbetet inför ett nytt förslag bör ske i nära dialog med intressenterna och parterna på bostadsmarknaden.

Utskottets ställningstagande

Utskottet har avstyrkt regeringens lagförslag vad gäller bostadsrättshavarens rätt att hyra ut sin bostadsrättslägenhet.

Om riksdagen följer utskottets förslag och avslår propositionens lagförslag finns det enligt utskottets mening starka skäl för att nya överväganden ska göras i fråga om åtgärder som syftar till att öka antalet upplåtelser av privatbostäder, framför allt när det gäller upplåtelser av bostadsrättslägenheter i andra hand. Det är viktigt att marknaden för privatuthyrda lägenheter omfattas av ett större antal lägenheter, dels för att möta den bostadsbrist som finns särskilt i storstadsområdena, dels för att påverka hyressättningen i för hyresgästerna gynnsam riktning. I det sistnämnda hänseendet gäller det inte bara att ett större utbud av sådana lägenheter är prispressande i sig. Ett sådant utbud skapar också en transparens på marknaden. Hyresgästerna får det lättare att bedöma rimligheten av en begärd hyra om det finns ett större antal lägenheter att göra hyresjämförelser med.

I sammanhanget bör uppmärksammas att regeringen har uttalat att den till riksdagen avser att komma med ett förslag om att införa möjligheter för bostadsrättsföreningar att ta ut en förhöjd avgift av en medlem som hyr ut sin lägenhet för att föreningen ska kunna kompensera sig för ökade kostnader till följd av uthyrningen.

Utskottet anser sig kunna utgå från att de överväganden som utskottet önskar görs inom Regeringskansliet utan att riksdagen gör ett tillkännagivande för regeringen om detta. Med hänvisning till det anförda saknas det anledning för utskottet att tillstyrka motionen i någon del.

Om riksdagen följer reservanternas förslag (res. 2) och antar regeringens lagförslag saknas det naturligtvis också anledning för riksdagen att bifalla motionen.

Motionen avstyrks.

Övriga frågor

Hyressättning m.m. för ägarlägenheter

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om hyressättning m.m. för ägarlägenheter.

Motionen

I motion 2012/13:C441 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M) yrkande 2 föreslås att riksdagen ska göra ett tillkännagivande för regeringen. Motionären anser att det ska införas en möjlighet till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som tar sin grund i hyressättningen av småhus. Samma regler för hyressättning ska gälla småhus och ägarlägenheter. Motionären uppmärksammar att regeringen har föreslagit en lagändring som medger att hyran alltid kan täcka innehavarens kostnader för bostaden och påpekar att detta även gäller bostadsrätter, villor och övriga boendeformer. Motionären anser att detta förslag varken gynnar eller stimulerar äganderätter i förhållande till andra boendeformer. En skälig men högre hyressättning än enbart en kostnadstäckande sådan bör således enligt henne övervägas för ägarlägenheter.

Utskottets ställningstagande

Det saknas skäl att i detta sammanhang göra överväganden utöver de utskottet gjort ovan i fråga om de regler som ska gälla vid uthyrning av ägarlägenheter. Motionen avstyrks.

Främjande av upplåtelser i andra hand

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om främjande av upplåtelser i andra hand.

Jämför reservation 5 (SD).

Motionen

I motion 2012/13:C208 av Carina Herrstedt (SD) yrkande 2 lämnas förslag om förändringar av regelverket för att underlätta andrahandsuthyrning så att det ska bli enklare och mer lönsamt för privatpersoner att hyra ut sin bostad. Det gäller särskilt att undanröja den oförutsägbarhet om avtalad hyra som de särskilda reglerna om återbetalningsskyldighet av andrahandshyra för med sig. Motionären önskar mer flexibla regler vid andrahandsupplåtelse. Hon påpekar att det i dagsläget inte finns någon väl fungerande

marknad för andrahandsuthyrning, där personer som har ett förstahandskontrakt på en hyreslägenhet kan hyra ut sin bostad. Motionen innehåller också ett förslag om skattelättnader vilket beretts av skatteutskottet.

Gällande rätt

Reglerna om bruksvärdeshyra tillämpas också vid andrahandsuthyrning. Som redan framgått ger hyreslagen dock särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva en hyra som ligger över det belopp som följer av bruksvärdesreglerna (55 e §). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden dessutom fastställa en skälig hyra för framtiden. Riksdagen har för några år sedan ändrat reglerna om återbetalningsskyldighet så att hyresnämndens beslut om att andrahandshyresvärden är skyldig att till hyresgästen återbetala en viss del av hyran inte ska få avse en längre tid tillbaka än ett år före dagen för ansökan till hyresnämnden (prop. 2008/09:27, bet. 2008/09:CU8, rskr. 2008/09:73). För att hyresnämnden ska kunna pröva ansökan ska den ha kommit in till nämnden inom tre månader från det att hyresgästen lämnade lägenheten. Bestämmelserna gäller även vid uthyrning av en bostadsrättslägenhet liksom vid uthyrning av ett möblerat eller omöblerat rum.

Bruksvärdesprincipen innebär att man inte ska ta hänsyn till andrahandshyresvärdens kostnader eller utgifter för den uthyrda lägenheten, t.ex. räntor på lån hänförliga till förvärvet av en bostadsrättslägenhet eller avgifterna till en bostadsrättsförening för lägenheten, när hyran bestäms. Den som hyr ut en bostadsrättslägenhet kan därför inte alltid ta ut en hyra som täcker kostnaderna eller utgifterna för lägenheten. Enligt det lagförslag som utskottet tillstyrkt i detta betänkande kommer särskilda hyresregler att gälla för uthyrning av en bostadsrättslägenhet under vissa förutsättningar.

