

Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder



DATUM
2017-06-19
ERT DATUM
2017-01-26

DIARIENR
2017/29-5
ER BETECKNING
N2017/00586/PBB

Regeringen
Näringsdepartementet
103 33 Stockholm

Uppdrag att utreda möjligheterna att öka uthyrningen av privatbostäder

Regeringen gav den 26 januari 2017 Statskontoret i uppdrag att göra en analys av hur privatbostadsuthyrningen fungerar. I uppdraget ingår att lämna förslag på möjliga åtgärder i syfte att effektivisera utnyttjandet av det befintliga beståndet av bostäder.

Statskontoret överlämnar härmed rapporten *Åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder* (2017:11).

Tillförordnad generaldirektör Tony Malmberg har beslutat i detta ärende. Utredningschef Erik Nyberg och utredare Åsa von Sydow, föredragande, var närvarande vid den slutliga handläggningen.

Tony Malmberg

Åsa von Sydow

Innehåll

	Sammanfattning	7
1	Statskontorets övergripande slutsatser och förslag	11
1.1	Ovilja och osäkerhet hinder för uthyrning	13
1.2	Marknaden behöver fungera bättre för båda parter	14
1.3	Anpassning och nyproduktion kan öka utbudet	18
1.4	Statskontorets samlade förslag på åtgärder	19
1.5	Rapportens disposition	19
2	Det finns en ovilja att hyra ut	21
2.1	Få kan tänka sig att hyra ut	21
2.2	Det finns i Sverige ingen utbredd kultur av att hyra ut	22
2.3	Potentialen är som störst där viljan är som minst	23
2.4	Erfarenheter från de som väljer att hyra ut	26
2.5	Den tillgängliga informationen är splittrad och av varierande kvalitet	27
2.6	Kunskapen om vad som gäller vid uthyrning är låg	29
2.7	Statskontorets förslag	30
3	Ofta ekonomiskt gynnsamt att hyra ut	35
3.1	Det är oklart hur en kostnadsbaserad hyra ska beräknas	35
3.2	Det är ofta lönsamt att hyra ut	39
3.3	En kostnadsbaserad hyra kan i vissa fall bli låg	42
3.4	Inte alltid enkelt att veta vilket regelverk som gäller	43
3.5	Pensionärer som hyr ut riskerar att bli av med delar av bostadstillägget	45
3.6	Statskontorets förslag	46
4	Det finns ett behov av ökad trygghet	49
4.1	Många hyresgäster har en svag ställning	49
4.2	Behov av ökad trygghet	50
4.3	Det saknas möjlighet till trygg deposition	53
4.4	Boendeform medför skillnader i ekonomiskt stöd till vissa grupper	56
4.5	Statskontorets förslag	58
5	Trygghetsskapande förmedlingstjänster är få och dyra	61
5.1	Få anlitar förmedlingstjänst vid uthyrning	61
5.2	Få företag erbjuder trygghetsskapande lösningar	62
5.3	Ekonomiskt svaga hushåll har inte tillgång till dyra förmedlingstjänster	65
5.4	Studenter och nyanlända kan få viss hjälp med förmedlingen	65
5.5	Statskontorets förslag	67
6	Det finns behov av att anpassa bostaden för att kunna hyra ut	71
6.1	Få upplever att bostadens utformning lämpar sig för uthyrning	71
6.2	Störst möjlighet att bygga om villor för uthyrning	72
6.3	Det finns behov av att anpassa boendet för uthyrning	73
6.4	Det är krävande att anpassa boendet	73
6.5	Det tar lång tid innan omfattande investeringar lönar sig	75
6.6	Statskontorets förslag	76

7	Det saknas kunskap om marknaden för privatbostadsuthyrning	81
7.1	Det saknas statistik	81
7.2	Förutsättningarna för statistik har utretts tidigare	84
7.3	Det finns ett behov av statistik	85
7.4	Statskontorets förslag	85
	Referenslista	87

Bilagor

1	Uppdraget	91
2	Genomförandet av uppdraget	97
3	Regler för privatbostadsuthyrning	105
4	Nordiska länders arbete med att främja andrahandsuthyrning av privatbostäder	113
5	Beräkningsgrunder för räkneexempel	119
6	Enkätfrågor och resultat	123
7	Rättsutredning om deposition i hyresförhållanden	131

Sammanfattning

Statskontoret har på regeringens uppdrag analyserat hur privatbostadsuthyrningen fungerar och tagit fram förslag på åtgärder för att öka uthyrningen av privatbostäder. Som privatbostad räknas ägt boende som småhus, ägarlägenheter och bostadsrätter. Andrahandsuthyrning av hyresrätter omfattas alltså inte av Statskontorets uppdrag.

Ovilja och osäkerhet hinder för uthyrning

Statskontoret konstaterar att ovilja och osäkerhet är de främsta hindren för uthyrning av privatbostäder. I den medborgarundersökning som vi låtit SIFO genomföra svarade 74 procent av de som har ett extra sovrum att de inte kan tänka sig att hyra ut en del av sin bostad. Den främsta anledningen till att människor inte hyr ut en del av bostaden är att de inte vill ha ytterligare personer i bostaden.

De vanligaste skälen till att människor hyr ut en del av bostaden är att de vill hjälpa någon till en bostad, för att täcka sina utgifter och för att få en extra inkomst. Vår undersökning visar också att nästan 9 av 10 som hyr ut sin bostad har positiva erfarenheter av detta. Viljan att hyra ut är störst bland yngre och minst bland äldre. Samtidigt har äldre personer betydligt större bostäder än yngre. Potentialen för privatbostadsuthyrning är med andra ord som störst där viljan är som minst. Vi bedömer också att det framför allt finns en potential att öka uthyrningen av en del av bostaden. I vår medborgarundersökning svarade 51 procent av ägarna till en bostadsrätt, ägarlägenhet eller villa att de har ett eller flera sovrum över.

Både uthyraren och hyresgästen behöver sätta sig in i ett omfattande regelverk, och det finns dessutom en rad oklarheter i hur reglerna ska tillämpas. Det är exempelvis inte tydligt hur mycket hyra som uthyraren får ta ut. Informationen om vilka lagar och regler som gäller är också överskådlig, otillräcklig och inkonsekvent. Vår medborgarundersökning visar också att kunskapen om vad som gäller vid uthyrning av bostad är låg. Vi bedömer att detta sammantaget skapar en osäkerhet som bidrar till tveksamheten att hyra ut.

För att få människor att vilja hyra ut krävs dels en kulturförändring när det gäller inställningen till att hyra ut den egna bostaden, dels tydligare och mer lättillgänglig information om vad som gäller vid uthyrning. Statskontoret föreslår därför en informationskampanj i kombination med en förbättrad statlig webbplats som har information om uthyrning av bostäder. Syftet är att bidra till en kulturförändring genom att lyfta frågan och att minska den osäkerhet som finns om uthyrning av bostad med hjälp av lättillgänglig information om vad som gäller, vägledning och goda exempel.

Det är ofta lönsamt att hyra ut men oklart vilken hyra som får tas ut

Statskontoret bedömer att det ofta är lönsamt att hyra ut sin privatbostad. Den som hyr ut sin bostad kan täcka sina kostnader. Dessutom är skattereglerna vid uthyrning förhållandevis gynnsamma. Vi bedömer därför att utökade skattelättnader inte nödvändigtvis skulle öka viljan att hyra ut. Därför föreslår vi att de nuvarande gynnsamma skattereglerna behålls.

Men i vissa fall kan den kostnadsbaserade hyran som uthyraren får ta ut bli låg, exempelvis om marknadsvärdet är lågt. Statskontoret instämmer därför i utredningen *Stärkt ställning för hyresgästers* förslag om att införa en möjlighet för parterna att bestämma hyran med ledning av bruksvärdesprincipen.

Ett annat problem som vi har identifierat är att det är oklart vilken hyra som uthyraren får ta ut. Vid uthyrning av privatbostad får uthyraren ta ut en kostnadsbaserad hyra, vilket innebär att hyresvärden får ersättning för både driftskostnader och kapitalkostnader. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde, men det är i dagsläget otydligt hur räntan ska beräknas. Samtidigt har detta stor betydelse för den högsta tillåtna hyran. Regeringen bör därför tydliggöra vad som är en skälig avkastningsränta på kapitalkostnaden.

Våra räkneexempel visar också att en pensionär som hyr ut en del av sin bostad riskerar att förlora stora delar av sitt bostadstillägg om han eller hon har en inneboende. Det innebär med andra ord att vinsten vid en uthyrning kan bli liten. Eftersom potentialen för uthyrning är som störst bland äldre bör regeringen säkerställa att Pensionsmyndigheten tar hänsyn till detta i sin planerade översyn av föreskrifterna om bostadstillägget.

Hyresgästens ställning är svag och det saknas trygghetslösningar

Hyresgästen har en svag ställning på andrahandsmarknaden och det är vanligt med bedrägerier. De ändringar av regelverket som har skett för att öka uthyrningen av privatbostäder har försvagat hyresgästernas ställning ytterligare. Hyreskontrakten är mer otrygga och hyresgästerna har i praktiken små möjligheter att begära sänkt hyra. Ekonomiskt svaga grupper är av allt att döma överrepresenterade bland de som hyr privatbostäder och många kan därmed ha svårt att spara ihop till en kontantinsats för att ta sig in på den reguljära bostadsmarknaden. Det finns med andra ord en överhängande risk för inlåsnings effekter för de personer som hyr en privatbostad. För dessa personer präglas tillvaron av korta, osäkra och dyra hyreskontrakt.

Det finns i dag tjänster som minskar den ekonomiska otryggheten som hyresgäster och hyresvärdar kan uppleva i samband med uthyrning av privatbostäder. Men antalet aktörer är relativt få och tjänsterna är dyra. I praktiken har de ekonomiskt svaga hushållen inte tillgång till dessa trygghetslösningar. Fler aktörer skulle innebära ökad konkurrens och därmed sannolikt lägre avgifter. För att öka användningen av förmedlingstjänsterna bör regeringen därför ge Boverket och Konsumentverket i uppgift att ge samlad information om förmedlingstjänsterna och en möjlighet att jämföra företagens priser och villkor.

Det är vanligt att hyresvärden tar ut en deposition av hyresgästen för att försäkra sig mot exempelvis uteblivna hyror och skador på lägenheten. Både hyresvärden och hyresgästen har ett intresse av att detta kan ske på ett tryggt sätt. Men i Sverige finns inget formaliserat system för depositionsbetalningar vid uthyrning av bostäder, till

skillnad från flera andra länder. Statskontoret föreslår därför att ett system för depositioner införs. Men det finns ett antal aspekter som behöver utredas ytterligare, exempelvis vid vilka förutsättningar en hyresvärd ska kunna förfoga över depositionen. Det är även viktigt att ett system för depositioner innehåller lösningar för de hyresgäster som inte har möjlighet att betala in en deposition.

Vissa ekonomiskt svaga hushåll kan ha rätt till ekonomiskt stöd för sitt boende, men stödet beror i dag på boendeformen. Unga inneboende har exempelvis inte rätt till bostadsbidrag. Det innebär att en student som bor i korridor kan få bostadsbidrag, men att en student som är inneboende hos någon inte kan få det. Statskontoret anser därför att regeringen i kommande översyn av reglerna för bostadsbidrag bör ta hänsyn till gruppen unga inneboende.

Anpassning och nyproduktion kan öka utbudet

Om regeringen vill öka uthyrningen av privatbostäder krävs också åtgärder på lång sikt. Statskontoret anser att regeringen kan åstadkomma detta genom att stimulera anpassning och tillbyggnad inom det befintliga beståndet av bostäder, men också stimulera till nyproduktion med uthyrningsmöjligheter.

I de fall det endast krävs enklare insatser för att anpassa boendet för uthyrning kan hyresintäkterna betala investeringskostnaden relativt snart. Men att planera och bygga exempelvis en uthyrningsdel innebär ofta en större investering. Samtidigt kan den högsta tillåtna hyran för en uthyrningsdel i vissa fall bli relativt låg. Det medför att det tar lång tid innan hyresintäkterna betalar investeringskostnaden. Vi bedömer att hyran i vissa fall skulle kunna bli högre om uthyraren i stället fick ta ut bruksvärdeshyra för uthyrningsdelen. Detta innebär i sin tur att fler uthyrare kommer att behöva betala skatt för sin hyresintäkt. För att stimulera anpassning av bostaden till uthyrning, föreslår Statskontoret därför att uthyrning enligt lagen om uthyrning av egen bostad blir skattefri under tio år om man bygger en uthyrningsdel. Skattefri uthyrning av uthyrningsdelar förenklar för uthyraren och innebär också ett visst ekonomiskt incitament. Enligt Statskontoret är förslaget ett sätt för regeringen att stimulera byggandet av uthyrningsdelar. På så sätt kan det befintliga beståndet utnyttjas bättre samtidigt som antalet uthyrningsmöjligheter ökar.

Det finns många regler att förhålla sig till vid ombyggnation av bostaden och även vid nyproduktion. Statskontoret anser därför att regeringen bör se över plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR) för att förenkla anpassning av privatbostäder för uthyrning och för att stimulera till nyproduktion med uthyrningsdel. Lättillgänglig information och vägledning skulle också underlätta för de personer som vill anpassa sin bostad för uthyrning. Statskontoret föreslår därför att Boverket tar fram en vägledning med både juridisk vägledning och konkreta råd om hur man kan anpassa sitt boende för uthyrning.

För att öka flexibiliteten på bostadsmarknaden på lång sikt föreslår Statskontoret att regeringen ger Boverket i uppdrag att ta fram och sprida goda exempel till kommunerna om hur de kan stimulera till nyproduktion med uthyrningsdel, alternativt nyproduktion som är förberedd för uthyrningsdelar.

Det saknas statistik om privatbostadsuthyrningen

Det saknas i dag tillräcklig statistik om marknaden för privatbostadsuthyrning. Det är därför svårt att följa upp regeringens insatser, men också att bedöma vilka nya åtgärder som kan behövas. Det saknas med andra ord underlag för regeringens styrning av marknaden för privatbostadsuthyrning. Statskontoret bedömer därför att Boverket bör få i uppdrag att följa utvecklingen på denna marknad. Boverket bör få detta uppdrag trots de svårigheter som är förknippade med att ta fram statistik över marknaden för privatbostadsuthyrning. I uppdraget bör det dels ingå att genomföra en urvalsundersökning för att uppskatta omfattningen av privatbostadsuthyrningen, dels regelbundna fördjupningsstudier inom området.

1 Statskontorets övergripande slutsatser och förslag

Av landets 290 kommuner bedömer 255 att de har ett underskott på bostäder.¹ Det är en ökning med 72 kommuner under de senaste två åren. Bostadsbristen gör det svårt för människor att hitta en lämplig bostad och försvårar etableringen på bostadsmarknaden, framför allt för unga, nyanlända och för hushåll med låga inkomster. Bostadsbristen minskar också rörligheten på bostadsmarknaden, försvårar matchningen på arbetsmarknaden och leder ytterst till lägre sysselsättning och tillväxt.²

För att komma till rätta med bostadsbristen arbetar regeringen främst med att öka bostadsbyggandet. Men tillskottet av nyproducerade bostäder kommer inte att räcka för att möta bostadsbristen. De befintliga bostäderna måste också nyttjas effektivare. Regeringen anser därför att privatbostadsuthyrning är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden.

Vad är privatbostadsuthyrning?

- Som privatbostad räknas ägt boende som småhus, ägarlägenheter och bostadsrätter. Hyresrätt är alltså inte en privatbostad.
- Privatbostadsuthyrning är när en bostad hyrs ut för att användas som just bostad och inte är avsedd för fritidsändamål.
- Hela bostaden och del av bostaden (såsom rum, uthyrningsdel eller attefallshus) kan hyras ut.
- Uthyrning av privatbostad regleras i lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Hyreslagens regler gäller när inte lagen om uthyrning av egen bostad innehåller avvikande bestämmelser.
- En person som hyr ut en bostad som hen inte har behov av under en tid bedriver normalt inte näringsverksamhet. I vissa fall kan dock uthyrning istället bli näringsverksamhet, exempelvis när en person hyr ut tre bostäder eller fler. Då gäller andra regler för exempelvis uthyrning och beskattning.

¹ Boverket (2017) *Bostadsmarknadsenkäten 2017*.

<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>, 2017-06-07.

² Proposition 2016/17:01. *Budgetproposition för 2017. Utgiftsområde 18. Samhallsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 39.

För att få fler personer att vilja hyra ut sin bostad eller en del av bostaden och för att underlätta för personer att hyra en bostad, önskar regeringen skapa bättre och tryggare förutsättningar på privatbostadsmarknaden. Regeringen har genomfört ett antal åtgärder för att öka uthyrningen.

Regeringens åtgärder i syfte att öka uthyrningen av privatbostäder

- Sedan den 1 februari 2013 gäller lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Viktiga ändringar var en friare hyressättning, att hyran inte kan ändras retroaktivt och att hyresgästen inte får besittningsskydd oavsett hur länge hyresförhållandet varar.
- Sedan den 1 juli 2014 gäller ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) som innebär att bedömningen av bostadsrättshavares skäl för tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand blev mer generös.
- Schablonavdraget för privatpersoner som hyr ut en privatbostad har höjts i flera steg, från 4 000 kronor 2008 till 40 000 kronor sedan 2013.

Regeringen har gett Statskontoret i uppdrag att analysera hur privatbostadsuthyrningen fungerar. Statskontorets få fler att vilja hyra ut sin bostad eller en del av sin bostad. I uppdraget ingår att utredning och förslag ska omfatta åtgärder som kan

- analysera om incitamenten för att hyra ut en del av en bostad bör förändras
- överväga hur förutsättningarna för blivande hyresgäster och inneboende kan förbättras
- utreda behovet av en bättre fungerande och tryggare förmedling av privatbostäder
- lämna förslag på hur tillgången till och uppföljningen av statistik inom området kan förbättras.

Som vi redan skrivit räknas småhus, ägarlägenheter och bostadsrätter som privatbostäder. Det innebär att uthyrning av hyresrätter inte ingår i vårt uppdrag. Vi har inte heller beaktat korttidsuthyrning, det vill säga uthyrning under tre månader.

Vidare följer ett antal begränsningar av själva uppdraget. Enligt uppdraget ska Statskontoret inte föreslå ändringar i lagen om uthyrning av egen bostad, bostadsrättslagen och hyreslagen. Vi har därför inte undersökt åtgärder som gäller exempelvis tillstånd för att hyra ut sin bostadsrätt.

I Statskontorets uppdrag ingår att beakta utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* som kom med sitt betänkande den 25 april 2017.³ Utredningen har bland annat haft i uppdrag att föreslå hur lagen om uthyrning av egen bostad bör föras in i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och i samband med det ta ställning till om hyresgästens ställning bör stärkas. Eftersom vi har i uppdrag att beakta utredningen kommenterar

³ SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster – betänkande av hyresgästutredningen*.

vi utredningen i de delar som är relevanta utifrån vårt uppdrag, trots att utredningens förslag innebär ändringar i lagen om uthyrning av egen bostad och hyreslagen.

Statskontorets uppdrag finns att läsa i sin helhet i bilaga 1.

Våra slutsatser bygger delvis på en medborgarundersökning där 4 000 bostadsägare svarat på frågor om uthyrning av privatbostad (bilaga 2 och bilaga 6). Vi har också gått igenom regelverket (bilaga 3) och intervjuat relevanta myndigheter och organisationer inom området. I rapporten använder vi oss också av ett antal räkneexempel. I bilaga 5 redovisas beräkningsgrunderna till våra räkneexempel. Vi har även genomfört en kartläggning av förmedlingstjänster, studerat marknaden för privatbostadsuthyrning i Norge, Danmark och Finland (bilaga 4) samt låtit en jurist genomföra en mindre rättsutredning om depositioner (bilaga 7). En närmare beskrivning av hur vi har genomfört vårt uppdrag finns i bilaga 2.

I analysen av de tänkbara åtgärder som vi identifierat i kapitel 2 till 7 har vi utgått från att förslagen ska

- bidra till att åtgärda de hinder vi identifierat
- vara genomförbara, det vill säga möjliga att implementera
- vara kostnadseffektiva, det vill säga att kostnaden för att genomföra åtgärden ska vara rimlig i förhållande till den förväntade effekten.

Statskontorets förslag ska i första hand syfta till att utnyttja det befintliga beståndet av bostäder effektivare. Vi föreslår åtgärder inom tre områden:

- Öka utbudet genom att förmå fler att vilja hyra ut.
- Förbättra marknadens funktion för både hyresvärdar och hyresgäster genom att öka tryggheten och erbjuda säkra lösningar.
- Öka utbudet genom anpassning, tillbyggnad och nyproduktion.

1.1 Ovilja och osäkerhet hinder för uthyrning

Vår medborgarundersökning visar att 3 procent av de tillfrågade har hyrt ut hela sin bostad under de senaste tre åren. Bland de som hade ett extra sovrum hade 4 procent hyrt ut en del av bostaden.

Viljan att hyra ut sin bostad eller en del av sin bostad är låg. Av samtliga tillfrågade svarar 69 procent att de inte kan tänka sig att hyra ut hela sin bostad. Av de som har ett extra sovrum svarar 74 procent att de inte kan tänka sig att hyra ut en del av sin bostad. Oviljan att hyra ut är alltså det främsta hindret för uthyrning.

Det finns givetvis många anledningar till att människor väljer att inte hyra ut hela eller delar av sin bostad. Sverige har haft en bostadspolitik som präglats av att alla ska ha en egen bostad vilket resulterat i att vi inte har någon större vana av att hyra ut. I vår medborgarundersökning framkommer att den främsta anledningen till att människor inte hyr ut en del av bostaden är att de inte vill ha ytterligare personer i bostaden. I undersökningen anger 61 procent av de som har ett extra sovrum detta som ett av skälen till att inte hyra ut.

Nära 3 av 4 uthyrningar av en del av bostaden sker också till någon närstående eller bekant eller någon som rekommenderats av en närstående eller bekant. De vanligaste skälen till att människor hyr ut en del av bostaden är att de vill hjälpa någon till en bostad, för att täcka sina utgifter och för att få en extra inkomst. Vår undersökning visar också att nästan 9 av 10 som hyr ut sin bostad eller en del av sin bostad har positiva erfarenheter av detta.

Statskontoret bedömer att det utrymmesmässigt finns en potential att öka uthyrningen av framför allt en del av bostaden. I vår undersökning uppger 51 procent av ägarna till en bostadsrätt, ägarlägenhet eller villa att de har ett eller flera sovrum över. Det innebär att de har ett eller flera rum som i dag inte används som sovrum av någon person som ingår i hushållet, utan att rummet används exempelvis som kontor eller hobbyrum. Viljan att hyra ut är störst bland yngre och minst bland äldre, där utrymmet är som störst. Potentialen är med andra ord som störst där viljan är som minst.

Under vårt arbete har vi konstaterat att både uthyraren och andrahandshyresgästen måste sätta sig in i ett omfattande regelverk. Det finns dessutom en rad oklarheter i hur reglerna ska tillämpas, exempelvis hur mycket hyra som uthyraren får ta ut. Informationen om vilka lagar och regler som gäller är också överskådlig, otillräcklig och inkonsekvent. Informationen på olika webbplatser skiljer sig dessutom åt. Vår medborgarundersökning visar också att kunskapen om reglerna om uthyrning är låg. Vi bedömer att detta sammantaget skapar en osäkerhet som bidrar till tveksamheten att hyra ut.

För att få människor att vilja hyra ut krävs dels en kulturförändring, dels att det finns tydlig och lättillgänglig information om vad som gäller vid uthyrning. Statskontoret föreslår därför en informationskampanj i kombination med en förbättrad statlig webbplats med information om uthyrning av bostäder. Informationskampanjen ska bidra till att öka människors vilja att hyra ut. Webbplatsen ska bidra med lättillgänglig information om vad som gäller för både den som hyr och den som hyr ut. Webbplatsen ska också innehålla vägledning och goda exempel.

1.2 Marknaden behöver fungera bättre för båda parter

Att viljan att hyra ut sin bostad eller en del av sin bostad är låg kan delvis bero på att andrahandsmarknaden fungerar dåligt. Vi har därför undersökt vilka hinder som finns för en väl fungerande marknad. Statskontoret bedömer att om dessa hinder kan minskas kan förutsättningarna för en bättre fungerande marknad förbättras för både hyresvärdar och hyresgäster.

Marknaden för andrahandsuthyrning

- Den genomsnittliga hyrestiden för ett andrahandskontrakt är på knappt 1 år.⁴
- Andrahandshyrorna har ökat för samtliga lägenhetstyper och regioner under 2009–2014.⁵
- Under första kvartalet 2017 var medianhyran för en etta på 30 kvadratmeter i andrahand i Stockholm 11 000 kronor i månaden. Motsvarande hyra i Uppsala var 7 000 kronor, i Göteborg 6 500 kronor och i Malmö 6 200 kronor i månaden.⁶
- Det saknas heltäckande statistik för uthyrning i andra hand. SCB uppskattade att mellan 100 000 och 150 000 personer bodde i andra hand 2013.⁷
- Utbudet av andrahandsbostäder har ökat sedan 2011, enligt annonsdata som Boverket har undersökt. Det handlar främst om att fler mindre bostadsrätter i Stockholmsområdet hyrs ut.⁸

1.2.1 Ofta lönsamt att hyra ut men det är oklart vilken hyra som får tas ut

Statskontoret bedömer att det ofta är lönsamt att hyra ut sin privatbostad. Enligt vår medborgarundersökning är brist på lönsamhet inte heller ett hinder för uthyrning. Endast 5 procent svarade att brist på lönsamhet är ett av de viktigaste skälen till att de inte hyr ut en del av bostaden. Skattereglerna vid uthyrning är även förhållandevis gynnsamma, särskilt vid uthyrning av en del av bostaden. Vi bedömer därför att utökade skattelättnader inte nödvändigtvis skulle öka viljan att hyra ut. Vi föreslår därför att nuvarande gynnsamma skatteregler behålls.

Men det är oklart vilken hyra som uthyraren får ta ut. Hyran är kostnadsbaserad vilket innebär att hyresvärden ska få ersättning för både driftskostnader och kapitalkostnader. Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde, men det är i dagsläget inte tydligt vilken procentsats som gäller.

Hyran påverkas relativt mycket av vilken avkastningsränta som uthyraren räknar med. Vid exempelvis en uthyrning av en möblerad bostadsrätt värd 2,5 miljoner kronor blir den tillåtna hyran ungefär 4 600 kronor högre om en avkastningsränta på 4 procent används jämfört med en avkastningsränta på 2 procent (se avsnitt 3.1.2). Statskontorets bedömer att det är viktigt att klargöra vilken avkastningsränta som

⁴ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

⁵ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

⁶ Qasa (2017) *Stockholm Stads Kvartalsrapport över Hyres- & Bostadsmarknaden (Q1 2017)*. <https://qasa.se/hyreshjalpen/stockholms-hyresrapport-q1-2017/>, 2017-05-22. Hyresstatistiken bygger på data framtagen av uthyrningstjänsten Qasa.

⁷ Statistiska centralbyrån (2013) *Hushållens Ekonomi (HEK)*. Som boende i andra hand räknades de som hyrde sin bostad och inte hade ett förstahandskontrakt utan kontrakt i andra, tredje eller fjärde hand. I gruppen inkluderades inte de som exempelvis hyrde äganderätter och som var inneboende.

⁸ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

hyran ska beräknas utifrån. Av förarbetena framgår att det får bedömas i rättstillämpningen vad som är en skälig avkastningsränta.⁹ Men det har hittills inte skett. Regeringen bör därför tydliggöra vad som ska anses vara en skälig avkastningsränta på kapitalkostnaden. Vidare är det inte tydligt hur hyran för en uthyrningsdel ska beräknas. Regeringen bör därför överväga ett förtydligande av hur hyran vid uthyrning av en uthyrningsdel ska beräknas.

I vissa fall kan en kostnadsbaserad hyra bli lägre än hyran för en jämförbar hyresrätt. Detta kan till exempel ske när en bostad hyrs ut på en vikande marknad. Det kan även vara svårt att beräkna marknadsvärdet om en avskild del av en bostad hyrs ut. Betänkandet *Stärkt ställning för hyresgäster* föreslår att bruksvärdeshyra alltid ska kunna användas som miniminivå. Vi bedömer att detta förslag är rimligt eftersom syftet med att införa den kostnadsbaserade hyran var att öka incitamenten för uthyrning. Bruksvärdeshyra kan enligt vår bedömning i vissa fall vara en enklare princip för hyressättningen.

1.2.2 Pensionärer som hyr ut riskerar att förlora delar av sin ekonomiska ersättning

Potentialen för uthyrning av privatbostäder är som störst bland äldre. Men våra räkneexempel visar att en pensionär som hyr ut en del av sin bostad riskerar att förlora stora delar av sitt bostadstillägg om han eller hon har en inneboende. Det innebär med andra ord att vinsten vid en uthyrning kan bli liten. Pensionsmyndigheten planerar att under hösten 2017 påbörja en översyn av sina föreskrifter om bostadstillägget. Regeringen bör säkerställa att Pensionsmyndigheten i denna översyn tar hänsyn till hur en uthyrning av en del av bostaden påverkar en pensionärs bostadstillägg.

1.2.3 Hyresgästens ställning är svag

Hyresgästen har en svag ställning på andrahandsmarknaden och det är vanligt med bedrägerier. Ekonomiskt svaga grupper är av allt att döma överrepresenterade bland de som hyr privatbostäder. De ändringar av regelverket som har skett för att öka uthyrningen av privatbostäder har också försvagat hyresgästernas ställning ytterligare. Hyreskontrakten är mer otrygga och hyresgästerna har i praktiken ingen möjlighet att begära sänkt hyra. De som hyr på privatbostadsmarknaden riskerar alltså att leva med korta, osäkra och dyra hyreskontrakt under en längre tid.

1.2.4 Ekonomiskt svaga hushåll har inte tillgång till trygghetslösningar

Det finns i dag många aktörer som erbjuder annonsplattformar för privatbostadsuthyrning men det är relativt få som erbjuder trygghetsskapande tjänster. Dessa tjänster kan exempelvis vara kreditkontroll av hyresgästen, depositionslösning och hantering av hyresbetalningar. Dessa tjänster minskar den ekonomiska otrygghet som hyresgäster och hyresvärdar kan uppleva i samband med uthyrning av privatbostad. Även risken för att utsättas för bedrägerier minskar.

Många av de trygghetsskapande tjänsterna som förmedlingsföretagen erbjuder betalas av hyresgästen. Det blir dyrt att använda tjänsterna eftersom avgifterna är höga

⁹ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 71–78.

samtidigt som hyresnivåerna på andrahandsmarknaden också är höga. I praktiken har därför de ekonomiskt svaga hushållen inte tillgång till dessa trygghetslösningar. Det saknas också samlad information om vilka förmedlingstjänster som finns tillgängliga.

Ett sätt att öka användningen av förmedlingstjänsterna kan vara att ge samlad information och vägledning om förmedlingstjänsterna på den förbättrade statliga webbplatsen som vi föreslår i avsnitt 1.1. Regeringen bör därför ge Boverket och Konsumentverket i uppgift att ge samlad information om förmedlingstjänsterna och en möjlighet att jämföra företagens priser och villkor.

1.2.5 Det saknas ett säkert system för depositioner

Det är vanligt att hyresvärden tar ut en deposition av hyresgästen för att försäkra sig mot exempelvis uteblivna hyror och skador på lägenheten. Både hyresvärden och hyresgästen behöver trygga transaktioner eftersom privatbostadsuthyrning i vissa fall sker till en främmande person men också för att minska risken för bedrägerier. Men i Sverige finns inget formaliserat system för depositionsbetalningar vid uthyrning av bostäder, till skillnad från flera andra länder. Statskontoret föreslår därför att ett säkert system för depositioner införs. Men det finns ett antal aspekter som behöver utredas ytterligare, exempelvis vid vilka förutsättningar en hyresvärd kan förfoga över depositionen. Det är även viktigt att ett system för depositioner innehåller lösningar för de hyresgäster som inte har möjlighet att betala in en deposition. Därför måste frågan utredas vidare innan systemet kan införas.

1.2.6 Omotiverade skillnader i ekonomiska stöd till unga

Vissa ekonomiskt svaga hushåll kan få ekonomiskt stöd för sitt boende. Men dessa stöd skiljer sig åt beroende på boendeformen. Unga inneboende har inte rätt till bostadsbidrag. Det innebär exempelvis att en student som bor i korridor kan få bostadsbidrag, men inte en student som är inneboende hos någon. Budgetpropositionen för 2017 anger att reglerna om bostadsbidrag behöver moderniseras. En del i detta är att reglerna ska bli mer neutrala i förhållande till olika typer av boenden.¹⁰ Statskontoret anser att regeringen i denna översyn bör ta hänsyn till gruppen unga inneboende.

1.2.7 Det behövs kunskap och statistik om andrahandsmarknaden

För att regeringen ska kunna styra området och initiera verkningsfulla åtgärder behövs det kunskap om marknaden för privatbostadsuthyrning. Men den tillgängliga statistiken är otillräcklig och baseras i stor utsträckning på annonsdata. Det är därför svårt att följa upp regeringens insatser, men också svårt att bedöma vilka konsekvenser nya åtgärder kommer att få. Statskontoret föreslår därför att Boverket får i uppdrag att följa utvecklingen på denna marknad, trots svårigheterna med att ta fram statistik över marknaden för privatbostadsuthyrning. I uppdraget bör det ingå att genomföra en urvalsundersökning för att uppskatta omfattningen av privatbostadsuthyrningen. Uppdraget bör också omfatta att utföra regelbundna fördjupningsstudier inom området.

¹⁰ Proposition 2016/17:1. *Budgetproposition för 2017. Utgiftsområde 12. Ekonomisk trygghet för familjer och barn.*

1.3 Anpassning och nyproduktion kan öka utbudet

Om regeringen vill öka uthyrningen av privatbostäder krävs också åtgärder på lång sikt. Statskontoret anser att regeringen kan åstadkomma detta genom åtgärder som stimulerar anpassning och tillbyggnad inom det befintliga beståndet av bostäder, men också i samband med nyproduktion.

Nära 30 procent anger i vår medborgarundersökning att ett av skälen till att de inte hyr ut sovrum som de har över är att bostaden i så fall skulle behöva anpassas för uthyrning. Många vill inte dela exempelvis kök och badrum med andra. Därför kan vi anta att det skulle vara mer attraktivt att hyra ut om boytan kan avgränsas till separata bostäder.

Låg lönsamhet vid mer omfattande anpassning i uthyrningssyfte

Om det bara krävs enklare insatser för att anpassa boendet för uthyrning kan hyresintäkterna betala investeringskostnaden relativt snart. Men det medför ofta en större investering att planera och bygga exempelvis en uthyrningsdel. Det är också oklart hur hyran ska beräknas för både uthyrningsdelar och attefallshus. Vi har tagit fram räkneexempel utifrån antaganden som vi bedömer är i linje med regelverket. Räkneexemplen visar att den högsta tillåtna hyran vid uthyrning av en uthyrningsdel kan bli förhållandevis låg. Då tar det också lång tid innan hyresintäkterna betalar investeringskostnaden.

Som vi skriver i avsnitt 1.2.1 bör regeringen därför överväga att ge uthyraren möjlighet att hyra ut enligt bruksvärdesprincipen. Vi bedömer att hyran i vissa fall skulle kunna bli högre för en uthyrningsdel om uthyraren fick ta ut bruksvärdeshyra. Detta innebär att fler uthyrare kommer att behöva betala skatt för sin hyresintäkt. Även om skatten inte blir hög kan uthyraren uppleva det som krångligt att sätta sig in i de regler som gäller och att deklarerat hyresintäkten. Skattefri uthyrning av uthyrningsdelar skulle därmed förenkla för uthyraren. Det blir också ett visst ekonomiskt incitament. Statskontoret föreslår därför att uthyrning, enligt lagen om uthyrning av egen bostad, blir skattefri under tio år om man bygger en uthyrningsdel. Detta är ett sätt för regeringen att stimulera byggandet av uthyrningsdelar och på så vis öka antalet uthyrningsmöjligheter.

1.3.1 Regelförenkling och vägledning kan främja nyproduktion av uthyrningsdelar

Det finns många regler att förhålla sig till vid ombyggnation av bostaden, men också vid nyproduktion. Statskontoret anser därför att regeringen bör genomföra en översyn av gällande regler, närmare bestämt plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR). Denna översyn ska leda till att förenkla anpassning av privatbostäder för uthyrning, men också till att stimulera nyproduktion med uthyrningsdel.

Lättillgänglig information och vägledning skulle också underlätta för de personer som vill anpassa sin bostad för uthyrning. Statskontoret föreslår därför att Boverket tar fram en vägledning med både juridisk handledning och konkreta råd om hur man kan anpassa sitt boende för uthyrning. Vägledningen bör sedan finnas tillgänglig på den statliga webbplats vi föreslår i avsnitt 1.1.

