

November 8, 2019

Den 1 oktober 2019 trädde nya regler i hyreslagen i kraft; vad innebär de nya reglerna och hur kan detta påverka en BRF?

Bostadsrättsföreningar regleras som ni kanske känner till av bostadsrättslagen. Hyreslagen, vilket i själva verket är ett smeknamn på 12 kapitlet i jordabalken, reglerar främst hyra av bostadslägenheter och lokaler, något många bostadsrättsföreningar har i sina fastigheter. De ändringar som träder i kraft den 1 oktober 2019 berör främst bostadslägenheter och innebär krafttag mot bl.a. handel med hyreskontrakt.

Den illegala handeln med hyreskontrakt är svår att kartlägga och bedöma omfattningen av och anmälningfrekvensen är låg. Så låg att i genomsnitt döms endast en person per år för denna typ av brott. Benägenheten att avslöja och berätta om handeln är mycket liten. Den som tagit emot en otillåten ersättning är redan enligt dagens regelverk utsatt för risken att bli återbetalningsskyldig samt dömas för brott, medan den som betalat ersättningen å sin sida riskerar att förlora sin hyresrätt. Inte sällan är alla inblandade parter nöjda med överenskommelsen de nått – säljaren och en eventuell förmedlare har fått en ekonomisk ersättning och köparen har fått en lägenhet som han eller hon annars sannolikt inte hade fått.

För att motverka missbruket och för att få en bättre fungerande marknad har riksdagen beslutat om ett antal ändringar i hyreslagen. Jag ska kortfattat nämna några av de mer intressanta.

- Den som köper sitt hyreskontrakt kommer att kunna förlora hyresrätten omedelbart och även dömas för brott vilket tidigare inte var fallet.
- Straffen för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning skärps. För ett grovt brott kan då dömas upp till fyra års fängelse och de ringa överträdelse som tidigare var straffbefriade blir straffbelagda.
- För att försvåra att hyreskontrakt överlåts mot otillåten ersättning begränsas även bytesrätten. Detta innebär t.ex. att hyresgästerna ska ha bott i sina lägenheter i minst ett år före bytet. Hyresvärden ska dessutom efter lagändringen inte lämna tillstånd till att en hyresgäst byter sin bostadslägenhet till en annan om det finns anledning att anta att någon bytespart "begärt, avtalat om eller tagit emot" särskild ersättning för förmedling eller upplåtelse/överlåtelse av bostadshyresrätt.
- En rad ändringar sker även rörande andrahandsuthyrning av hyresrätter. En förstahandshyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand och tar ut en högre hyra än hyresgästens egen hyra med eventuellt tillägg för möbler och andra nyttigheter, ska kunna förlora sitt kontrakt.

- En hyresgäst som hyr ut sin lägenhet utan tillstånd ska inte längre få behålla sitt hyreskontrakt på grund av att denne rättat sig. Det kommer med andra ord inte krävas en rättelseanmaning innan man direkt kan säga upp hyresgästen.
- Det blir brottsligt att hyra ut en lägenhet till överhyra i andra hand utan tillstånd.
- Gränsdragningen mellan en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse och en upplåtelse till inneboende tydliggörs.

Flera frågor som aktualiseras i de lagregler som nu ändras avseende hyresrätter är även relevanta gällande bostadsrätter men de regleras som jag nämnde inledningsvis i två helt olika regelverk som har betydande likheter men också avgörande skillnader.

Om ni har problem med boende, vare sig det gäller hyresrätter eller bostadsrätter, som hyr ut sin lägenhet utan tillåtelse får ni gärna kontakta oss på SBC:s juristavdelning så kan vi hjälpa er. Vi kan även hjälpa er med råd om ni misstänker oegentligheter i samband med att bostadshyresgäster önskar överlåta eller byta bostad med någon annan.

David Eriksson
Fastighetsjurist
031-701 66 37 david.eriksson@sbc.se