Utskottets ställningstagande

Det saknas skäl att upphäva bestämmelserna om återbetalningsskyldighet av hyra som ligger över den nivå som ska gälla enligt bruksvärdesreglerna. I övrigt innehåller motionen förslag om att andrahandsupplåtelser ska främjas. Det finns enligt utskottets mening inte skäl för riksdagen att överväga sådana åtgärder utöver de som utskottet behandlat i detta betänkande med anledning av regeringens proposition. Motionen avstyrks.

Det kan tilläggas att regeringen för att stimulera uthyrning av privatbostäder föreslagit att schablonavdraget vid beskattning av inkomster för privatpersoner av den egna bostaden höjs från 21 000 till 40 000 kronor (se prop. 2012/13:1 Budgetpropositionen för 2013 om den ekonomiska politiken och förslag till statens budget för 2013, finansplan och skattefrågor; se vidare bet. 2012/13:FiU1 Utgiftsramar och beräkning av statsinkomsterna). Riksdagen har bifallit regeringens förslag (rskr. 2012/13:37).

Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsuthyrning m.m.

Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsförslag om säkerställande av skälig hyra vid andrahandsuthyrning m.m.

Jämför reservation 6 (V).

Bakgrund

Utskottet hänvisar till föregående avsnitt.

Motionen

I partimotion 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 26 lämnas förslag om ett tillkännagivande för regeringen i enlighet med vad som anförs i motionen.

Motionen gäller att andrahandshyresgästernas rättigheter i vissa fall ska stärkas i fråga om oskäliga hyror. I dag kan den andrahandshyresgäst som betalat för mycket i hyra vända sig till hyresnämnden och få hyran prövad i efterhand och få förstahandshyresgästen förpliktad att till andrahandshyresgästen betala tillbaka den överskjutande delen. Den gällande ordningen ska enligt motionärerna värnas och hyror som avspeglar bruksvärdet säkras. Motionärerna påpekar att det också kan behövas skärpta sanktioner i fall med oskäliga hyror och att fler åtgärder bör utredas. Regeringen bör enligt motionen återkomma till riksdagen med förslag till skarpare åtgärder mot oskäliga hyror vid andrahandsuthyrning.

Motionärerna anför i anslutning till motionsförslaget bl.a. att inriktningen för regeringens politik är den rakt motsatta mot den motionärerna anser önskvärd och pekar på att regeringens förslag – som behandlas i detta betänkande – underlättar för personer att hyra ut ägda bostäder med ökad lönsamhet. Motionärerna uttrycker stark kritik mot förslaget som de menar gör uthyrningen osäkrare för hyresgästen. Bland annat påpekas att regeringen vill avskaffa rätten att få tillbaka överhyra retroaktivt vad gäller bostadsrätter. I motionen görs en vidarehänvisning till motion C356 (V) som utskottet behandlat ovan.

Utskottets ställningstagande

Som framgått ger hyreslagen särskilda möjligheter för en andrahandshyresgäst att återkräva en hyra som ligger över den nivå som följer av bruksvärdesreglerna (55 e §). Sådana möjligheter finns inte för en förstahandshyresgäst. Enligt vanliga regler kan hyresnämnden dessutom fastställa en skälig hyra för framtiden. Motionen uppmärksammar främst vad som gäller när en förstahandshyresgäst hyr ut sin lägenhet i andra hand. Den nämnda bestämmelsen gäller också när en bostadsrättslägenhet upplåts i andra

hand. Utskottet har, som framgått, redan tagit ställning till de särskilda lagbestämmelser som enligt regeringens förslag ska gälla vid vissa andrahandsupplåtelser av bostadsrättslägenheter.

Med hänvisning till hyreslagens regler om retroaktiv återbetalning finns det inte anledning att gå motionärerna till mötes. Motionen avstyrks.

Utskottets ställningstagande motsvarar i allt väsentligt vad utskottet tidigare anfört i frågan (se t.ex. bet. 2011/12:CU13).

Reservationer

Utskottets förslag till riksdagsbeslut och ställningstaganden har föranlett följande reservationer. I rubriken anges vilken punkt i utskottets förslag till riksdagsbeslut som behandlas i avsnittet.

1. Ändrade hyresvillkor för privatuthyrning, punkt 1 (S, MP, V)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP), Marianne Berg (V) och Lars Eriksson (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen avslår

a) regeringens förslag till

1. lag om uthyrning av egen bostad,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt,

b) utskottets förslag enligt bilaga 3 till lag om ändring i jordabalken.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2012/13:C356 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkandena 2, 3 i denna del och 4,

2012/13:C391 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkandena 1–3 och 5 samt

2012/13:C421 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 5 i denna del och

avslår proposition 2012/13:1 utgiftsområde 18 punkterna 1, 2 i denna del, 3 och 5.

Ställningstagande

Vi anser att det inte finns skäl för riksdagen att anta den nya lagen om uthyrning av egen bostad och följdändringar i annan lagstiftning. Riksdagen bör därför avslå regeringens och utskottets lagförslag. Därmed bifaller riksdagen motionerna 2012/13:C391 (S) yrkandena 1–3 och 5, 2012/13:C421 (MP) yrkande 5 i denna del samt 2012/13:C356 (V) yrkandena 2, 3 i denna del och 4 och avslår regeringens proposition i denna del.