Slutligen föreslår Statskontoret att regeringen bör ge Boverket i uppdrag att ta fram och sprida goda exempel till kommunerna om hur de kan stimulera nyproduktion med uthyrningsdel, alternativt nyproduktion som är förberedd för uthyrningsdelar. Denna typ av nyproduktion skulle öka flexibiliteten på bostadsmarknaden på lång sikt.

1.4 Statskontorets samlade förslag på åtgärder

Tabellen nedan sammanfattar Statskontorets förslag på åtgärder som regeringen kan genomföra för att öka uthyrningen av privatbostäder. För att informationskampanjen och webbplatsen ska få maximal effekt bör de regelförändringar som syftar till att marknaden ska fungera bättre genomföras först.

Tabell 1 Statskontorets förslag på åtgärder för att öka privatbostadsuthyrningen

Ovilja att hyra ut	Bättre fungerande marknad för båda parter	Åtgärder för att skapa fler uthyrningsmöjligheter
Genomför en informationskampanj	Förtydliga vilken hyra som får tas ut	Inför skattefri uthyrning under 10 år när man bygger uthyrningsdel
Utveckla och publicera en förbättrad webbplats	Behåll gynnsamma skatte-regler	Ge vägledning för anpassning av bostad
	Se över hur bostadstillägget för pensionärer påverkas av uthyrning	Se över byggnormer och PBL
	Inför ett säkert system för depositioner	Stimulera nyproduktion med uthyrningsdel
	Se över möjligheterna för unga inneboende att få bostadsbidrag	
	Samla information om för-medlingstjänster	
	Ge uppdrag till Boverket att följa utvecklingen på marknaden för privatbostadsuthyrning	

1.5 Rapportens disposition

I kapitel 2 till 7 analyserar vi de olika hinder för att hyra ut privatbostäder som vi har identifierat. Varje kapitel avslutas med våra förslag på åtgärder. Där beskriver vi arför vi föreslår åtgärden, hur den är tänkt att genomföras och analyserar dess konsekvenser.

Statskontorets uppdrag finns i bilaga 1. I bilaga 2 beskriver vi hur vi har gått tillväga för att besvara våra uppdragsfrågor. Vi redogör för regelverket för privatbostadsuthyrning i bilaga 3. I bilaga 4 beskriver vi kortfattat hur privatbostadsmarknaden ser ut i Norge, Danmark och Finland. Beräkningsgrunderna till våra räkneexempel redovisas i bilaga 5. Våra enkätfrågor och resultat finns i bilaga 6. Slutligen finns i bilaga 7 en rättsutredning om deposition i hyresförhållanden.

2 Det finns en ovilja att hyra ut

I det här kapitlet redogör vi för varför människor inte hyr ut hela eller delar av sin bostad trots att de har möjlighet att göra det. Vi beskriver också vilken kunskap som allmänheten har om uthyrning av privatbostäder och vilken information som finns tillgänglig. Analysen bygger på vår undersökning till 4 000 medborgare som äger en bostadsrätt, ägarlägenhet eller villa (se bilaga 2), våra intervjuer och en genomgång av den information som finns tillgänglig på olika webbplatser.

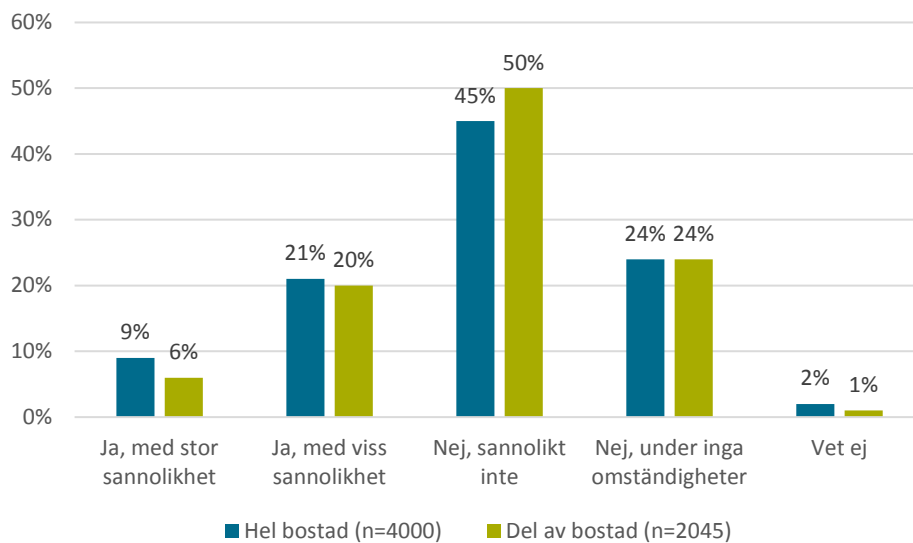
Vår huvudsakliga slutsats är att det finns en ovilja att hyra ut sin bostad och att detta är det främsta hindret mot att öka uthyrningen av privatbostäder. Kunskapen om vad som gäller vid uthyrning är också låg samtidigt som det finns brister i den information som finns tillgänglig. Vi bygger vår slutsats på följande övergripande resultat:

- Av de svarande i vår undersökning kan 69 procent inte tänka sig att hyra ut hela sin bostad. Bland de som har ett extra sovrum svarade 74 procent att de inte kan tänka sig att hyra ut en del av bostaden.
- Den främsta anledningen är ovilja mot att ha främmande personer boende hos sig. En annan förklaring är att personerna redan använder utrymmet till något annat. Oviljan kan också bero på att vi i Sverige inte har en tradition av att dela boende.
- Det finns en potential att öka uthyrningen av privatbostäder, främst uthyrningen av en del av bostaden. Men potentialen är som störst där viljan är som lägst, nämligen bland äldre och utanför storstadsregionerna.
- De vanligaste skälen till att människor hyr ut en del av bostaden är att de vill hjälpa någon till en bostad, för att täcka sina utgifter och för att få en extra inkomst. De hyr också oftast ut till en person som i någon mån är känd för uthyraren. En klar majoritet av de som hyr ut är nöjda med hur uthyrningen har fungerat.
- Både uthyraren och andrahandshyresgästen måste sätta sig in i ett omfattande regelverk. Det finns även en rad oklarheter i reglerna, exempelvis hur mycket hyra som uthyraren får ta ut. Samtidigt är uthyrarnas och de potentiella uthyrarnas kunskap om vad som gäller vid uthyrning låg, vilket kan leda till att de upplever att det är krångligt att hyra ut.
- Statens informationsinsatser är otillräckliga. Dessutom är informationen på olika webbplatser ibland motsägelsefull.

2.1 Få kan tänka sig att hyra ut

Resultatet av vår medborgarundersökning visar att en majoritet inte vill hyra ut sin bostad. Av de som omfattats av undersökningen svarade 69 procent att de inte kan tänka sig att hyra ut hela sin bostad om de själva bor på en annan adress. Bland de som har ett extra sovrum svarade 74 procent att de inte kan tänka sig att och hyra ut en del bostaden. Frågan gäller för en uthyrningsperiod på minst tre månader.

Figur 1 Andel svarande som kan tänka sig att vid någon tidpunkt hyra ut bostaden eller en del av bostaden för en period på minst 3 månader.



Not: Staplarna för del av bostad gäller endast svar från de som har ett extra sovrum.

2.1.1 Många vill inte ha främmande personer boende hos sig

Det viktigaste skälet till att personer väljer att inte hyra ut är att de inte är beredda att ha ytterligare personer i bostaden. I vår undersökning har vi frågat de personer som har ett eller flera extra sovrum vilket eller vilka som är de viktigaste skälen till att de valt att inte hyra ut (flervalsfråga). 61 procent anger att det är för att de inte är beredda att ha ytterligare person eller personer i bostaden.

2.1.2 Många vill ha det extra utrymmet till annat

En ytterligare förklaring till varför det är svårt att få personer att hyra ut en del av sin bostad är för att de redan använder utrymmet till något annat. Det kan exempelvis användas som kontor, gästrum eller gym. 38 procent anger detta som anledning till att de inte hyr ut.

2.1.3 Många har inget ekonomiskt behov av hyra ut

Av de som inte hyrde ut men som hade ett eller flera extra sovrum svarade 39 procent att avsaknad av ekonomiskt behov av uthyrning var ett av de viktigaste skälen till att de inte hyr ut en del av sin bostad.

2.2 Det finns i Sverige ingen utbredd kultur av att hyra ut

Sverige har under lång tid haft en bostadspolitik som har syftat till att alla ska ha en egen bostad. Detta har medfört att det inte finns någon utbredd vana av att hyra ut till en inneboende. Under våra intervjuer har det ofta nämnts att den främsta förklaringen till varför det är svårt att få människor att vilja hyra ut en del av sin bostad är att vi inte har en kultur av att dela vår bostad med personer som inte tillhör hushållet. ”Man ska inte underskatta hur illa folk tycker om idén att ha folk boende hos sig”,

påtalas exempelvis under en av våra intervjuer. Det är med andra ord en stor utmaning att få personer att i högre utsträckning vilja hyra ut en del av sin bostad och i praktiken dela sin bostad med främlingar.

2.2.1 Privatbostadsuthyrning har inte varit i fokus för svensk bostadspolitik

Sverige har inte haft en bostadspolitik som i någon större utsträckning främjat privatbostadsuthyrning, även om uthyrning av privatbostäder delvis har funnits i Sverige under olika tidsperioder för att lösa behovet av bostäder. I stället har politiken fokuserat på att alla ska ha en egen bostad.

Mot slutet av 1800-talet förändrades Sverige från ett jordbrukssamhälle till ett industrisamhälle och människor sökte sig från landsbygden till de växande städerna.¹¹ Befolkningen ökade snabbt och bristen på bostäder blev akut. Människor trängde ihop sig i kalla, ohygieniska bostäder där sjukdomar spreds snabbt. År 1904 genomfördes den första stora bostadspolitiska reformen: egnahemslån. Tanken var att erbjuda alternativ till de trångbodda hyreshusen och att minska bostadsbristen i städerna. Reformen innebar att fattiga arbetarfamiljer kunde ta statliga lån för att själva bygga sig ett hus med en liten odlingslott.

Efter andra världskriget gick Sverige in i en lång högkonjunktur. Nu kunde Sverige satsa på att bygga fler funktionella, moderna hem som de flesta hade råd med. En stor del av dagens kommunala och allmännyttiga bostadsföretag skapades under den här perioden. Så kallade satellitstäder eller ABC-städer (A= arbete B= bostad C= centrum) växte fram runt städerna.

På 1960-talet beslutade regeringen att göra en kraftfull satsning som skulle åtgärda bostadsbristen och samtidigt höja bostadsstandarden. I folkmun blev satsningen känd som miljonprogrammet. Mellan 1964 och 1975 byggdes 1,4 miljoner bostäder. Bostadsstyrelsen fastställde regler och normer för att garantera goda och moderna bostäder.

2.3 Potentialen är som störst där viljan är som minst

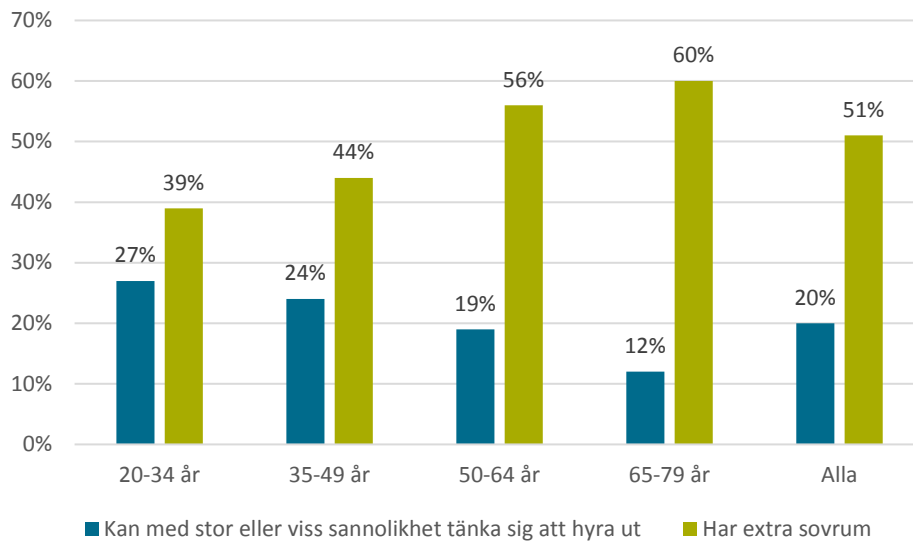
SCB:s undersökning visar att uppfattningen att den egna bostaden är för stor är vanligare bland äldre personer, personer som saknar hemmaboende barn, personer som bor i småhus och personer som äger sin bostad.¹² Allra vanligast är det bland de som är 65 år eller äldre. I den åldersgruppen svarade nästan en av fyra att deras bostad är för stor. Bland de äldre som bor i småhus svarade en av tre att hemmet är för stort (figur 2).

Av de yngsta i undersökningen (20–34 år) svarade 27 procent att de med stor eller viss sannolikhet kan tänka sig att hyra ut en del av bostaden, vilket kan jämföras med 12 procent bland de äldsta (65–79 år). Vår undersökning visar även att utrymmesstandarden är högre bland äldre. Således är potentialen som störst där viljan är som minst.

¹¹ Hyresgästföreningen *Bostäder, hyror och historia*.

¹² Danielsen Rackner, Anne (2016) Svenskarna nöjda med lagom boende, *Välfärd* 3, s. 8–9.

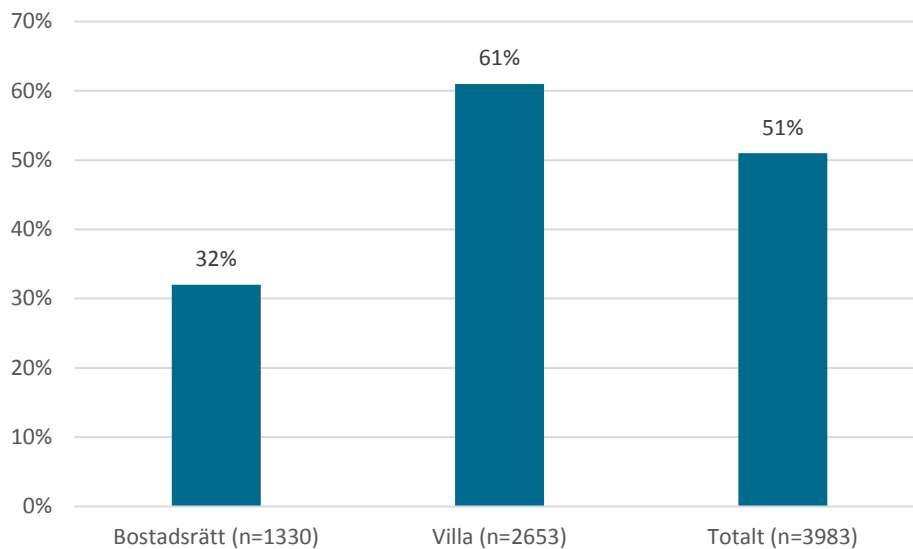
Figur 2 Viljan att hyra ut en del av bostaden jämfört med utrymmesstandard efter ålder (n=4 000)



Det finns potential att öka uthyrningen av framför allt en del av bostaden

I vår undersökning svarade 51 procent av ägarna till en bostadsrätt, ägarlägenhet eller villa att de har ett eller flera sovrum över. Det innebär att de har rum som i dag inte används som sovrum av någon person som ingår i hushållet. I stället används rummet som exempelvis hobbyrum eller kontor. Det är vanligare att ha ett extra sovrum bland de som bor i villa jämfört med de som bor i bostadsrätt (figur 3).

Figur 3 Andel svarande i undersökningen som har sovrum som inte används som sovrum, efter upplåtelseform

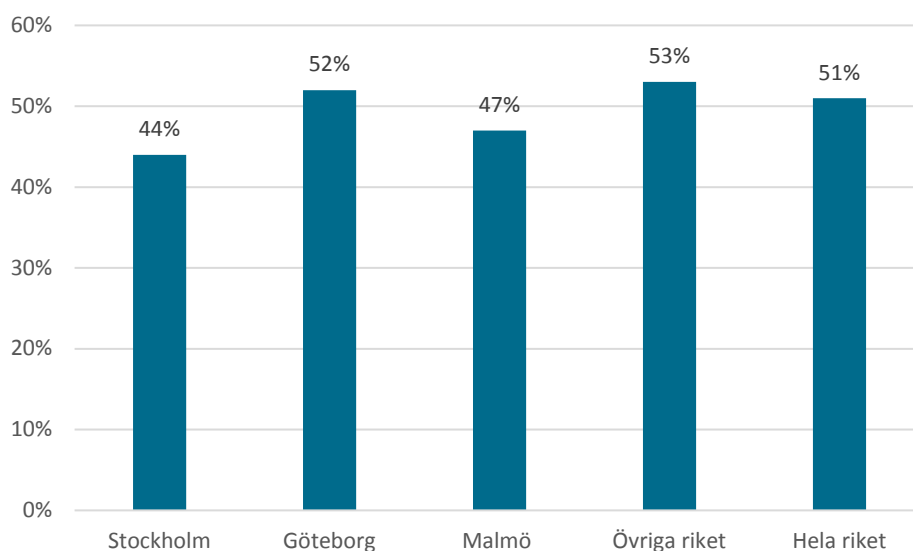


Det finns alltså utrymmesmässigt en potential att hyra ut en del av bostaden i dessa fall. I en undersökning från SCB svarade drygt 10 procent att bostaden är för stor.¹³ Nästan 20 procent av de som bor i småhus tycker att de bor för stort. Bland de som bor i flerbostadshus är andelen 5 procent. Men detta behöver inte betyda att bostadsägarna anser att de har möjlighet att hyra ut.

Det finns också en geografisk aspekt på frågan om hemmets storlek. Bland de som bor i någon av storstadskommunerna Stockholm, Göteborg och Malmö svarade 20 procent att deras bostad är för liten, enligt SCB. I övriga landet är andelen 10 procent, det vill säga hälften så stor.

Också i vår undersökning finns det skillnader i utrymmesstandard mellan olika regioner. Av de som bor i arbetsmarknadsregion Stockholm svarade 44 procent att de har ett extra sovrum som inte används som sovrum. Bland de som inte bor i någon storstadsregion var motsvarande andel 53 procent (figuren 4).

Figur 4 Andel svarande i undersökningen som har ett sovrum som inte används som sovrum efter arbetsmarknadsregion (n=4 000)



Det är svårt att veta hur många tomma eller outnyttjade bostäder som finns och som skulle kunna hyras ut. Det finns ingen särskild statistik över antalet bostäder som eventuellt står tomma. Tidigare studier visar att aktörerna på bostadsmarknaden inte bedömer att det finns särskilt många bostäder som är outnyttjade.¹⁴

¹³ SCB (2016) *Svenskarna nöjda med lagom boende*. http://www.scb.se/sv_/Hitta-statistik/Artiklar/Svenskarna-nojda-med-lagom-boende/. 2016-10-06.

¹⁴ SOU 2012:25 *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt*, s. 37.

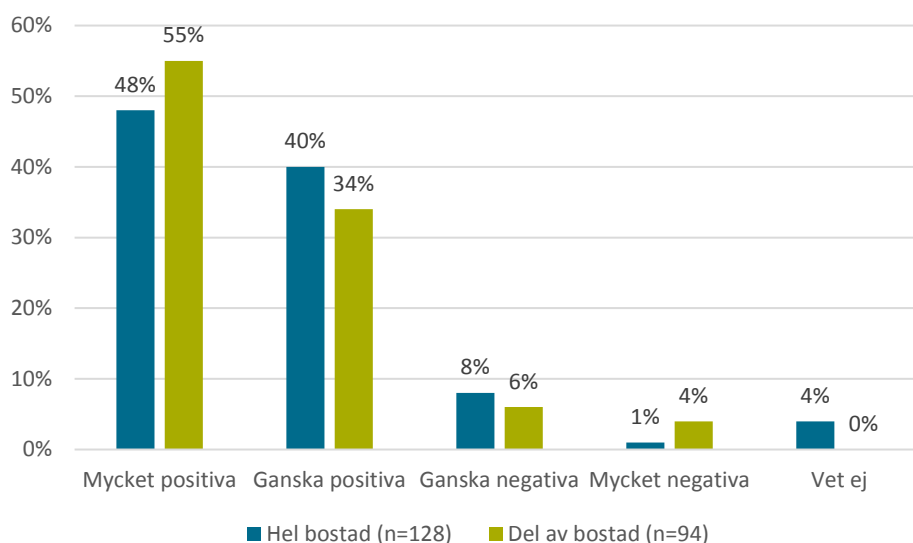
2.4 Erfarenheter från de som väljer att hyra ut

I vår medborgarundersökning svarade 3 procent att de har hyrt ut hela sin bostad en eller flera gånger under minst tre månader under de senaste tre åren. Motsvarande siffra för uthyrning av en del av bostaden är 4 procent. Vi har undersökt varför vissa personer väljer att hyra ut och hur nöjda dessa är med uthyrningen.

Majoriteten är nöjda med uthyrningen

De som hyr ut sin bostad är alltså få men vår undersökning visar att de har positiva erfarenheter av uthyrningen. I undersökningen har vi frågat de som hyrt ut hela respektive en del av sin bostad hur de skulle beskriva sina erfarenheter. Nästan 90 procent har positiva erfarenheter (figur 5).

Figur 5 Hur skulle du beskriva dina erfarenheter av den senaste uthyrningen?

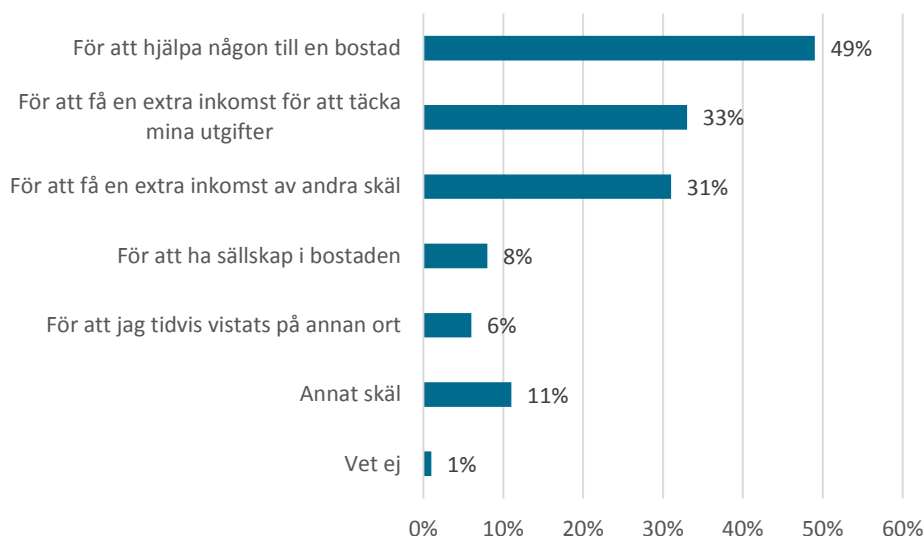


2.4.1 Många hyr ut för att de vill hjälpa någon

Nära hälften av de som hyrt ut en del av sin bostad svarade i undersökningen att ett viktigt skäl var att hjälpa någon att få en bostad (figur 6). Detta hör ihop med att uthyrningen oftast sker till en person som i någon mån är känd för uthyraren. Nära 3 av 4 uthyrningar av del av bostad sker till någon närstående eller bekant eller någon som rekommenderats av en närstående eller bekant (se vidare avsnitt 5.1). Den stora andelen som hyr ut för att hjälpa någon att få en bostad antyder också att uthyrningen troligtvis ofta sker på direkt eller indirekt förfrågan från hyresgästen. Uthyrningen sker således inte på uthyrarens initiativ från början.

En annan vanlig anledning till att människor hyr ut en del av bostaden är av ekonomiska skäl, det vill säga för att täcka sina utgifter eller för att få en extra inkomst.

Figur 6 Den senaste gången du hyrde ut en del av din bostad, varför valde du att hyra ut den? Flera alternativ är möjliga (n=94)



När det gäller uthyrning av hela bostaden är den vanligaste anledningen till uthyrning arbete eller studier på annan ort (42 procent). Den näst vanligaste anledningen att hjälpa någon att få en bostad (22 procent).

2.5 Den tillgängliga informationen är splittrad och av varierande kvalitet

Under vårt arbete har vi konstaterat att uthyraren och andrahandshyresgästen måste sätta sig in i ett omfattande regelverk. Det finns också en rad oklarheter, exempelvis om hur mycket hyra som får tas ut. Informationen om vilka lagar och regler som gäller vid uthyrning av privatbostäder är också oöverskådlig och otillräcklig, både för uthyrare och för hyresgäster.

2.5.1 Statens informationsinsats är begränsad

Staten genomför informationsinsatser om boende. Till exempel driver Boverket och Konsumentverket sedan 2009 gemensamt webbplatsen omboende.se, som ger konsumenter och andra berörda lättillgänglig och tillförlitlig information om boende.

Men webbplatsen omboende.se innehåller endast begränsad information om privatbostadsuthyrning. Det som finns är exempelvis kortfattad information om lagstiftningen och tips inför uthyrning. Informationen om privatbostadsuthyrning är inte heller tillgänglig direkt från startsidan.

Webbplatsen har också få besökare. Under 2016 hade webbplatsens flik med information om "att hyra" 784 besök och fliken "att hyra ut" 2 247 besök.¹⁵ Detta kan betraktas i ljuset av att SCB bedömer att 100 000–150 000 personer per år bor i andra hand. Vid en enkel sökning på internet på "hyra ut bostad", "hyra ut min bostad" eller "hyra ut i andra hand" kommer omboende.se inte som ett alternativ under de

¹⁵ E-post redaktionen Omboende.se, 2017-03-07.

fem första sidornas sökresultat. Vid en sökning på ”hyra i andra hand” kommer webbplatsen som sökresultat på sidan två.

Även Hyresnämndens och Skatteverkets webbplatser innehåller viss information om vad som gäller i samband med privatbostadsuthyrning. Detta innebär att en person som är intresserad av att hyra ut behöver söka information på flera olika webbplatser.

Hyresnämnden har även en upplysningstjänst som får många frågor om privatbostadsuthyrning. Cirka en tredjedel av de frågor som Hyresnämndens upplysningstjänst får in handlar om uthyrning av egen bostad. Frågorna kommer både från uthyrare och hyresgäster och gäller främst bostadsrätter men även villor. Vanliga frågor är:¹⁶

- Vilken lag gäller?
- Vad betyder ”första” upplåtelsen?
- Får hyresgästen besittningsskydd?
- Hur blir jag av med en hyresgäst som inte sköter sig?
- Vart kan jag vända mig om jag behöver juridisk rådgivning?
- Vad är ett avtalsbrott enligt privatuthyrningslagen?
- Vad är skälig hyra för upplåtelse enligt privatuthyrningslagen?
- Kan jag bli återbetalningsskyldig om jag tar ut en oskälig hyra?
- Hur får jag tillbaka min deposition?

2.5.2 Informationen på olika webbplatser är ibland motsägelsefull

Informationen om vad som gäller vid uthyrning av privatbostad varierar mellan olika aktörer. Dessa aktörer är exempelvis den statliga webbplatsen omboende.se, olika organisationer och förmedlare. Detta är särskilt tydligt när det gäller information om vilken hyra som uthyraren får ta ut.

Det är oklart vilken avkastningsränta som ska användas för att beräkna kapitalkostnaden (se avsnitt 3.1.2). I betänkandet *Stärkt ställning för hyresgäster* som publicerades i april 2017 används en avkastningsränta på två procent i utredningens räkneexempel. På den statliga webbplatsen omboende.se står att ett riktvärde för avkastningsräntan för närvarande är fyra procent.¹⁷ På hyresnämndens webbplats står att avkastningsräntan på kapitalkostnaderna enligt förarbetena till lagen är skälig om den ligger ett par procentenheter över Riksbankens referensränta.¹⁸ Många av förmedlingstjänsterna anger att dagens praxis är att avkastningsräntan är fyra procent

¹⁶ E-post Hyresnämnden, 2017-03-20.

¹⁷ OmBoende.se (2017) *Regler när privatperson hyr ut sin bostad*.
<http://www.omboende.se/sv/Hyra/Hyra-ut1/Privatbostad/>, 2017-03-08.

¹⁸ Hyresnämnden (2013) *Bostadsrätt som hyrs ut som bostad*.
<http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Hyran/Bostadsratt/>, 2017-03-08;
Regeringskansliet (2013) *Faktablad – En ny lag om privatuthyrning av bostäder*, Ju 13.01, januari.

eller att fyra procent är ett exempel på en skälig avkastningsränta.¹⁹ Men vissa uppger en skälig avkastningsränta på kapitalkostnaden bör ligga ett par procent över Riksbankens referensränta och illustrerar i vissa fall detta med räkneexempel som utgår från två procent.²⁰ Det är med andra ord inte lätt för den som vill ta ut en regelenlig hyra att få klarhet i vad som gäller.

2.6 Kunskapen om vad som gäller vid uthyrning är låg

De vi har intervjuat har genomgående nämnt att kunskapen om vad som gäller vid uthyrning är låg bland hyresgäster och uthyrare, men att kunskapen är högre hos bostadsrättsföreningarnas styrelser som nu har hunnit sätta sig in i de nya reglerna.

I vår medborgarundersökning frågade vi hur väl personer som äger sin bostad känner till vad som gäller för hyressättning, beskattning och uppsägning av en hyresgäst. Som framgår av tabell 1 svarade endast 4–5 procent att de har mycket god kännedom om reglerna inom dessa områden. Ytterligare 15–21 procent svarade att de har ganska god kännedom om reglerna. Sammantaget visar resultatet att kunskapsnivån är relativt låg.

De som hyr ut eller tidigare har hyrt ut svarade att de känner till vad som gäller i betydligt högre grad (tabell 1). Men vi kan notera att även 25–34 procent av de som har erfarenhet av att hyra ut har uppgett att de inte alls eller inte särskilt väl känner till vad som gäller för hyra, skatt och uppsägning.

Tabell 1 Hur väl känner du till vad som gäller inom följande områden om du skulle hyra ut hela eller en del av din bostad (n=4 000)? Svar från de som har erfarenhet av att hyra ut i parentes (n=222)

	Mycket väl	Ganska väl	Inte särskilt väl	Inte alls	Vet ej
Högst tillåtna hyra	4 % (27 %)	21 % (46 %)	32 % (18 %)	30 % (7 %)	13 % (2 %)
Skattereglerna	5 % (27 %)	15 % (36 %)	30 % (23 %)	36 % (11 %)	13 % (3 %)
Rätten att säga upp en hyresgäst	4 % (19 %)	16 % (45 %)	34 % (26 %)	31 % (8 %)	14 % (2 %)

En låg kunskapsnivå gör att potentiella uthyrare kan uppleva det som både tidskrävande och krångligt att börja hyra ut.

¹⁹ Qasa (2017) *Hyressättning vid andrahandsuthyrning*. <https://qasa.se/hyreshjalpen/hyra-ut-lagenhet-hyra/>, 2017-03-08; Residensportalen (2017) *Hyreslagen, Regler och lagar för uthyrning i andra hand*. <http://www.residensportalen.se/hyreslagen.aspx>, 2017-03-08; Samtrygg (2017) *Hyresprissättningsguiden för uthyrare*. <https://samtrygg.se/Home/LandlordRentalGuide#a-part-9>, 2017-03-09.

²⁰ Bostad direkt (2017) *Goda råd för dig som hyresgäst*. <http://www.bostaddirekt.com/CustomSupport/Contract.aspx>, 2017-03-08; Bo Poolen (2017) *Lagar och regler. Här hittar du information om de lagar och regler som gäller vid andrahandsuthyrning*. <http://bopoolen.nu/for-dig-som-hyr-ut/>, 2017-05-04.

2.7 Statskontorets förslag

Det främsta hindret för en ökad uthyrning är människors ovilja att hyra ut. Dessutom är kunskapen om vad som gäller vid uthyrning låg. Samtidigt är statens informationsinsatser otillräckliga och informationen på olika webbplatser är i vissa fall motsägelsefull. Vi bedömer därför att det krävs både en förbättrad oberoende statlig webbplats och en statlig informationskampanj för att öka uthyrningen av privatbostäder.

2.7.1 Informationskampanj för att öka viljan att hyra ut

Förslag till insats: Regeringen bör ge Boverket i uppdrag att initiera en informationskampanj för att öka människors vilja att hyra ut.

Staten har vid ett flertal tillfällen bedrivit informationskampanjer. Det finns visserligen kritik mot att offentliga verksamheter har lagt mycket resurser på informationskampanjer som inte ger en långsiktig effekt på kunskapsnivån.²¹ Men den kampanj som Statskontoret föreslår har inte som primärt syfte att höja kunskapsnivån, utan snarare att få människor mer positivt inställda till att hyra ut. När Boverket utformar kampanjens budskap bör myndigheten ta fasta på resultaten som presenteras i denna utredning. Det gäller bland annat att människor vill hjälpa någon till en bostad, att det vanligtvis är ekonomiskt lönsamt att hyra ut och att de som hyr ut ofta är nöjda.

Kampanjen kan också minska osäkerheten hos potentiella hyresvärdar genom att visa att det finns fördjupad information om hur man går tillväga när man vill hyra ut. Vi föreslår därför även att den statliga webbplatsen förbättras och att informationskampanjen genomförs efter det. Förslaget om hur webbplatsen bör utvecklas redovisar vi under nästa rubrik.

Erfarenheter för informationskampanjen kan hämtas från andra statliga myndigheter, exempelvis Försäkringskassan och Skatteverket.

Exempel på myndigheters informationskampanjer

- *Alla behövs i laget Sverige.* Försäkringskassan vill med kampanjen visa att alla har ett ansvar och kan vara med och bidra för att minska sjukfrånvaron i Sverige. För att få brett genomslag använde sig kampanjen av en mängd olika kanaler, exempelvis informationsfilmer i TV, annonsering i dagstidningar och digitala kanaler. Kampanjen skapade även en kampanjsajt för fördjupning och målgruppsanpassning. För att nå yngre målgrupper anlätades kända personligheter vars berättelser spreds i sociala medier. Försäkringskassan har arbetat aktivt med sökmotormarknadsföring, det vill säga köpt ord som kan kopplas samman med myndigheten och kampanjen. Kampanjsajten är dessutom sökmotoroptimerad och innehåller taggar, nyckelord och formuleringar som är relevanta i sökningar på sökmotorer. Enligt Försäkringskassan fick kampanjen goda resultat både när det gäller andelen i målgruppen som har sett kampanjen

²¹ Finseraas, Henning, Jakobsson, Niklas & Svensson, Mikael (2017) *Do knowledge gains from public information campaigns persist over time? Results from a survey experiment on the Norwegian pension reform*. Volume 16, Issue 1. January 2017, pp. 108–117.

och andelen som har förstått budskapet. Kampanjen kostade 25 miljoner kronor där den största kostnaden (16 miljoner kronor) gått till att köpa reklamutrymme i TV, radio, tidningar och storbildstavlor. Pengarna kommer från särskilt avsatta medel från regeringen.²²

- *Fifty-fifty*. Försäkringskassan ville med kampanjen bidra till att föräldrar använder föräldrapenningen på ett mer jämställt sätt och till att föräldrar får bättre kunskap om föräldraförsäkringens regler. Kampanjen använde sig av sociala medier där tre kampanjfilmer stod i fokus. Kampanjen pågick i cirka 4 månader och budgeten var 2 miljoner kronor.
- Försäkringskassans uppföljningar visar att båda kampanjerna har nått en stor publik och att trafiken till webbplatsen har ökat.
- Försäkringskassan har vid två tillfällen fått utmärkelsen bästa myndighets-sajt. I motiveringarna nämns kampanjerna som exempel på hur Försäkringskassan genom kampanjsajter, filmer och lättillgängliga texter arbetar för att göra komplexa ämnen lättare att förstå.
- *Pengar till påsk*. Skatteverkets syfte med kampanjen var att få fler att skaffa en digital brevlåda. Skatteverket använde sig av både egna kanaler (information på myndighetens webbplats, chattfunktion med mera) och köpta kanaler (digitala annonser och en film på biografer under en vecka). Kampanjen följs upp under juni 2017. Kampanjen kostade cirka 4,1 miljoner kronor, varav 87 procent användes för att köpa utrymme i olika medier.²³

För att få spridning räcker det inte att använda sig av egna kanaler som myndighetens webbplats och sociala medier. Även köpta kanaler bör användas, som exempelvis digitala annonser och reklamutrymme i tv, radio, tidningar och på bio. Erfarenheterna från Försäkringskassan och Skatteverket visar att den största delen av kostnaden går till att köpa medieutrymme.

Exemplen ovan visar också på vikten av att målgruppsanpassa kampanjerna. Men som vi har konstaterat är potentialen för uthyrning som störst bland äldre, eftersom de ofta har stor boendeyta. Detta bör den som får i uppdrag att utforma en eventuell kampanj ta hänsyn till.

