

Upplåtelse av den egna bostaden

*Betänkande av Utredningen om privatpersoners
upplåtelse av den egna bostaden*

Stockholm 2007



STATENS OFFENTLIGA
UTREDNINGAR

SOU 2007:74

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst. För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

Beställningsadress:
Fritzes kundtjänst
106 47 Stockholm
Orderfax: 08-690 91 91
Ordertel: 08-690 91 90
E-post: order.fritzes@nj.se
Internet: www.fritzes.se

Svara på remiss. Hur och varför. Statsrådsberedningen, 2003.
– En liten broschyr som underlättar arbetet för den som skall svara på remiss.
Broschyren är gratis och kan laddas ner eller beställas på
<http://www.regeringen.se/remiss>

Textbearbetning och layout har utförts av Lena Enstam,
Regeringskansliet, FA/kommittéservice

Tryckt av Edita Sverige AB
Stockholm 2007

ISBN 978-91-38-22812-8
ISSN 0375-250X

Till statsrådet Mats Odell

Regeringen beslutade den 31 augusti 2006 att tillkalla en särskild utredare med uppgift att se över förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Den 21 december 2006 beslutade regeringen att utvidga uppdraget med vissa frågor om hyresättning och beskattning.

Hovrättsrådet Christina Jacobsson förordnades den 1 september 2006 till särskild utredare. Samma dag förordnades hovrättsassessorn Maria Lockman som sekreterare i utredningen.

Maria Lockman entledigades den 1 januari 2007 och den 21 mars 2007 förordnades kammarrättsassessorn Petra Ebbing som sekreterare i utredningen.

Utredningen har antagit namnet Utredningen om privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden.

Härmed överlämnas betänkandet *Upplåtelse av den egna bostaden* (SOU 2007:74). Uppdraget är med detta slutfört.

Stockholm och Sundsvall i september 2007

Christina Jacobsson

/Petra Ebbing

Innehåll

Sammanfattning.....	9
1 Författningsförslag.....	13
1.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken.....	13
1.2 Förslag till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	17
2 Utredningsuppdraget och arbetet.....	19
2.1 Uppdraget.....	19
2.2 Arbetet.....	20
3 Upplåtelse i andra hand av den egna bostaden.....	21
3.1 Inledning.....	21
3.2 Upplåtelse i andra hand av en hyreslägenhet.....	22
3.2.1 Hyresgästens rätt att upplåta en del av lägenheten till utomstående	22
3.2.2 Förbud mot upplåtelse i andra hand utan samttycke eller tillstånd.....	24
3.2.3 Upplåtelse av lägenheten i dess helhet	24
3.2.4 Förutsättningarna för tillstånd till upplåtelse i andra hand	25
3.2.5 Tillståndet ska tidsbegränsas.....	28
3.2.6 Tillståndet kan förenas med villkor	29
3.2.7 Hyresnämndens beslut får inte överklagas	30
3.2.8 Följderna av en otillåten andrahandsupplåtelse	30

3.3	Upplåtelse i andra hand av en bostadsrättslägenhet.....	31
3.3.1	Bostadsrättshavarens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten	31
3.3.2	Förbud mot upplåtelse i andra hand utan samtycke eller tillstånd	32
3.3.3	Upplåtelse av lägenheten för självständigt brukande	33
3.3.4	Förutsättningarna för tillstånd till upplåtelse i andra hand	34
3.3.5	Tillståndet ska tidsbegränsas	37
3.3.6	Tillståndet kan förenas med villkor	38
3.3.7	Hyresnämndens beslut får inte överklagas.....	38
3.3.8	Följderna av en otillåten andrahandsupplåtelse.....	39
3.4	Överväganden och förslag	39
3.4.1	Allmänna utgångspunkter	39
3.4.2	Hyreslagen.....	41
3.4.3	Bostadsrättslagen	47
4	Uppsägning av hyresavtal avseende den egna bostaden.....	51
4.1	Inledning.....	51
4.2	Gällande rätt	51
4.2.1	Hyrestid och formerna för uppsägning.....	51
4.2.2	Hyresgästens besittningsskydd.....	53
4.3	Överväganden.....	55
5	Hyran vid upplåtelse av den egna bostaden	59
5.1	Inledning.....	59
5.2	Gällande rätt	60
5.2.1	Hyran för en bostadslägenhet.....	60
5.2.2	Återbetalning av hyra.....	62
5.3	Överväganden	64

6	Beskattningen vid upplåtelse av den egna bostaden.....	71
6.1	Inledning.....	71
6.2	Innebörden av vissa begrepp vid inkomstbeskattningen.....	71
6.3	Inkomstskattelagens bestämmelser om beskattning vid uthyrning.....	72
6.4	Överväganden och förslag.....	74
6.5	Statsfinansiella och samhällsekonomiska konsekvenser.....	80
6.6	Är förslaget förenligt med EG:s regler om statsstöd och konkurrensneutralitet?	81
7	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	83
8	Konsekvenser.....	85
8.1	Inledning.....	85
8.2	Statsfinansiella konsekvenser	85
8.3	Samhällsekonomiska konsekvenser	86
8.4	Kommunalekonomiska konsekvenser.....	86
8.5	Företagsekonomiska konsekvenser	86
8.6	Hushållsekonomiska konsekvenser.....	87
8.7	Övrigt	87
9	Författningskommentar	89
9.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	89
9.2	Förslaget till lag om ändring i inkomstskattelagen (1999:1229).....	94

Bilagor

<i>Bilaga 1</i>	Kommittédirektiv (Dir. 2006:94)	95
<i>Bilaga 2</i>	Kommittédirektiv (Dir. 2006:141)	101
<i>Bilaga 3</i>	Kommittédirektiv (Dir. 2007:72)	105
<i>Bilaga 4</i>	Upplåtelse av den egna bostaden i vissa andra länder	107

Sammanfattning

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

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

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

En första förutsättning som enligt 40 § hyreslagen måste vara uppfylld för att hyresnämnden ska lämna hyresgästen tillstånd att

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

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

Ett annat skäl som ibland återopas till stöd för en andrahandsupplåtelse är att hyresgästen har för avsikt att göra en längre utlandsvistelse. Enligt nuvarande praxis torde detta inte godtas av hyresnämnden som ett beaktansvärt skäl. Jag föreslår att uppräkningslistan i 40 § hyreslagen kompletteras så att det anges att en tillfällig längre utlandsvistelse kan utgöra ett beaktansvärt skäl för en andrahandsupplåtelse.

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

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

skälighet och om han eller hon därför ska åläggas att betala tillbaka vad som tagits emot utöver skäligt belopp.

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

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

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