Vi utvecklar våra närmare ställningstaganden i de särskilda yttranden som finns i detta betänkande (se de särskilda yttrandena 1 (S), 2 (MP) och 3 (V)).

2. Rätt att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl, punkt 2 (M, FP, C, KD)

av Nina Lundström (FP), Oskar Öholm (M), Eva Bengtson Skogsberg (M), Margareta Cederfelt (M), Jessika Vilhelmsson (M), Otto von Arnold (KD), Thomas Finnborg (M) och Rickard Nordin (C).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) med den ändringen att ikraftträdandet bestäms till den 1 februari 2013. Därmed bifaller riksdagen delvis proposition 2012/13:1 utgiftsområde 18 punkt 4 och avslår motionerna

2012/13:C356 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 5,

2012/13:C391 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 4,

2012/13:C421 av Jan Lindholm m.fl. (MP) yrkande 5 i denna del,

2012/13:C422 av Peter Persson m.fl. (S) och

2012/13:C433 av David Lång och Mikael Jansson (båda SD).

Ställningstagande

I Sverige är bostadsrättslägenheternas andel av permanentbostäderna 22 procent. I Stockholm, Göteborg och Malmö är motsvarande andel i genomsnitt nästan 40 procent. En stor andel av de potentiella hyresobjekten är alltså bostadsrättslägenheter. För att öka privatuthyrningen bör de bostadsrättshavare som önskar hyra ut sin bostad i så stor utsträckning som möjligt ha rätt att göra det.

I likhet med regeringen kan vi konstatera att det inte kan anses innebära ett avsteg från den kooperativa tanke som bostadsrättslagen vilar på att ge bostadsrättshavaren rätt att under viss tid upplåta lägenheten utan några skäl för upplåtelsen.

Föreningsintresset talar för att styrelsen bör kunna hindra en upplåtelse om det behövs för att värna en ändamålsenlig förvaltning av föreningen och dess egendom. En sådan möjlighet finns i dag, eftersom tillstånd till upplåtelsen ska vägras om föreningen har befogad anledning att motsätta sig den. Denna möjlighet bör kvarstå. Såväl en mindre som en större förening bör kunna hindra upplåtelse som innebär tydliga nackdelar för föreningen. Föreningsintresset bör däremot inte hindra att kravet på att bostadsrättshavaren ska anföra beaktansvärda skäl för upplåtelsen, i vart fall för viss tid, tas bort. Det är redan i dag så att en bostadsrättshavare kan få rätt att hyra ut sin lägenhet, trots att föreningen motsatt sig detta. Synen på de skäl som bostadsrättshavaren anför ska vara generös (se prop. 2002/03:12 s. 119).

Vi gör liksom regeringen bedömningen att bostadsrättshavaren bör ha rätt att hyra ut sin lägenhet under en viss tid utan att behöva anföra beaktansvärda skäl för upplåtelsen. I viss mening utgör detta en presumtion för att upplåtelse är tillåten, eftersom det ligger på föreningen att förklara varför tillstånd ska vägras. I den promemoria som utgör underlag för regeringens förslag föreslås en regel som innebär att en bostadsrättshavare får hyra ut sin lägenhet i fyra år utan att anföra något skäl för upplåtelsen. Vi anser dock precis som regeringen att det finns skäl att beakta remissinstansernas kritik mot hur detta skulle påverka bostadsrättsföreningarna. En kortare tidsperiod minskar också risken för att förslaget hämmar omsättningen av bostadsrätter, vilket skulle kunna medföra negativa effekter på denna delmarknad.

Förslagen som gäller privatuthyrning syftar till att få fram och synliggöra tillfälliga bostäder på orter med stor bostadsbrist. Tanken är inte att det ska löna sig att spekulera genom att köpa en bostadsrättslägenhet som man inte avser att bo i. En bostadsrättsförening har i princip rätt att vägra medlemskap till någon som köper en bostadsrätt i spekulationssyfte och utan avsikt att bo i lägenheten. Det är då lämpligt att tidsgränsen utformas så att möjligheten att hyra ut lägenheten i andra hand inte gör det intressant för bostadsrättshavare att över tiden behålla lägenheter som de inte har för avsikt att bo i. Det bör därför, såsom regeringen föreslagit, krävas att en bostadsrättshavare som under de föregående tre åren disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år kan anföra beaktansvärda skäl för att få tillstånd till en upplåtelse.

För en styrelse i en förening saknas det normalt skäl att vägra samtycke till en upplåtelse som hyresnämnden ändå kommer att godkänna. Bostadsrättshavaren kommer därför normalt att få samtycke av styrelsen i enlighet med de nya reglerna om inte upplåtelsen orsakar problem för föreningen.

Om förslaget till ändring i bostadsrättslagen inte genomförs kommer de största effekterna att utebli när det gäller att öka tillgången till privatuthyrda bostäder. Det ska erinras om den prispressande effekt ett större utbud har på marknaden, särskilt ska nämnas effekterna av den ökade transparens som följer av det större utbudet och som underlättar för hyresgästerna att göra hyresjämförelser.

Vi anser således att det finns skäl att genomföra vad regeringen föreslagit om en bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet och föreslår att riksdagen ska anta regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen av de skäl regeringen anför i propositionen. För att den antagna lagen ska hinna kungöras i tid inför ikraftträdandet föreslår vi dock att den nya lagbestämmelsen ska träda i kraft först den 1 februari 2013.

Med detta ställningstagande följer att samtliga motioner ska avslås.