Regeringen bör, i likhet med ovanstående exempel, överväga att tillföra Boverket medel för informationskampanjen, så att kostnaden inte belastar myndighetens ordinarie verksamhet. De tidigare kampanjerna visar att kostnaderna kan variera beroende på omfattning, längd och val av kanaler. I Skatteverkets fall fanns ett tydligt incitament, nämligen ett erbjudande om att få skattepengarna tidigare om man skaffar en digital brevlåda och godkände deklarationen via appen före ett visst datum. Den föreslagna kampanjen för att öka viljan att hyra ut sin bostad innehåller inte samma tydliga incitament. Vi bedömer alltså att kampanjen behöver vara något

²² Uppgifter i e-post från Försäkringskassan 2017-05-10.

²³ Uppgifter i e-post från Skatteverket 2017-05-11.

mer omfattande för att påverka människors inställning till att hyra ut. Kostnaden beräknas därför att bli något högre än Skatteverkets kampanj *Pengar till påsk*, men inte lika omfattande som Försäkringskassans kampanj *Laget Sverige*.

2.7.2 Förbättrad oberoende statlig webbplats

Förslag till insats: Regeringen bör ge Boverket och Konsumentverket i uppdrag att ta fram en användarvänlig webbplats med samlad, lättillgänglig och uppdaterad information om privatbostadsuthyrning. Detta kan göras på två sätt. Antingen kan den nya webbplatsen tas fram som ett led i informationskampanjen eller så kan den tas fram genom att vidareutveckla den befintliga webbplatsen omboende.se. Informationen om privatbostadsuthyrning på omboende.se är i dag begränsad och inte heller tillgänglig direkt på startsidan.

Den förbättrade webbplatsen ska underlätta både för uthyrare och hyresgäster genom att förse parterna med korrekt och tydlig information. Webbplatsen ska också erbjuda stöd och råd, exempelvis genom konkreta vägledningar, filmklipp och en räknasnurra för att få hjälp med att beräkna hyran (i likhet med Elpriskollen.se). Webbplatsen ska också rikta sig till de som överväger att hyra ut. Därmed kan webbplatsen bidra till att minska de så kallade transaktionskostnaderna minska, det vill säga minska osäkerheten om vad som gäller och tiden det tar att sätta sig in i de regler som gäller.

Den statliga webbplatsen bör innehålla information om

- gällande regler och lagar
- exempelmallar för avtal
- frågor och svar om uthyrning (ekonomiska, juridiska m.m.)
- checklistor vid in- och utflyttning
- hjälp att räkna ut hyra (räknasnurra)
- statistik om marknaden för privatbostadsuthyrning
- vad som gäller för deposition
- hur man skyddar sig mot bedrägerier
- hur olika förmedlingstjänster skiljer sig åt med möjlighet att jämföra dem med varandra
- vägledning för anpassning av bostaden för uthyrning.

Informationen bör vara lättillgänglig och anpassad till en bred målgrupp och presenteras i flera olika former: text, mallar, avtal, checklistor, räknexempel, statistik, vägledning och filmer. Här bör Boverket och Konsumentverket också tänka på att det är vanligt att söka information i sociala medier. I detta arbete bör myndigheterna därför göra målgruppsanalyser och ta fram strategier för att få spridning till lämpliga målgrupper.

Som vi skrev ovan hamnar omboende.se inte som ett tidigt sökresultat när man söker på "hyra ut bostad", "hyra ut min bostad", "hyra ut i andra hand" eller "hyra i andra hand". Sidan har inte heller många besökare. Vi bedömer att en förbättrad oberoende statlig webbplats måste ha strategier för att få webbplatsen att synas så högt upp som

möjligt bland resultaten vid målgruppens sökningar i sökmotorer. Webbplatsen bör alltså vara sökmotoroptimerad och innehålla taggar, nyckelord och formuleringar som är relevanta i sökningar på sökmotorer. Myndigheterna bör även arbeta aktivt med sökmotormarknadsföring, det vill säga köpa ord som kan kopplas till privatbostadsuthyrning.

Kostnaden för Boverket och Konsumentverkets nuvarande webbplats omboende.se var 839 000 kronor 2016, 574 000 kronor 2015 och 622 000 kronor 2014.²⁴ Merparten av kostnaden står Boverket för. Kostnaden för att utveckla omboende.se var 1,5 miljoner kronor, inklusive att utveckla webbplatsen och att genomföra en förstudie. Webbplatsen är en informationstjänst utan ytterligare e-tjänster.

En förbättrad oberoende statlig webbplats kommer enligt Statskontoret att kosta mer än omboende.se. Det beror på att den nya webbplatsen har högre ambitioner när det gäller statens informationsinsatser för privatbostadsuthyrning. Kostnaderna består dels av ökad driftskostnad, dels av en utvecklingskostnad. Den totala kostnaden är svår att beräkna eftersom den beror på om Boverket och Konsumentverket väljer att utveckla en ny webbplats eller att vidareutveckla den befintliga. Webbplatsen kommer inte att kräva avancerade e-tjänster vilket begränsar utvecklings- och driftskostnaden.

Vi behandlar även förslaget om en förbättrad webbplats i kapitel 5 där vi redogör för behovet av samlad information om förmedlingstjänster.

²⁴ Boverkets årsredovisning 2016, s. 69, och Konsumentverkets årsredovisning 2016, s. 44.

3 Ofta ekonomiskt gynnsamt att hyra ut

I det här kapitlet redovisar vi de ekonomiska förutsättningarna för att hyra ut den egna bostaden. Analysen bygger på vår medborgarundersökning, en genomgång av gällande regler och praxis, intervjuer och räkneexempel. Vår främsta slutsats är att det ofta är ekonomiskt lönsamt att hyra ut, men att det finns vissa oklarheter när det gäller vilken hyra som uthyraren får ta ut. Bostadens marknadsvärde och avkastningsräntan på kapitalkostnaden påverkar också i hög grad lönsamheten. Vi bygger våra slutsatser på följande övergripande resultat:

- Det är oklart hur en kostnadsbaserad hyra ska beräknas. Det beror främst på att det är oklart vilken avkastningsränta som ska användas för att beräkna kapitalkostnaden. Det är också delvis oklart vilken hyra som uthyraren får ta ut vid uthyrning av del av bostad.
- Den som hyr ut sin bostad kan täcka sina löpande kostnader även om belåningsgraden är hög.
- I vissa fall kan en kostnadsbaserad hyra bli lägre än hyran för jämförbar hyresrätt i andra hand.
- Det kan vara svårt att veta vilka regler som gäller. Det beror bland annat på lagen om uthyrning av egen bostad bara gäller för den första upplåtelsen.
- Pensionärer som hyr ut en del av sin bostad riskerar att förlora delar av sitt bostadstillägg.

De räkneexempel vi presenterar i kapitlet redovisas mer utförligt i bilaga 5.

3.1 Det är oklart hur en kostnadsbaserad hyra ska beräknas

År 2013 infördes en ny modell för hyressättning i och med lagen om uthyrning av egen bostad. Vår genomgång av regelverket och våra intervjuer visar att det finns oklarheter kring hur man ska räkna ut hyran.

3.1.1 Uthyraren har rätt att kräva en hyra som täcker kostnaderna

Den största ändringen som lagen om uthyrning av egen bostad förde med sig 2013 var en friare hyressättning. Tidigare gällde den så kallade bruksvärdesprincipen vilket innebar att andrahandshyran för till exempel en bostadsrätt inte fick vara högre än hyran för en motsvarande hyresrätt. Den nya lagen innebär i stället att uthyraren får ta ut en kostnadsbaserad hyra, det vill säga att uthyraren har rätt att kräva en så hög hyra att han eller hon får täckning för sina kostnader för bostaden. Förarbetena angav också att principen för hyressättning ska motverka spekulation.²⁵

²⁵ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 70–72.

Hyresvärden och hyresgästen är fria att komma överens om hur hög hyran ska vara. Men det finns ett tak för hyran. Hyran ska anknyta till hyresvärdens driftskostnader och kapitalkostnader för bostaden. Driftskostnaderna gäller de faktiska kostnaderna för till exempel avgiften till en bostadsrättsförening, el och vatten och viss ersättning för slitage av möbler om bostaden hyrs ut möblerad. Kapitalkostnaden anses vara en del av hyresvärdens kostnad för bostaden. Detta motiveras med att bostadsinnehavet binder kapital för ägaren, som därmed hindras från att investera pengarna på annat sätt. Kapitalkostnaden har alltså ingen direkt koppling till hyresvärdens ränteutgifter för eventuella lån på bostaden.

Vi noterar att bestämmelserna i lagen om uthyrning av egen bostad medför att hyresgästen inte har rätt att kräva retroaktiv återbetalning av oskälighyra. Det innebär att hyresvärden inte riskerar att bli återbetalningsskyldig om han eller hon har tagit ut en hyra som är högre än vad reglerna tillåter.

Boverket har haft i uppdrag att följa upp lagen om uthyrning av egen bostad. Uppföljningen visar att andrahandshyrorna har utvecklats snabbare efter att den nya lagen började gälla 2013.²⁶ Enligt Boverket är orsaken till den snabbare hyresökningen okänd och kan ha drivits av andra faktorer är lagändringen. Hyresökningen sammanfaller till exempel med att bostadsbristen ökade. Bostadspriserna ökade också under perioden efter lagändringen, vilket också kan ha bidragit till högre hyror.

3.1.2 Oklart hur kapitalkostnaden ska beräknas – stor betydelse för hyrans storlek

Det är oklart vilken avkastningsränta en uthyrare ska använda för att beräkna kapitalkostnaden för bostaden. Våra räkneexempel visar att detta har stor betydelse för hur mycket hyra som uthyraren får ta ut.

Kapitalkostnaden ska enligt lagen om uthyrning av egen bostad beräknas som en skälighyresränta på bostadens marknadsvärde. En riktpunkt för avkastningsräntan var enligt förarbetena (enligt dåvarande ränteläge) 4 procent, vilket då motsvarade ett par procentenheter över Riksbankens referensränta. Av förarbetena framgår även att en rimlig utgångspunkt är att räntan följer ”mer långsiktiga utvecklingstendenser”.²⁷ Redan då lagen började gälla hade Riksbankens referensränta sjunkit till 1 procent, och därefter har den fortsatt att sjunka till dagens nivå på -0,5 procent.

På olika webbplatser som innehåller information om vad som gäller för hyran nämns ofta 4 procent som en skälighyresränta (se avsnitt 2.5.2). Men med tanke på att Riksbankens referensränta i dagsläget ligger på en betydligt lägre nivå går det att hävda att en skälighyresränta i dagsläget ska vara lägre. Men det är oklart hur begreppet ”långsiktiga utvecklingstendenser” ska tolkas, och det gör att det inte går att säga säkert vad som är en skälighyresränta. Ett beslut i Svea hovrätt i slutet av 2016 visar att en skälighyresränta vid den tidpunkten i vart fall inte ansågs vara högre än 3 procent.²⁸ Utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* har utgått

²⁶ Boverket 2015:39 *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

²⁷ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*.

²⁸ Svea hovrätt, Mål nr ÖH 5119-16, Beslut 2016-12-23.

från att en skälig avkastningsränta vid en referensränta på +/- 0 procent bör vara 2 procent.²⁹

Av förarbetena framgår att det får bedömas i rättstillämpningen vad som är en skälig avkastningsränta.³⁰ Men det har hittills inte skett. Det är ytterst få ärenden som gäller hyressättning enligt lagen om uthyrning av egen bostad som har avgjorts i hyresnämnden eller hovrätten (se avsnitt 4.2.2). Det finns enligt hyresnämnden i Stockholm i dagsläget ingen praxis för vilken procentsats som ska användas för avkastningsräntan.

Vi har tagit fram två räkneexempel för att illustrera vilken betydelse olika avkastningsräntor får. Av det första räkneexemplet i textrutan nedan framgår att uthyraren kan ta ut en kostnadsbaserad hyra på 8 983 kronor för en möblerad bostadsrätt som är värd 2 500 000 kronor om vi utgår från en avkastningsränta på kapitalkostnaden på 2 procent. Hyresvärden får ta ut 5–15 procent extra eftersom bostaden hyrs ut möblerad (i våra räkneexempel använder vi 10 procent).

Hur räknar man ut hyran? Exempel på uthyrning av hel, möblerad bostadsrätt (avkastningsränta 2 procent)

- Bostadsrättens värde: 2 500 000 kronor
- Månadsavgift: 3 000 kronor
- Driftskostnader för el, tv, internet och telefoni: 1 000 kronor i månaden
- Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. I detta exempel har 2 procent använts:
 $(2\,500\,000 \times 0,02)/12 = 4\,167$ kronor i månaden
- Hyra som kan tas ut i månaden:
 $(3\,000 + 1\,000 + 4\,167) \times 1,1^{31} = 8\,983$ kronor i månaden

Om vi i stället räknar på en avkastningsränta på 4 procent, vilket var det som gällde när lagen infördes, blir hyran i detta exempel ungefär 4 600 kronor högre (se rutan nedan). Men vid ett högre ränteläge är även boräntan och därmed hyresvärdens räntekostnader högre.

²⁹ SOU 2017:33. *Stärkt ställning för hyresgäster – Betänkande av hyresgästutredningen.*

³⁰ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 71–78.

³¹ Eftersom bostaden hyrs ut möblerad har vi i beräkningen lagt till 10 procent på hyran i samtliga exempel.

Hur räknar man ut hyran? Exempel uthyrning av hel, möblerad bostadsrätt (avkastningsränta 4 procent)

- Bostadsrättens värde: 2 500 000 kronor
- Månadsavgift: 3 000 kronor
- Driftskostnader för el, tv, internet och telefoni: 1 000 kronor i månaden
- Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. I detta exempel har 4 procent använts:
 $(2\,500\,000 \times 0,04)/12 = 8\,333$ kronor i månaden
- Hyra som kan tas ut i månaden:
 $(3\,000 + 1\,000 + 8\,333) \times 1,1 = 13\,567$ kronor i månaden

3.1.3 Delvis ottydligt enligt vilka principer hyran för en del av bostaden ska beräknas

Vid uthyrning av ett rum i en bostad får uthyraren uppskatta kostnaderna för den uthyrda delen av bostaden. Det framgår av förarbetena till lagen om uthyrning av egen bostad.³² Det innebär i praktiken att hyran beräknas på den andel av bostaden som ska hyras ut. Den som hyr ut bedömer då hur stor del av bostaden som ska hyras ut. Det är inte bara det uthyrda rummets boyta som är relevant utan även hur stor andel hyresgästen har i de utrymmen som används gemensamt, till exempel kök, badrum och vardagsrum. Om bostaden är möblerad är det precis som vid uthyrning av hela bostaden tillåtet att lägga till 5–15 procent på hyran. Men hyresnämnden bedömer alltid från fall till fall när de prövar ärenden om hyra. Det finns enligt Hyresnämnden i Stockholm inga rättsfall där hyran för uthyrning till inneboende enligt lagen om uthyrning av egen bostad har prövats. Däremot ska den som hyr ut ett rum i en privatbostad använda samma principer som en innehavare av en hyresrätt som hyr ut ett rum.

I nedanstående exempel har vi utgått från att ett rum i en trerumslägenhet hyrs ut och att hyresgästen även har tillgång till kök, badrum och vardagsrum. Eftersom rummet hyrs ut möblerat har vi räknat med att hyresvärden, i enlighet med reglerna, får lägga på 10 procent på hyran. I exemplet antar vi att en rimlig bedömning av hur stor del som hyrs ut är 40 procent. Det bör noteras att detta är ett hypotetiskt exempel som syftar till att illustrera vilken hyra som uthyraren får ta ut. Hyran i detta exempel blir 3 593 kronor i månaden.

³² Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 79.

**Högsta kostnadsbaserad hyra för möblerat rum i mindre lägenhet
(avkastningsränta 2 procent)**

- Bostadsrättens värde: 2 500 000 kronor
- Månadsavgift: 3 000 kronor
- Driftskostnader för el, tv, internet och telefoni: 1 000 kronor i månaden
- Andel av bostaden som hyrs ut: 40 procent
- Hyra som kan tas ut i månaden:
 $(3\,000 + 1\,000 + (2\,500\,000 \times 0,02)/12) \times 0,4 \times 1,1 = 3\,593$ kronor i månaden

Förarbetena till lagen om uthyrning av egen bostad beskriver däremot inte hur en kostnadsbaserad hyra ska beräknas vid uthyrning av en uthyrningsdel eller ett attefallshus.³³ En möjlig förklaring till det är att uthyrningsdelar är ovanliga och att lagstiftningen började gälla drygt ett år innan attefallshusen infördes. Det medför att det inte är tydligt för den som hyr ut hur hyran för en avskild del av bostaden ska räknas ut.

Under vår utredning har det framkommit två olika tänkbara alternativ för att räkna ut hyran. Ett alternativ är att räkna uthyrningsdelen eller attefallshuset som en integrerad del av bostaden och precis som vid uthyrning av rum bedöma hur stor del av bostaden som hyrs ut. Bedömningen baseras bland annat på hur stor yta som hyrs ut och vad som ingår, exempelvis om hyresgästen har tillgång till eget badrum och kök. Kök och badrum värderas högre än rum i övrigt.³⁴

Ett annat alternativ är att utgå från att uthyrningsdelen är en separat lägenhet och värdera den som sådan.³⁵ Hyran baseras i då alltså på marknadsvärdet av själva uthyrningsdelen eller attefallshuset. Men det kan vara svårt att beräkna marknadsvärdet för en del av en bostad.

3.2 Det är ofta lönsamt att hyra ut

Ekonomiska incitament skulle kunna vara viktiga för att få personer att vilja hyra ut en del av sin bostad. I vår medborgarundersökning svarade 56 procent av de som hyrde ut en del av sin bostad att de gjorde det av ekonomiska skäl. Det är ungefär lika vanligt att hyra ut för att få en extra inkomst för att täcka sina utgifter som för att få en extra inkomst av andra skäl. Den som hyr ut hela sin bostad gör ofta det av andra skäl (exempelvis arbete på annan ort), men behöver givetvis också kunna täcka

³³ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 79.

³⁴ Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune 2013 *Uthyrning av egen bostad*. Nordstedt juridik, s. 29.

³⁵ Agholme, Alexandra & Hammar, Caroline (2016) *Effekten av attefallshus – kan attefallshus bidra till att lösa bostadsbristen?* Examensarbete, KTH avdelningen för fastigheter och byggande.

sina kostnader för boendet. Vår utredning visar också att det ofta är lönsamt att hyra ut och att en kostnadsbaserad hyra täcker hyresvärdens kostnader.

3.2.1 Stor del av hyresinkomsten är ofta skattefri

De nuvarande skattereglerna vid uthyrning av bostad eller del av bostad är relativt generösa. Den som hyr ut sin bostad ska betala skatt på den del av hyresintäkterna som är högre än de avdrag han eller hon har rätt att göra. De första 40 000 kronorna per år i hyresinkomst är skattefria. Den som hyr ut ett småhus eller en ägarlägenhet får utöver schablonavdraget dra av 20 procent av bruttointäkterna. Bostadsrätts-havare som hyr ut sin lägenhet får dra av större delen av den avgift som betalas till bostadsrättsföreningen. Om endast en del av bostaden hyrs ut får uthyraren göra avdrag för den del av avgiften som motsvarar den uthyrda delen av bostaden som den inneboende ensam disponerar över. Överskottet beskattas som inkomst av kapital, och skatten är 30 procent (för en närmare beskrivning, se bilaga 3).

3.2.2 Lönsamt att hyra ut även vid hög belåningsgrad

Våra räkneexempel visar att bostadsägaren i princip alltid får täckning för sina löpande kostnader för bostaden vid uthyrning, även efter betald skatt. Vi bedömer att den kostnadsbaserade hyran skapar incitament för bostadsägare att hyra ut sin bostad, samtidigt som den inte uppmuntrar till spekulativa beteenden som att köpa bostäder enbart för att hyra ut dem. Det beror på att vinsten vid uthyrning blir klart mindre för den som behöver låna till största delen av köpeskillingen, vilket vi visar i exemplet nedan. Detta är alltså i linje med lagstiftarens intentioner.³⁶

I våra räkneexempel har vi utgått från en avkastningsränta på 2 procent. Det är 2,5 procentenheter över Riksbankens referensränta (-0,5 procent i maj 2017). Det är i linje med de beräkningar som gjorts i utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster*. I räkneexemplen har vi också utgått från att räntan på bolånen är 2 procent. Vi har också räknat med att bostaden hyrs ut möblerad.

Som vi beskrev i avsnitt 3.1.2 blir hyran som uthyraren får ta ut för en bostadsrätt värd 2,5 miljoner kronor 8 983 kronor i månaden under vissa givna förhållanden. I texttrutan nedan framgår hur mycket hyresvärden i det exemplet får över efter skatt och kostnader för ränta på bolån, avgift till bostadsrättsförening och driftskostnader vid olika belåningsgrader (för beräkningar se bilaga 5).

Hyr mycket får hyresvärden över efter skatt och löpande kostnader för bostaden? (hel, möblerad bostadsrätt värd 2,5 miljoner kronor, avgift till bostadsrättsförening 3 000 kronor i månaden, kostnader för el och internet 1 000 kronor i månaden)

- Tillåten hyra: 8 983 kronor i månaden
- Belåningsgrad 85 %: 1 709 kronor i månaden över
- Belåningsgrad 50 %: 2 730 kronor i månaden över
- Belåningsgrad 15 %: 3 751 kronor i månaden över

³⁶ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 70.

Som framgår av textrutan ovan täcks hyresvärdens kostnader med viss marginal vid en hög belåningsgrad. När belåningsgraden är låg får hyresvärden en relativt stor summa över.

Om vi i stället räknar med en villa som är värd 5 miljoner kronor och som har en driftskostnad på 4 000 kronor per månad, blir den hyra som får tas ut vid en avkastningsränta på 2 procent 13 567 kronor per månad.

**Hyr mycket får hyresvärden över efter skatt och löpande kostnader för bostaden?
(hel, möblerad villa värd 5 miljoner kronor, driftskostnad 4 000 kronor per månad)**

- Tillåten hyra: 13 567 kronor i månaden
- Belåningsgrad 85 %: 2 352 kronor i månaden över
- Belåningsgrad 50 %: 4 394 kronor i månaden över
- Belåningsgrad 15 %: 6 436 kronor i månaden över

Som exemplen ovan visar får uthyraren en relativt stor summa över vid uthyrning av hel bostad när belåningsgraden är låg. Men även vid hög belåningsgrad täcks uthyrarens kostnad av hyresintäkten och uthyraren får även då en viss summa över i månaden (för beräkningar se bilaga 5).

Våra beräkningar pekar på att även uthyrning av rum är lönsamt. I exemplet nedan hyrs ett rum i en lägenhet ut för 3 593 kronor i månaden. Vi har utgått från att den uthyrda delen bedömts vara 40 procent av bostaden och att rummets del av boytan är 20 procent. Hyresvärden kan med hyran täcka sina kostnader för den uthyrda delen av bostaden och få en summa över per månad även vid en hög belåningsgrad (för beräkningar, se bilaga 5).

**Hyr mycket får hyresvärden över efter skatt och löpande kostnader för bostaden?
(möblerat rum i bostadsrätt värd 2,5 miljoner kronor, avgift till bostadsrättsförening 3 000 kronor i månaden, kostnader för el och internet 1 000 kronor i månaden)**

- Andel av bostaden som hyrs ut: 40 procent
- Tillåten hyra: 3 593 kronor i månaden
- Belåningsgrad 85 %: 1 002 kronor i månaden över
- Belåningsgrad 50 %: 1 410 kronor i månaden över
- Belåningsgrad 15 %: 1 818 kronor i månaden över

Vid uthyrning av rum har hyresvärden inga dubbla boendekostnader, utan kan täcka en del av sina egna boendekostnader med hyresintäkten. Våra beräkningar visar att hyresvärden även vid en hög belåningsgrad också kan göra en viss vinst på uthyrningen.

3.3 En kostnadsbaserad hyra kan i vissa fall bli låg

Avkastningsräntan på bostaden påverkar i stor utsträckning vilken hyra en uthyrare får ta ut, vilket framgår ovan. Men även marknadsvärdet har stor betydelse för vilken hyra som får tas ut. Sedan lagen började gälla har marknadsvärdet på bostäder ökat i större delen av landet. I teorin har detta ökat den kostnadsbaserade hyran. Men under samma period har Riksbankens referensränta, som ligger till grund för avkastningsräntan, minskat och därmed påverkat den kostnadsbaserade hyran i samma riktning. Sammantaget har den negativa effekten av den lägre avkastningsräntan varit större än den positiva effekten av det ökade marknadsvärdet. Den kostnadsbaserade hyran som är *tillåten* att ta ut har därför landat på en jämförelsevis låg nivå, i synnerhet i områden och regioner med lågt marknadsvärde på bostäder.

3.3.1 Den tillåtna hyran påverkas av bostadens marknadsvärde

Den hyra som uthyraren får ta ut påverkas av marknadsvärdet på bostaden. I utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* finns följande exempel. För en lägenhet med driftskostnader inklusive avgift till bostadsrättsförening på 4 000 kronor per månad blir hyran som får tas ut cirka 12 300 kronor per månad vid ett marknadsvärde på 5 miljoner kronor, cirka 8 000 vid ett marknadsvärde på 2,5 miljoner kronor, och 5 500 kronor vid ett marknadsvärde på 900 000 kronor.³⁷

För att illustrera hur ett lågt marknadsvärde kan påverka lönsamheten vid uthyrning kan vi jämföra exemplet i avsnitt 3.2.2 där en villa värd 5 miljoner kronor hyrs ut med uthyrning av en villa värd 300 000 kronor. Om driftskostnaderna för en sådan villa är 4 000 per månad får hyresvärden en liten summa över per månad. Det går alltså fortfarande att täcka kostnaderna för en bostad med lågt marknadsvärde, men lönsamheten blir betydligt lägre än för en bostad med högt marknadsvärde (för beräkningar se bilaga 5).

**Hyr mycket får hyresvärden över efter skatt och löpande kostnader för bostaden?
(hel, möblerad villa värd 300 000 kronor, driftskostnad 4 000 kronor per månad)**

- Tillåten hyra: 4 950 kronor i månaden
- Belåningsgrad 85 %: 465 kronor i månaden över
- Belåningsgrad 50 %: 587 kronor i månaden över
- Belåningsgrad 15 %: 710 kronor i månaden över

I vissa fall kan den kostnadsbaserade hyran vid en avkastningsränta på 2 procent understiga bruksvärdeshyran.³⁸ Ett exempel ur verkligheten är en bostadsrätt på 57 kvadratmeter i en mindre ort där den högsta tillåtna hyran blir cirka 3 200 kronor i månaden, medan hyran för en lika stor hyresrätt i motsvarande läge är cirka 7 000 kronor per månad. Det bör i sammanhanget noteras att denna jämförelsevis låga hyresnivå för en kostnadsbaserad hyra främst gäller i områden och regioner där efterfrågan på marknaden för privatbostadsuthyrning är liten.

³⁷ SOU 2017:33. *Stärkt ställning för hyresgäster* – Betänkande av hyresgästutredningen.

³⁸ SOU 2017:33. *Stärkt ställning för hyresgäster* – Betänkande av hyresgästutredningen, s. 229.

3.3.2 Bruksvärdeshyra som miniminivå kan öka incitamenten att hyra ut

Syftet med lagen om uthyrning av egen bostad var att stimulera privatpersoner att i större utsträckning hyra ut sin bostad. Men som vi beskriver ovan kan den kostnadsbaserade hyran i vissa fall bli låg. I vissa sammanhang kan den högsta tillåtna kostnadsbaserade hyran bli lägre än hyran enligt bruksvärdesprincipen. Vi bedömer att incitamenten för att hyra ut skulle öka om uthyraren alltid får ta ut en lägsta hyra i nivå med en hyresrätt i samma område. Bruksvärdeshyra som miniminivå skulle även öka incitamentet för villaägare att bygga och hyra ut uthyrningsdelar och attefallshus, vilket vi beskriver närmare i avsnitt 6.5.

Utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* föreslår att det ska införas en möjlighet för parterna att bestämma hyran med ledning av bruksvärdesprincipen. Utredningens motivering till detta är att det finns situationer då en kostnadsbaserad hyra för en bostadslägenhet på en vikande marknad kan understiga bruksvärdeshyran. Ett annat skäl är att det kan finnas situationer då ägaren har svårigheter att beräkna marknadsvärdet för bostaden eller den del av bostaden som hyrs ut.³⁹

Statskontoret bedömer att förslaget om att införa bruksvärdeshyra som en miniminivå vid uthyrning av privatbostad inte skulle leda till ökad spekulation eftersom det fortfarande finns andra regler som hindrar en sådan utveckling. Ett exempel är att det krävs skäl för att hyra ut bostadsrätter och att man inte får tillgodoräkna sig framtida hyresintäkter vid bolåneansökan. Förslaget skulle inte heller leda till oskäliga hyror eftersom det fortfarande skulle finnas ett tak för hur mycket hyra uthyraren får ta ut. Vi bedömer heller inte att det kommer att leda till högre priser på lokala bostadsmarknader.

3.4 Inte alltid enkelt att veta vilket regelverk som gäller

Statskontoret kan konstatera att det inte alltid är lätt för hyresvärdar och hyresgäster att sätta sig in i vilket regelverk som ska tillämpas vid privatbostadsuthyrning. Det beror bland annat på att lagen om uthyrning av egen bostad bara gäller för den första upplåtelsen och att det är oklart vilka skatteregler som gäller vid uthyrning av ett attefallshus.

3.4.1 Uthyrning av attefallshus riskerar att bli näringsverksamhet

Ett attefallshus måste användas eller vara avsett för att användas som privatbostad av ägaren, eller närstående till ägaren, för att räknas som privatbostad. Om ägarens avsikt är att hyra ut attefallshuset på längre sikt kommer huset inte att räknas som privatbostad utan i stället som näringsfastighet. Hyresintäkterna beskattas då som inkomst för näringsverksamhet, vilket bland annat innebär att uthyraren inte får göra de schablonavdrag som gäller vid privatbostadsuthyrning.

Vilket regelverk som ska tillämpas beror alltså bland annat på i vilket syfte attefallshuset byggdes, men också hur länge ägaren planerar att hyra ut. Men det är oklart vad som anses vara en begränsad period. Det kan också vara svårt för en privatperson att på förhand veta hur länge attefallshuset ska hyras ut. Uthyraren kan också uppleva att det är krävande att behöva byta hyresgäst regelbundet. Det kan också uppfattas

³⁹ SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster – Betänkande av hyresgästutredningen*, s. 229.

som omständligt för privatpersoner som inte tidigare haft ett företag att bedriva näringsverksamhet. Detta riskerar att leda till att personer avstår från att bygga och hyra ut ett attefallshus.⁴⁰ För hyresgästen innebär reglerna om att uthyrning endast ska ske under en begränsad tid en nackdel eftersom det kommer att främja korta kontrakt.

3.4.2 Olika regler för första och andra upplåtelsen

Om hyresvärden bara hyr ut en privatbostad (första upplåtelsen) gäller lagen om uthyrning av egen bostad.⁴¹ Men för en andra upplåtelse gäller i stället hyreslagen. Detta innebär att hyresgästen och uthyraren måste vara insatta i två regelverk och dessutom veta vilken upplåtelse som är den första respektive den andra. De olika lagarna innebär nämligen olika regler för bland annat hyressättning och återbetalning av hyra (se tabellen nedan).

Tabell 1 Exempel på skillnader i hyresvillkor vid första och andra upplåtelsen

	1:a hyresgästen, Lagen om uthyrning av egen bostad	2:a hyresgästen, Hyreslagen
Hyrans storlek	Rätt att genom hyran få ersättning för sina kostnader för bostaden, dvs. kapitalkostnad och driftskostnad	Bruksvärdesprincip
Rätt till retroaktiv återbetalning av felaktig hyra	Nej	Ja, rätt att begära återbetalning för hyra i den del som den överstigit ett skäligt belopp för 1 år tillbaka i tiden.
Rätt att säga upp avtalet	Hyresgäst har 1 månads uppsägningstid. Hyresvärd har 3 månaders uppsägningstid.	Hyresgäst har 3 månaders uppsägningstid. Hyresvärd har 3 månaders uppsägningstid, men kan inte säga upp ett tidsbestämt avtal i förtid (förutom vid t.ex. utebliven hyra).
Rätt till förlängning av avtalet (besittningsskydd)	Nej	Vid uthyrning av del av bostad finns inget besittningsskydd. Vid uthyrning av hel bostad finns ett svagt besittningsskydd efter 2 år (men kan avtalas bort helt).

⁴⁰ Agholme, Alexandra & Hammar, Caroline (2016) *Effekten av attefallshus – kan attefallshus bidra till att lösa bostadsbristen?* Examensarbete, KTH avdelningen för fastigheter och byggande.

⁴¹ 1 § Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

En villaägare kan exempelvis hyra ut en uthyrningsdel i källaren. Uthyraren ska då räkna fram hyran för uthyrningsdelen enligt hyressättningsmodellen i lagen om uthyrning av egen bostad. Skulle villaägaren även vilja hyra ut ett rum ska hyran vid denna andra upplåtelse räknas fram enligt hyreslagen.

Enligt hyresnämnden i Stockholm är de som exempelvis hyr ut två rum inte alltid medvetna om att det gäller olika regler för de två upplåtelseerna. Det kan också vara svårt för hyresnämnden att i de enskilda fallen avgöra vilken som är den första respektive den andra upplåtelsen.

Vi bedömer att det är troligt att många som hyr och hyr ut inte är medvetna om vilka regler som gäller. Det beror bland annat på den relativt låga kunskapsnivå som finns generellt om reglerna vid uthyrning av privatbostad (se avsnitt 2.6).

Utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* föreslår att ge fysiska personer möjlighet att hyra ut upp till två bostäder samtidigt och ta ut en kostnadsbaserad hyra. Detta ska uppnås genom att tillämpa bestämmelser i hyreslagen om att den som hyr ut mer än två bostadslägenheter ska räknas som hyresvärd. Men ett villkor för att räknas som hyresvärd är att bostadslägenheterna inte är en del av upplåtarens egen bostad.

Statskontoret anser att det skulle förenkla för den som hyr ut exempelvis två rum om utredningens förslag införs eftersom samma regler då skulle gälla för båda uthyrningarna. Regeringens avsikt med att begränsa lagen för uthyrning av egen bostad till endast en upplåtelse var att inte uppmuntra att privatpersoner köper en bostad utan att ha för avsikt att bo i den själva.⁴² Ett möjligt problem med att tillåta två upplåtelse är alltså risken för spekulation och att så kallad "buy-to-let" skulle öka. Men utredningen bedömer att en sådan utveckling inte är trolig eftersom det krävs tillstånd för att hyra ut en bostadsrättslägenhet och att banker inte tillåter hyresintäkter som inkomster vid bolåneansökningar. Vi delar utredningens bedömning.

3.5 Pensionärer som hyr ut riskerar att bli av med delar av bostadstillägget

Den utrymmesmässiga potentialen för att öka uthyrningen är som störst bland äldre personer, samtidigt som viljan är som lägst i denna grupp (kapitel 2). Bostadstillägget gör det möjligt för bland annat ensamboende pensionärer med låg pension att täcka sina boendekostnader. I dag får cirka 290 000 pensionärer bostadstillägg på cirka 2 400 kronor per månad i genomsnitt.⁴³ Det har i våra intervjuer framkommit att pensionärer med låg inkomst som har inneboende riskerar att bli av med en del av sitt bostadstillägg. Vi bedömer att detta kan vara ett hinder för att öka viljan hos pensionärer att hyra ut. Nedan redogör vi för hur uthyrning av en del av bostaden kan påverka pensionärens bostadstillägg.

Om en pensionär får en inneboende gör Pensionsmyndigheten en ny beräkning av bostadstillägget. Hur bostadskostnaderna ska fördelas i beräkningen av bostadstillägget framgår av myndighetens föreskrifter. Tidigare utgick beräkningen från anta-

⁴² Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 68.

⁴³ Pensionsmyndigheten (2017) *Fakta om bostadstillägg*, 2017-03-15.

let uthyrda rum om den inneboende inte var en nära anhörig. Men en ändring i föreskrifterna 2012 innebär att den beräknade bostadskostnaden alltid ska fördelas lika mellan antalet personer som bor i bostaden. Det innebär att om en pensionär som får bostadstillägg har en inneboende så fördelas bostadskostnaden på två, och om den har två inneboende så fördelas bostadskostnaden på tre.⁴⁴

Räkneexemplet nedan illustrerar vilken effekt dagens regler för bostadstillägget kan få för en ensamstående pensionär som vill hyra ut till en inneboende. I exemplet halveras pensionärens bostadstillägg vid en uthyrning. Det innebär att vinsten av uthyrningen endast blir 336 kronor (för beräkningar se bilaga 5).