3. Förnyad beredning av frågorna om privatuthyrning av bostäder, punkt 3 (S, MP)

av Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S), Jan Lindholm (MP) och Lars Eriksson (S).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion

2012/13:C391 av Veronica Palm m.fl. (S) yrkande 6.

Ställningstagande

Vi har yrkat avslag på regeringens förslag om uthyrning av privatbostäder. Det har vi fört fram dels genom en reservation mot utskottets förslag till beslut i punkt 1, dels såsom utskottets förslag till beslut i punkt 2.

Vi har invändningar mot regeringens beredning av lagförslagen och ifrågasätter vissa av de slutsatser regeringen dragit om hur förändringar av regelsystemet ska utformas. Vi är alltså inte mot grundidén om att underlätta för privatpersoner att hyra ut sina bostäder.

Vi har utvecklat våra överväganden i de särskilda yttrandena 1 (S) och 2 (MP).

Vi önskar en mer ordentlig utvärdering. Det arbete vi anser ska utföras inför nya förslag från regeringens sida bör ske i nära dialog med intressenterna och parterna på bostadsmarknaden. Regeringen har inte varit intresserad av ett grundligt och på bostadsmarknaden väl förankrat arbete.

Vi önskar alltså en förnyad och fördjupad beredning. Vi är positiva till nya förslag förutsatt att de vilar på en hållbar grund. Vi har valt att inte uttrycka specifika krav på hur det framtida regelsystemet ska se ut även om vi framfört en viss sakligt grundad kritik mot de förslag som regeringen nu lagt fram.

Vi föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad vi anför om att regeringen ska återkomma till riksdagen med ett mer genomarbetat och väl berett förslag enligt de intentioner vi beskriver för att det befintliga beståndet av bostäder ska användas mer effektivt. Vi tillstyrker alltså S-motionen.

Vårt förslag gäller inte endast om riksdagen avslår regeringens förslag utan även i det fall att riksdagen bifaller propositionen helt eller delvis. I det sistnämnda fallet bör regeringens förnyade beredning inriktas på förändringar av de lagbestämmelser som antagits.

4. Förnyad beredning av frågorna om privatuthyrning av bostäder, punkt 3 – motiveringen (V)

av Marianne Berg (V).

Ställningstagande

Jag har yrkat avslag på regeringens förslag om uthyrning av privatbostäder. Det har jag fört fram dels såsom utskottets förslag till beslut, punkt 2, dels genom en reservation mot utskottets förslag till beslut, punkt 1.

Regeringens förslag gäller åtgärder som underlättar för personer att hyra ut ägda bostäder med ökad lönsamhet. Förslagen innebär att fler personer tvingas teckna osäkra och orimliga kontrakt för andrahandsupplåtelser och andra privatupplåtelser av bostäder i stället för att de får komma i åtnjutande av ett vettigt och tryggt boende. Jag motsätter mig nya överväganden med inriktning på att privatupplåtelser av bostäder ska underlättas. Den s.k. andrahandsmarknaden uppvisar en rad brister vad gäller trygghet och präglas av överprissättning. Hyresgästernas skydd på denna marknad bör i stället utökas. Detta återkommer jag till nedan vid utskottets behandling av Vänsterpartiets partimotion C400 yrkande 26. Hur bostadspolitiken ska bedrivas för att ge människor trygghet i sitt boende och rimliga villkor för detta framgår av de ställningstaganden jag gjort i bl.a. betänkandet 2012/13:CU1.

Med hänvisning till det anförda anser jag att S-motionen ska avslås.

5. Främjande av upplåtelser i andra hand, punkt 5 (SD)

av Carina Herrstedt (SD).

Förslag till riksdagsbeslut

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

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2012/13:C208 av Carina Herrstedt (SD) yrkande 2.

Ställningstagande

Bostadsbristen är betydande på många håll, inte minst i storstadsregionerna. Nästan 25 000 bostäder i Stockholms län står tomma och skulle kunna hyras ut i andra hand – detta enligt en undersökning som Stockholms Handelskammare har gjort. De samhällsekonomiska vinsterna skulle helt enkelt bli stora om bostäderna nyttjades på ett mer effektivt sätt. Handelskammaren lät i december 2010 intervjua 1 000 personer i Stockholms län om andrahandsuthyrning. Så mycket som 7 procent av dessa personer som inte i dag hyr ut skulle kunna tänka sig att göra det. Varför tillvaratar vi inte denna vilja när behovet är så stort? Det måste bli enklare och mer lönsamt för privatpersoner att hyra ut sin bostad.

För att lösa de mest akuta problemen behöver skattereglerna ändras, t.ex. så att halva bostaden skulle få hyras ut skattefritt. Men det finns också andra åtgärder, som ligger inom utskottets beredningsområde, som bör genomföras.

En bidragande orsak till att många avstår från att hyra ut i andra hand är att det inte lönar sig och att oförutsägbarhet råder när det gäller avtalad hyra eftersom hyresgästen kan begära prövning av den hyra han eller hon kommit överens om med sin andrahandshyresvärd, och eftersom denna prövning kan resultera i återbetalningsskyldighet för andrahandshyresvärden.

Handelskammaren vill liksom jag se mer flexibla regler vid andrahandsuthyrning. Regeringens förslag om en lag om uthyrning av egen bostad är ett riktigt steg på vägen när det gäller privatpersoners uthyrning av bostäder som de själva äger. I dagsläget finns ingen väl fungerande marknad för andrahandsuthyrning där personer som har ett förstahandskontrakt kan hyra ut. Regelverket för andrahandsuthyrning måste ses över i syfte att förbättra och underlätta andrahandsuthyrning. Jag har redan nämnt de särskilda möjligheterna till prövning av andrahandshyra som kan leda till återbetalningsskyldighet; dessa bör avskaffas.

Jag föreslår att riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad jag framför. Därmed bifaller riksdagen SD-motionen.

6. Säkerställande av skälig hyra vid andrahandsuthyrning m.m. , punkt 6 (V)

av Marianne Berg (V).

Förslag till riksdagsbeslut

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V) yrkande 26.

Ställningstagande

I storstadsregionerna och andra kommuner med inflyttning råder sedan flera år bostadsbrist. Som en konsekvens av bostadsbristen bor fler människor inneboende hos andra eller hyr i andra hand, och en svart hyresmarknad har vuxit fram. Jag vill först och främst bemöta bostadsbristen med ett ökat byggande, samtidigt som jag menar att andrahandshyresgästernas rättigheter i vissa fall måste stärkas. Ockerhyror vid andrahandsuthyrning och svarthandel med förstahandskontrakt handlar om resursöverföring mellan parter som befinner sig i ett ojämnt maktförhållande.

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

I dag kan den som betalat för mycket i hyra i andra hand vända sig till hyresnämnden och få hyran prövad i efterhand. Om hyresnämnden gör bedömningen att hyran varit för hög ska förstahandshyresgästen betala tillbaka den överskjutande delen till andrahandshyresgästen. Motsvarande gäller även när någon hyr en bostadsrättslägenhet. Jag värnar denna ordning. Hyror som avspeglar bruksvärdet måste säkras. Det kan också behövas skärpta sanktioner i fall med oskäligen hyror. I dag kan hyresnämnden besluta att en oskäligen hyra ska återbetalas i den del den utgör överhyra, men fler åtgärder bör utredas. Regeringen bör återkomma med skarpåre åtgärder mot oskäligen hyror vid andrahandsuthyrning. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna. Jag tillstyrker alltså V-motionen.

Jag vill i sammanhanget påminna om att jag är starkt kritisk till inriktningen på regeringens politik som är den rakt motsatta mot vad V-motionen ger uttryck för. Ett exempel är den proposition som behandlas i detta betänkande och som saknar förslag om att en hyresgäst ska ha rätt att få tillbaka överhyra retroaktivt när hyresavtalet tecknats enligt den nya lagen om uthyrning av egen bostad. Förslaget inskränker dessutom det skydd mot överhyror som en andrahandshyresgäst i en bostadsrättslägenhet i dag har när lägenheten hyrs ut enligt den nya lagens bestämmelser.

Särskilda yttranden

1. Privatuthyrning av bostäder, punkterna 1 och 2 (S)

Veronica Palm (S), Carina Ohlsson (S), Hillevi Larsson (S), Jonas Gunnarsson (S), Yilmaz Kerimo (S) och Lars Eriksson (S) anför:

Vi anser att regeringens lagförslag som gäller ändrade hyresvillkor för privatuthyrning ska avslås. Det har vi fört fram dels genom en reservation mot utskottets förslag till beslut i punkt 1, dels såsom utskottets förslag till beslut i punkt 2.

Vi har invändningar mot regeringens beredning av lagförslagen och vissa av de slutsatser regeringens dragit om hur förändringar av regelsystemet ska utformas. Vi är alltså inte mot grundidén om att underlätta för privatpersoner att hyra ut sina bostäder.

I propositionen föreslår regeringen lagändringar som ska stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut bostäder. Regeringen anser att åtgärderna ska bidra till att synliggöra denna del av bostadsmarknaden. Syftet är att öka tillgången på bostäder genom ett bättre utnyttjande av det befintliga bostadsbeståndet. Förslagen innebär att lägenhetens marknadsvärde vid uthyrningstidpunkten avgör hyran, att merparten av andrahandshyresgästerna i bostadsrättslägenheter förlorar rätten att i efterhand begära återbetalning av en för hög hyra och att bostadsrättshavaren ges rätt att hyra ut sin lägenhet i tre år utan att ange något skäl. Förslagen i de nämnda delarna framstår inte som rätt avvägda.

Ökad uthyrning av privatbostäder är naturligtvis inte någon lösning på bostadsbristen, men vi delar regeringens uppfattning om att det befintliga bostadsbeståndet kan användas mer effektivt. Det kan finnas lägenheter som står tomma av olika skäl. Flera remissinstanser påpekar att det saknas analys av konsekvenserna av förslagen. Det har inte undersökts om det i dag finns stora problem med andrahandsuthyrning. Det finns ingen undersökning av om det är samma lägenheter som redan i dag hyrs ut i andrahand som kommer att bli dyrare genom förslagen. Analys saknas vidare av konsekvenserna för övriga delar av bostadsmarknaden. Förslagen riskerar dessutom att försvaga bostadsrättsföreningarnas ställning på ett icke önskvärt sätt.

Vi önskar alltså en förnyad och fördjupad beredning av de nu aktuella frågorna och att riksdagen av denna anledning avslår propositionens lagförslag.

Vi återkommer till frågorna om privatuthyrning av bostäder i samband med utskottets behandling av motion C391 (S) yrkande 6 om förnyad beredning.