Hur påverkar ett sänkt bostadstillägg lönsamheten i att hyra ut till en inneboende? Exempel uthyrning av 25 procent av en villa (avkastningsränta 2 procent)

- Villans värde: 2 500 000 kronor (belåningsgrad 15 procent)
- Pension: 14 000 kronor (ensamstående)
- Bostadstillägg utan inneboende: 1 600 kronor
- Bostadstillägg med inneboende: 800 kronor
- Överskott av hyresintäkt: 1 136 kronor
- Nettoeffekt (bostadstillägg – reduktion + överskott): 336 kronor

Pensionsmyndigheten planerar att under hösten 2017 påbörja en översyn av sina föreskrifter om bostadstillägget. En utgångspunkt i diskussionerna om beräkningen av bostadskostnaden vid uthyrning är att låta den hyra som tas ut av den inneboende ska ligga till grund för beräkningen. Detta skulle vara ett alternativ till att dela upp bostadskostnaden mellan uthyraren och den inneboende.⁴⁵

3.6 Statskontorets förslag

Statskontoret bedömer att det ofta är lönsamt att hyra ut sin privatbostad. Enligt vår medborgarundersökning är brist på lönsamhet inte heller ett hinder för uthyrning. Endast 5 procent svarade att brist på lönsamhet är ett av de viktigaste skälen till att de inte hyr ut en del av bostaden. Vår utredning visar också att skattereglerna är gynnsamma och i många fall blir uthyrningen skattefri. Vi bedömer därför att utökade skattelättnader inte nödvändigtvis skulle öka viljan att hyra ut. Ett undantag är uthyrning av uthyrningsdel (se kapitel 6).

Statskontoret bedömer även att det inte är tillräckligt tydligt hur reglerna om hyresättning i lagen om uthyrning av egen bostad ska tolkas. Det beror främst på att det är oklart vad som är en skälig avkastningsränta på kapitalkostnaderna.

⁴⁴ Pensionsmyndighetens författningssamling, PFS 2010:6, PFS 2012:4, PFS 2015:2.

⁴⁵ Telefonsamtal Pensionsmyndigheten, 2017-05-18.

Därför föreslår vi regeringen behåller de nuvarande skattereglerna men att regeringen också förtydligar vilken hyra som får tas ut samt säkerställer att det genomförs en översyn av hur uthyrning till inneboende påverkar pensionärers bostadstillägg.

3.6.1 Behåll de gynnsamma skattereglerna för uthyrning av bostad

I Norge är uthyrning av privatbostäder betydligt vanligare än i Sverige. I Norge är uthyrning av rum eller del av bostad i princip alltid skattefri, eftersom det bland annat är skattefritt att hyra ut upp till halva bostaden (se bilaga 4). Därför har exempelvis Stockholms Handelskammare föreslagit att införa ett liknande system i Sverige.⁴⁶

Vi har övervägt förslaget att göra det skattefritt att hyra ut upp till halva bostaden. Men vår utredning visar att de svenska skattereglerna redan i dagsläget innebär att uthyrning av ett rum i de flesta fall är skattefri. Det kan dessutom vara svårt att bedöma och kontrollera vad som ska räknas som uthyrning av halva bostaden. Men osäkerheten om vilka skatteregler som gäller och upplevt krångel kring att deklarerat inkomsten kan ändå vara hinder för att hyra ut. Därför är det viktigt att informationen om vad som gäller och vilka gränser som finns för skattefri uthyrning är tydlig och lättillgänglig. Vi har däremot bedömt att det kan behövas ytterligare incitament för att stimulera byggandet av nya uthyrningsdelar (se kapitel 6).

Vi har även övervägt om en ytterligare höjning av schablonavdraget vid uthyrning av privatbostäder kan vara ett sätt att stimulera uthyrningen. Uppföljningen av tidigare höjningar av schablonavdraget ger inga säkra uppgifter om effekterna på uthyrningen. Hyresbostadsutredningen behandlade den föregående höjningen (från 4 000 till 21 000 kronor). Enligt utredningen tydde det statistiska underlaget på att effekterna av schablonavdraget varit begränsade. Men osäkerheten i beräkningarna var stor.⁴⁷ Enligt uppgifter från Finansdepartementet har den senaste höjningen inte utvärderats eller följts upp.⁴⁸

Vi föreslår ingen höjning av schablonavdraget eftersom skattereglerna enligt Statskontorets bedömning redan i dagsläget är gynnsamma. Dessutom finns det i dagsläget inget underlag som tydligt visar att en höjning av schablonavdraget kan förväntas få effekter på uthyrningen.

3.6.2 Förtydliga vilken hyra som får tas ut

Förslag till insats: Regeringen bör tydliggöra vad som ska anses vara en skälig avkastningsränta på kapitalkostnaden och förtydliga hur hyran för uthyrningsdelar ska beräknas.

Vi har konstaterat att det är otydligt vilken hyra som får tas ut enligt lagen om uthyrning av egen bostad, vilket skapar osäkerhet. Detta beror främst på att det är oklart vilken procentsats en uthyrare ska använda för att beräkna kapitalkostnaden för bostaden. Förarbetena till lagen anger att räntan ska följa ”mer långsiktiga utvecklingstendenser” samt att det får bedömas i rättstillämpningen vad som är en skälig

⁴⁶ Stockholms Handelskammare (2016) *Funna: 28 000 bostadstillfällen – en rapport om bostadskrisen i Stockholm*. 2016:09, december 2016.

⁴⁷ SOU 2012:25. *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt. Delbetänkande av Hyresbostadsutredningen*, s. 36-37.

⁴⁸ E-post Finansdepartementet, 2017-02-17.

avkastningsränta. Eftersom det inte är tydligt vad som menas med långsiktiga utvecklingstendenser, och eftersom mycket få rättsfall avgjorts, är det oklart vad som vid en given tidpunkt är en skälig avkastningsränta. Därtill anger inte förarbetena till lagen hur hyran för en uthyrningsdel ska beräknas.

Regeringen bör tydliggöra vad som ska anses vara en skälig avkastningsränta. Ett sätt att göra detta kan vara att genom regeringsbeslut fastställa att avkastningsräntan ska vara ett visst antal procentenheter över Riksbankens referensränta. Men i dag finns ingen föreskriftsrätt på området, vilket innebär att det krävs en lagändring. Betänkandet *Stärkt ställning för hyresgäster* föreslår att föra in bestämmelsen om hyressättningsmodellen för kostnadsbaserad hyra i hyreslagen. Regeringen kan vid ett eventuellt lagstiftningsarbete, med anledning av betänkandets förslag, behandla frågan om hur avkastningsräntan på bästa sätt kan fastställas. Regeringen bör även överväga ett förtydligande av hur hyran vid uthyrning av en uthyrningsdel ska beräknas.

Det är särskilt viktigt med tydlighet om vilken hyra som får tas ut om hyresgästen ska få möjlighet att kräva retroaktiv återbetalning av oskälig hyra (se kapitel 4). En rätt att kräva retroaktiv hyra kan visserligen innebära att det blir fler rättsfall och att det medför att det blir tydligare vilken hyra som får tas ut. Men Statskontoret bedömer att det är viktigt att det redan från början är tydligt för hyresvärdarna vilken hyra som är tillåten.

3.6.3 Se över hur bostadstillägget för äldre påverkas av hyresinkomst

Förslag till insats: Regeringen bör säkerställa att det sker en översyn av hur bostadstillägget för pensionärer påverkas om de hyr ut en del av bostaden. Regeringen kan exempelvis ge Pensionsmyndigheten i uppdrag att ta hänsyn till denna aspekt i samband med att myndigheten genomför sin planerade översyn av sina föreskrifter. Det är viktigt att undvika fler hinder för pensionärer att hyra ut eftersom potentialen att hyra ut en del av bostaden är hög bland äldre, samtidigt som viljan att hyra ut är låg. Om pensionärer med låga inkomster får möjlighet att hyra ut utan att det minskar bostadstillägget ökar troligtvis deras incitament att hyra ut.

Efter en översyn bör det med andra ord vara lönsamt för pensionärer att hyra ut en del av sin bostad även om de får bostadstillägg. Det är viktigt att informationen om detta är tydlig och når ut till målgruppen.

Vi saknar förutsättningar för att bedöma vilken effekt en regeländring skulle få på pensionärers benägenhet att hyra ut en del av sin bostad. Det finns inte heller några uppgifter om hur vanligt det är att pensionärer med bostadstillägg har en inneboende. Därmed kan vi inte bedöma den samlade kostnadsökningen för staten.

4 Det finns ett behov av ökad trygghet

I det här kapitlet redovisar vi hur förutsättningarna för hyresgäster kan förbättras på marknaden för privatbostadsuthyrning och hur marknaden kan fungera bättre för både hyresvärdar och hyresgäster. Analysen bygger huvudsakligen på en genomgång av de regler som gäller, tidigare rapporter på området och intervjuer. Vår främsta slutsats är att det finns ett behov av ökad trygghet för hyresgäster och uthyrare. Vi bygger denna slutsats på följande övergripande resultat:

- Hyresgästen har en svag ställning på andrahandsmarknaden och de ändringar av regelverket som har skett för att öka uthyrningen av privatbostäder har försvagat hyresgästernas ställning ytterligare. Hyreskontrakten är mer otrygga och hyresgästerna har i praktiken små möjligheter att begära sänkt hyra.
- Det är vanligt med bedrägerier.
- Det finns inget system för depositioner. Både hyresgästerna och hyresvärdarna behöver ett tryggt och förutsägbart system för depositioner.
- Det finns vissa omotiverade skillnader i ekonomiskt stöd till unga och nyanlända som är inneboende.

4.1 Många hyresgäster har en svag ställning

Ekonomiskt svaga grupper är av allt att döma överrepresenterade bland de som hyr i andra hand. Tidigare studier visar att de som hyr i andra hand främst är de som är nya på bostadsmarknaden. De är exempelvis unga, studenter, personer som har varit hemlösa, nyanlända och tillfällig arbetskraft. En anledning till detta är att de ofta har kortare kötid och att de också har mindre ekonomiska resurser.⁴⁹ Det innebär att många av de som betalar höga hyror på andrahandsmarknaden är människor som tvingats söka sig dit på grund av svag ekonomi.

Sedan lagen om uthyrning av egen bostad infördes 2013 regleras den högsta hyra som en uthyrare får ta ut av kapitalkostnaden för bostaden plus driftskostnader och eventuell avgift till bostadsrättsföreningen. Samtidigt har hyresgästen små möjligheter att begära att hyran följer dessa regler. Hyresvärdarna har i praktiken kunnat ta ut vilken hyra de vill eftersom de inte riskerar att bli återbetalningsskyldiga. Enligt Boverket ökade också andrahandshyrorna kraftigt för samtliga lägenhetstyper och undersökta kommuner under perioden 2009–2015.⁵⁰

Statskontoret bedömer att det finns en överhängande risk för inlåsnings effekter för personer som hyr en privatbostad. Eftersom hyrorna på andrahandsmarknaden är höga kan det vara svårt för hyresgäster med svag ekonomi att ta sig vidare till den reguljära bostadsmarknaden. Det beror exempelvis på att det då är svårt att spara

⁴⁹ Länsstyrelsen i Stockholms län (2013) *Bostäder i andra hand – en översikt*. Rapport 2013:4, s. 21–22.

⁵⁰ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

ihop till en kontantinsats. För vissa grupper riskerar därför andrahandsboendet, som var tänkt att vara en tillfällig lösning, att bli en långvarig boendelösning.

De som hyr på privatbostadsmarknaden riskerar alltså att för en längre tid förpassas till en tillvaro som präglas av korta, osäkra och dyra hyreskontrakt. Detta påverkar individernas välmående. Dessutom försvårar den låga rörligheten på bostadsmarknaden också matchningen på arbetsmarknaden. Detta leder ytterst till lägre sysselsättning och tillväxt.⁵¹

4.2 Behov av ökad trygghet

4.2.1 Lätt att bli uppsagd och korta kontrakt

En hyresgäst kan uppleva kontraktslängden som problematisk eftersom varje flytt leder till kostnader och i vissa fall också orsakar oro. Det finns inga uppgifter om kontraktslängd vid uthyrning av just privatbostäder. Men Boverket har under 2015 gått ut med en enkät till personer som annonserat för att hyra eller hyra ut bostäder på Blocket för att få en indikation på hur marknaden ser ut. Enligt Boverkets rapport hade 42 procent av hyresgästerna kontrakt på upp till 6 månader. 29 procent svarade att kontraktstiden var 6–12 månader. Dessa siffror omfattar all andrahandsuthyrning, alltså även hyresrätter. 588 hyresgäster svarade på enkäten.⁵²

Lagen om uthyrning av egen bostad har inneburit att det är lättare för hyresgästen att säga upp ett hyresavtal som gäller en privatbostad. Hyresgästen har nu en månads uppsägningstid vilket är en förbättring. Tidigare var uppsägningstiden för hyresgästen tre månader.

Men det har även blivit lättare för hyresgästen att bli uppsagd. Detta har organisationer som representerar hyresgästerna lyft fram som ett av de främsta problemen under våra intervjuer. Hyresvärden kan alltid säga upp hyresgästen med tre månaders varsel. Tidigare kunde hyresvärden exempelvis inte säga upp ett tidsbestämt kontrakt i förtid utan att hyresgästen förverkat sin rätt att hyra, genom att till exempel inte betala hyran.

Svårt att hitta lämplig avvägning mellan parternas intressen

Utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* föreslår att hyreslagens regler om hyrestid och uppsägning ska gälla även för uthyrning av privatbostad. Utredningen bedömer att mervärdet av att kunna säga upp hyresavtalet i förtid är begränsat. Dessutom skulle enhetliga regler för olika typer av hyresavtal göra reglerna lättare att tolka och överskåda.

Vår undersökning visar att viljan att hyra ut är låg och den främsta anledningen till det är att många inte vill ha främmande personer boende hos sig. Våra intervjuer visar också att en av de vanligaste frågorna till hyresnämnden och intresseorganisationerna handlar om hur man kan säga upp sin hyresgäst. Det kan exempelvis handla om att hyresvärden behöver ha tillgång till sin bostad igen om en påbörjad anställning avbryts. Ur uthyrarens perspektiv är det alltså viktigt att alltid ha en möjlighet

⁵¹ Proposition 2016/17:01. *Budgetproposition för 2017. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 39.

⁵² Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*, s. 68.

att kunna säga upp ett hyreskontrakt. Statskontoret bedömer därför att utredningens förslag om att uthyraren inte ska kunna säga upp ett tidsbegränsat hyresavtal i förtid riskerar att få negativa konsekvenser för viljan att hyra ut. Därmed skulle det kunna minska utbudet av privatbostäder för uthyrning.

För hyresgästerna innebär utredningens förslag en förbättring eftersom de inte kan bli uppsagda lika lätt. Men det går att kringgå utredningens förslag om att uthyraren inte ska kunna säga upp ett tidsbestämt avtal i förtid genom att hyresvärden kan bestämma korta hyrestider och sen förlänga dessa i omgångar. Regeringen påpekade även detta i förarbetena till den nya lagen.⁵³ Utifrån hyresgästens perspektiv är detta negativt eftersom det främjar korta kontrakt. Utredningens förslag innebär också en försämring för hyresgästen eftersom denne får längre uppsägningstid.

När det gäller uppsägningstid vid uthyrning är det därför svårt att hitta en lämplig avvägning mellan uthyrarens och hyresgästens intressen. Detta beror på att det ligger i hyresgästens intresse att ha ett tryggt boende med långa och säkra kontrakt, medan uthyraren kan behöva säga upp hyresavtalet med kort varsel. Statskontoret ser för- och nackdelar både med den nu gällande ordningen och med utredningens förslag.

Viktigt med tydlighet kring besittningsskydd

En annan fråga som gäller hyreskontrakten är frågan om besittningsskydd. Enligt lagen om uthyrning av egen bostad har hyresgästen inte rätt att förlänga hyresavtalet. Eftersom många potentiella uthyrare uppfattade de tidigare reglerna som otydliga ville regeringen med den nya lagen göra det tydligt att hyresgästen inte har rätt att framtvinga en förlängning av hyresavtalet.⁵⁴

Utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* föreslår att hyreslagens regler om besittningsskydd även ska gälla vid uthyrning av privatbostad. Enligt hyreslagen har hyresgästen besittningsskydd om hyresavtalet varar i mer än två år. Men om hyresavtalet varar i mer än två år finns enligt utredningen goda möjligheter för parterna att komma överens om att hyresgästen avstår från besittningsskydd.

Även om utredningens förslag i praktiken innebär att det inte finns någon risk att hyresgästen får besittningsskydd, kan minsta antydning till att hyresgästen skulle få besittningsskydd skapa osäkerhet hos potentiella uthyrare och därmed minska viljan att hyra ut. Den som hyr ut sin egen bostad behöver kunna vara säker på att hyresgästen kommer att flytta när hyresavtalet löper ut. Statskontoret bedömer därför att det är av avgörande betydelse att informationen till både uthyrare och hyresgäster om vad som gäller med besittningsskydd är tydlig och lättillgänglig, om regeringen väljer att gå vidare med utredningens förslag.

4.2.2 I praktiken finns endast små möjligheter att begära sänkt hyra

En person som hyr en privatbostad kan inte få tillbaka oskäligen hyra retroaktivt. Hyresnämnden kan endast ändra villkoren från och med det datum då anmälan kom in till hyresnämnden. Detta skiljer sig från bestämmelserna vid uthyrning av hyresrätt som ger hyresgästen rätt att få tillbaka det belopp som betalats utöver skäligen hyra

⁵³ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 69.

⁵⁴ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 69.

upp till ett år tillbaka i tiden.⁵⁵ Det innebär alltså att hyresvärden vid uthyrning av en privatbostad inte kan bli återbetalningsskyldig om det i efterhand visar sig att hyran varit för hög.

Eftersom det även är lätt för hyresvärden att säga upp hyresavtalet i förtid innebär detta att en hyresgäst som hyr en privatbostad har en ytterst svag ställning om han eller hon anser att hyran är för hög. En hyresgäst som vänder sig till hyresnämnden för att få sin hyra prövad riskerar att bli uppsagd. Hyresgästerna har därmed i praktiken begränsade möjligheter att begära sänkt hyra under pågående uthyrning. Hyresnämnderna har också fått in få ärenden där hyresgäster begär sänkt hyra. Under perioden 2015–2017 (mars) kom bara tre sådana ärenden in till hyresnämnden i Stockholm och inget av dem har prövats.⁵⁶ Bland det fåtal ärenden som har prövats i landet hade hyresavtalet redan upphört eller sagts upp när ärendet kom upp till prövning i hyresnämnden.⁵⁷

Utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* föreslår att den som hyr en privatbostad ska ha rätt att begära återbetalning av hyra utöver skälig hyra retroaktivt. Hyreslagens regler ska då gälla även vid uthyrning av privatbostäder. Avsikten med bestämmelsen i hyreslagen är att skydda hyresgäster som på orter med bostadsbrist tvingas acceptera oskäliga hyror på grund av sin utsatta ställning. Utredningens bedömning är att hyresgäster som hyr enligt lagen om uthyrning av egen bostad inte har tillräckliga möjligheter att begära ändrade villkor under pågående uthyrning. Enligt utredningen kan risken för att hyresvärden säger upp hyresavtalet om hyresgästen går till hyresnämnden vara en orsak till att så få ansökningar om ändringar av hyresvillkor har kommit in.⁵⁸

Statskontoret instämmer med utredningens förslag om att hyresgästen ska kunna kräva retroaktiv återbetalning av för hög hyra. Men det är viktigt att både reglerna och informationen om hyressättningen är tydlig så att inte potentiella hyresvärdar är osäkra på vilken hyra de får ta ut. Statskontoret bedömer att viljan att hyra ut skulle minska om det finns en upplevd risk att bli återbetalningsskyldig utan att medvetet ha tagit ut en för hög hyra.

4.2.3 Det är vanligt med bedrägerier

Det finns flera indikationer på att potentiella hyresgäster ibland utsätts för bedrägerier i samband med uthyrning av privatbostäder. Ett exempel på bedrägeri är att hyresgästen blir lurad på förskottshyran. Det kan till exempel handla om att bedragaren ber flera hyresgäster att skyndsamt betala en förskottshyra för att få förtur till en lägenhet som sedan visar sig inte finnas. Det finns också fall där bedragaren har tillgång till en fysisk lägenhet att visa upp för potentiella hyresgäster men som egentligen inte kommer att hyras ut.

⁵⁵ Regeringskansliet (2013) *Faktablad – En ny lag om privatuthyrning av bostäder*.

⁵⁶ Intervju hyresnämnden i Stockholm, 2017-03-15; Svar på faktagranskning hyresnämnden i Stockholm, 2017-04-05.

⁵⁷ SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster – betänkande av hyresgästutredningen*, s. 217–218.

⁵⁸ SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster – betänkande av hyresgästutredningen*.

Polismyndigheten för inte någon statistik över den här typen av bedrägerier. Det är därför endast möjligt att uppskatta antalet fall. Polismyndigheten (Nationellt bedrägericenter) har på uppdrag av Statskontoret uppskattat att det kan röra sig om 200–500 drabbade personer i Sverige under 2016.⁵⁹ Vidare har Polisregion Väst gjort ett stickprov åt Statskontoret som visade att de i januari respektive april 2016 fick in 3–4 anmälningar under dessa månader i Göteborg. Om stickprovet är någorlunda representativt innebär det att det kommer in cirka 40–50 anmälningar per år i Göteborg.⁶⁰ Med viss reservation för en felmarginal, har Polisregion Syd uppgett att de fick in 21 anmälningar i Malmö under 2015–2016.⁶¹

På grund av konkurrensskäl har det inte varit möjligt att få fram uppgifter om antal anmälningar om bedrägerier som inkommer till förmedlingstjänsterna.

Det kan i många fall vara en bra tillfällig lösning att bo i andra hand, exempelvis vid studier på annan ort. Men för de personer som inte kan ta sig in på förstahandsmarknaden utan vid upprepade tillfällen måste söka sin bostad på andrahandsmarknaden återkommer risken att utsättas för bedrägerier, vilket bidrar till den upplevda otryggheten.

4.3 Det saknas möjlighet till trygg deposition

I Sverige finns inget formaliserat system för depositionsbetalningar vid uthyrning av bostäder. Området är också endast delvis reglerat (se nedan under ”Rättsutredning av deposition i hyresförhållanden”). Men både Boverket och utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* har konstaterat att det är vanligt att hyresvärdar på andrahandsmarknaden ställer krav på säkerhet i form av deposition eller förskottshyra.⁶² I Boverkets enkät 2015 var den genomsnittliga depositionsbetalningen 9 423 kronor, enligt hyresgästerna.⁶³ I Sverige sätts depositionen i regel in på hyresvärdens bankkonto.⁶⁴ Eftersom hyresvärden förfogar över depositionen riskerar hyresgästen att hyresvärden godtyckligt tillgodogör sig medlen. Detta innebär också att hyresgästens deposition inte skyddas från hyresvärdens borgenärer vid en eventuell utmätning eller konkurs.⁶⁵

Det ligger i hyresgästens intresse att ha större kontroll över de pengar som ställts som säkerhet. Men ett välfungerande system för depositioner är också viktigt för hyresvärden som tar en ekonomisk risk genom att hyra ut sin bostad. Dessa risker kan exempelvis handla om utebliven hyra och slitage eller skadegörelse. I brist på ett offentligt system för depositioner har vissa privata aktörer i begränsad utsträckning börjat erbjuda sig att hantera depositioner (se kapitel 5).

⁵⁹ Uppgift i e-post Polismyndigheten Nationellt bedrägericenter 2017-03-01.

⁶⁰ Uppgift i e-post Polismyndigheten Polisregion Väst 2017-03-03.

⁶¹ Uppgift i e-post Polismyndigheten Polisregion Syd 2017-02-22.

⁶² Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*, SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster – betänkande av hyresgästutredningen*.

⁶³ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*, s. 65. Av 588 hyresgäster uppgav 262 att de hade betalat deposition till hyresvärden.

⁶⁴ SOU 2012:25, *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt – Delbetänkande av Hyresbostadsutredningen*, s. 31.

⁶⁵ SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster – betänkande av hyresgästutredningen*.

I vissa andra länder finns olika system för att trygga depositionen. I Danmark finns möjligheten att sätta in pengar på ett särskilt depositionskonto. I Norge sköts depositionsbetalningarna av särskilt utsedda institutioner som bedriver insättningsverksamhet. Under uthyrningsperioden kan varken hyresvärden eller hyresgästen nå pengarna. När uthyrningen tar slut kan hyresgästen göra anspråk på pengarna om hyresvärden inte motsätter sig anspråket i domstol. Samma villkor gäller omvänt, det vill säga att hyresvärden har rätt att motsätta sig att depositionen betalas tillbaka till hyresgästen. Det är hyresvärden som väljer institution för depositionskontot. Han eller hon ska också betala kostnaden för att upprätta kontot. I Sverige finns inga regler för hur hög deposition som får tas ut. I Danmark och Finland är det reglerat att hyresvärden har rätt att begära tre månadshyror i deposition, och i Norge har hyresvärden rätt att begära sex månadshyror.⁶⁶ I bilaga 4 beskriver vi depositions-system i några andra länder närmare.

Depositioner kan fylla en funktion som säkerhet för hyresvärden, men för en del hyresgäster kan det vara svårt att betala en deposition. I Norge finns det därför en så kallad depositumsgaranti för de hyresgäster som inte har kapital nog för att betala depositionen. I stället betalar hyresgästen in ett mindre engångsbelopp före inflyttning. Garantin innebär att hyresvärden blir ersatt vid utebliven hyra eller skada på lägenheten. Hyresgästen blir då ersättningsskyldig till utställaren av garantin, och alltså inte till hyresvärden. Garantin återbetalas inte till hyresgästen efter avslutad uthyrning (se bilaga 4).

Boverket har i sitt förslag om ett system för depositioner (se nedan) föreslagit ett alternativ som grundar sig på en tysk modell. I den modellen kan hyresgästen antingen betala in en deposition eller betala en försäkring som täcker uteblivna hyresbetalningar. Detta alternativ kan då kombineras med försäkringar som täcker skadegörelse.⁶⁷

Förutom hyresgästens och hyresvärdens behov av trygghet har även bedrägerier i samband med lägenhetsannonsering lyfts fram som ett argument för ett reglerat depositions-system på marknaden.⁶⁸ Enligt Boverket skulle brottsligheten kring privatuthyrningen av bostäder kunna minska om hyresgästerna kan försäkra sig om att hyresvärden är seriös genom att kräva att ett säkert depositionskonto används.⁶⁹

⁶⁶ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

⁶⁷ Boverket (2013) *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad? – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras*.

⁶⁸ SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster – betänkande av hyresgästutredningen*, s. 44.

⁶⁹ Boverket (2013) *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad? – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras*.

4.3.1 Frågan om deposition har utretts tidigare

Boverket fick 2013 i uppdrag av regeringen att bland annat undersöka hur olika system kan bidra till att minska riskerna för enskilda i samband med privatuthyrning av bostäder.⁷⁰ Boverket föreslog att det ska ställas krav i lagstiftningen på att upprätta särskilda depositionskonton när deposition tas ut av den som hyr ut en privatbostad eller en hyresrätt i andra hand. Enligt förslaget ska ränteintäkterna tillfalla hyresgästen och hyresvärden ska stå för kostnaden att upprätta kontot. Boverket anser att det är viktigt att det är hyresgästen själv som sätter in pengarna på depositionskontot och att depositionen betalas ut först efter att båda parter gått med på det eller efter att en neutral part har beslutat om det. Boverket anser också att det bör utredas om det bör finnas ett lagreglerat tak för depositioner och vilken finansiell institution som bör väljas för att hantera depositionerna. När det gäller val av finansiell institution anser Boverket att det är en fördel att välja lättillgängliga och välkända institutioner, men att valet inte behöver vara avgörande för hur väl systemet kan komma att fungera. Boverket nämner banker, länsstyrelser och försäkringsbolag som möjliga institutioner, men utesluter inte företag som är godkända av staten – ett system som tillämpas i England.

Utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* behandlar också frågan om depositioner. Men betänkandet presenterar dock inga konkreta förslag för ett system för depositioner. Deras bedömning är i stället att frågan behöver utredas vidare. Utredningen menar bland annat att problemet med bedrägerier inte är begränsat till bostadsmarknaden, utan bör lösas i ett större sammanhang som inkluderar generella behov av säkra betalningar. Vidare menar utredningen att frågan om depositions-systemet ska omfatta enbart privatuthyrning eller även annan uthyrning öppnar upp för en rad frågor som kräver ytterligare utredning. En annan fråga som utredningen anser kräver ytterligare utredning är behovet av en gräns för hur hög depositionen får vara.

4.3.2 Rättsutredning av deposition i hyresförhållanden

Statskontoret har inom ramen för det här uppdraget inte haft möjlighet att utreda närmare hur ett system för depositioner skulle kunna utformas. Men vi har gett den juridiska experten, docent Erika P. Björkdahl, i uppdrag att genomföra en rättsutredning. I uppdraget ingick att utreda om det enligt gällande regelverk är tillåtet med depositioner vid uthyrning av bostäder, vilka risker det finns med att inte ha ett reglerat system för depositioner, samt vad som bör beaktas vid en eventuell reglering av området. Rättsutredningen finns i sin helhet i bilaga 7.

I rättsutredningen framhåller utredaren att det behövs ett säkert system för depositioner. Därmed bekräftar utredningen den bild som vi beskriver ovan. Utredaren påpekar också att det kan vara värdefullt för en icke kommersiell hyresvärd att kunna kräva en säkerhet. Rättsutredningen framhåller därför att både hyresvärdar och hyresgäster har ett intresse av att området regleras. Målet med regleringen borde enligt rättsutredningen vara att bestämmelserna motverkar missbruk och är säkra och enkla att tillämpa. Utredaren menar att det senare kan öka viljan att hyra ut.

⁷⁰ Boverket (2013) *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad? – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras.*

När det gäller frågan om depositioner är tillåtna eller inte framhåller utredaren att den typ av depositioner som används vid uthyrning av bostäder är likställda med pant i hyreslagens mening. Det innebär att depositioner är tillåtna, och att förfarandet delvis redan är reglerat. Den reglering av pant som finns i hyreslagen gäller endast uppsägning av panten, men enligt rättsutredningen ska även allmänna regler om pant och borgen vara styrande. Det innebär bland annat att pant i form av pengar ska hållas åtskilt från hyresvärdens egna medel på ett räntebärande konto, och att räntan ska tillfalla hyresgästen.

Men dessa regler har inte fått något genomslag i praktiken, och många som hyr ut en privatbostad och tar ut en deposition agerar alltså i strid med de regler som gäller. Att de allmänna reglerna för pant och borgen gäller vid uthyrning av bostad kan förtydligas genom att skriva in det i hyreslagen. Men enligt rättsutredningen räcker inte det för att det ska få genomslag. Det beror på att de privatpersoner som hyr ut sin bostad inte känner till hur de ska gå tillväga för att hålla medlen åtskilda. Så länge det inte finns ett tydligt system för depositioner kan det uppfattas som krångligt av både hyresvärderna och hyresgästen. Dessutom är risken för påföljd om medlen inte hanteras på rätt sätt liten.

Rättsutredningen pekar på ett antal aspekter som är viktiga att ta hänsyn till vid en reglering av depositioner vid uthyrning av bostad:

- De regler som redan gäller om pant och borgen bör vara en utgångspunkt för regleringen.
- Mycket talar för att det bör införas en beloppsgräns för depositioner. Dels kan 20 § hyreslagen sägas ge uttryck för att hyresgästen inte ska behöva ligga ute med större summor pengar, dels skulle en beloppsgräns kunna underlätta för mindre betalningsstarka hyresgäster.
- Ett system för depositioner bör bygga på att hyresgästen själv deponerar medlen utan att de passerar hyresvärderna. Vägledning kan hämtas från länder där sådana system är etablerade, exempelvis Norge. Möjligen kan även möjligheten i hyreslagen att deponera medel hos länsstyrelsen vara vägledande.
- Ett system för depositioner måste tillgodose frågan om vid vilka förutsättningar en hyresvärd kan få tillgång till medlen. Det handlar exempelvis om hur bevisfrågor ska hanteras och vilka kriterier som ska vara uppfyllda för att hyresvärderna ska få använda hela eller delar av depositionen.

4.4 Boendeform medför skillnader i ekonomiskt stöd till vissa grupper

Vissa ekonomiskt svaga grupper kan ha rätt till ekonomiskt stöd för sitt boende. Enligt Statskontorets uppdrag ska vi utreda om det finns strukturella hinder som försvårar för personer att hyra en privatbostad eller en del av en bostad. Specifikt nämns att bostadsbidrag och hyresgarantier inte beviljas till inneboende.

4.4.1 Hyresgarantier kan inte användas vid privatuthyrning

Enligt dagens regler får hyresgarantier inte användas när det handlar om privatuthyrning. För hyresbostäder med besittningsrätt kan kommunerna däremot lämna hyresgarantier.⁷¹ Dessa garantier är en form av borgensåtagande för att garantera att hyresvärden får in hyran, och tanken är att hjälpa vissa grupper att få förstahandskontrakt. Under vissa förutsättningar kan kommunerna få ett statligt bidrag på 5 000 kronor per garanti. Det handlar om hyresgarantier till grupper som har ekonomisk möjlighet att betala hyran, men där de inte blir godkända av hyresvärden, exempelvis på grund av en betalningsanmärkning. Hyresgarantier används i dag sparsamt, och Boverket har föreslagit att en statlig hyresgaranti införs i stället för det statliga bidraget till kommunerna. Förslaget gäller förstahandskontrakt på hyresrätter, och omfattar inte uthyrning av privatbostäder.⁷²

Statskontoret bedömer att hyresgarantier inte bör införas vid uthyrning av privatbostäder. En sådan lösning skulle innebära att staten eller kommunen skulle behöva bedöma hyresgästens betalningsförmåga samt utfärda och administrera hyresgarantier. Vid uteblivna hyresbetalningar skulle staten eller kommunen behöva ersätta hyresvärden och sedan kräva in pengar från hyresgästen. Vi bedömer att detta skulle vara relativt resurskrävande i förhållande till den förväntade effekten. Vi bedömer inte heller att viljan att hyra ut skulle öka i någon större utsträckning om det fanns hyresgarantier. Då kan i stället ett system med depositioner, som inkluderar lösningar för ekonomiskt svaga hushåll, vara ett bättre alternativ för att öka säkerheten vid uthyrning av privatbostäder.

4.4.2 Unga inneboende kan inte få bostadsbidrag

Vissa ekonomiskt svaga hushåll kan ha rätt till ekonomiskt stöd för sitt boende. Detta gäller exempelvis bostadsbidrag till hushåll utan barn där den eller de som söker är mellan 18 och 28 år, bostadsersättning till nyanlända och bostadstillägg till pensionärer (som vi beskriver i avsnitt 3.5).

Hälften av de unga vuxna som är berättigade till bostadsbidrag är studenter.⁷³ Det är brist på studentbostäder, och studenter kan därför behöva hyra rum i andra hand. Samtidigt kan hyran för ett rum vara relativt hög med tanke på de inkomster en student har. Därför kan bostadsbidraget vara viktigt för att boendeutgifterna ska bli rimliga. Men inneboende unga har inte rätt till bostadsbidrag. Det innebär exempelvis att en student som bor i korridor kan få bostadsbidrag, men inte en student som är inneboende hos någon.

Boendeformen medför också skillnader i ekonomiskt stöd till nyanlända. Nyanlända som delar boende eller är inneboende har inte rätt till bostadsersättning. Många kommuner har svårt att hitta boende till nyanlända och behöver arbeta med olika typer av lösningar samtidigt för att hitta bostäder till dem. Att inneboende inte har rätt till bostadsersättning kan skapa problem för de kommuner som vill använda sig av den lösningen. Till exempel kan det medföra att nyanlända som hyr rum blir beroende

⁷¹ Lag (2009:47) om vissa kommunala befogenheter.

⁷² Boverket (2014) *Etableringshinder på bostadsmarknaden*.

⁷³ Riksrevisionen (2017) *Bostadsbidraget – ur ett fördelnings- och arbetsmarknadsperspektiv*.

av kompletterande försörjningsstöd.⁷⁴ Vi har inte haft möjlighet att inom ramen för uppdraget fördjupa oss i gruppen nyanlända eftersom detta skulle kräva en större utredningsinsats. Därför lämnar vi inte heller något förslag till åtgärd.

4.5 Statskontorets förslag

Vi kan konstatera att hyresgäster har en svag ställning på marknaden för privatbostadsuthyrning och att det i stor utsträckning saknas trygghetslösningar för både hyresvärdar och hyresgäster. I texten ovan kommenterar vi de förslag som lämnas i utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster*, men det ingår inte i vårt uppdrag att föreslå ändringar i lagen om uthyrning av egen bostad eller hyreslagen. Men vi lämnar förslag som handlar om reglering av depositioner och möjligheterna för unga inneboende att få bostadsbidrag.