2. Privatuthyrning av bostäder, punkterna 1 och 2 (MP)

Jan Lindholm (MP) anför:

Jag anser att regeringens förslag om uthyrning av privatbostäder ska avslås. Det har jag fört fram dels genom en reservation mot utskottets förslag till beslut i punkt 1, dels såsom utskottets förslag till beslut i punkt 2.

Vad jag främst vänder mig emot är att regeringsförslaget saknar möjlighet för hyresgästen att i efterhand få en prövning av om hyran är för hög och få den retroaktivt återbetalad i den del den utgör en överhyra. Sådana möjligheter finns i dag enligt hyreslagens bestämmelser för andrahandshyresgäster både i hyres- och bostadsrättslägenheter. Avsaknaden av sådana regler för privatuthyrda bostäder som hyrs ut enligt de regler som föreslås i propositionen leder bl.a. till ökad otrygghet och höjda hyror. Det blir ett sätt att smygvägen införa marknadshyror.

Regeringens förslag som gäller ökad privatuthyrning omfattar dessutom en rätt för en bostadsrättshavare att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl. Genom förslaget inskränks bostadsrättsföreningens rätt att bestämma om den gemensamma egendomen, och mindre föreningar kommer att få svårt att verka. Jag ser förslaget som ett kraftigt intrång i fastighetsägarnas äganderätt, dvs. den äganderätt medlemmarna genom sin bostadsrättsförening utövar. Förslaget kommer inte heller enligt min bedömning att leda till att särskilt många fler bostäder görs tillgängliga på bostadsmarknaden.

3. Privatuthyrning av bostäder, punkterna 1 och 2 (V)

Marianne Berg (V) anför:

Regeringen föreslår i propositionen en rad regeländringar i syfte att öka privatuthyrningen av egen bostad. Jag anser att regeringens lagförslag om detta ska avslås. Det har jag fört fram dels genom en reservation mot utskottets förslag till beslut i punkt 1, dels såsom utskottets förslag till beslut i punkt 2.

Jag är starkt kritisk till regeringens förslag som gör uthyrning mer lönsam för den som hyr ut och dyrare för den som hyr i andra hand. Enligt min mening innebär regeringens förslag att fler personer tvingas till osäkra och orimliga hyreskontrakt i stället för att komma i åtnjutande av ett vetligt och tryggt boende.

Enligt regeringens lagförslag ska en friare hyressättning tillåtas för den som hyr ut i andra hand eller ägnar sig åt annan s.k. privatuthyrning. Hyresvärden ska ha rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden. Förslaget har kritiserats hårt av bl.a. Hyresgästföreningen, HSB, jagvillhabostad.nu och Sabo. Enligt regeringens förslag kan i den tillåtna kostnadstäckande hyran, förutom månadsavgiften, en s.k. avkastningsränta på en beräknad kapitalkostnad räknas in. Räntan ska beräknas på marknadsvärdet för bostaden och detta oavsett om det finns några verkliga kapitalkostnader eller ej. Vidare har regeringen valt att lägga fram förslag som

avskaffar den rätt en hyresgäst som hyr en bostadsrättslägenhet har i dag att få tillbaka överhyra retroaktivt; en rätt hyreslagen inte bara garanterar en andrahandshyresgäst i hyreslägenheter utan också andrahandshyresgäster i bostadsrättslägenheter. Propositionens förslag innebär alltså att hyrorna höjs och att hyresmarknaden blir än mer komplicerad.

Vidare föreslår regeringen att en bostadsrättshavare i princip själv ska få besluta om andrahandsuthyrning utan att bostadsrättsföreningen behöver godkänna bostadsrättshavarens skäl. Enligt nu gällande rätt finns redan stora möjligheter att hyra ut i andra hand för den som har skäl till det; det kan t.ex. gälla arbete eller studier på annan ort. De flesta remissinstanserna är negativa till förslaget, bl.a. mot bakgrund av att det är en för stor inskränkning i föreningsfriheten och i föreningens möjlighet att förvalta fastigheten. Jag delar denna uppfattning.

4. Rätt att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl, punkt 2 (SD)

Carina Herrstedt (SD) anför:

Jag anser att regeringens lagförslag som gäller rätten att hyra ut en bostadsrättslägenhet utan att ange några skäl ska avslås. Det har jag fört fram såsom utskottets förslag till beslut i punkt 2.

Regeringen vill genom sitt förslag om ändring i bostadsrättslagen inskränka bostadsrättsföreningarnas rättigheter att neka andrahandsupplåtelser inom den egna föreningen och i motsvarande mån öka bostadsrättshavarnas rättigheter till sådana upplåtelser. I propositionen lämnar regeringen en redogörelse för den beredning som skett och för hur den resonerat i fråga om sitt förslag att ändra i bostadsrättslagen för att öka antalet uthyrda privatbostäder. Jag har inte övertygats om att den beredning som ligger till grund för propositionens förslag i denna del har sådana kvaliteter att den kan godtas som underlag för att förändra föreningarnas och bostadsrättshavarnas rättigheter. Jag kan därför inte ställa mig bakom regeringens lagförslag.

BILAGA 1

Förteckning över behandlade förslag

Propositionen

Proposition 2012/13:1 Budgetpropositionen för 2013 utgiftsområde 18:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om uthyrning av egen bostad.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken. Förslaget behandlas endast i de delar det avser 12 kap. 1 §.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).
5. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.

Motioner från allmänna motionstiden hösten 2012

2012/13:C208 av Carina Herrstedt (SD):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att se över regelverket för andrahandsuthyrning.