4.5.1 Inför ett säkert system för depositioner som inte skapar onödiga trösklar för hyresgästerna

Förslag till insats: Regeringen bör se till att införa ett säkert system för depositioner för uthyrning av privatbostäder och andrahandsuthyrning av hyresrätter. Samtidigt bör alternativa lösningar tas fram för de hyresgäster som saknar möjlighet att betala en deposition.

Det behövs ett säkert system för depositioner eftersom hyresgästen annars kan ha svårt att få tillbaka en deposition efter hyrestidens slut, trots att hyresvärden inte har tillräckliga skäl att inte betala tillbaka pengarna. Ett annat skäl är att det förekommer bedrägerier med depositioner.

Det kan även vara viktigt för en privatperson som hyr ut sin bostad att kunna kräva en säkerhet under ordnade former. Det kan visserligen finnas en risk att regleringen ökar användandet av depositioner, vilket kan drabba betalningssvaga på bostadsmarknaden. Men den rättsutredning som vi låtit genomföra framhåller att det är ändå är angeläget att säkerställa att depositioner kan användas tryggt och förutsägbart, särskilt med tanke på att användandet av depositioner redan är etablerat och att det förekommer missbruk. Statskontoret delar den bedömningen.

Rättsutredningen pekar på ett antal aspekter som bör beaktas vid reglering av depositioner. En del av dessa aspekter omnämns också i Boverkets förslag och i utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster*.

I likhet med Boverkets förslag ser vi ingen anledning att begränsa ett system för depositioner till enbart privatuthyrning. Det beror på att hyresgästen även har en utsatt ställning vid andrahandsuthyrning av hyresrätter och att hyresvärden kan behöva en säker lösning för depositioner i båda fallen. Systemet bör däremot inte omfatta kommersiell uthyrning.

Vi har tidigare i kapitlet konstaterat att det för ekonomiskt svaga hushåll kan vara svårt att betala en deposition. Därför kan det finnas skäl att hitta lösningar för dessa

⁷⁴ Sveriges kommuner och landsting (2017) *Lokala exempel, anvisning av boenden och bostäder till nyanlända*.

<https://skl.se/integrationsocialomsorg/asylochflyktingmottagandeintegration/idebankforintegrationsarbetet/bostaderochbosattning.4409.html>, 2017-04-04.

hushåll, särskilt med tanke på att de som är behövt hyra en privatbostad ofta saknar andra alternativ. Statskontoret har inte inom ramen för detta uppdrag närmare utrett alternativa lösningar för ekonomiskt svaga hushåll. Dessa alternativ kan exempelvis vara försäkring, förmånliga lån eller privata borgensåtaganden. Statskontoret anser att regeringen bör utreda detta vidare i samband med att ett system för depositioner tas fram. På så vis kan det vara möjligt att undvika att skapa trösklar som stänger vissa grupper ute från marknaden för privatuthyrning av bostad.

4.5.2 Se över möjligheterna för unga inneboende att få bostadsbidrag

Förslag till insats: Regeringen bör se över reglerna för bostadsbidrag för unga inneboende inom ramen för sin översyn av bostadsbidraget.

Regeringen planerar redan att se över bostadsbidraget. Budgetpropositionen för 2017 anger att regelverket behöver moderniseras. En del i detta är att regelverket ska bli mer neutralt i förhållande till olika typer av boenden.⁷⁵ I denna översyn bör regeringen alltså beakta gruppen inneboende.

⁷⁵ Proposition 2016/17:1. *Budgetproposition för 2017. Utgiftsområde 12. Ekonomisk trygghet för familjer och barn.*

5 Trygghetsskapande förmedlingstjänster är få och dyra

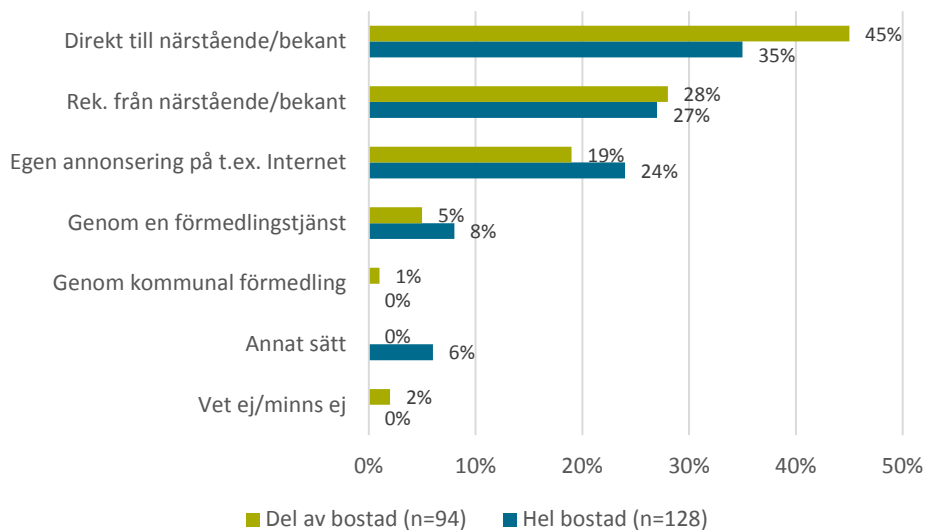
I det här kapitlet fokuserar vi på förmedlingen av privatbostäder. Analysen bygger dels på vår medborgarundersökning, dels på vår kartläggning av marknaden för förmedlingstjänster. Med förmedlingstjänst menar vi företag och organisationer som har tjänster som innebär att bostäder förmedlas i andra hand. Vår huvudsakliga slutsats är att det finns trygghetsskapande förmedlingstjänster, det vill säga tjänster som erbjuder hjälp med exempelvis depositionslösning och hantering av hyresbetalningar. Men dessa trygghetsskapande tjänster är relativt få och för dyra för ekonomiskt svaga hushåll som letar bostad. Vi bygger detta på följande övergripande resultat:

- Det är relativt få hyresvärdar som anlitar förmedlingstjänster. Detta beror sannolikt på att uthyrning främst sker till personer som uthyraren känner.
- Det finns i dag många aktörer som erbjuder annonsplattformar för privatbostadsuthyrning. Det finns däremot endast ett fåtal företag som erbjuder trygghetsskapande lösningar.
- Med tanke på hyresnivåerna på andrahandsmarknaden så blir förmedlingstjänster dyra att använda för ekonomiskt svaga hushåll som letar bostad.
- Ett antal kommuner och ideella organisationer tillhandahåller gratis förmedling till vissa grupper, till exempel nyanlända och studenter. Men dessa aktörer erbjuder inte samma typ av trygghetsskapande tjänster som de privata aktörerna.

5.1 Få anlitar förmedlingstjänst vid uthyrning

Vår undersökning visar att endast 5 procent av de som hyr ut del av sin bostad använder sig av en förmedlingstjänst. Motsvarande siffra för uthyrning av hela bostaden är 8 procent. Var fjärde uthyrare annonserade själv via exempelvis internet (figur 1).

Figur 1 Hur hittade du din hyresgäst vid den senaste uthyrningen?



Både hela bostaden och en del av bostaden hyrs alltså främst ut till någon som uthyraren känner. 45 procent av de som hyrde ut en del av sin bostad hyrde ut direkt till en närstående eller en bekant och 28 procent hyrde ut till någon som rekommenderats av en närstående eller bekant. Motsvarande siffra för hela bostaden är 35 procent respektive 27 procent. Det är med andra ord något vanligare att en uthyrare hyr ut direkt till någon närstående när det gäller en del av bostaden än hela bostaden.

5.2 Få företag erbjuder trygghetsskapande lösningar

För hyresgäster och hyresvärdar kan det vara svårt och tidskrävande att hitta en motpart på marknaden för uthyrning av privatbostäder. Uthyrning medför en risk och osäkerhet för båda parter. Ett sätt att minska transaktionskostnaderna, det vill säga minska osäkerheten, är att skapa förutsättningar för en välfungerande och trygg förmedling.

5.2.1 Förmedlingstjänster minskar till viss del otryggheten

Framväxten av förmedlingstjänster har till viss del ökat tryggheten på andrahandsmarknaden. Några företag erbjuder exempelvis kreditkontroll av hyresgästen, depositionslösning och hantering av hyresbetalningar. Det finns i vissa fall möjlighet att signera avtalen via bank-id. Dessa tjänster minskar den ekonomiska otryggheten som både hyresgästen och hyresvärden kan uppleva i samband med förmedlingen av privatbostäder för uthyrning. Även risken för bedrägerier minskar.

9 av de 21 förmedlingsföretag som ingår i vår kartläggning har utvecklat matchningstjänster (figur 2). Uthyraren kan exempelvis kopplas ihop med den bostadssökande via gemensamma vänner på sociala medier. När andrahandshyresvärden blir matchad med en hyresgäst kan hyresvärden sedan se vilka grupper personen är med i, vad personen gillar och om de har gemensamma vänner. Grundtanken är att otrygghetskänslan försvinner om uthyrningen sker via bekanta.

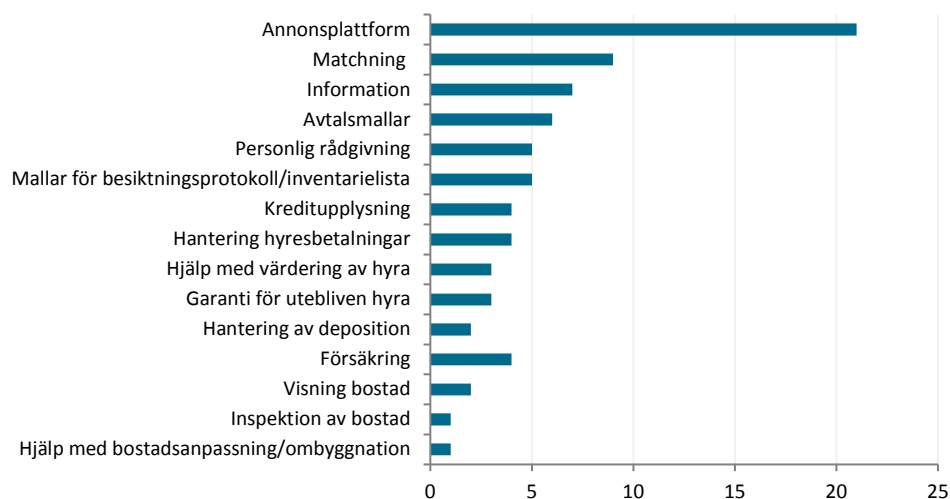
Enligt en undersökning bland användare av olika delningstjänster (som exempelvis Airbnb) upplever en tredjedel att det känns tryggt eller mycket tryggt att hyra ut sin

privatbostad eller fritidsbostad till en annan privatperson. Bland de tolv undersökta typerna av delningstjänster är det denna uthyrning som känns näst tryggest. Fler än hälften uppfattar det också som tryggt eller mycket tryggt att hyra en annan privatpersons bostad.⁷⁶ Positiva erfarenheter av delningstjänster vid exempelvis uthyrning av bostad under en semester kan på sikt leda till att personer blir mer positivt inställda till att använda förmedlingstjänster även vid långtidsuthyrning av privatbostad.

5.2.2 Förmedlingstjänsterna består främst av annonsplattformar

Vår kartläggning av marknaden för förmedlingstjänster visar att det finns 21 privata förmedlingsföretag. Inriktningen, tjänsteutbudet och kundgrupperna skiljer sig åt mellan företagen. Förmedlingstjänsterna består främst av annonsplattformar, det vill säga webbplatser som endast består av annonser som uthyrare har lagt upp för att visa sin bostad. Det är endast ett fåtal företag som erbjuder trygghetsskapande tjänster (figur 2).

Figur 2 Antal företag och typ av tjänst



Närmare hälften av de undersökta företagen har en funktion för att matcha hyresvärd och hyresgäst. Matchningen minimerar söktiden för båda parter och ökar förutsättningarna för att en uthyrare hittar en lämplig hyresgäst och vice versa.

Ett fåtal bolag har valt att gå in som mellanhand mellan hyresgäst och uthyrare. Två företag erbjuder exempelvis hantering av deposition, fyra stycken gör kreditkontroll av hyresgästen, och fyra företag hanterar hyresbetalningar och eventuella inkassoärenden. Beroende på hyresgästens kreditvärdighet täcker tre företag även upp för utebliven hyra i upp till tre månader.

Eftersom en vanlig hemförsäkring inte alltid täcker de skador som kan uppstå under uthyrningsperioden erbjuder fyra förmedlingsföretag en särskild försäkringslösning. Även ett försäkringsbolag erbjöd tidigare en försäkring vid uthyrning av privatbostäder som ersatte hyresvärden för utebliven hyra i upp till tre månader och om

⁷⁶ SOU 2017:26 *Delningsekonomi på användarnas villkor*.

hyresgästen förstörde något i bostaden. Försäkringen avvecklades på grund av låg efterfrågan.⁷⁷

Vissa företag hjälper även till med vissa juridiska frågor. Det handlar om att förse parterna med exempelvis avtalsmallar (sju företag) och mallar för besiktningsprotokoll och inventarielistor (fem företag). Fem företag erbjuder även personlig rådgivning.

Det finns ett fåtal företag som går längre i tjänsteutbudet. Två företag erbjuder exempelvis visning och inspektion av bostaden. Ett företag erbjuder allt från planering och ombyggnation till uthyrning, försäkring mot obetalda hyror, hjälp med kontrakt och deklaration.

5.2.3 Förhållandevis få annonser på förmedlingstjänsterna

Statskontorets kartläggning av marknaden för förmedlingstjänster visar att de renodlade annonsplattformarna innehåller flest annonser för uthyrning av bostäder. Vid tidpunkten för vår undersökning fanns cirka 10 000 bostäder utannonserade på ett urval av sådana webbplatser (tabell 1). De företag som har ett utökat utbud med exempelvis matchningsfunktion och trygghetsskapande tjänster har betydligt färre annonser, cirka 200–300 bostäder i Sverige var utannonserade för uthyrning på respektive webbplats (tabell 1). Merparten av annonserna gäller andrahandsuthyrning av hel bostad i Stockholm.

Detta innebär att det endast är ett litet antal personer som tar del av de trygghetsskapande tjänster som vissa förmedlingsföretag erbjuder.

Tabell 1 Antal annonser för lägenhetsuthyrning i Sverige på ett urval av förmedlingstjänster.

Förmedlingstjänst	Annonser i Sverige	Varav annonser i Stockholm
Qasa	254	237
Samtrygg	291	159
Renthia	166	151
Residensportalen	335	148
Hyr en bostad	10 114	5 222
Blocket Bostad	10 807	2 872

Not: Siffrorna gäller antalet annonser den 24 april 2017. Detta ger endast en bild av utbudet vid just denna tidpunkt. Utbudet varierar efter säsong, vid exempelvis terminsstarter ökar vanligtvis utbudet.

Det har varit svårt att ta fram uppgifter om andelen annonser som avser hela bostaden respektive en del av bostaden. Men våra intervjuer pekar på att den största andelen annonser gäller hela bostaden.

⁷⁷ Boverket (2013) *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad? – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras.*

5.3 Ekonomiskt svaga hushåll har inte tillgång till dyra förmedlingstjänster

I kapitel 4 beskriver vi att de som hyr i andra hand främst är unga, studenter, nyanlända och tillfällig arbetskraft. En anledning till detta är att de oftare har kortare kötid och därmed i många fall är hänvisade till att hyra bostad i andra hand. Vissa har också mindre ekonomiska resurser. Ekonomiskt svaga hushåll på bostadsmarknaden har inte alltid möjlighet att använda sig av dyra förmedlingstjänster.

Bland några av de ledande uthyrningstjänsterna på internet är dessutom en övervägande del av annonserna enbart riktade till företag. Många känner troligtvis en osäkerhet i att hyra ut sin bostad och gör det hellre till företag snarare än till privatpersoner. Detta innebär att personer med små resurser som är hänvisade till att hyra bostäder i andra hand konkurrerar med företag om kontrakten.⁷⁸

5.3.1 Förmedlingstjänsterna kostar för hyresgästen

Vår kartläggning visar att de trygghetsskapande förmedlingstjänsterna endast är tillgängliga mot betalning.

De webbplatser som endast består av annonsplattformar är vanligtvis gratis. I något enstaka fall kostar det för uthyraren att lägga upp en annons. De företag som erbjuder ett mer utvecklat tjänsteutbud med exempelvis matchning, hantering av hyresbetalningar och depositionslösning tar däremot ut en avgift, vanligtvis från hyresgästen.

8 företag tar betalt för ett medlemskap som ger de bostadssökande tillgång till uthyrarnas kontaktuppgifter. 4 företag lägger på en viss procentsats av hyresbeloppet på hyresgästens hyra för att få ta del av förmedlingstjänsten. Det handlar om mellan 10 och 25 procent av hyresbeloppet. Det innebär exempelvis att en hyresgäst får betala mellan 6 600 och 7 500 kronor i stället för 6 000 kronor. Med tanke på hyresnivåerna på andrahandsmarknaden blir förmedlingstjänsterna dyra att använda för ekonomiskt svaga hushåll som letar bostad.

Tre företag tar betalt för olika typer av tilläggstjänster. Det kan exempelvis handla om 2 000 kronor för hjälp med kontraktsskrivning eller 400 kronor för att annonsen ska synas bättre.

5.4 Studenter och nyanlända kan få viss hjälp med förmedlingen

Vissa grupper på andrahandsmarknaden kan få viss hjälp av ideella organisationer och kommuner.

Vi har identifierat sju ideella organisationer som är inriktade på att hitta privatbostäder för uthyrning till studenter på studieorter där det råder bostadsbrist. Vanligtvis drivs dessa andrahandsförmedlingar av studentkårer. Två sådana exempel är Bo-poolen som drivs av Lunds universitets studentkårer och Akademisk Kvart som drivs av Stockholms studentkårers centralorganisation.

⁷⁸ Länsstyrelsen i Stockholms län (2013) *Bostäder i andra hand - en översikt*, s. 24.

Dessa andrahandsförmedlingar är gratis för både uthyrare och hyresgäst men de erbjuder endast enklare tjänster som annonsering och information. Däremot förhandsgranskas vanligtvis bostadsannonserna innan de publiceras. Annonser med olämpligt innehåll eller oskäligen villkor godkänns inte, till exempel orimligt hög hyra.

Ytterligare ett exempel på en förmedlingstjänst som riktar sig till studenter är den ekonomiska föreningen Ett tak två generationer. Syftet med tjänsten är att möjliggöra för studenter att flytta in hos äldre som har rum över.⁷⁹ Föreningen hjälper till med matchningen utifrån parternas intressen, behov och önskemål. Föreningen erbjuder stöd under hela boendetiden, vilket innebär att de stöttar vid första kontakten, hjälper till med hyreskontraktet och finns sedan tillgängliga för att ge stöd via jourtelefon och e-post. Hyresavtal och hyresbetalningar hanteras via deras tjänst. För att bli medlem krävs en ansökan där hyresgästen och hyresvärderna skriver under en slags uppförandekod som beskriver roller och åtaganden.

5.4.1 Flera kommuner uppmuntrar till uthyrning till nyanlända

Under hösten 2015 märktes ett ökat engagemang från allmänheten när det gäller mottagande av asylsökande och nyanlända. Många kommuner blev kontaktade av privatpersoner som erbjöd bostäder i form av andrahandsuthyrning och inneboendelösningar.⁸⁰

I vår kartläggning ingår 90 kommuner som på olika sätt arbetar med att förmedla privatbostäder i andra hand till nyanlända. I en enkät från SKL svarade 115 kommuner att de kommer att använda sig av denna boendelösning för nyanlända under de närmaste åren.⁸¹

Regeringen har tillfört medel till de kommuner som vill utveckla sin verksamhet för att underlätta uthyrning av privatpersoners bostäder till nyanlända. Uppföljningen av denna satsning visar att insatserna har haft ett tydligt lokalt värde och att de har fyllt en funktion.⁸² Merparten av kommunerna har även uppgett att insatsen inte kunnat genomföras utan medlen. Dessa medel var även jämförelsevis enkla att både söka och administrera, vilket gjort att kommunerna relativt enkelt kunde initiera och genomföra insatser utifrån sina identifierade behov. Cirka 30 projekt, eller 17 procent av insatserna som har beviljats de så kallade § 37-medlen, har varit inriktade mot att utveckla samordningen med privata hyresvärdar eller privatpersoner som hyr ut.

⁷⁹ Ett tak två generationer (2017) *Bra boende över generationsgränser. En boendelösning för seniorer och studenter*. <http://www.ettaktvåggenerationer.se/>, 2017-05-18.

⁸⁰ Länsstyrelsen i Stockholm (2016) *Bosättning av nyanlända- utmaningar och möjligheter i Stockholms län*.

⁸¹ Uppgifter i e-post från SKL 2017-04-11.

⁸² Länsstyrelsen i Jönköpings län (2017) *Insatser enligt 37 och 37a §§ enligt förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för vissa nyanlända utlänningar* och e-post Länsstyrelsen Jönköpings län 2017-04-11. Under 2016 var 10 miljoner kronor särskilt riktade till insatser till kommuner som vill underlätta uthyrning av bostäder till nyanlända. I utvärderingen framkommer inte hur mycket medel som beviljats till insatser med den specifika inriktningen ”privatpersoner som hyr ut”.

Kommunernas arbete med att främja privatbostadsuthyrningen kan till exempel handla om att erbjuda en plats för annonsering av andrahandsuthyrning eller hjälp med matchning av hyresvärd och hyresgäst. Det vanligaste är att kommunen hjälper till med exempelvis matchning och inspektion av bostaden, men att kontraktet skrivs mellan privatuthyraren och den nyanlända. Men i ett tjugotal kommuner är det i stället kommunen som tecknar andrahandskontraktet med den nyanlända.

Men kommunernas arbete har hittills inte resulterat i ett stort antal uthyrningar. I exempelvis Stockholm stad har 51 kontrakt tecknats, varav 19 gäller rum och 32 gäller hela lägenheter.⁸³ Sedan maj 2016 har 60 nyanlända erbjudits boende via privatpersoner i Nacka kommun och ytterligare 90 nyanlända förväntas få sitt boende via privatpersoner under 2017. I Malmö är förhoppningen att 20 privatbostäder ska bli tillgängliga för uthyrning till nyanlända under 2017. I Falu kommun bor i dag 27 nyanlända hos privatpersoner.⁸⁴

Det finns även exempel på kommuner som valt att upprätta en kommunal bytes- och andrahandsförmedling. Förmedlingen riktar sig då till fler grupper än till nyanlända. Göteborgs kommunala bostadsförmedling Boplats är ett sådant exempel. I det fallet kostar det cirka 100 kronor att annonsera ut en bostad, men det är gratis att söka en andrahandsbostad. Stockholm har till skillnad från Göteborg valt att inte starta en sådan andrahandsförmedling eftersom kommunen anser att det ligger utanför deras uppdrag som kommunal verksamhet och att denna typ av tjänster redan tillhandahålls av andra aktörer.⁸⁵

Dessa exempel visar att svaga grupper på andrahandsmarknaden visserligen kan få hjälp med förmedling av andrahandsbostäder av vissa ideella organisationer och kommuner. Men det rör sig om relativt få förmedlingstjänster och användarna får ingen ytterligare trygghetsgaranti i form av exempelvis depositionslösningar eller hantering av hyresbetalningar.

5.5 Statskontorets förslag

Statskontoret bedömer att marknaden för privatbostadsuthyrning inte fungerar på ett tillfredsställande sätt i dag. Ett skäl till detta är att antalet aktörer som erbjuder förmedlingstjänster är få och att dessa är för dyra för de ekonomiskt svaga hushållen. Utifrån den bostadsbrist som råder är det dock enligt Statskontoret troligt att marknaden kommer att utvecklas och att fler aktörer kommer att ansluta. Fler aktörer

⁸³ Uppgifter från Stockholm stad i Mitti 2017-03-08. *Flest i söderort vill hyra ut till nyanlända.*

⁸⁴ SKL (2017) *"Jag vill dela"-kampanjen, köp av bostadsrätter och nybyggnation i Nacka kommun och Malmö stad i samarbete med Refugees Welcome Sweden och Falu kommun - öppna ditt hem.*
https://skl.se/integrationsocialomsorg/asylochflyktingmottagandeintegration/idebankforintegrationsarbetet/bostaderochbosattning.4409.html?&utm_source=nyhetsbrev&utm_medium=email&utm_term=&utm_content=&utm_campaign=Plan-+och+byggnytt+2017:2. 2017-05-29.

⁸⁵ Bostadsförmedlingen (2016) *Redovisning av uppdrag att pröva möjligheten att upprätta en bytes- och andrahandsförmedling.* Tjänsteutlåtande 2016-05-17. Styrelsen fattade beslut i enlighet med förslaget i maj 2016.

innebär ökad konkurrens och därmed lägre avgifter för förmedlingstjänsterna. Statskontoret bedömer därför att det i dagsläget inte krävs direkta åtgärder från statens sida.

Statskontoret har övervägt Boverkets förslag om att staten skulle kunna inrätta en nationell lägenhetspool för personer som beviljats uppehållstillstånd.⁸⁶ Det finns enligt Boverket inget skäl att begränsa poolen till just denna kategori av personer utan det skulle också vara möjligt att tillåta andrahandsuthyrning. Eftersom det redan finns privata aktörer som har tjänster för andrahandsuthyrning delar Statskontoret inte Boverkets bedömning att staten bör inrätta en nationell lägenhetspool. Vidare har kommunerna ett ansvar för bostadsförsörjningen och skulle därför vara mer lämpliga för att genomföra insatser inom detta område.

Statskontoret har i stället övervägt ett statsbidrag till de kommuner som vill inrätta en kommunal funktion som dels letar fram privatbostäder för uthyrning, dels tryggar uthyrningen. Funktionen skulle exempelvis kunna genomföra informationsinsatser för att öka kommuninvånarnas medvetenhet om behovet av bostäder, matcha privatpersoner som vill hyra ut med hyresgäster, genomföra kontroller av bostäder och kreditkontroller av hyresgäster. Kommunen skulle på så sätt kunna bli ett alternativ för de personer som inte har tillgång till de kostsamma förmedlingstjänster som finns på den privata marknaden. Det finns dessutom redan upparbetade arbetssätt och erfarenheter i en del kommuner av att främja privatbostadsuthyrning för nyanlända. Det kan vara värdefullt för kommuner med bostadsbrist att ta vara på dessa erfarenheter utöka framtida insatser till en bredare målgrupp, det vill säga alla kommuninvånare som letar bostad. Ett statsbidrag till de kommuner som vill utveckla sin verksamhet skulle därmed kunna främja uthyrningen av privatbostäder.

Men det finns flera nackdelar med ett sådant förslag. Enligt uppgifter från Näringsdepartementet är förslaget inte förenligt med reglerna för statsstöd eftersom det finns flera aktörer som redan tillhandahåller den här typen av tjänster på den privata marknaden. Statskontoret föreslår därför inget statsbidrag. Det finns också vissa tveksamheter om förmedling av andrahandsbostäder ryms inom ramen för det kommunala åtagandet. Olika kommuner har gjort olika tolkningar i denna fråga. Även om det inte finns några juridiska hinder har exempelvis Stockholm stad valt att inte upprätta en kommunal andrahandsförmedling. Stockholms stad motiverar detta med att det redan finns flera aktörer som tillhandahåller den här typen av tjänster och att det därför anses ligga utanför det kommunala uppdraget.⁸⁷

Vi föreslår i stället att den statliga informationen om vilka förmedlingstjänster för privatbostadsuthyrning som finns på marknaden bör förbättras.

5.5.1 Förbättrad statlig webbplats

Förslag till insats: Regeringen bör ge Boverket och Konsumentverket i uppgift att ge samlad information om förmedlingstjänsterna och en möjlighet att jämföra företagens priser och villkor.

⁸⁶ Boverket (2015) *Nyanländas boendesituation – delrapport*, s. 55.

⁸⁷ Bostadsförmedlingen (2016) *Redovisning av uppdrag att pröva möjligheten att upprätta en bytes- och andrahandsförmedling*. Tjänsteutlåtande 2016-05-17. Styrelsen fattade beslut i enlighet med förslaget i maj 2016.

Vår utredning visar att det är relativt få som anlitar förmedlingstjänster vid uthyrning vilket innebär att det endast är ett fåtal som får tillgång till de trygghetsskapande tjänsterna. Samtidigt finns det ingen samlad information om vilka förmedlingstjänster som finns.

Ett sätt att öka användningen av förmedlingstjänsterna kan vara att ge samlad information och vägledning om förmedlingstjänsterna på den förbättrade statliga webbplatsen som vi föreslår i kapitel 2. Denna information bör inkludera alla typer av förmedlingstjänster, både privata företag och ideella organisationer. Det bör tas fram tydliga kriterier för vilka förmedlingstjänster som får synas på webbplatsen. Detta blir dels en kvalitetssäkring för användarna, dels ett sätt för förmedlingstjänsterna att marknadsföra sig. Webbplatsen kan även innehålla en möjlighet för konsumenten att jämföra priser och villkor på de olika företagen.

Enligt omboende.se:s länkningspolicy finns det dock i dagsläget en instruktion om att inte länka till andra webbplatser som tar betalt för att förmedla bostäder. Detta beror på att grundtanken med webbplatsen var att den inte skulle förmedla bostäder eller rekommendera tjänster eftersom detta skulle kunna leda till konkurrensfördelar för dessa tjänster. Enligt Boverkets och Konsumentverkets bedömning är det inte förenligt med förvaltningslagen att länka till webbplatser som tar betalt för att förmedla bostäder. Men Statskontoret noterar att Energimarknadsinspektionen på webbplatsen Elpriskollen.se länkar till privata företag. Detta talar för att en annan tolkning kan göras. Enligt Statskontoret är det viktigt att främja användandet av trygghetsskapande tjänsterna genom att förse hyresgäster och hyresvärdar med lättillgänglig information om vilka trygghetsskapande tjänster som finns, hur mycket de kostar och vilka villkor de har. Det finns därför anledning att ompröva den nuvarande länkningspolicy.

6 Det finns behov av att anpassa bostaden för att kunna hyra ut

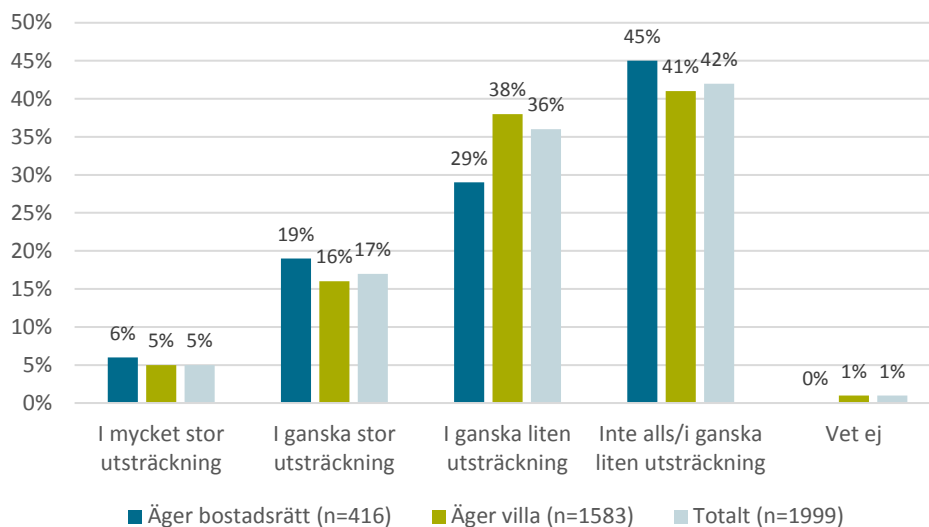
I det här kapitlet behandlar vi behovet av att anpassa bostaden för uthyrning. Analysen bygger på vår medborgarundersökning och på dokumentstudier. Vår huvudsakliga slutsats är att många personer inte hyr ut på grund av att bostaden i så fall skulle behöva anpassas för att göra den mer lämplig att hyra ut. Samtidigt kan det vara förhållandevis krävande att anpassa bostaden. Vi bygger vår slutsats på följande övergripande resultat:

- Tre fjärdedelar av deltagarna i vår medborgarundersökning svarade att utformningen av deras bostad inte alls eller i ganska liten utsträckning lämpar sig för att hyra ut en del av bostaden.
- Endast 20 procent av de som bor i villa svarade att de i ganska stor eller mycket stor utsträckning har möjlighet att bygga om för uthyrning. Motsvarande siffra för de som bor i bostadsrätt var 4 procent.
- Ett av de viktigaste skälen till att personer inte hyr ut sovrum som de har över är att bostaden i så fall skulle behöva anpassas.
- Det kan innebära en relativt stor arbetsinsats och kostnad att anpassa eller bygga om sitt boende för att göra det möjligt att hyra ut en separat del. Det krävs också att uthyraren sätter sig in i ett omfattande regelverk för att bedöma vad som är möjligt att göra.
- Den högsta tillåtna hyran vid uthyrning av en uthyrningsdel kan vara förhållandevis låg. Det innebär att det endast på lång sikt är lönsamt att göra mer omfattande investeringar för att hyra ut. Om det endast krävs enklare insatser kan investeringen räknas hem snabbare.

6.1 Få upplever att bostadens utformning lämpar sig för uthyrning

I vår undersökning svarade 42 procent av de som har ett extra sovrum över att bostadens utformning inte alls lämpar sig för att hyra ut en del. Ytterligare 36 procent svarade att bostadens utformning i ganska liten utsträckning lämpar sig för att delvis hyras ut.

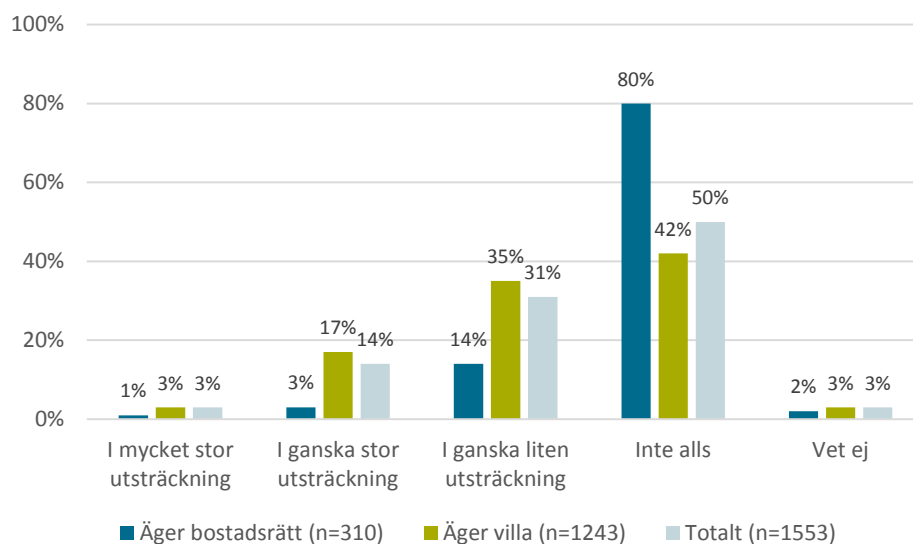
Figur 1 Svarande i undersökningen om bostadens utformning lämpar sig för uthyrning av en del av bostaden, efter upplåtelseform (svarande som har ett extra sovrum, n=1 999)



6.2 Störst möjlighet att bygga om villor för uthyrning

Vi har också frågat de som uppger att de har ett extra sovrum, men att bostaden i ganska liten utsträckning eller inte alls lämpar sig för uthyrning, om möjligheten att bygga om bostaden för att hyra ut en del av den. Bland ägare av bostadsrätter svarade 80 procent att det inte finns någon möjlighet att bygga om bostaden för uthyrning. Bland villaägare var motsvarande andel 42 procent (figur 2).

Figur 2 Svarande i undersökningen om möjligheten att bygga om bostaden för uthyrning (svarande som har ett extra sovrum och som uppger att bostaden inte lämpar sig för uthyrning, n=1 553)



Att villaägare upplever sig ha större möjligheter att bygga om för uthyrning är väntat med tanke på att de fysiska förutsättningarna är bättre. 20 procent av de som äger en villa svarade att de i ganska stor eller mycket stor utsträckning har möjlighet att bygga om för uthyrning. Motsvarande siffra för de som äger bostadsrätter var endast 4 procent.

6.3 Det finns behov av att anpassa boendet för uthyrning

Nära 30 procent av de som har ett sovrum över svarade i vår undersökning att ett av skälen till att de inte hyr ut är att bostaden i så fall skulle behöva anpassas för uthyrning. Detta är det fjärde vanligaste alternativet bland respondenterna. Vi har också tidigare konstaterat att många inte vill dela sin bostad med främmande människor (avsnitt 2.1.1). Det är således troligt att potentialen för uthyrning av en del av bostaden skulle öka om boytan kunde avgränsas till separata bostäder.