2012/13:C356 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):

2. Riksdagen avslår regeringens förslag att anta förslaget till lag om uthyrning av egen bostad (avsnitt 2.1 och 4.7 i propositionen).
3. Riksdagen avslår regeringens förslag att anta förslaget till lag om ändring i jordabalken (avsnitt 2.2 och 4.7 i propositionen). Förslaget behandlas endast delvis.
4. Riksdagen avslår regeringens förslag att anta förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (avsnitt 2.3 och 4.7 i propositionen).
5. Riksdagen avslår regeringens förslag att anta förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) (avsnitt 2.4 och 4.7 i propositionen).

2012/13:C391 av Veronica Palm m.fl. (S):

1. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om uthyrning av egen bostad.

2. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 1 § och antar lagförslaget i övrigt.
3. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder (avsnitt 2.3 och 4.7).
4. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen i bostadsrättslagen (1991:614) (avsnitt 2.4 och 4.7).
5. Riksdagen avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt (avsnitt 2.5 och 4.7).
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma till riksdagen med ett mer genomarbetat förslag enligt motionens intentioner för att det befintliga beståndet bostäder ska användas mer effektivt.

2012/13:C400 av Jonas Sjöstedt m.fl. (V):

26. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om oskäligen hyror vid andrahandsuthyrning.

2012/13:C421 av Jan Lindholm m.fl. (MP):

5. Riksdagen beslutar avslå regeringens förslag till lag om utyrning av egen bostad, lag om ändring i jordabalken, lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614) och förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt.
Förslaget behandlas endast delvis.

2012/13:C422 av Peter Persson m.fl. (S):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att respektera och främja utvecklingen av boende i bostadsrättsföreningar.

2012/13:C433 av David Lång och Mikael Jansson (båda SD):

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att bevara det befintliga regelverket kring andrahandsuthyrning av bostadsrätter.

2012/13:C441 av Ulrika Karlsson i Uppsala (M):

2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om möjligheten till en ny typ av hyreskontrakt för ägarlägenheter som tar sin grund i hyressättning av småhus.

BILAGA 2

Regeringens lagförslag

1 Förslag till lag om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs följande.

1 § Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat har föreskrivits i denna lag.

2 § Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

3 § Hyresavtalet gäller för obestämd tid, om inte en bestämd hyrestid avtalas. Om hyresavtalet gäller för obestämd tid, ska det sägas upp för att upphöra att gälla. Ett avtal som ingås för bestämd tid upphör att gälla vid hyrestidens slut. Ett sådant avtal får även sägas upp till upphörande före denna tidpunkt.

Hyresgästen får säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter en månad från uppsägningen. Hyresvärden får, utan att hyresrätten är förverkad, säga upp hyresavtalet att upphöra att gälla vid månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen, om inte en längre uppsägningstid har avtalats.

Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

4 § Om hyresvärden eller hyresgästen vill att hyresvillkoren ska ändras, ska han eller hon skriftligen meddela motparten detta. Kan en överenskommelse därefter inte träffas, har den som sänt meddelandet rätt att hos hyresnämnden ansöka om ändring av hyresvillkoren.

Vid en tvist om hyran ska hyresnämnden, om inte en lägre hyra följer av avtalet, fastställa den till ett belopp som inte påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde.

I fråga om avsändande av ett meddelande som avses i första stycket tillämpas 12 kap. 63 § jordabalken.

5 § Hyresnämndens beslut om ändring av hyresvillkoren anses som avtal om villkor för fortsatt uthyrning. Hyresnämnden ska besluta att villkoren ska gälla från dagen för ansökan hos hyresnämnden eller, om det finns skäl, från en senare tidpunkt, dock senast från dagen för hyresnämndens beslut.

6 § Ett beslut av hyresnämnden enligt denna lag får överklagas inom tre veckor från den dag det meddelades.

Ett överklagande enligt första stycket tas upp av Svea hovrätt. Överklagandet ska ges in till hyresnämnden.

I fråga om rättegångskostnader i hovrätten tillämpas 12 kap. 73 § jordabalken.

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

2. I fråga om avtal som ingåtts före ikraftträdandet gäller 12 kap. jordabalken.

2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 1 och 55 c §§ jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

1 §²

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *skall* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *skall* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som *ej* är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *skall* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, *ska* detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden *ska* användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som *inte* är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, *ska* kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana sambor förhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans ställe, om *ej* annat anges.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans *eller hennes* ställe, om *inte* annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *skall* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen *ska* hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2005:436.

samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkännts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkännts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:000) om utbyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

55 c §³

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

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

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

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

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

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

2. det i överenskommelsen har bestämts att hyran *ska* fastställas enligt denna paragraf,
4. det inte har förflutit mer än *femton* år sedan den första bostadshyresgästen tillträdde lägenheten.

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

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

2. I fråga om hyra som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse som ingåtts före ikraftträdandet gäller äldre bestämmelser.

³ Senaste lydelse 2006:408.

3 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4, 10, 12, 15, 22 och 23 §§ lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 e §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22–24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyresvillkor enligt 4 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma §, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om godkännande av överenskommelse som avses i 12 kap. 1 § sjätte stycket, 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upp- rustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f §§ och 18 h § samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för om- bildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är be- lägen.

¹ Senaste lydelse 2010:27.

10 §²

Uteblir sökanden från ett sammanträde, *skall* ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, *skall* ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3, *skall* dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, *skall* ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Vad som sägs i första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

Uteblir sökanden från ett sammanträde, *ska* ärendet avskrivas. Om motparten uteblir, får nämnden förelägga honom eller henne att inställa sig vid vite. Om parten ändå uteblir och det inte kan antas att förlikning kan komma till stånd, *ska* ärendet avskrivas. I fråga om en tvist som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3, *ska* dock ärendet avgöras trots att parten inte har inställt sig.

Uteblir båda parterna i en tvist som en domstol hänskjutit till nämnden, *ska* ärendet avskrivas. Uteblir endast den ena parten, gäller första stycket andra och tredje meningarna.

Första och andra styckena gäller inte, om det finns anledning att anta att en part har laga förfall för sin utevaro.

12 §³

Nämnden *skall* klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, *skall* nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, *skall* tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b eller 3. I annat fall *skall* ärendet avskrivas.

Nämnden *ska* klarlägga tvistefrågorna och, även om medling inte har begärts, försöka förlika parterna.

Kan parterna inte förlikas efter förslag av någondera parten, *ska* nämnden lägga fram förslag till förlikning, om det inte är uppenbart att förutsättningar för förlikning saknas.

Om det inte träffas någon förlikning, *ska* tvisten avgöras av nämnden, om tvisten rör en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c eller 3. I annat fall *ska* ärendet avskrivas.

15 §⁴

Har parterna avtalat att en tvist *skall* avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist,

Har parterna avtalat att en tvist *ska* avgöras av skiljemän utan förbehåll om rätt för parterna att angripa skiljedomen i sak och har, vid arrendetvist, arrendenämnden eller, vid hyres- eller bostadsrättstvist, hyres-

² Senaste lydelse 2005:1061.

³ Senaste lydelse 2005:1061.

⁴ Senaste lydelse 2005:1061.

hyresnämnden utsetts till skiljenämnd, *skall* nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden *skall* avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden eller 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614).

nämnden utsetts till skiljenämnd, *ska* nämnden på ansökan avgöra tvisten genom skiljedom. I fråga om ansökan och en parts första inlaga till nämnden gäller 8 §. Har tvisten redan hänskjutits till nämnden, kan skiljedom dock alltid begäras muntligen inför nämnden.

I ett ärende som nämnden *ska* avgöra genom skiljedom gäller lagen (1999:116) om skiljeförfarande, i den mån annat inte följer av denna lag. Vardera parten svarar för sin kostnad i tvist som avses i 9 kap. 10 eller 14 §, 10 kap. 6 § eller 12 kap. 49 eller 54 § jordabalken, 5 § lagen (1957:390) om fiskearrenden, 4 kap. 9 § bostadsrättslagen (1991:614) eller 4 § lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad.

22 §⁵

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

Nämndens beslut har rättskraft när tiden för överklagande har gått ut, om beslutet innebär att en fråga som avses i 1 § första stycket 2 eller 5 eller 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär att nämnden har avslagit en ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34–37 eller 40 § jordabalken,
4. tillstånd enligt 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614),
5. uppskov enligt 12 kap. 59 § jordabalken,
6. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
7. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Bestämmelserna i 27 och 28 §§ förvaltningslagen (1986:223) om omprövning av beslut ska inte tillämpas hos nämnderna.

⁵ Senaste lydelse 2010:27.

23 §⁶

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i
– 12 kap. 70 § jordabalken,

– 6 § lagen (2012:000) om utbyr-
ning av egen bostad,

- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bo-
stadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller av-
visat ett överklagande,
2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ären-
det kan återupptas,
3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invänd-
ning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,
4. avvisat ett ombud eller ett biträde,
5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,
6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa före-
läggande eller straff för förseelse i förfarandet,
7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt
rättshjälpslagen (1996:1619), eller
8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden
inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som av-
ses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

⁶ Senaste lydelse 2011:863.

4 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap. 11 §¹

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 *skall* lämnas, om *bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och* föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *skall* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *krävs* det för tillstånd *endast* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

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 föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. *Om bostadsrättshavaren under de föregående tre åren har disponerat lägenheten för eget brukande i mindre än ett år, får tillstånd lämnas endast om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen.* Tillståndet *ska* begränsas till viss tid.

I fråga om en bostadslägenhet som innehas av en juridisk person *är* det för tillstånd *alltid tillräckligt* att föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet kan begränsas till viss tid.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

5 Förslag till lag om ändring i lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt

Härigenom föreskrivs att 8 § lagen (1994:831) om rättegången i vissa hyresmål i Svea hovrätt ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

8 §¹

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

1. åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket jordabalken,
2. upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken,
3. tillstånd enligt 12 kap. 18 d–18 f §§, 23 § andra stycket, 34, 36 eller 37 § jordabalken,
4. förbud eller hävande av förbud enligt 12 kap. 18 h § jordabalken, eller
5. rätt till förhandlingsordning enligt 9 § hyresförhandlingslagen (1978:304).

Beslut av Svea hovrätt har rättskraft, om beslutet innebär att en fråga som avses i 4 § första stycket 2, 2 a, 2 b, 2 c, 3, 5 a, 6 eller 7 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder har avgjorts. Detta gäller dock inte beslut som innebär avslag på ansökan om

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2013.

¹ Senaste lydelse 2010:29.

BILAGA 3

Utskottets lagförslag

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Häri genom föreskrivs att 12 kap. 1 § jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Regeringens förslag

Utskottets förslag

12 kap.

1 §²

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samborförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkännts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, lands-ting eller kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:000) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

Denna lag träder i kraft den
1 januari 2013.

Denna lag träder i kraft den
1 februari 2013.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2005:436.