6.4 Det är krävande att anpassa boendet

Boverket har låtit Sweco utreda hur privata fastighetsägare av en- eller tvåfamiljshus kan lägga till ytterligare bostäder så att det befintliga fastighetsbeståndet kan utnyttjas bättre.⁸⁸ Bakgrunden är bland annat att många privata fastighetsägare av en- eller tvåfamiljshus saknar kunskap om vad som krävs för att göra en översiktlig bedömning av vilka möjligheter de har att öka antalet bostäder på sin fastighet.

Vid en ombyggnation för att anpassa boendet för uthyrning finns en rad alternativ att välja mellan, som exempelvis:⁸⁹

- Ett befintligt enfamiljshus delas upp i två nya bostäder utan tillbyggnad.
- Ett befintligt enfamiljshus delas upp i två eller flera nya bostäder i samband med tillbyggnad.
- Ett befintligt uthus på fastigheten, exempelvis ett garage eller en verkstad, byggs om till bostadsdel.
- Ett bygglovsbefriat komplementbostadshus byggs, ett så kallat attefallshus.

För var och ett av dessa alternativ är det en mängd regler att sätta sig in i. Här följer några exempel:⁹⁰

- Vad gäller enligt Plan- och bygglagen (PBL)⁹¹ och Plan- och byggförordning⁹²? Vissa åtgärder kräver bygglov (exempelvis tillbyggnader över 15 kvm), andra är bygglovsbefriade (exempelvis tillbyggnad på maximalt 15 kvm).
- Vad tillåter detaljplanen? Om området är detaljplanelagt kan det finnas bestämmelser i detaljplanen som begränsar möjligheten att dela upp en bostad i flera.

⁸⁸ Sweco (2016) *Potential för ytterligare bostäder i befintligt bestånd*. Rapport till Boverket.

⁸⁹ Sweco (2016) Katalogunderlag. Bilaga 1 i Sweco (2016) *Potential för ytterligare bostäder i befintligt bestånd*. Rapport till Boverket.

⁹⁰ Sweco (2016) Katalogunderlag. Katalogunderlag. Bilaga 1 i Sweco (2016) *Potential för ytterligare bostäder i befintligt bestånd*. Rapport till Boverket.

⁹¹ Plan- och bygglag (2010:900).

⁹² Plan- och byggförordning (2011:338).

- Vad säger Boverkets byggregler, exempelvis när det gäller bostadens tillgänglighet och brandskydd?

Det kan alltså krävas en ansökan om bygglov för att få anpassa bostaden för uthyrning. Men även de bygglovsbefriade åtgärderna som attefallshus och tillbyggnad på 15 kvadratmeter kräver oftast att uthyraren anmäler detta till byggnadsnämnden som sedan ska ge startbesked innan uthyraren får påbörja åtgärden. Dessutom kan uthyraren behöva se till att VVS-system anpassas, att parkeringsnormen uppfylls och att hänsyn tas till bostadens bredbandsanslutning. Det ska också finnas en kontrollansvarig och en kontrollplan för utförandet. Dessutom ska ombyggnationen finansieras.

Detta sammantaget innebär en ganska stor arbetsinsats och kostnad för den som vill anpassa eller bygga om sitt boende för att skapa en separat uthyrningsmöjlighet. Det som kräver minst arbetsinsats är att dela upp ett befintligt enfamiljshus, exempelvis med hjälp av en uthyrningsdel.

Våra intervjuer visar att vissa av de krav som finns i PBL, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler (BBR)⁹³ i vissa fall upplevs försvåra möjligheten att anpassa bostäder för uthyrning. Den rapport som Sweco tog fram åt Boverket presenterar några förslag på förändringar i reglerna för att utöka fastighetsägares möjligheter att utveckla det befintliga beståndet för att skapa fler bostäder.⁹⁴ Dessa förslag återkommer även under våra intervjuer. Som exempel kan nämnas att:

- godkänna bebyggelse närmare en fastighetsgräns, exempelvis för att kunna placera ett attefallshus vid tomtgränsen (mot gatan).
- ta bort kravet på ett tillgängligt kök och i stället acceptera ett så kallat trinett- eller minikök.
- tillåta en lägre takhöjd vid ombyggnation, vilket skulle möjliggöra en lägenhet på andra våningen i ett enbostadshus.⁹⁵
- ge möjlighet att tillämpa de tillgänglighetsregler som gällde när huset byggdes. Nya byggregler kan ha tillkommit sedan fastigheten byggdes. Då är det möjligt att det inte finns utrymme nog i den äldre fastigheten att bygga rum i den storlek som normerna anger i dag.

Under våra intervjuer påtalas att det vid nyproduktion finns regler, exempelvis tillgänglighetskrav, som gör det svårt att bygga yteffektiva uthyrningsdelar. Detta påverkar kostnaden för uthyrningsdelen. Ett annat exempel som nämns är kraven på dagsljus. För att uppfylla kraven på dagsljus i uthyrningsdelen behöver den i vissa fall placeras i ett läge där bostadsägaren själv vill ha exempelvis ett fönster, balkong eller uteplats.

Genom att förändra vissa av kraven i PBL, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler skulle alltså både anpassning av privatbostäder för uthyrning och nyproduktion av uthyrningsdelar kunna underlättas. Då skulle det befintliga beståndet utnyttjas i högre utsträckning.

⁹³ Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR. BFS 2011:6 med ändringar.

⁹⁴ Sweco (2016) *Potential för ytterligare bostäder i befintligt bestånd*. Rapport till Boverket.

⁹⁵ E-post Main Home, 2017-05-29.

6.5 Det tar lång tid innan omfattande investeringar lönar sig

Om det endast krävs enklare insatser för att skapa en uthyrningsdel, som dessutom täcks av ROT-bidrag, betalar sig investeringen relativt snart. En villaägare som i stället bygger en uthyrningsdel får en betydligt högre investeringskostnad. Men den högsta tillåtna hyran vid uthyrning av en uthyrningsdel enligt lagen om uthyrning av egen bostad kan vara förhållandevis låg. Det tar därför lång tid innan den mer omfattande investeringen lönar sig.

Vi har tagit fram ett räkneexempel för att få en uppfattning om vilken hyra som är möjlig att ta ut enligt dagens kostnadsbaserade hyressättning om man hyr ut en uthyrningsdel. Exemplet visar också vilken vinst ägaren kan göra. Vi antar att uthyrningsdelen är 20 procent av den totala bostaden och att den hyrs ut möblerad. Men som vi beskrivit i 3.1.3 är det otydligt hur man ska beräkna hyran för en uthyrningsdel.

Tillbyggnad av uthyrningsdel för uthyrning. Högsta hyra och vinst av uthyrning utifrån kostnadsbaserad hyressättning (avkastningsränta 2 procent)

- Bostadens värde: 6 200 000 kronor (inkl. uthyrningsdel)
- Belåningsgrad: 50 %
- Driftskostnader per år: 56 000 kronor
- Räntekostnader efter ränteavdrag per år: 43 400 kronor
- Andel av bostaden som hyrs ut: 20 % (uthyrningsdel)
- Hyra som kan tas ut per år:
 $(56\,000 + 6\,200\,000 \times 0,02) \times 0,2 \times 1,1 = 39\,600$ kronor
- Hyra per månad: 3 300 kronor
- Kostnaden per år: $(56\,000 + 43\,400) \times 0,2 = 19\,900$ kronor
- Hyresintäkt per år efter kostnader: 19 720 kronor

Den högsta kostnadsbaserade hyran blir enligt vår beräkning relativt låg. I exemplet ovan är den högsta månadshyran 3 300 kronor och hyresintäkten efter kostnader är 19 720 kronor per år.

Kostnaden för att bygga en uthyrningsdel varierar beroende på en rad faktorer. Det gäller till exempel om uthyraren delar av sin befintliga bostad eller bygger till en ny del, i vilken omfattning uthyraren bygger nytt kök och badrum, vilka material som används, behov av hantverkare och så vidare. Det krävs att uthyrningsdelen hyrs ut under lång tid för att täcka en investeringskostnad på exempelvis 300 000 kronor, när hyresintäkten som i exemplet ovan är 19 720 kr per år. Det är svårt att beräkna exakt hur många år som krävs för att investeringen ska hämtas hem. Detta beror på att en rad antaganden måste göras om bland annat utvecklingen av marknadsvärdet, räntan, inflationen och belåningsgraden.

Om uthyraren i stället fick ta ut bruksvärdeshyra för uthyrningsdelen bedömer vi att hyran i vissa fall skulle kunna bli högre. I exemplet nedan har vi räknat på samma

uthyrningsdel, men med en tänkt bruksvärdeshyra på 6 000 kronor per månad. Det kan vara en rimlig hyresnivå för en mindre lägenhet i en av storstadsregionerna. Enligt vår beräkning skulle hyresintäkten då bli 46 800 kronor, det vill säga 27 000 kronor mer per år jämfört med nettointäkten av en kostnadsbaserad hyra.

Tillbyggnad av uthyrningsdel för uthyrning. Bruksvärdeshyra (6 000 per månad)

- Hyra som kan tas ut per år: 72 000 kronor per år
- Skatt för kapitalinkomst: 5 300 kronor
- Hyresintäkt efter skatt: 66 700 kronor
- Kostnaden per år: $(56\,000 + 43\,400) \times 0,2 = 19\,900$ kronor
- Hyresintäkt per år efter kostnader: 46 800 kronor

Sammanfattningsvis innebär dagens regler för den högsta tillåtna hyran att det endast på mycket lång sikt är lönsamt att investera i en tillbyggnad för en uthyrningsdel. Om återbetalningen av en sådan investering ska kunna ske på kortare tid måste uthyrarna få ta ut en högre hyra utifrån en annan beräkningsgrund.

6.6 Statskontorets förslag

Det innebär en relativt stor investering att planera och bygga exempelvis en uthyrningsdel. Både transaktionskostnaderna och investeringskostnaderna är alltså relativt höga. Statskontoret föreslår därför en rad olika åtgärder på lång och kort sikt för att stimulera till och underlätta anpassning av bostäder för uthyrning och på så sätt sänka transaktionskostnaderna. Anpassning av bostäder för uthyrning omfattar exempelvis att avgränsa en del av bostaden, att bygga en uthyrningsdel eller ett attefallshus.

Det är redan i dag möjligt att bygga till och bygga om uthyrningsdelar i privatbostäder till en nedsatt kostnad genom ROT-avdrag. Vi bedömer att det inte är motiverat att införa mer generösa regler för ROT-avdrag för att stimulera om- eller tillbyggnad av uthyrningsdelar. Detta beror på att en sådan åtgärd även skulle omfatta ombyggnader och tillbyggnader som inte är till för att anpassa bostaden för uthyrning. Därmed skulle de generösare bidragen sannolikt leda till att kostnaderna för staten ökar betydligt. Vi bedömer också att dagens regler för ROT-avdrag i tillräcklig utsträckning underlättar vid enklare anpassningsåtgärder.

Statskontoret har övervägt att föreslå ett särskilt bidrag för om- eller tillbyggnad av uthyrningsdelar. Men vi har valt bort detta förslag av två skäl. För det första skulle bidraget troligtvis behöva vara mycket generöst för att få någon effekt. Det beror på att investeringskostnaden för en uthyrningsdel ofta är förhållandevis stor (se avsnitt 6.5.). För det andra riskerar ett särskilt bidrag att leda till bidragsfusk och därmed skulle det också behövas omfattande tillsyn. Vi bedömer att det skulle vara svårt för staten att bedriva en kostnadseffektiv tillsyn av att uthyrning verkligen sker efter om- och tillbyggnad med stöd av ett särskilt bidrag. Tillsynen skulle bland annat också kräva att den ansvariga myndigheten gör platsbesök för att kontrollera anpassningen.

6.6.1 Skattefri uthyrning under 10 år när man bygger uthyrningsdel

Förslag till insats: Regeringen bör införa skattefri uthyrning under 10 år för den som bygger en uthyrningsdel.

I avsnitt 3.3.2 skriver vi att vi instämmer i förslaget i betänkandet *Stärkt ställning för hyresgäster* om att införa en möjlighet för parterna att bestämma hyran med ledning av bruksvärdesprincipen. Som vi visar i exemplet i avsnitt 6.5 kan den högsta kostnadsbaserade hyran enligt dagens regler bli förhållandevis låg. Uthyrning kan i dessa fall endast på lång sikt kompensera för investeringskostnaden. För att fler ska välja att investera i uthyrningsdelar eller attefallshus bör det finnas en möjlighet att ta ut en hyra enligt en annan beräkningsgrund. Vi bedömer att bruksvärdeshyra är ett lämpligt alternativ. Bruksvärdeshyra är dessutom redan en etablerad hyressättningsmodell.

Om det införs en möjlighet att ta ut bruksvärdeshyra kommer det också att innebära att fler uthyrare kommer att behöva betala skatt för sin hyresintäkt. För att öka incitamenten för att investera i uthyrningsdelar föreslår Statskontoret därför att uthyrning av uthyrningsdelar enligt lagen om uthyrning av egen bostad ska vara skattefri i 10 år.

Även om skatten inte blir hög kan uthyraren uppleva det som krångligt att sätta sig in i de regler som gäller och att deklarerat hyresintäkten. Skattefri uthyrning av uthyrningsdelar förenklar för uthyraren och är enligt vår bedömning ett sätt för regeringen att stimulera byggandet av uthyrningsdelar. En sådan skattelättnad blir också ett visst ekonomiskt incitament.

Vi bedömer att detta förslag inte har någon stor direktpåverkan på statsbudgetens inkomstsida. Det beror på att dagens skatteregler för privatbostadsuthyrning redan är förhållandevis generösa och att det handlar om skatteintäkter som till största delen skulle utebli även utan en regeländring. Dessutom skulle skattefrihet endast innebära tillsyn i form av dokumentkontroll, i jämförelse med ett särskilt bidrag för samma ändamål som skulle kräva tillsyn genom platsbesök. En förutsättning för att få rätt till skattefrihet skulle enligt vårt förslag vara att den enskilde i god tid anmäler till Skatteverket när om- eller tillbyggnaden är färdig. Kontroll och tillsyn skulle sedan skötas av Skatteverket när de granskar uthyrarens inkomstdeklaration.

I utredningen har vi uppmärksammat att uthyrning av uthyrningsdelar, framförallt attefallshus, i vissa situationer kan räknas som näringsverksamhet (se avsnitt 3.4.1) och uthyrning sker då inte enligt lagen om uthyrning av egen bostad. Skattefri uthyrning av uthyrningsdelar under 10 år kan uppmuntra till uthyrning som betraktas som näringsverksamhet. Vi har inom ramen för detta uppdrag inte haft möjlighet att utreda uthyrning som näringsverksamhet. Vi har dock tidigare konstaterat att osäkerheten om vad som gäller vid uthyrning är ett hinder och att kunskapsnivån är låg. Vi bedömer därför att risken att uthyrning kan bli näringsverksamhet också kan vara ett hinder för potentiella uthyrare. Regeringen bör därför ta hänsyn till detta om den går vidare med förslaget om skattefri uthyrning.

6.6.2 Vägledning för att anpassa boendet

Förslag till insats: Regeringen bör ge Boverket i uppdrag att ta fram en vägledning med både juridisk vägledning och konkreta råd om hur en uthyrare kan anpassa sitt boende för uthyrning. Denna vägledning bör finnas tillgänglig både på Boverkets webbplats och webbplatsen omboende.se.

Det finns många regler för vad som gäller vid ombyggnation, exempelvis i PBL och Boverkets byggregler, och det kan även finnas reglering i gällande detaljplan för området. För att underlätta för de bostadsägare som vill bygga om för att hyra ut behövs lättillgänglig information och rådgivning. Det behövs exempelvis rådgivning om vilka regler som gäller, det vill säga vad man får göra. Det behövs också exempel på tekniska lösningar för att anpassa bostaden för uthyrning på ett enkelt sätt. I dag saknas denna information.

Boverket har redan låtit en konsult ta fram ett underlag för att i nästa steg ta fram en vägledning.⁹⁶ Arbetet är därför till viss del redan påbörjat. Boverket har däremot inte kunnat prioritera detta egeninitierade projekt under 2017, men myndigheten ser ett behov av att underlätta för småhusägare och ägare av mindre flerbostadshus som vill utveckla fler bostäder i eller i anslutning till de bostäder som de redan har. Enligt Boverket skulle det kosta cirka 800 000 kronor att ta fram en vägledning.

6.6.3 Översyn av byggregler och PBL för att förenkla anpassning av privatbostad och stimulera till nyproduktion med uthyrningsdel

Förslag till insats: Regeringen bör se över plan- och bygglagen (PBL), plan- och byggförordningen (PBF) och Boverkets byggregler (BBR) som gäller för att förenkla för bostadsägare att anpassa sina bostäder för uthyrning och för att stimulera nyproduktion med uthyrningsdel.

Den som bygger måste följa olika regelverk. Reglerna finns till av en rad goda anledningar, som exempelvis att säkerställa kvaliteten i boendet, tillgängligheten och brandskyddet. Men i en situation där många av landets kommuner har bostadsbrist anser Statskontoret att det de gällande reglerna bör ses över. Dessa regler finns i PBL, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler. Syftet är att identifiera möjliga regelförenklingar som kan underlätta för bostadsägare att anpassa sina bostäder för uthyrning men också för att stimulera till nyproduktion med uthyrningsdel. Detta skulle då öka uthyrningsmöjligheterna inom det befintliga bostadsbeståndet. Men inom ramen för översynen måste konsekvenserna av de eventuella regelförändringarna analyseras noga så att reglerna fortfarande säkerställer en tillräckligt hög kvalitet i boendet.

Den rapport som Sweco tog fram åt Boverket presenterar några förslag på förändringar i regelverket för att utöka fastighetsägares möjligheter att skapa fler bostäder i det befintliga beståndet.⁹⁷ Rapporten kan tjäna som utgångspunkt i den översyn som vi föreslår. Men förslagen behöver fördjupas, konsekvenserna av förslagen behöver analyseras och det behövs även analyser av andra tänkbara förslag.

⁹⁶ Sweco (2016) *Potential för ytterligare bostäder i befintligt bestånd*. Rapport till Boverket.

⁹⁷ Sweco (2016) *Potential för ytterligare bostäder i befintligt bestånd*. Rapport till Boverket.

Det finns en kommitté som redan arbetar med en översyn av ett antal centrala och viktiga byggregler. Denna översyn ska vara klar den 13 december 2019.⁹⁸ Kommittén ska genomföra en systematisk och grundlig översyn av 8 och 10 kap. plan- och bygglagen, 3–5 och 7 kap. plan- och byggförordningen, Boverkets byggregler, Boverkets föreskrifter om tillämpning av europeiska konstruktionsstandarder och de standarder som dessa hänvisar till. Översynen ska modernisera regelverket och därmed öka konkurrensen och byggandet. Kommittén ska även analysera bland annat om det behövs reglering för att minska klimat- och miljöpåverkan.

Kommittén har alltså inte i uppdrag att se över reglerna ur perspektivet att underlätta privatbostadsuthyrning. Dessutom ingår inte heller vissa delar av plan- och bygglagen (exempelvis 4 kap. och 9 kap.) som kan vara relevanta när det gäller att utvidga beståndet av bostäder med uthyrningsdelar.⁹⁹ Därför bedömer Statskontoret att det är motiverat att se över PBL, plan- och byggförordningen och Boverkets byggregler med det specifika syftet att underlätta anpassningen av privatbostäder till uthyrning.

6.6.4 Stimulera nyproduktion med uthyrningsdel

Förslag till insats: Regeringen bör ge Boverket i uppdrag att ta fram och sprida goda exempel till kommunerna om hur de kan stimulera till nyproduktion med uthyrningsdel, alternativt till nyproduktion som är förberedd för uthyrningsdelar. Enligt Boverket skulle det kosta cirka 800 000 kronor att ta fram och presentera sådana goda exempel.

För att öka flexibiliteten på bostadsmarknaden på lång sikt kan nyproduktion med eller med möjlighet till uthyrningsdel stimuleras. Ett sätt är att bygga bostäder med två ingångar. Ett annat sätt kan vara att stimulera till nyproduktion med uthyrningsdel, alternativt nyproduktion som är förberedd för uthyrningsdelar.

Det finns exempel på kommuner som har arbetat för att främja denna typ av lösningar. Ett exempel är Linköpings kommun som har haft avskiljningsbara uthyrningslägenheter som ett av kriterierna när de utvärderar byggherrarnas anbud vid marktilldelning.¹⁰⁰ Kommunen har alltså premierat de byggherrar som visat intresse för att bygga denna typ av lägenheter. Erfarenheterna från Linköping visar att det finns intresse för denna typ av boende.

⁹⁸ Kommittédirektiv 2017:22 *Genomgripande översyn av Boverkets byggregler m.m.*

⁹⁹ Sweco (2016) *Potential för ytterligare bostäder i befintligt bestånd*. Rapport till Boverket.

¹⁰⁰ E-post Linköpings kommun, 2017-04-03.

7 Det saknas kunskap om marknaden för privatbostadsuthyrning

I det här kapitlet redovisar vi vilken statistik som finns om marknaden för privatbostadsuthyrning. Vår huvudsakliga slutsats är att det saknas tillräcklig statistik för regeringens styrning av området. Vi konstaterar även att det behövs mer kunskap om marknaden, men att det inte är motiverat att ta fram heltäckande statistik. Vi bygger våra slutsatser på följande övergripande resultat:

- Ingen aktör ansvarar för att ta fram heltäckande statistik och den statistik som är tillgänglig är inte tillräcklig.
- Det saknas därmed underlag för regeringens styrning och det saknas också relevant information för hyresvärdar och hyresgäster.
- Enda möjligheten för att ta fram heltäckande statistik om privatbostadsuthyrningens omfattning är genom en uppgiftsplikt till bostadsrättsföreningar och småhusägare. Detta skulle dock vara en resurskrävande insats.

7.1 Det saknas statistik

Det finns inte någon officiell statistik över privatbostadsuthyrningen. De uppgifter som finns kan ge en indikation över omfattningen och situationen på andrahandsmarknaden. Statskontorets uppdrag omfattar endast uthyrning av bostadsrätter och äganderätter, men det saknas även statistik över uthyrning av hyresrätter.

7.1.1 SCB genomför inte längre någon urvalsundersökning

Fram till och med 2013 genomförde Statistiska centralbyrån (SCB) undersökningen Hushållens ekonomi (HEK). En del av den undersökningens syfte var att redovisa hushållens boende. Som en del i undersökningen ingick viss statistik över antalet personer som bodde i andra hand i både ägt och hyrt boende. De som räknades som boende i andra hand var hushåll som i intervjuerna svarade att de hyrde sin bostad och inte hade ett förstahandskontrakt, utan i stället kontrakt i andra, tredje eller fjärde hand. Beräkningen byggde på ett stickprov och var därför osäker.¹⁰¹ Det är enligt SCB troligt att antalet andrahandsboenden i verkligheten var fler än vad undersökningen visade, eftersom exempelvis inneboende och de som hyrde äganderätter inte ingick i SCB:s definition över boende i andra hand.

SCB slutade att genomföra den här undersökningen efter 2013. De nya undersökningarna om hushållens boende som genomförs av SCB baseras numera på Lantmäteriets nationella lägenhetsregister som innehåller diverse uppgifter om Sveriges alla bostadslägenheter. Dessa uppgifter är registerbaserade totalundersökningar och därmed utan statistisk osäkerhet i skattningarna, till skillnad från den tidigare urvalsundersökningen som samlade in uppgifter från hushåll. Men i den nya undersökningen

¹⁰¹ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*, s.21.

går det inte att se vilka lägenheter som hyrs ut i andra hand, oavsett om det är bostadsrätter, hyresrätter eller äganderätter (villor och ägarlägenheter).¹⁰²

7.1.2 Annonssdata kan ge en indikation om förändringar i utbudet

Utöver SCB:s tidigare undersökning Hushållens ekonomi (HEK) kan annonsdata från företag som förmedlar bostäder i andra hand ge en uppskattning om antalet uthyrningar. Boverket redovisade sådana annonsdata från Blocket och Bostad Direkt i en rapport från 2015.¹⁰³ Men dessa data ska tolkas med viss försiktighet, enligt Boverket. Det är svårt att jämföra med de tidigare HEK-undersökningarna på grund av skillnader i undersökningarnas utformning och definitioner.

Vi bedömer att annonsdata inte ger en tillförlitlig bild av antalet uthyrningar, utan i stället endast ger en indikation om förändringar i utbudet. Detta beror delvis på att en majoritet av privatbostadsuthyrningarna förmedlas direkt till en närstående eller en bekant eller till någon som rekommenderats av en närstående eller en bekant (se avsnitt 5.1).

Annonssdata är även osäkra av andra anledningar. Det är till exempel inte säkert att en lägenhet som annonserats ut faktiskt blir uthyrd. En lägenhet kan också hyras ut vid flera tillfällen vilket genererar flera uthyrningar i statistiken. Data från olika förmedlingstjänster är inte heller helt jämförbara. Vissa tjänster redovisar uppgifter över antalet registrerade bostäder och andra över antalet annonser.

Annonssdata kan däremot ge indikationer på om utbudet av bostäder ökar eller minskar. De kan också visa hur andrahandshyrorna utvecklas och vilken typ av bostäder som hyrs ut och var.

7.1.3 Skatteverket har vissa uppgifter om privatbostadsuthyrning

Även Skatteverket har vissa uppgifter om antalet uthyrningar. Dessa uppgifter inkluderar förutom privatbostadsuthyrning även korttidsuthyrning (exempelvis via Airbnb).

Eftersom en person som hyr ut sin bostad får göra avdrag på den skattepliktiga intäkten från uthyrningen kan Skatteverket ta fram viss information om privatbostadsuthyrningen utifrån uppgifter i medborgarnas deklarationer. För 2016 deklarerade 52 312 personer ett överskott av hyresintäkter vid uthyrning av privatbostad. Motsvarande siffra för 2013 var 61 505 personer.¹⁰⁴ Man bör ha i åtanke att schablonavdraget har höjts under denna period vilket förklarar minskning av antalet personer som deklarerat hyresintäkter.

Men Skatteverkets uppgifter visar endast en begränsad del av uthyrningen. Det är bara de personer som har hyresintäkter som kommer upp i de summor som medför schablonavdrag som ryms inom denna statistik. Det är inte heller säkert att samtliga personer som hyr ut deklarerar sina hyresintäkter.

¹⁰² E-post SCB 2017-03-20.

¹⁰³ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

¹⁰⁴ SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster*, s. 209.

7.1.4 Enkätundersökningar kan ge en bild av hur situationen ser ut

Enkätundersökningar kan ge en bild av hur situationen ser ut på andrahandsmarknaden för vissa grupper och i vissa områden av landet. Men det kan vara svårt att nå vissa grupper via enkätundersökningar. Enkätundersökningar har också problem med låga svarsfrekvenser. Därför är det troligt att undersökningarna underskattar andelen personer som bor i andra hand. Unga personer som inte är folkbokförda där de faktiskt bor finns exempelvis inte i adressregistren på den adress där de bor.

Många som bor olovligt skriver sig inte på adressen, har korta kontrakt och flyttar ofta. Dessa personer kan även vara svåra att nå med en undersökning. Det kan också vara så att de som bor olovligt är rädda för att svara sanningsenligt på frågan om hur de förfogar över sitt boende.

7.1.5 På vissa områden finns det inga uppgifter

Det finns inte några tillgängliga uppgifter när det gäller uthyrning av villor, varken när det gäller uthyrning av en hel villa eller en del av en villa.

Det saknas även statistik från organisationer som representerar bostadsrättsföreningar. Dessa uppgifter kan enbart tas fram genom att kontakta varje separat förening.

Ytterligare ett område där det saknas statistik är data över antalet individer som köper en bostad för att hyra ut den i andra hand. I vilken utsträckning det så kallade buy-to-let (BTL) förekommer är i dag alltså okänt. Via banker, förmedlingstjänster och mäklare kan det gå att få en bild av hur vanligt detta fenomen är. Men de kan endast ge vissa uppgifter, baserade på exempelvis stickprov av bolånetagare.

7.1.6 Fördelar och brister med nuvarande statistik

Tabell 1 sammanfattar de uppgifter som finns, samt uppgifternas fördelar och brister. Det finns alltså ingen aktör i dag som har någon heltäckande statistik över privatbostadsuthyrningen.

Tabell 1 **Fördelar och brister med den nuvarande statistiken om privatbostadsuthyrning**

Aktör	Källa	Exempel på statistik	Fördelar	Brister
Boverket	Annonssdata	Antal uthyrningar per upplåtelseform/ område/ bostadsstorlek m.m. Hyresutveckling.	Ger en uppskattning av antal uthyrningar och hyresnivåer	Fångar endast de som hyr via en förmedlingstjänst. Ger bild av antalet uthyrningar, men inte antalet hyresgäster. En annons behöver inte leda till uthyrning. Annonssdata från olika förmedlingstjänster är inte alltid jämförbar.
Skatteverket	Deklarationer	Antal individer vars hyresintäkter medför schablonavdrag. Hyresintäkter.	Ger en uppskattning av den lovliga uthyrningen och hyresintäkter	Ger endast uppgifter om individer som har hyresintäkter över 40 000 kr. Fångar inte de individer som inte deklarerar hyresintäkter. Svårt att jämföra över tid p.g.a. att schablonavdraget höjts vid flera tillfällen.
SCB	Urvalsundersökning (tidigare HEK)	Uppskattning av antal personer som bor i andra hand t.o.m. 2013	Ger en uppskattning av antalet andrahandsboende.	HEK avslutades 2013. Inte en heltäckande undersökning (litet antal observationer). Definitionen av andrahandsboende skiljer sig åt från andra studier.
Övriga aktörer: länsstyrelserna, Hyresgästföreningen, SKL, studentorganisationer osv.	Enkätundersökning	Uppskattning av antal hyresgäster på lokala andrahandsmarknader. Hyresförhållanden (kontraktsvillkor osv.).	Ger kvalitativ data över andrahandsmarknaden	Ofta låg svarsfrekvens. Ev. otillförlitliga svar p.g.a. oro att avslöja olovlig uthyrning.

7.2 Förutsättningarna för statistik har utretts tidigare

Boverket har tidigare utrett frågan om statistik om privatbostadsmarknaden. Myn-digheten fick 2013 i uppdrag av regeringen att undersöka förutsättningarna för att ta fram en fördjupad hyresstatistik när det gäller såväl förstahandshyror som hyror som gäller privatbostäder som helt eller delvis hyrs av enskilda som inte är näringsidkare.

Enligt Boverket är det svårt att se att det finns förutsättningar för att redovisa statistik över antal uthyrda bostadsrätter och småhus. Boverket konstaterar att uppgiftsplikt troligtvis är det enda rimliga alternativet för att kunna redovisa statistiken. Inom ramen för uppdraget diskuterades en uppgiftsplikt för bostadsrättsföreningar. Men företrädare för bostadsrättsföreningar argumenterade mot förslaget och påtalade att många överenskommelser sannolikt sker muntligt och inte dokumenteras. Att föreningen ska lämna ut en kopia på hyresrättsavtal kan också uppfattas som att inkräkta på den personliga integriteten på ett otillbörligt sätt. Under våra intervjuer har det också framkommit att den administrativa bördan som en uppgiftsplikt skulle medföra kan upplevas som betungande för föreningarna.

När det gäller ägda småhus skulle insamling av statistik innebära uppgiftsplikt för uthyraren. Men Boverket anser inte att kostnaderna för att bygga upp en databas och löpande uppdatera statistiken skulle vara försvarbara i förhållande till de insamlade uppgifternas samhällsnytta.¹⁰⁵

Statskontoret delar Boverkets bedömning att enda möjligheten att ta fram heltäckande statistik är via uppgiftsplikt för småhusägare och bostadsrättsföreningar. Statskontoret anser inte heller att detta är en framkomlig väg.

7.3 Det finns ett behov av statistik

Bristen på statistik gör att det delvis saknas kunskap om exempelvis omfattning av uthyrningen, hyresnivåer, hyresvillkor, bedrägerier, olovlig uthyrning, skattefusk och förekomst av buy-to-let.

Även om det inte går att ta fram heltäckande statistik anser Statskontoret att det behövs regelbunden statistik med högre tillförlitlighet än de undersökningar som är tillgängliga i dag. Inte minst behöver regeringen underlag för styrningen av privatbostadsuthyrningen och för att kunna identifiera lämpliga åtgärder.

Avsaknaden av statistik minskar också möjligheterna för de inblandade aktörerna att föra en saklig debatt. Bättre tillgång på statistik skulle även underlätta för hyresvärdar och hyresgäster på marknaden för privatbostadsuthyrning. Detsamma gäller för myndigheter som Boverket och Konsumentverket som har uppdrag på området.

7.4 Statskontorets förslag

7.4.1 Uppdrag till Boverket att följa utvecklingen på marknaden för privatbostadsuthyrning

Förslag på åtgärd: Regeringen bör ge Boverket i uppdrag att följa utvecklingen på marknaden för privatbostadsuthyrning.

Den statistik om privatbostadsuthyrning som finns i dagsläget är inte tillräcklig. Detta gör att det saknas underlag för regeringens styrning men också att det saknas underlag för hyresvärdar och hyresgäster. Statskontoret delar Boverkets bedömning att den enda möjligheten att ta fram heltäckande statistik är via uppgiftsplikt för småhusägare och bostadsrättsföreningar och att detta inte är en framkomlig väg. Men Statskontoret bedömer att det behövs regelbunden statistik med större tillförlitlighet

¹⁰⁵ Boverket (2013) *Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik*.

än vad de nuvarande undersökningarna erbjuder. Detta är enligt Statskontoret möjligt att åstadkomma genom att kombinera en urvalsundersökning med regelbundna fördjupningsstudier inom området.

Enligt sin instruktion ska Boverket särskilt aktualisera statistik, följa och analysera utvecklingen på bostadsmarknaden, både i nationellt perspektiv och på regional nivå.¹⁰⁶ Boverket har även tidigare erfarenhet av regeringsuppdrag inom detta område. Statskontoret bedömer därför att Boverket är den myndighet som är mest lämplig för denna typ av uppdrag.

Inom ramen för Boverkets uppdrag bör det ingå att ansvara för en urvalsundersökning för att uppskatta antalet personer som bor i andra hand. Syftet med undersökningen är att följa omfattningen av uthyrningen över tid. Undersökningen bör genomföras med viss regelbundenhet, exempelvis vart tredje år. SCB kan vara en tänkbar utförare eftersom de har erfarenhet av undersökningar inom detta område och ofta arbetar på uppdrag av olika myndigheter. Enligt SCB beräknas en enkel datainsamling via post- och webbenkät till privatpersoner kosta cirka 400 000 kronor.

Statskontoret inser svårigheterna som är förknippade med en urvalsundersökning av detta slag. SCB har bland annat framfört att det dels är svårt att få ett tillräckligt stort antal respondenter, dels att det är svårt att tydligt definiera vilka som räknas som boende i andra hand. Trots detta bedömer Statskontoret att denna typ av urvalsundersökning kan ge en bättre uppskattning om omfattningen av uthyrningen än vad undersökningar baserade på annonsdata kan ge. Statskontoret anser att en urvalsundersökning inte bör begränsas till endast de personer som hyr äganderätter i andra hand utan att den även ska inkludera de personer som hyr hyresrätter i andra hand. Undersökningen kan göras genom att antingen fråga hyresgäster eller uthyrare.

Som ett komplement till urvalsundersökningen bör det ingå i Boverkets uppdrag att genomföra regelbundna fördjupningsstudier inom området. Tänkbara undersökningar är exempelvis fördjupade studier över rörligheten på andrahandsmarknaden (exempelvis inlåsnings effekter), hyresnivåernas utveckling, hur hyresvillkoren på privatbostadsuthyrningsmarknaden påverkar olika grupper och förekomst av bedrägerier, olovlig uthyrning och skattefusk.

¹⁰⁶ 3 § 6 förordning (2012:546) med instruktion för Boverket.

Referenslista

Agholme, Alexandra & Hammar, Caroline (2016) *Effekten av attfallshus – kan attfallshus bidra till att lösa bostadsbristen?* Examensarbete, KTH avdelningen för fastigheter och byggande.

Andelsboligforeningens Fællesrepræsentation, (2017) *Lov og fakta – Fremleje*. <http://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/oevrige-emner/fremleje/>, 2017-02-23.

Andersson, Charlotte och Andersson, Emil (2015) *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning – Hyresnämndens praxis*, Tredje upplagan.

Bo Poolen (2017) *Lagar och regler. Här hittar du information om de lagar och regler som gäller vid andrahandsuthyrning*. <http://bopoolen.nu/for-dig-som-hyr-ut/>, 2017-05-04.

Bostad direkt (2017) *Goda råd för dig som hyresgäst*. <http://www.bostaddirekt.com/CustomerSupport/Contract.aspx>, 2017-03-08.

Bostadsförmedlingen (2016) *Redovisning av uppdrag att pröva möjligheten att upprätta en bytes- och andrahandsförmedling*. Tjänsteutlåtande 2016-05-17.

Boverket (2017) *Bostadsmarknadsenkäten 2017*. <http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/>, 2017-06-07.

Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*. Rapport 2015:39.

Boverket (2015) *Nyanländas boendesituation – delrapport*, Rapport 2015:10.

Boverket (2014) *Etableringshinder på bostadsmarknaden*, Rapport 2014:33.

Boverket (2013) *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad? – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras*, Rapport 2013:21.

Boverket (2013) *Förutsättningar för en fördjupad hyresstatistik*. Rapport 2013:36.

Brottsförebyggande rådet (2016) *Bedrägeribrottsligheten i Sverige. Kartläggning och åtgärdsförslag*. Rapport 2016:9.

Civilutskottets betänkande 2013/14:CU29 *Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter*.

Danielsen Rackner, Anne (2016) *Svenskarna nöjda med lagom boende, Välfärd 3*.

Finansdepartementet (2012) *Vissa skattefrågor inför budgetpropositionen 2013*, 16 april 2012.

Ett tak två generationer (2017) *Bra boende över generationsgränser. En boendelösning för seniorer och studenter.* <http://www.ettaktvåggenerationer.se/>, 2017-05-18.

Finseraas, Henning, Jakobsson, Niklas & Svensson, Mikael (2017) *Do knowledge gains from public information campaigns persist over time? Results from a survey experiment on the Norwegian pension reform.* Cambridge University Press. Volume 16, Issue 1. January 2017.

Holmqvist, Leif & Thomsson, Rune (2013) *Uthyrning av egen bostad.* Nordstedt juridik.

Husleie.no (2017) *Om Husleie.no.* <https://husleie.no/om-husleie>, 2017-03-10.

Hyresgästföreningen *Bostäder, hyror och historia.*

Hyresnämnden (2017) *Besittningsskydd.* <http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Besittningsskydd/>, 2017-03-08.

Hyresnämnden (2017) *Några vanliga frågor om hyrestid och uppsägningstid.* <http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Hyrestid-och-uppsagningstid/>, 2017-03-09.

Hyresnämnden (2013) *Bostadsrätt som hyrs ut som bostad.* <http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Hyran/Bostadsratt/>, 2017-03-08.

Kommittédirektiv 2017:22 *Genomgripande översyn av Boverkets byggregler m.m.*

Konkurrens- och konsumentverket (2017) *Att hyra en bostad.* <http://www.kkv.fi/sv/information-och-anvisningar/kop-forsaljning-och-avtal/att-hyra-en-bostad/>, Hämtad 2017-02-24.

Länsstyrelsen i Jönköpings län (2017) *Insatser enligt 37 och 37a §§ enligt förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för vissa nyanlända utlänningar.* Meddelande 2017:05.

Länsstyrelsen i Stockholm (2016) *Bosättning av nyanlända- utmaningar och möjligheter i Stockholms län.* Rapport 2016:12.

Länsstyrelsen i Stockholms län (2013) *Bostäder i andra hand - en översikt.* Rapport 2013:4.

Nordiska rådet (2017) *Boende i Finland.* <http://www.norden.org/sv/hallaa-norden/finland/flytta-till-finland/boende-i-finland>, 2017-05-26.

OmBoende.se (2017) *Regler när privatperson hyr ut sin bostad.* <http://www.omboende.se/sv/Hyra/Hyra-ut1/Privatbostad/>, 2017-03-08.

Pensionsmyndigheten (2017) *Fakta om bostadstillägg*, 2017-03-15.

Proposition 2016/17:1. *Budgetproposition för 2017. Utgiftsområde 12. Ekonomisk trygghet för familjer och barn.*

Proposition 2016/17:01. *Budgetproposition för 2017. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.*

Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.*

Proposition 2013/14:142 *Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter.*

Regeringskansliet (2013) *Faktablad – En ny lag om privatuthyrning av bostäder*, Ju 13.01, januari.

Residensportalen (2017) *Hyreslagen, Regler och lagar för uthyrning i andra hand*. <http://www.residensportalen.se/hyreslagen.aspx>, 2017-03-08.

Riksrevisionen, *Bostadsbidraget – ur ett fördelnings- och arbetsmarknadsperspektiv*, RiR 2017:9.

Sandlie, HC, *Profesjonell utleie i dagens leiemarked*.

Samtrygg (2017) *Hyresprissättningsguiden för uthyrare*. <https://samtrygg.se/Home/LandlordRentalGuide#a-part-9>, 2017-03-09.

Scanlon K. & Kochan B. (2011) The private rented sector in Denmark. *Towards a sustainable private rented sector – The lessons from other countries*. The London School of Economics and Political Science.

SCB (2016) *Svenskarna nöjda med lagom boende*. http://www.scb.se/sv/_/Hitta-statistik/Artiklar/Svenskarna-nojda-med-lagom-boende/. 2016-10-06.

SKAT (2017) *Udlejning af bolig*. <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oid=2234780&vid=0>, 2017-02-23.

SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster – betänkande av hyresgästutredningen*.

SOU 2017:26 *Delningsekonomi på användarnas villkor*.

SOU 2012:25 *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt*.

SOU 2007:74 *Upplåtelse av den egna bostaden*.

Statistiska centralbyrån (2013) *Hushållens Ekonomi (HEK)*.

Statens Bostadskreditnämnd (2012) *Bättre utnyttjande av bostadsbeståndet. Ett norskt exempel*. Mars 2012.

Stockholms Handelskammare (2016) *Funna: 28 000 bostadstillfällen – en rapport om bostadskrisen i Stockholm*. 2016:09, december 2016.

Sveriges kommuner och landsting (2017) *Lokala exempel, anvisning av boenden och bostäder till nyanlända*. <https://skl.se/integration-socialomsorg/asylochflyktingmottagandeintegration/idebankforintegrationsarbetet/bostaderochbosattning.4409.html>, 2017-04-04.

Sweco (2016) *Potential för ytterligare bostäder i befintligt bestånd*. Rapport till Boverket daterad 2016-12-20.

Sweco (2016) Katalogunderlag. Bilaga 1 i Sweco (2016) *Potential för ytterligare bostäder i befintligt bestånd*. Rapport till Boverket daterad 2016-12-20.

Trafik-, bygge och boligstyrelsen, (2017) *Udlejning av enkeltværelser*. <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Bolig/Udlejning-af-enkeltev%C3%A6relser.aspx>, 2017-02-22.

Qasa (2017) *Hyressättning vid andrahandsuthyrning*. <https://qasa.se/hyreshjalpen/hyra-ut-lagenhet-hyra/>, 2017-03-08.

Qasa (2017) *Stockholm Stads Kvartalsrapport över Hyres- & Bostadsmarknaden (Q1 2017)*. <https://qasa.se/hyreshjalpen/stockholms-hyresrapport-q1-2017/>, 2017-05-22.

Vero Skatt/Skatteförvaltningen (2017) *Du kan upplåta din bostad åt asylsökande skattefritt*. [https://www.vero.fi/sv-FI/Skatteforvaltningen/Nyheter/Du_kan_upplata_din_bostad_at_asylsokande\(38282\)](https://www.vero.fi/sv-FI/Skatteforvaltningen/Nyheter/Du_kan_upplata_din_bostad_at_asylsokande(38282)), 2017-02-24.

Vero Skatt/Skatteförvaltningen (2017) *Från hyresinkomsten får kostnaderna dras* ([https://www.vero.fi/sv-FI/Personkunder/Hyresinkomster/Fran_hyresinkomsten_far_kostnaderna_avdr\(14677\)](https://www.vero.fi/sv-FI/Personkunder/Hyresinkomster/Fran_hyresinkomsten_far_kostnaderna_avdr(14677))), 2017-02-24.

Vero Skatt/Skatteförvaltningen (2017) *Hyresinkomster*. <https://www.vero.fi/sv-FI/Personkunder/Hyresinkomster>, 2017-03-13.

Bilaga 1

Uppdraget



Regeringen

Regeringsbeslut

III 2

2017-01-26
N2017/00586/PBB

Näringsdepartementet



Statskontoret
Box 8110
104 20 Stockholm

Uppdrag att utreda möjligheterna att öka uthyrningen av privatbostäder

Regeringens beslut

Regeringen uppdrar åt Statskontoret att, i enlighet vad som anges under rubriken Närmare om uppdraget, göra en analys av hur privatbostadsuthyrningen fungerar. Statskontoret ska lämna förslag på möjliga åtgärder i syfte att effektivisera utnyttjandet av det befintliga beståndet av bostäder.

Statskontorets utredning och förslag ska omfatta åtgärder som kan få fler att vilja hyra ut sin bostad eller en del av bostaden. I uppdraget ingår att överväga hur förutsättningarna för blivande hyresgäster och inneboende kan förbättras samt att analysera om incitamenten för att hyra ut en del av en bostad bör förändras. Statskontoret ska också utreda behovet av en bättre fungerande och tryggare förmedling av privatbostäder samt lämna förslag på hur tillgången till och uppföljningen av statistik på området kan förbättras.

Statskontoret får för uppdragets genomförande använda högst 250 000 kronor för detta ändamål under 2017. Kostnaderna ska belasta utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, anslag 1:1 Bostadspolitisk utveckling, anslagspost 1 Bostadspol. utv. – del till KamK. Medlen betalas ut engångsvis efter rekvisition ställd till Kammarkollegiet. Rekvisitionen ska lämnas senast den 1 maj 2017. En ekonomisk redovisning ska lämnas till Kammarkollegiet senast den 1 oktober 2017. Rekvisition och redovisning till Kammarkollegiet ska hänvisa till detta besluts diarienummer. Medel

Telefonväxel: 08-405 10 00
Fax: 08-411 36 16
Webb: www.regeringen.se

Postadress: 103 33 Stockholm
Besöksadress: Mäster Samuelsgatan 70
E-post: n.registrator@regeringskansliet.se

som inte har utnyttjats ska återbetalas till Kammarkollegiet på bankgiro 5052-5781 senast den 1 oktober 2017.

Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Näringsdepartementet) senast den 30 juni 2017.

Skälen för regeringens beslut

För att komma till rätta med den bostadsbrist som i dag råder i merparten av Sveriges kommuner arbetar regeringen med att dels öka bostadsbyggandet, dels förbättra nyttjandet av befintliga bostäder. Tillskottet av nyproducerade bostäder kommer inte att räcka för att möta bostadsbristen utan fokus måste också läggas på att bättre nyttja de befintliga bostäderna. Det finns således ett behov för personer att kunna hyra en del av eller hela bostaden av en privatperson. Privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden är ett viktigt komplement till den ordinarie bostadsmarknaden.

För att få fler personer att vilja hyra ut sin bostad eller en del av bostaden och för att underlätta för personer att hyra en bostad önskar regeringen skapa bättre och tryggare förutsättningar på privatbostadsmarknaden. Regeringen har redan vidtagit åtgärder med detta syfte. Bl.a. har regeringen under 2016 tillfört medel till kommuner som vill utveckla sin verksamhet för att underlätta uthyrning av privatpersoners bostäder till nyanlända. Dessa medel fördelas via länsstyrelserna i enlighet med förordningen (2010:1122) om statlig ersättning för insatser för vissa utlännningar. Satsningen har förstärkts till 20 miljoner kronor under 2017. Regeringen ser privatbostadsuthyrningen som ett sätt att bättre nyttja befintliga bostäder. Statskontoret bör därför analysera hur marknaden för uthyrning av privatbostad fungerar i dag och om behov finns av ytterligare åtgärder för att funktionaliteten ska förbättras.

Närmare om uppdraget

I Boverkets uppföljning av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad framkommer att det finns problem på andrahandsmarknaden (rapport 2015:39). Boverket konstaterar bl.a. att det för hyresgäster och hyresvärdar kan vara svårt att hitta en lämplig motpart på andrahandsmarknaden, att transaktionskostnaderna i samband med

andrahandsuthyrning är höga och att det råder otydlighet om försäljning av tjänster kopplade till förmedling av andrahandsuthyrning.

På marknaden finns i dag flera aktörer som erbjuder en digital förmedlingstjänst för privatbostadsuthyrning. De flesta tar ut någon form av förmedlingsavgift eller annonseringskostnad och några erbjuder konsumentrådgivning. Det finns exempel, om än få, på företag som utöver en digital matchningstjänst även tillhandahåller hjälp att hantera hyresavtal, kontroller, betalningar, försäkringar, deposition osv. Matchningstjänster som riktar sig till olika målgrupper som studenter och seniorer finns också, om än i liten skala. I några kommuner erbjuds olika tjänster för att förmedla kontakt mellan uthyrare och andrahandshyresgäst. Initiativ och marknadslösningar finns även om de erbjuder en varierad grad av service och där variationen kan försvåra för konsumenten att hitta rätt och få rätt information. Här ser regeringen att det finns behov av att få bättre kunskap om hur marknaden fungerar och vad som behövs för att skapa förutsättningar för en bättre fungerande förmedling.

Statskontoret ska utreda om det föreligger strukturella hinder som försvårar för personer att hyra en privatbostad eller en del av en bostad. I dag medges t.ex. konsumentinriktade stöd i form av bostadsbidrag och hyresgarantier inte till inneboende. Statskontoret ska lämna de förslag som behövs för att bättra matcha utbud och efterfrågan.

Utbudet och efterfrågan kan också påverkas av bostädernas utformning, t.ex. om det finns en uthyrningsdel eller om bostaden på annat sätt främjar ett boende för flera hushåll. Statskontoret ska därför undersöka om det finns behov av att förbättra incitamenten för att t.ex. genomföra om- och tillbyggnader i syfte att skapa en uthyrningsdel i en privatbostad.

I Boverkets uppföljning (rapport 2015:39) framkommer att det är svårt att beräkna privatbostadsmarknadens omfattning och utveckling. En orsak till detta är att det saknas offentlig statistik över antal hushåll som hyr en bostad eller en del av en bostad av en privatperson. Statskontoret ska därför lämna förslag på hur tillgången till och uppföljningen avseende statistik om privatbostadsmarknaden kan förbättras.

Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad som trädde i kraft 2013 syftar till att befintliga bostäder i så stor utsträckning som möjligt ska nyttjas. Utredningen om en stärkt ställning för hyresgäster (Ju 2015:09) ska se över reglerna som gäller för privatuthyrning och bedöma hur en lämplig avvägning mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen bör se ut. I det ingår att ta ställning till om hyresgästens ställning bör stärkas. Frågor om exempelvis uppsägning och hyressättning kan ses över av utredningen. Avvägningen mellan hyresvärdens och hyresgästens intressen är viktig för att privatbostadsuthyrningen ska fungera. Statskontoret ska beakta pågående arbete inom den utredningen.

Om Statskontoret bedömer att det finns behov av åtgärder för att skapa ett ökat utbud av uthyrning av privatbostad eller del av bostad ska myndigheten lämna de förslag som övervägandena ger anledning till. Förslagen kan riktas till regeringen eller berörda statliga myndigheter och organisationer. Det ingår inte i uppdraget att lämna förslag avseende förändringar i 12 kap. jordabalken (hyreslagen), lagen om privatbostadsuthyrning eller bostadsrättslagen (1991:614).

Övergripande konsekvenser av eventuella förslag ska analyseras och redovisas. Om de förslag som lämnas påverkar kostnaderna eller intäkterna för staten, kommuner, landsting, företag eller andra enskilda, ska en beräkning av dessa konsekvenser redovisas. Statskontoret ska i sina förslag beakta eventuella begränsningar i EU-rätten.

På regeringens vägnar



Peter Eriksson



Danielle Zachrisson

Kopia till

Statsrådsberedningen, SAM

Justitiedepartementet, L1

Socialdepartementet, FST

Finansdepartementet, BA, SFÖ och KO

Arbetsmarknadsdepartementet, I

Kammarkollegiet

Boverket

5 (5)

Bilaga 2

Genomförandet av uppdraget

I denna bilaga redovisar vi hur vi har tolkat och genomfört uppdraget.

Regeringen har gett Statskontoret i uppdrag att göra en analys av hur privatbostadsuthyrningen fungerar. I uppdraget räknas bostadsrätt och äganderätt som privatbostad. Uthyrning av hyresrätter i andra hand ingår därmed inte i vårt uppdrag. Statskontoret ska lämna förslag på möjliga åtgärder för att det befintliga beståndet av privatbostäder ska kunna utnyttjas effektivare. Statskontorets utredning och förslag ska omfatta åtgärder som kan få fler att vilja hyra ut sin bostad eller en del av sin bostad.

I uppdraget ingår att:

1. analysera om incitamenten för att hyra ut en del av en bostad bör förändras
2. överväga hur förutsättningarna för blivande hyresgäster och inneboende kan förbättras
3. utreda behovet av en bättre fungerande och tryggare förmedling av privatbostäder
4. lämna förslag på hur tillgången till och uppföljningen av statistik inom området kan förbättras.

Avgränsningar

Med uppdraget följer ett antal avgränsningar. Det ingår inte i uppdraget att lämna förslag om att förändra 12 kap. jordabalken (även kallad hyreslagen), lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad eller bostadsrättslagen (1991:614). Dessa lagar reglerar förutsättningarna för uthyrning av privatbostäder:

- Lagen om uthyrning av egen bostad innehåller regler om hyrans storlek, återbetalning, rätt att säga upp och förlänga avtal. Reglerna omfattar uthyrning av villor, bostadsrätter, rum och ägarlägenheter.
- Lagen om uthyrning av egen bostad innehåller få regler. Utgångspunkten är att hyreslagens regler (12 kap. jordabalken) gäller när inte lagen om uthyrning av egen bostad innehåller avvikande bestämmelser.
- Hyreslagen reglerar exempelvis när och hur hyran ska betalas, skyldigheten att vårda lägenheten och om att hyresgästen kan förverka hyresrätten om hen missköter sig. Lagen om uthyrning av egen bostad gäller bara för den första bostaden som en person hyr ut. Om en person hyr ut flera bostäder gäller i stället reglerna i hyreslagen för de senare upplåtelseerna.
- Bostadsrättslagen innehåller också regler om uthyrning av en hel eller en del av en bostadsrättslägenhet. Reglerna liknar hyreslagens motsvarande regler för hyresrätter, men en skillnad är att bostadsrättshavaren inte behöver ha ”beaktansvärda skäl” för att få hyra ut i andra hand. I stället räcker det att bostadsrättshavaren har ”skäl” att hyra ut i andra hand. Reglerna i bostadsrättslagen är alltså generösare än motsvarande regler i hyreslagen.

Denna begränsning medför att vi inte har undersökt åtgärder som handlar om exempelvis tillstånd för att hyra ut sin bostadsrätt. Men i Statskontorets uppdrag ingår ändå att ta hänsyn till utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* som kom med sitt betänkande 25 april 2017.¹⁰⁷ Utredningen har bland annat haft i uppdrag att föreslå hur lagen om uthyrning av egen bostad bör föras in i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och i samband med det ta ställning till om hyresgästens ställning bör stärkas. Eftersom vi har i uppdrag att ta hänsyn till utredningen kommer vi att kommentera utredningen i de delar som är relevanta utifrån vårt uppdrag, trots att utredningens förslag innebär ändringar i lagen om uthyrning av egen bostad och hyreslagen.

Val av metoder

Vi besvarar uppdragets frågor med hjälp av en kombination av metoder. Vi har genomfört dokumentstudier, gått igenom de regler som gäller, genomfört en medborgarundersökning (se senare avsnitt i denna bilaga), en kartläggning av förmedlingstjänster (se senare avsnitt i denna bilaga) och en nordisk utblick. Vi har även låtit en jurist genomföra en mindre rättsutredning om depositioner.

Vi har också intervjuat företrädare för följande aktörer: Bostadsrätterna, Boverket, Fastighetsägarna, Hyresgästföreningen, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, HSB, Landahl advokatbyrå, förmedlingstjänsten Qasa, Riksbyggen, SKL, Villaägarna och Utredningen om stärkt ställning för hyresgäster. Vi har även varit i kontakt med Polismyndigheten och Brottsförebyggande rådet för att få uppgifter om förekomsten av bedrägerier och diskriminering på andrahandsmarknaden. Vi har också inhämtat erfarenheter från fastighetsutvecklarna Bonava (tidigare NCC Boende), organisationen jagvillhabostad.nu och studentorganisationen Studentboet vid Uppsala universitet.

I tabellen nedan sammanfattar vi våra metoder fördelade på respektive uppdragsfråga.

¹⁰⁷ SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster – betänkande av hyresgästutredningen*.

Tabell 1 Uppdragsfrågor och metodval

Frågeställningar	Metodval
Bör incitamenten för att hyra ut en del av en bostad förändras?	Dokumentstudier av regelverk, tidigare rapporter/forskning och utredningar Intervjuer Medborgarundersökning Mindre rättsutredning om depositioner Nordisk utblick Konsekvensanalys Ekonomiska beräkningar Diskussioner med extern referensgrupp
Se över hur förutsättningarna för blivande hyresgäster och inneboende kan förbättras?	Dokumentstudier av regelverk, tidigare rapporter/forskning och utredningar Intervjuer Mindre rättsutredning om depositioner Konsekvensanalys Diskussioner med extern referensgrupp
Finns det behov av en bättre fungerande och tryggare förmedling av privatbostäder?	Dokumentstudier av regelverk, tidigare rapporter/forskning Intervjuer Kartläggning av förmedlingstjänster Konsekvensanalys Diskussioner med extern referensgrupp
Hur kan tillgången till och uppföljningen av statistik på området förbättras?	Kartläggning av nuvarande statistik Intervjuer Konsekvensanalys Diskussioner med extern referensgrupp

Medborgarundersökning

Eftersom det råder brist på statistik inom området har vi gett Kantar Sifo i uppdrag genomföra en medborgarundersökning. Undersökningen genomfördes i april 2017 och har bland annat syftat till att kartlägga privatbostadsuthyrningens omfattning. Genom undersökningen har vi även kunnat kartlägga allmänhetens vilja och förutsättningar att hyra ut samt olika erfarenheter av uthyrning. Undersökningen genomfördes i en så kallad webbpanel och omfattar svar från sammanlagt 4 000 personer som äger en bostadsrätt, villa eller ägarlägenhet. De svarande har fått 20 frågor som Statskontoret har utformat i samråd med konsulten (se bilaga 6).

Vi har på förhand bedömt att uthyrning av hel bostad till stor del sker av andra skäl än uthyrning av del av bostad. Dessutom skiljer sig förutsättningarna åt för att hyra ut en del av bostaden beroende på bostadens storlek och utformning samt hur den disponeras. Av dessa skäl har vi valt att låta konsulten undersöka uthyrning av hel bostad och del av bostad separat.

Drygt hälften av frågorna i undersökningen behandlar uthyrning av hel bostad. Dessa frågor har ställts till samtliga svarande, liksom en fråga om hur väl den svarande känner till reglerna för privatbostadsuthyrning. Resterande frågor behandlar uthyrning av del av bostad och har endast ställts till dem som uppgett att det i bostaden

finns ett eller flera sovrum som inte används som sovrum av någon som ingår hushållet (2 045 svarande).

Enligt SCB:s undersökningar av levnadsförhållanden (ULF) har 44 procent av invånarna hög utrymmesstandard, det vill säga minst ett rum extra utöver antalet boende i bostaden. I vår undersökning uppger 51 procent av de svarande att de har ett extra sovrum. Att andelen är högre i vår undersökning beror sannolikt på att vi använt en vidare definition än ULF. Vi utgår inte från antalet medlemmar i hushållet utan från hur rummen används. Dessutom ingår inte personer som bor i hyresrätter i vårt urval.

I analysen av resultatet utgår vi från ett antal bakgrundsvariabler om de svarande, såsom deras kön, ålder, inkomst, bostadens upplåtelseform och om de bor i ett av de tre storstadsområdena eller inte.

De svarandes representativitet

Representativiteten bland de svarande är förhållandevis god sett till kön, ålder och arbetsmarknadsregion (tabell 2). Eftersom vi för undersökningen har sökt personer som äger en villa, bostadsrätt eller ägarlägenheten är de som besvarat enkäten i genomsnitt något äldre än befolkningen. Målgruppen för undersökningen kan inte jämföras med hela befolkningen och vi har inte haft möjlighet att relatera deras hushållsinkomster med ett motsvarande urval för befolkningen.

Tabell 2 De svarande i jämförelse med SCB:s statistik för hela befolkningen

	Äger en villa, bostadsrätt eller ägarlägenhet (n=4 000)	Kontaktade för undersökningen totalt (n=5 872)	Befolkningen 20–79 år 2016 (SCB)
Kvinnor	47 %	48 %	50 %
Män	53 %	52 %	50 %
20–34 år	16 %	27 %	28 %
35–49 år	27 %	25 %	27 %
50–64 år	30 %	26 %	25 %
65–79 år	27 %	23 %	20 %
Äger bostadsrätt	33 %		
Äger villa	67 %		
Arbetsmarknadsregion			
Stockholm	19 %	19 %	22 %
Göteborg	9 %	10 %	10 %
Malmö	7 %	7 %	6 %
Övriga	65 %	64 %	61 %

Mindre rättsutredning av depositioner

Statskontoret har anlitat den juridiska experten Erika P Björkdahl, docent i civilrätt vid juridiska institutionen på Uppsala universitet för att genomföra en mindre rättsutredning om depositioner. Syftet har varit reda ut en del juridiska frågor om införandet av ett sådant system. Ett säkert system för depositioner i samband med uthyrning kan minska risken för både hyresvärdar och hyresgäster och därmed bidra till en bättre fungerande marknad. Boverket har tidigare undersökt möjligheten att reglera frågan om depositioner, och utredningen *Stärkt ställning för hyresgäster* har också nyligen sett över frågan. Men utredningen har inte lämnat något konkret förslag, utan angett att frågan behöver utredas ytterligare.

Experten har i en promemoria besvarat följande frågor:

- På vilket sätt ger hyreslagen uttryck för om det i dagsläget är tillåtet med depositioner vid uthyrning av bostäder?
- Vilka risker finns med att inte ha ett reglerat system för depositioner, med tanke på att depositioner förekommer i praktiken vid uthyrning av privatbostäder?
- Vad skulle framför allt behöva beaktas om man vill ta fram ett reglerat system för depositioner?

Kartläggning av förmedlingstjänster

Vi har under våren 2017 genomfört en kartläggning av 29 förmedlingstjänster. Som ett första steg undersökte vi vilken typ av tjänster förmedlingstjänsterna erbjuder och kategoriserade dessa. Vi identifierade också ett antal andra parametrar som kunde vara intressanta att kartlägga (tabell 3).

Tabell 3 Parametrar som ingår i kartläggningen av förmedlingstjänster

Parameter	Förklaring
<i>Företag</i>	Namn på företaget eller organisationen
<i>Organisationsform</i>	Företag, ideell organisation, kommun
<i>Målgrupp</i>	Alla eller ospecificerad, studenter, företag, nyanlända
<i>Typ av tjänster</i>	
Annonsplattform	Erbjuder möjlighet till annonsering av bostad
Matchning	Erbjuder möjlighet för uthyrare att lägga upp annons och för hyresgäst att skapa en profil och gemensamt kommunicera via tjänsten
Hjälp med värdering av hyra	Erbjuder verktyg för att uppskatta en rimlig hyra
Personlig rådgivning	Erbjuder stöd och hjälp inför och under uthyrningsperioden utöver skriftlig information på webbplatsen
Information	Tillhandahåller skriftlig information om regler, villkor och tips för hyresvärd och hyresgäst
Kreditupplysning	Erbjuder kreditupplysning
Visning av bostad	Hjälper till vid visning av bostad
Inspektion av bostad	Genomför inspektion av bostad innan eller efter utflyttning
Hantering av deposition	Erbjuder hantering av deposition, till exempel genom särskilda bankkonton
Hantering av hyresbetalningar	Erbjuder hantering av hyresbetalning genom att fungera som mellanhand mellan hyresgäst och hyresvärd
Försäkring	Erbjuder en anpassad försäkring som täcker situationer som inte ingår i hemförsäkringen, till exempel skador på fast inredning
Garanti till hyresvärden för utebliven hyra	Garanterar hyresvärden att hyran betalas in, ofta under en begränsad tid, till exempel två månader
Avtalsmallar	Erbjuder standardiserade mallar för avtal
Mallar för besiktningsprotokoll eller inventarielista	Erbjuder standardiserade mallar som kan användas vid besiktning eller sammanställning av inventarier
Hjälp med bostadsanpassning eller ombyggnation för uthyrning	Erbjuder hjälp och rådgivning om en bostadsägare vill anpassa sitt boende till uthyrning
<i>Typ av bostad som hyrs ut</i>	Villa, bostadsrätt, hyresrätt
<i>Kostnad för tjänst</i>	Uppgifter om kostnad för tjänsten eller tjänsterna
<i>Startår</i>	Företagets registrerade startår
<i>Omsättning</i>	Företagets omsättning i tusentals kronor (2015)
<i>Storlek</i>	Antal publicerade annonser

Kartläggningen av företag utgick från de tio företag som vi genom intervjuer med till exempel Boverket fått kännedom om. Vi besökte företagens hemsidor för att inhämta information utifrån den framtagna kartläggningsmallen. I nästa steg gjordes en sökning via google.se för att hitta fler förmedlingstjänster. Genom sökningen identifierades ytterligare 19 förmedlingstjänster.

Vi har även kartlagt hur många av landets 290 kommuner som erbjuder förmedling av bostäder till nyanlända. Kartläggningen har följt samma kartläggningsmall som den vi använt för förmedlingsföretagen. Vi har besökt alla kommuners webbplatser och sökt efter information om förmedling av bostäder till nyanlända. I de fall kommunen haft information om andrahandsuthyrning har informationen i de allra flesta fall funnits under avsnitt om "Integration och invandring, "Integration" eller "Flyktingmottagning".

Vår ambition är att kartläggningen ska ge en så heltäckande bild som möjligt av vilka företag och organisationer som erbjuder olika typer av förmedlingstjänster. Kartläggningen bygger enbart på den information som finns på de respektive webbplatserna och kan därför innebära att uppgifterna inte är helt fullständiga. Det gäller i synnerhet för kartläggningen av kommunerna där kartläggningen visar webbplatsens information om vad kommunen erbjuder vid förmedling av bostäder till nyanlända, samtidigt som intresserade uppmanas att kontakta kommunen för mer information. Det betyder att kommunen erbjuder mer stöd och hjälp än vad som framgår av vår kartläggning.

Projektgrupp och kvalitetssäkring

Projektarbetet har genomförts av Sara Berglund, Charlotte Despres, Andreas Hagström och Åsa von Sydow (projektledare). Till projektet har en intern och en extern referensgrupp knutits. I den externa referensgruppen ingick Elin Blume (Länsstyrelsen i Stockholms län), Sebastian Johansson (Boverket), Hans Lind (professor i fastighetsekonomi), Linnéa Lindemann (SKL) och Claudia Wörmann (SBAB).

Boverket har fått lämna synpunkter på rapporten. Vidare har Hyresnämnden lämnat synpunkter på bilaga 3 och de delar som berör deras verksamhet. På motsvarande sätt har följande aktörer fått lämna synpunkter på de delar av rapporten som berör deras verksamhet: Pensionsmyndigheten, Polismyndigheten, SCB, SKL och Bonava.

Bilaga 3

Regler för privatbostadsuthyrning

I denna bilaga beskriver vi de lagändringar som genomförts för att öka uthyrningen av privatbostäder. Vi redovisar också vilka regler som gäller för den som vill hyra ut sin bostadsrätt, villa eller ägarlägenhet.

Lagändringar för att öka uthyrningen av privatbostäder

Förutsättningarna för uthyrning av privatbostäder regleras främst i lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad, bostadsrättslagen (1991:614) och 12 kap. jordabalken (1970:994) (även kallad hyreslagen).

Regeringen lade i budgetpropositionen för år 2013 fram flera förslag som syftade till att öka privatpersoners uthyrning av bostäder och att förbättra villkoren för den delen av bostadsmarknaden. Förslagen innebar att en särskild lag skulle tas fram för uthyrning av egen bostad, att det skulle bli lättare att få tillstånd att hyra ut en bostadsrättslägenhet, och att schablonavdraget för privatpersoner som hyr ut en privatbostad skulle höjas. Regeringen bedömde att förändringarna skulle kunna öka utbudet av lägenheter och att marknaden för andrahandslägenheter skulle bli mer öppen. Det ökade utbudet skulle enligt regeringen även stärka hyresgästens ställning.¹⁰⁸

Mer fördelaktiga regler för den som hyr ut sin bostad

Från och med den 1 februari 2013 gäller lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad, den så kallade privatuthyrningslagen. Syftet med en särskild lag för uthyrning av egen bostad är att stimulera privatpersoner att hyra ut bostäder som de inte utnyttjar under en tid. Reglerna omfattar uthyrning av villor, bostadsrätter, rum och ägarlägenheter. Den nya lagen innebär bland annat att:

- både hyresvärden och hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet
- hyran inte kan ändras retroaktivt av hyresnämnden
- hyresgästen inte får besittningsskydd oavsett hur länge hyresförhållandet varar
- att det har införts en friare hyressättning som ger hyresvärden rätt att få ersättning för sina kostnader för bostaden.¹⁰⁹

Lagen om uthyrning av egen bostad innehåller få regler. Utgångspunkten är att hyreslagens regler (12 kap. jordabalken) gäller när inte lagen om uthyrning av egen bostad innehåller avvikande bestämmelser. Hyreslagen reglerar exempelvis när och hur hyran ska betalas, skyldigheten att vårda lägenheten och under vilka förhållanden hyresrätten kan förverkas.

¹⁰⁸ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.*

¹⁰⁹ Prop. 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik, s. 65–75.*

Lagen om uthyrning av egen bostad gäller bara för den första upplåtelsen. Om en person upplåter flera bostäder gäller i stället reglerna i hyreslagen för de senare upplåtelseerna. Lagen om uthyrning av egen bostad gäller inte heller för uthyrning som är en del av näringsverksamhet.

Lättare att få tillstånd för uthyrning av bostadsrätt

Från och med den 1 juli 2014 gäller vissa ändringar i bostadsrättslagen (1991:614) som innebär att bedömningen av bostadsrättshavares skäl för tillstånd att hyra ut sin lägenhet i andra hand ska vara mer generös. Lagstiftarens avsikt var att skapa förutsättningar för att bostadsrättslägenheter i så stor utsträckning som möjligt hyrs ut i andra hand när de inte används som bostad under en tid. Regeringen anförde att syftet med ändringen inte var att gynna rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter i syfte att hyra ut dem.¹¹⁰

Höjd gräns för skattefri uthyrning

Schablonavdraget för privatpersoner som hyr ut en privatbostad har höjts i flera steg. Den 1 januari 2012 höjdes schablonavdraget från 18 000 kronor till 21 000 kronor. I budgetpropositionen för 2013 föreslog regeringen en höjning till 40 000 kronor.¹¹¹ Höjningen genomfördes den 1 januari 2013.

Tabell 1 Schablonavdrag per år i kronor

Inkomstår	2008 och tidigare	2009–2010	2011	2012	2013 och senare
Schablonavdrag	4 000	12 000	18 000	21 000	40 000

Gällande regler vid uthyrning av privatbostad

Fritt att komma överens om hyra men tak finns

Den största ändringen som lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad förde med sig var en friare hyressättning. Hyresvärden och hyresgästen är fria att komma överens om hur hög hyran ska vara. Tanken är att hyresvärden ska få ersättning för sina kostnader för bostaden, men det finns ett tak för hyran. Om hyran påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden kan hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen sätta ner hyran, men hyresgästen kan inte retroaktivt få tillbaka hyra. Det är en skillnad mot bestämmelserna i hyreslagen som ger hyresgästen rätt att få tillbaka hyra som betalats utöver skälig hyra upp till ett år tillbaka i tiden.¹¹²

Driftskostnaderna är de faktiska kostnaderna för till exempel avgift till en bostadsrättsförening, el och vatten och viss ersättning för slitage av möbler om bostaden hyrs ut möblerad. Kapitalkostnaden anses vara en del av hyresvärdens kostnad för

¹¹⁰ Prop. 2013/14:142 *Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter*.

¹¹¹ Prop. 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*.

¹¹² Regeringskansliet (2013) *Faktablad – En ny lag om privatuthyrning av bostäder*

bostaden. Motiveringen är att bostadsinnehavet binder kapital för ägaren som därmed inte kan investera pengarna på något annat sätt. Kapitalkostnaden har alltså ingen koppling till hyresvärdens ränteutgifter för eventuella lån på bostaden.

Kapitalkostnaden ska enligt lagen om uthyrning av egen bostad beräknas som en skälig avkastningsränta för bostaden. Förarbetena anger att vad som kan anses vara en skälig avkastningsränta får bedömas i rättstillämpningen. En riktpunkt enligt det ränteläge som gällde då var enligt förarbetena fyra procent. Det motsvarade ett par procentenheter över Riksbankens referensränta. Av förarbetena framgår även att en rimlig utgångspunkt är att räntan följer ”mer långsiktiga utvecklingstendenser”.¹¹³ Vidare anges att vad som är en skälig avkastningsränta får bedömas i rättstillämpningen. Enligt förarbetena bör avkastningsräntan vara så hög att den ger hyresvärden kostnadstäckning, men inte så hög att den kan uppmuntra spekulation.¹¹⁴

Rättspraxis om hyressättningen ger inte fullständig vägledning

Enligt hyresnämnden i Stockholm är det otydligt hur reglerna för hyressättningen ska tolkas. Det finns i dagsläget ingen praxis och det går inte heller att rakt av lägga till två procentenheter på Riksbankens gällande referensränta. I detta avsnitt förklarar vi varför det är så.

I oktober 2015 hade olika hyresnämnder registrerat sammanlagt 18 ärenden där lagen om uthyrning av egen bostad varit tillämplig. Tre av ärendena hade avgjorts, samtliga under perioden 2014 och 2015. I alla tre fallen fann hyresnämnden att en skälig avkastningsränta var två procentenheter över den gällande referensräntan.¹¹⁵

Hyresnämnden i Malmö prövade under 2016 ett ärende som innebär att det inte är självklart att en skälig avkastningsränta ska anses vara två procentenheter högre än Riksbankens referensränta. Hyresnämnden beslutade nämligen att avkastningsräntan skulle fastställas till fyra procent, vilket var fyra procentenheter högre än den då gällande referensräntan på noll procent. Hyresnämndens motivering var att avkastningsräntan enligt förarbetena ska följa mer långsiktiga utvecklingstendenser, det vill säga inte fluktuera utifrån den för stunden gällande referensräntan.

I hyresnämnden hade hyresgästen sagt sig villig att acceptera en avkastningsränta på tre procent, men när ärendet överklagades till hovrätten framförde hyresgästen att en rimlig avkastningsränta var två procent. Till skillnad från hyresnämnden i Malmö tog hovrätten hänsyn till att Riksbankens referensränta hade rört sig nedåt sedan bestämmelserna i lagen om uthyrning av egen bostad infördes. Rätten ansåg att räntan kan förväntas vara lägre än noll procent under en förhållandevis lång tid framöver. Hovrätten ansåg dock inte att den kunde gå hyresgästen till mötes och utdöma att avkastningsräntan skulle uppgå till två procent, det vill säga drygt två procent över gällande referensränta. Detta berodde på att hyresgästen hade accepterat tre procents ränta i hyresnämnden.¹¹⁶

¹¹³ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.* s. 71-78.

¹¹⁴ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik.* s. 71-77.

¹¹⁵ SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster – Betänkande av hyresgästutredningen.*

¹¹⁶ Svea hovrätt, Mål nr ÖH 5119-16, Beslut 2016-12-23.

Sammantaget innebär detta att det inte är klarlagt hur avkastningsräntan ska beräknas. Ett viktigt skäl till detta är att räntan enligt förarbetena ska följa ”mer långsiktiga utvecklingstendenser”. Denna formulering innebär att det inte går att exakt avgöra vad en skälig avkastningsränta ska vara vid en viss given tidpunkt.

Hyresavtalet kan sägas upp av båda parter

Lagen om uthyrning av egen bostad innebär även förändringar av reglerna för hyrestiden. Det framgår av lagen att hyresavtalet gäller för obestämd tid, om parterna inte avtalar om en bestämd tid. Men även ett avtal som gäller för en bestämd tid får sägas upp innan hyrestidens slut. Hyresgästen har rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen. Hyresvärden har rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen.

Bestämmelserna i lagen om uthyrning av egen bostad gör det lättare för både hyresvärden och hyresgästen att säga upp hyresavtalet i jämförelse med bestämmelserna i hyreslagen. Enligt hyreslagens bestämmelser får hyresvärden inte säga upp ett avtal som gäller för en bestämd tid i förväg, om inte hyresrätten förverkats till exempel genom att hyresgästen inte har betalt hyran. Dessutom måste hyresvärden aktivt säga upp kontraktet om hyresförhållandet varat mer än nio månader. Om hyresvärden inte säger upp avtalet förlängs det. Hyresgästen har rätt att säga upp hyresavtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast efter tre månader från uppsägningen.¹¹⁷

Inget besittningsskydd för den som hyr en privatbostad

Besittningsskydd innebär att andrahandshyresgästen kan vägra att flytta på uppsägningdagen och att förstahandshyresgästen då måste föra tvisten till hyresnämnden. Enligt hyreslagens bestämmelser får hyresgästen besittningsskydd om hyresförhållandet varar längre än två år. Om endast en del av bostaden hyrs ut får hyresgästen inget besittningsskydd, oavsett hur länge hyresförhållandet varar.¹¹⁸

Men den som hyr i andra hand har ett svagt besittningsskydd, och får i regel inte bo kvar om den som hyr i första hand ska flytta tillbaka. Hyresnämnden rekommenderar dock att hyresgästen och hyresvärden tecknar ett särskilt avtal om att avstå från besittningsskydd om andrahandsuthyrning sker enligt hyreslagens bestämmelser och ska pågå längre än två år.¹¹⁹ Det innebär att även den som hyr ut i andra hand enligt hyreslagens bestämmelser kan undvika risken att hyresgästen får besittningsskydd.

Tidigare gällde hyreslagens regler även vid uthyrning av privatbostad. Men enligt regeringen uppfattar de potentiella uthyrarna att reglerna är otydliga. Därför framgår det tydligt av lagen om uthyrning av egen bostad att hyresgästen inte kan tvinga fram

¹¹⁷ 3–5 §§ 12 kap. jordabalken (1970:994); Hyresnämnden (2017) *Några vanliga frågor om hyrestid och uppsägningstid*. <http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Hyrestid-och-uppsagningstid/>, 2017-03-09.

¹¹⁸ 45 § 12 kap. jordabalken (1970:994).

¹¹⁹ Hyresnämnden (2017) *Besittningsskydd*. <http://www.hyresnamnden.se/Hyra-i-andra-hand/Besittningsskydd/>, 2017-03-08.

en förlängning av hyresavtalet.¹²⁰ Det innebär att en hyresgäst i en privatbostad inte har något besittningsskydd, oavsett hur länge hyresförhållandet varar.

Tillstånd krävs för uthyrning av bostadsrätt

Bostadsrättslagen (1991:614) innehåller regler om uthyrning av hel eller del av en bostadsrättslägenhet. Enligt bostadsrättslagen behöver en bostadsrättshavare som huvudregel tillstånd från styrelsen i bostadsrättsföreningen för att få hyra ut lägenheten. Om styrelsen inte samtycker får bostadsrättshavaren ändå hyra ut sin lägenhet i andra hand om hyresnämnden lämnar tillstånd till uthyrningen.¹²¹

Den ändring av bostadsrättslagen som började gälla den 1 juli 2014 innebär att bostadsrättshavare inte längre behöver ha ”beaktansvärda skäl” för att hyra ut sin lägenhet, utan endast ”skäl”. Bostadsrättshavarens skäl för att hyra ut lägenheten för att bo någon annan stans under en viss tid bör enligt de nya reglerna godtas om bostadsrättshavaren har ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Förarbetena ger studier eller anställning på annan ort, vistelse utomlands eller på annan ort i landet, vård av anhörig och sammanboende på prov som exempel på skäl. Om bostadsrättshavaren inte planerar att flytta tillbaka så bör skälen väga lättare, men i vissa situationer bör inställningen ändå vara mer generös än tidigare. Ett exempel som förarbetena anger är att bostadsrätten är svårsåld. Även synen på att hyra ut lägenheten för att en närstående ska få en bostad bör enligt propositionen bli mer generös. I likhet med tidigare bör skälen för att hyra ut väga lättare ju längre tiden går. Det framgår även tydligt av propositionen att det inte är ett godtagbart skäl att enbart vilja tillgodöra sig hyra.

Liksom tidigare bör bostadsrättshavarens skäl vägas mot föreningens intressen. Särskilt i små föreningar kan det vara svårt att få till stånd en väl fungerande förvaltning i föreningen om många lägenheter är uthyrda. I samband med ändringen fick bostadsrättsföreningar även möjlighet att ta ut en avgift vid en andrahandsuthyrning. Tanken är att avgiften ska bidra till att bostadsrättsföreningar kan fungera väl även om flera andrahandsuthyrningar pågår samtidigt.¹²²

För att hyra ut en del av lägenheten till en inneboende behövs däremot inget tillstånd, så länge det inte medför men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen. Det som är avgörande för om det behövs ett tillstånd är om hyresgästen har rätt att självständigt nyttja lägenheten. Om så inte är fallet behövs inget tillstånd för uthyrning.¹²³

¹²⁰ Proposition 2012/13:1. *Budgetpropositionen för 2013. Utgiftsområde 18. Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik*, s. 69; Lag (2012:978) om uthyrning av egen bostad.

¹²¹ Hyresnämnden är en förvaltningsmyndighet som har vissa dömande uppgifter. Det finns åtta regionala hyresnämnder. Se: Andersson, Charlotte och Andersson, Emil (2015) *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning – Hyresnämndens praxis*.

¹²² Proposition 2013/14:142 *Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter*, Civilutskottets betänkande 2013/14:CU29 *Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter*.

¹²³ 7 kap. 8, 10, 11 §§ bostadsrättslagen (1991:614); Andersson, Charlotte och Andersson, Emil (2015) *Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning – Hyresnämndens praxis*, s. 47–48.

Uthyrning är skattefri upp till en viss gräns

Den som hyr ut sin bostad ska betala skatt om hyresersättningen är högre än de avdrag han eller hon har rätt att göra. Överskottet beskattas som inkomst av kapital, och skatten är 30 procent. Den som hyr ut sin bostad tillfälligt till olika hyresgäster kan också bli skyldig att betala moms.¹²⁴

Schablonavdraget för den skattepliktiga intäkten från andrahandsuthyrning är 40 000 kronor.¹²⁵ Utöver det får bostadsrättshavare som hyr ur sin lägenhet dra av större delen av den avgift som betalas till bostadsrättsföreningen. Om endast en del av bostaden hyrs ut får avdrag göras för den del av avgiften som motsvarar den uthyrda delen av bostaden som den inneboende ensam disponerar över. Den som hyr ut småhus eller ägarlägenhet får utöver schablonavdraget dra av 20 procent av bruttointäkterna.

För småhus, ägarlägenhet och bostadsrätt gäller att om hyresgästen står för de faktiska kostnaderna för exempelvis el och telefon så ska dessa kostnader inte räknas som hyra. Om den som hyr ut i stället får en schablonmässig ersättning för sådana kostnader så räknas den som hyra.¹²⁶

Olika förfaranden vid tvister mellan hyresvärd och hyresgäst

Vid uthyrning av privatbostad kan det uppstå tvister mellan hyresvärden och hyresgästen. Det kan till exempel handla om tvister om hyran eller om depositionen.

Om hyresgästen anser att hyran är för hög ska han eller hon enligt lagen om uthyrning av egen bostad i första hand vända sig till hyresvärden. Om de inte kommer överens kan hyresgästen ansöka hos hyresnämnden om ändring av hyresvillkoren. Hyresnämnden tar inte ut någon avgift, och varje part står för sina egna kostnader för prövningen. Överklagandeinstans och sista instans för prövning är Svea hovrätt. För ärenden som prövas i hovrätten gäller att den vinnande parten kan få sina rättegångskostnader ersatta av motparten.¹²⁷ Det är mycket få ärenden rörande hyrestvister enligt lagen om uthyrning av egen bostad som har kommit in till hyresnämnden. Hyresnämnden i Stockholm har fått in tre ärenden och inget av dem har gått vidare till prövning.¹²⁸ Det finns dock ett beslut av Svea hovrätt som ändrar ett beslut av hyresnämnden i Malmö.¹²⁹

Om en hyresgäst inte får tillbaka sin deposition när hyrestiden är slut och anser sig ha rätt till den kan han eller hon ansöka om ett betalningsföreläggande hos kronofogdemyndigheten. Nästa steg blir att hyresgästen ansöker om prövning av tvisten i

¹²⁴ Skatteverket (2017) *Uthyrning av bostad*.

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/uthyrningavbostad.4.233f91f71260075abe8800033479.html>, 2017-03-02.

¹²⁵ Finansdepartementet (2012) *Vissa skattefrågor inför budgetpropositionen 2013*, s. 53–56.

¹²⁶ Skatteverket (2017) *Hyra ut bostadsrätt*.

<https://www.skatteverket.se/privat/fastigheterochbostad/uthyrningavbostad/bostadsratt.4.233f91f71260075abe8800033531.html>, 2017-03-02.

¹²⁷ Boverket (2013) *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad? – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras*.

¹²⁸ Intervju hyresnämnden i Stockholm, 2017-03-15.

¹²⁹ Svea hovrätt, Mål nr ÖH 5119-16, beslut 2016-12-23.

tingsrätten. Tvistemål i tingsrätten hanteras antingen som tvistemål eller förenklat tvistemål. Om värdet på det som yrkas uppenbart inte överstiger ett halvt prisbasbelopp så hanteras ärendet som ett förenklat tvistemål. För 2017 beräknas prisbasbeloppet till 44 800 kronor och ett halvt prisbasbelopp är följaktligen 22 400 kronor. Det innebär att en tvist om deposition kan komma att hanteras som antingen ett tvistemål eller ett förenklat tvistemål beroende på hur stort belopp det handlar om. Detta har stor betydelse eftersom det kan bli betydligt kostsammare för den part som förlorar målet om ärendet hanterats som ett tvistemål.¹³⁰

Den som vill hyra ut sin bostadsrätt i andra hand och inte får tillstånd från styrelsen i bostadsrättsföreningen kan vända sig till hyresnämnden. Om hyresnämnden lämnar tillstånd får bostadsrättshavaren hyra ut lägenheten. Hyresnämndens beslut i frågor som handlar om tillstånd för uthyrning kan inte överklagas.¹³¹ Det kan innebära att det finns vissa skillnader i rättstillämpningen i olika regioner, men hyresnämnderna försöker att minimera dessa.¹³²

Hur skiljer sig reglerna åt för uthyrning av en hel eller en del av en bostad?

Lagen om uthyrning av egen bostad gäller både för uthyrning av hela och en del av den egna bostaden. Men det är viktigt att notera att lagen endast gäller för den första uthyrningen. Om en person exempelvis hyr ut två rum i sin villa så gäller lagen om uthyrning av egen bostad för det första rummet som hyrs ut och hyreslagen för det andra.

När det gäller uthyrning av en bostadsrätt krävs samtycke från styrelsen i bostadsrättsföreningen om hela lägenheten hyrs ut. Om det handlar om uthyrning av en del av lägenheten till en inneboende krävs däremot inget sådant samtycke.

¹³⁰ Boverket (2013) *Ett svenskt system med depositionsbetalningar vid uthyrning av egen bostad? – redovisning av regeringsuppdrag att undersöka hur förutsättningarna för privatuthyrning av bostäder kan förbättras.*

¹³¹ 7 kap. 11 § och 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614).

¹³² Intervju hyresnämnden Stockholm, 2017-03-15.

Bilaga 4

Nordiska länders arbete med att främja andrahandsuthyrning av privatbostäder

I denna bilaga beskriver vi marknaden för privatbostadsuthyrning i Norge, Danmark och Finland. Respektive land har styrt sin bostadspolitik på olika sätt vilket gör att deras bostadsmarknader skiljer sig åt på en rad punkter. Det innebär att jämförelser av till exempel regelverk och skattesystem bör göras med försiktighet eftersom förutsättningarna ser så olika ut.

Norge

Hyresmarknaden i Norge är förhållandevis liten och merparten av bostads-innehavarna äger sin bostad. Den norska bostadspolitikerna har under många år utformats efter principen att individen ska äga sin bostad och att det inte ska finnas möjlighet att tjäna pengar på människors hem.¹³³

Det finns inga allmännyttiga bostadsbolag i Norge och de hyresbostäder som finns hyrs till största del ut av privatpersoner.¹³⁴ Norge präglas därför av en hög grad av marknadsanpassning vilket medför ett relativt stort utbud av lägenheter. Att ägarformen är vanligast leder också till att hyreslägenheter ofta ses som en tillfällig lösning. Det medför att personer som inte har råd att köpa en egen bostad har svårt att hitta långvariga kontrakt.

Det är relativt vanligt att hyra ut en del av bostaden. Drygt 20 procent av alla bostäder som hyrs ut är så kallade *sokkelboliger*, det vill säga en uthyrningsdel i en privatbostad. Den stora andelen sokkelboliger förklaras dels av förmånliga skatteregler, dels av att det under perioder i Norge varit förbjudet att bygga enbostadshus. Det har medfört att många hus byggdes med uthyrningsdel för att tillmötesgå lagen.¹³⁵

Bland unga är det vanligt att bo i kollektiv där en lägenhet med flera rum hyrs gemensamt. En uthyrning av en kollektivbostad möjliggör att flera personer är skrivna på kontraktet vilket medför att ansvaret för att uppfylla avtalet också blir gemensamt. Enligt den norska motsvarigheten till Hyresgästföreningen, Leieboerforeningen, tycks det stora antalet bostäder som hyrs ut som kollektiv förklaras av att privatpersoner köper större lägenheter enbart för att hyra ut till kollektiv. Dessa så kallade buy-to-let-investeringar är vanliga i Norge.

Marknadsmässig hyressättning är tillåten

Hyressättningen sker utifrån marknadens villkor i Norge, men orimliga hyror är inte tillåtna. Hyran ska sättas i förhållande till liknande bostäder. Enligt Boverket är marknadshyror accepterade i Norge och det tycks också finnas en god kännedom om

¹³³ Sandlie, HC, *Profesjonell utleie i dagens leiemarked*.

¹³⁴ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

¹³⁵ SOU 2012:2 *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt*.

den rådande marknadshyran. Det leder till att marknadsprinciperna om utbud och efterfrågan fungerar.¹³⁶

Skattesystemet gynnar uthyrning av del av bostad

Den som hur ut en bostad eller en del av en bostad blir beskattad på nettointäkten från uthyrningen som kapitalinkomst. Hyresvärden kan göra avdrag för kostnader som el, avskrivning av inventarier, underhållskostnader samt resor till uthyrningsbostaden. Men det finns också villkor som helt undantar bostadsägaren från skatt. Det gäller om hälften av bostaden sett till dess hyresvärde används av bostadsägaren själv, om bostaden består av två lägenheter och den ena utnyttjas av bostadsägaren eller om hela eller större delen av bostaden ger mindre än 20 000 norska kronor i hyresintäkt per år. Eftersom något av dessa villkor nästan alltid uppfylls vid en privatbostadsuthyrning, är uthyrning av privatbostad i praktiken befriad från skatt.¹³⁷

Depositionskonto och depositumsgaranti ger trygghet för både hyresvärden och hyresgästen

Norsk lag tillåter hyresvärden att kräva depositionsbetalning till ett belopp som högst motsvarar sex månadshyror. Det vanligaste är att depositionen är tre månadshyror. Depositionsbetalningarna sköts genom särskilt utsedda institutioner som bedriver insättningsverksamhet, vilket innebär att varken hyresvärden eller hyresgästen kan nå pengarna under uthyrningsperioden. I samband med uthyrningens slut får hyresgästen pengarna om hyresvärden inte motsätter sig anspråket i domstol. Samma villkor gäller omvänt, det vill säga att hyresvärden har rätt att motsätta sig att depositionen betalas tillbaka till hyresgästen. Det är hyresvärden som väljer institution för depositionskontot. Hyresvärden ska också betala kostnaden för att upprätta kontot.¹³⁸

Leierboerforeningen menar att systemet med depositionskonto fungerar bra och att det ökar tryggheten för båda parter. Men när det råder konkurrens om hyreslägenheterna finns det en risk att hyresvärden kringgår reglerna om insättning via depositionskonto och i stället begär depositionsbetalning till ett privat konto. Hyresgästen kan i dessa fall vägra betala in depositionen utan risk för att bli vräkt (förutsatt att hen redan flyttat in i bostaden). Hyresgästen har också rätt att använda depositionen som hyresbetalning om betalningen har skett till ett privat konto. Det medför att hyresvärden mister möjligheten att bli ersatt för eventuella skador. Om hyresvärden gör anspråk på depositionen på otillräckliga grunder kan parterna försöka lösa tvisten genom att vända sig till domstolen Husleietvistutvalget (HTU).¹³⁹

Ett alternativ till depositionsinbetalningen är depositumsgarantin. Depositumsgaranti erbjuds av banker och företaget Husleie.no som erbjuder specialiserade administrations- och förvaltningstjänster som har att göra med andrahandsuthyrning.¹⁴⁰ Depositumsgaranti innebär att ett engångsbelopp betalas in till utställaren av garantin före inflyttning. Vid en skada på lägenheten eller uteblivna hyresbetalningar går garanten in och ersätter hyresvärden med motsvarande kostnad. Engångsbeloppet

¹³⁶ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

¹³⁷ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

¹³⁸ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

¹³⁹ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

¹⁴⁰ Husleie.no (2017) *Om Husleie.no*. <https://husleie.no/om-husleie>, 2017-03-10.

motsvarar 16 procent av den totala depositionskostnaden som vanligtvis är tre eller sex månadshyror. Denna kostnad betalas inte tillbaka vid utflyttning.

Garantin är ingen försäkring och om hyresgästen orsakat skada eller missat en hyresbetalning blir hen återbetalningsskyldig till utställaren av garantin. Fördelen med en garanti jämfört med deposition är att engångskostnaden är betydligt mindre. Garantin kan därmed underlätta för personer med litet kapital att hitta en bostad. Men enligt Leieboerforeningen finns det en risk för att garantin uppfattas som en försäkring som skyddar hyresgästen när den i stället endast fungerar som ett skydd förutsatt att inget inträffar.¹⁴¹

En tydlig och enkel hyreslag

Enligt Leierboerforeningen är den nuvarande hyreslagen utformad på ett enkelt och begripligt sätt. Det medför att parterna på hyresmarknaden lätt kan förstå sina rättigheter och skyldigheter.

Professionella bostadsförmedlare

En undersökning från 2012 visar att en tredjedel av alla hyresbostäder i Norge hyrs ut till släktingar eller vänner. Kommunerna och staten står för 11 procent av uthyrningen och stiftelser och företag för 14 procent. Den största andelen hyresbostäder, 41 procent, hyrs ut av privatpersoner som hyresgästen inte känner sen tidigare. Detta har lett till framväxten av de professionella bostadsförmedlarna.

De flesta hyresbostäderna annonseras via sajten finn.no. Genom att mycket information samlas på ett ställe ger det aktörerna på marknaden kunskap om hyresnivåer och utbud. Finn.no har också utvecklat en matchningstjänst mellan hyresvärdar och potentiella hyresgäster. Syftet är att underlätta för hyresvärderna i processen att hitta en lämplig hyresgäst.¹⁴²

Danmark

Omkring 16 procent av bostadsbeståndet i Danmark är hyresbostäder som hyrs ut av privatpersoner. Men det finns regionala skillnader med en större andel av privatbostadsuthyrning. Det gäller framför allt i och omkring Köpenhamn där knappt 30 procent av bostäderna hyrs ut privat.¹⁴³ Den subventionerade hyressektorn är cirka 20 procent av hela beståndet.¹⁴⁴ Drygt hälften äger sin bostad i form av småhus eller ägarlägenheter. Cirka 5 procent av beståndet är andelslägenheter som till stora delar påminner om de svenska bostadsrättslägenheterna.¹⁴⁵

Boende i andelslägenheter kan hyra ut hela eller en del av sin lägenhet förutsatt att andelsföreningen godkänner uthyrningen. Det finns inga bestämmelser i Lejeloven

¹⁴¹ Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

¹⁴² Boverket (2015) *Andrahandsmarknaden: hyror, utbud och institutioner*.

¹⁴³ Scanlon K. & Kochan B. (2011) *The private rented sector in Denmark. Towards a sustainable private rented sector – The lessons from other countries*. The London School of Economics and Political Science.

¹⁴⁴ SOU 2012:25. *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt, delbetänkande*.

¹⁴⁵ SOU 2012:25. *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt, delbetänkande*.

(hyreslagen) om vad som gäller för att andelsföreningen ska få neka till en uthyrning. Bestämmelserna avgörs av föreningarna själva.¹⁴⁶ Enligt Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentations standardstadgar ska en uthyrare endast få tillstånd att hyra ut i andra hand om det finns särskilda skäl, exempelvis arbete eller studier på annan ort. En tidsbegränsad uthyrning ska vara tillfällig (som mest två år) och ägaren till lägenheten ska ha planerat att flytta tillbaka efter uthyrningens slut.¹⁴⁷

Hyran för uthyrning i andra hand är reglerad, men det finns undantag från bestämmelserna som beror på när fastigheten är byggd och på antalet lägenheter i byggnaden. Hyran ska vara skälig i förhållande till liknande lägenheter i närliggande området. Hyrestiden kan vara tidsbegränsad eller obegränsad. Vid en tidsbegränsad uthyrning kan kontraktet inte sägas upp innan tidsperioden är slut.¹⁴⁸

Den som hyr ut sin bostad ska i regel betala skatt på hyresintäkten samt på förbrukningen av el, värme och vatten med mera. Det finns två möjligheter för uthyraren att betala skatt. Antingen görs ett grundavdrag på två tredjedelar av den totala årsavgiften. Då ska de intäkter som överskrider grundavdraget beskattas. Men för detta alternativ är utgifter för exempelvis el- och värmeförbrukning inte avdragsgilla. Den andra möjligheten ger inget grundavdrag och hyresvärden får i stället betala skatt på hyresintäkten efter att avdrag för förbrukningskostnader är gjorda. Detta kräver att intäkter och kostnader är dokumenterade och kan redovisas till skattemyndigheten. Hyresvärden blir beskattad på överskottet efter att alla avdrag är gjorda.¹⁴⁹

Hyresvärden har rätt att kräva deposition till ett belopp som motsvarar tre månadshyror. Därutöver kan hyresvärden också begära ytterligare tre månadshyror som en garanti för att hyran betalas under uppsägningsperioden.¹⁵⁰ På samma sätt som i Norge kan hyresgästen välja att ”bo upp” de tre sista månadshyror. Hyresgästen har också möjlighet att i stället för deposition välja bankgaranti eller att sätta in pengar på ett särskilt depositionskonto.¹⁵¹

Finland

I Finland äger cirka 65 procent sin bostad. Det finns tre ägarformer för lägenheter: aktielägenhet, bostadsrättslägenheter och delägarlägenheter. Aktielägenheter är den vanligaste formen och innebär att innehavaren äger en aktie i ett bostadsaktiebolag som i sin tur äger fastigheten. Aktieägarlägenheter kan ägas av fysiska och juridiska

¹⁴⁶ Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, (2017) *Lov og fakta – Fremleje*. <http://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/oevrige-emner/fremleje/>, 2017-02-23.

¹⁴⁷ Andelsboligforeningernes Fællesrepræsentation, (2017) *Lov og fakta – Fremleje*. <http://www.abf-rep.dk/lov-og-fakta/oevrige-emner/fremleje/>, 2017-02-23.

¹⁴⁸ SOU 2012:25. *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt, delbetänkande*.

¹⁴⁹ SKAT (2017) *Udlejning af bolig*. <http://www.skat.dk/SKAT.aspx?oid=2234780&vid=0>, 2017-02-23.

¹⁵⁰ Trafik-, bygge och boligstyrelsen, (2017) *Udlejning av enkeltværelser*. <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Bolig/Udlejning-af-enkeltev%C3%A6relser.aspx>, 2017-02-22.

¹⁵¹ Trafik-, bygge och boligstyrelsen, (2017) *Udlejning av enkeltværelser*. <http://www.trafikstyrelsen.dk/DA/Bolig/Bolig/Udlejning-af-enkeltev%C3%A6relser.aspx>, 2017-02-22.

personer. Det är relativt vanligt att juridiska personer äger aktielägenheter som de hyr ut.¹⁵²

Bostadsrätt innebär att bostadsrättsinnehavaren betalar 15 procent av bostadens anskaffningspris samt en månatlig avgift till bostadsrättsbolaget. Bostadsrättshus som finansierats med statligt stöd kan ägas av kommunerna, allmännyttiga organisationer eller bostadsrättsföreningar. De kan även finansieras och ägas av aktiebolag eller stiftelser.¹⁵³

En delägarlägenhet innebär att innehavaren betalar en del av priset för bostaden. Delägaren kan sedan betala för hela bostaden som då upplåts som en aktielägenhet.¹⁵⁴

Enligt en utredning från 2012 är det ovanligt med inneboende hyresgäster i Finland.¹⁵⁵ För de som hyr ut den egna bostaden ser reglerna lite olika ut beroende på vilket slags bostad det gäller. Vid uthyrning av en aktielägenhet behöver innehavaren normalt inte be om tillstånd från de andra delägarna oavsett om det gäller hela eller en del av bostaden.¹⁵⁶ För innehavare av bostadsrätt och boende i delägarlägenheter är det möjligt att hyra ut upp till halva bostadsytan av sin lägenhet. En innehavare av bostadsrätt kan också hyra ut hela bostaden i upp till två år för arbete eller studier på annan ort.¹⁵⁷ Bostadsrättsinnehavaren ska meddela husägaren inför uthyrningen.¹⁵⁸

Hyresmarknaden i Finland har successivt avreglerats sedan början på 1990-talet. Därför finns det få begränsningar för hyresvärden när det gäller hyressättning. Detta gäller särskilt vid uthyrning av bostadsrättslägenhet, där det inte finns några regleringar alls.¹⁵⁹ Vid uthyrning av privatbostad får hyresgästen ofta betala in en deposition (hyresgaranti) som motsvarar en eller två månadshyror. Om hyresvärden utan saklig grund inte betalar tillbaka hyresgarantin vid uthyrningsperiodens slut kan hyresgästen kräva förseningsränta på det obetalade beloppet.¹⁶⁰

Uthyrning av bostad beskattas som kapitalinkomst med 30 procent om hyresinkomsten är 30 000 euro eller lägre. Hyresinkomster över 30 000 euro beskattas med

¹⁵² SOU 2007:74 *Upplåtelse av den egna bostaden*.

¹⁵³ Nordiska rådet (2017) *Boende i Finland*. <http://www.norden.org/sv/hallaa-norden/finland/flytta-till-finland/boende-i-finland>, 2017-05-26.

¹⁵⁴ SOU 2012:25 *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt, delbetänkande*.

¹⁵⁵ SOU 2012:25 *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt, delbetänkande*.

¹⁵⁶ SOU 2012:25 *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt, delbetänkande*.

¹⁵⁷ SOU 2007:74 *Upplåtelse av den egna bostaden*.

¹⁵⁸ Lag om bostadsrättsbostäder 650/1990.

<http://www.finlex.fi/sv/laki/alkup/1990/19900650>, 2017-02-24.

¹⁵⁹ SOU 2007:74 *Upplåtelse av den egna bostaden*.

¹⁶⁰ Konkurrens- och konsumentverket (2017) *Att hyra en bostad*.

<http://www.kkv.fi/sv/information-och-anvisningar/kop-forsaljning-och-avtal/att-hyra-en-bostad/>, Hämtad 2017-02-24.

34 procent.¹⁶¹ Hyresvärden har rätt att göra avdrag för exempelvis kostnader för el, värme och vatten. Det är också möjligt att göra avdrag för kostnader för annons eller bostadsförmedling.¹⁶²

Sedan 2015 finns möjlighet att upplåta sin bostad gratis till asylsökande. Att hyresgästen inte betalar hyra medför att upplåtelsen räknas som skattefri välgörenhet.¹⁶³

¹⁶¹ Vero Skatt/Skatteförvaltningen (2017) *Hyresinkomster*. <https://www.vero.fi/sv-FI/Personkunder/Hyresinkomster>, 2017-03-13.

¹⁶² Vero Skatt/Skatteförvaltningen (2017) *Från hyresinkomsten får kostnaderna dras* ([https://www.vero.fi/sv-FI/Personkunder/Hyresinkomster/Fran_hyresinkomsten_far_kostnaderna_avdr\(14677\)](https://www.vero.fi/sv-FI/Personkunder/Hyresinkomster/Fran_hyresinkomsten_far_kostnaderna_avdr(14677))), 2017-02-24.

¹⁶³ Vero Skatt/Skatteförvaltningen (2017) *Du kan upplåta din bostad åt asylsökande skattefritt*. [https://www.vero.fi/sv-FI/Skatteforvaltningen/Nyheter/Du_kan_upplata_din_bostad_at_asylsokande\(38282\)](https://www.vero.fi/sv-FI/Skatteforvaltningen/Nyheter/Du_kan_upplata_din_bostad_at_asylsokande(38282)), 2017-02-24.

Bilaga 5

Beräkningsgrunder för räkneexempel

I tabell 1–4 redovisas beräkningsgrunderna till räkneexemplen om hur belåningsgraden påverkar hyresvärdens överskott efter skatt och kostnader (avsnitt 3.2.2).

Tabell 1 Hyresvärdens överskott efter skatt och kostnader efter belåningsgrad (bg). Bostadsrätt värd 2,5 miljoner kr, avgift till brf 3 000 kr/mån och kostnader för el och internet 1 000 kr/mån. Avkastningsränta och bankränta 2 procent

Belåningsgrad (bg)	85 %	50 %	15 %
Hysesintäkt	107 800	107 800	107 800
Schablonavdrag	40 000	40 000	40 000
Avdrag för avgifter	36 000	36 000	36 000
Beskattningsbar intäkt (bi)	31 800	31 800	31 800
Skatt på kapitalinkomst ($0,3 \times bi$)	-9 540	-9 540	-9 540
Hysesintäkt efter skatt	98 260	98 260	98 260
Kostnader för avgifter	-36 000	-36 000	-36 000
Kostnader el, internet etc.	-12 000	-12 000	-12 000
Räntekostnader ($0,02 \times 2,5 \text{ mkr} \times bg$)	42 500	25 000	7 500
Skatteavdrag för räntekostnader (30 %)	12 750	7 500	2 250
Räntekostnader efter avdrag	-29 750	-17 500	-5 250
Hysesintäkt efter skatt och kostnader	20 510	32 760	45 010
Per månad	1 709	2 730	3 751

Tabell 2 Hyresvärdens överskott efter skatt och kostnader efter belåningsgrad (bg). Villa värd 5 miljoner kr, driftskostnad 4 000 kr/mån. Avkastningsränta och bankränta 2 procent

Belåningsgrad (bg)	85 %	50 %	15 %
Hysesintäkt	162 800	162 800	162 800
Schablonavdrag	40 000	40 000	40 000
Avdrag (20 % av hyran)	32 560	32 560	32 560
Beskattningsbar intäkt (bi)	90 240	90 240	90 240
Skatt på kapitalinkomst ($0,3 \times bi$)	-27 072	-27 072	-27 072
Hysesintäkt efter skatt	142 416	142 416	142 416
Driftskostnader	-48 000	-48 000	-48 000
Räntekostnader ($0,02 \times 5 \text{ mkr} \times bg$)	85 000	50 000	15 000
Skatteavdrag för räntekostnader (30 %)	25 500	15 000	4 500
Räntekostnader efter avdrag	-59 500	-35 000	-10 500
Hysesintäkt efter skatt och kostnader	28 228	52 728	77 228
Per månad	2 352	4 394	6 436

Tabell 3 Hyresvärdens överskott efter skatt och kostnader efter belåningsgrad (bg). Bostadsrätt värd 2,5 miljoner kr, avgift till brf 3 000 kr/mån och kostnader för el och internet 1 000 kr/mån. Hyrs ut till 40 procent. Avkastningsränta och bankränta 2 procent

Belåningsgrad (bg)	85 %	50 %	15 %
Hysesintäkt (40 %, se tabell 1)	43 120	43 120	43 120
Schablonavdrag	40 000	40 000	40 000
Avdrag för avgifter (20 %)	7 200	7 200	7 200
Beskattningsbar intäkt (bi)	0	0	0
Skatt på kapitalinkomst (0,3 × bi)	0	0	0
Hysesintäkt efter skatt	43 120	43 120	43 120
Kostnader för avgifter (40 %)	-14 400	-14 400	-14 400
Kostnader el, internet etc. (40 %)	-4 800	-4 800	-4 800
Räntekostnader (0,02 × 2,5 mkr × bg)	17 000	10 000	3 000
Skatteavdrag för räntekostnader (30 %)	5 100	3 000	900
Räntekostnader efter avdrag	-11 900	-7 000	-2 100
Hysesintäkt efter skatt och kostnader	12 020	16 920	21 820
Per månad	1 002	1 410	1 818

Tabell 4 Hyresvärdens överskott efter skatt och kostnader efter belåningsgrad (bg). Villa värd 300 000 kr, driftskostnad 4 000 kr/mån. Avkastningsränta och bankränta 2 procent

Belåningsgrad (bg)	85 %	50 %	15 %
Hysesintäkt	59 400	59 400	59 400
Schablonavdrag	40 000	40 000	40 000
Avdrag (20 % av hyran)	11 880	11 880	11 880
Beskattningsbar intäkt (bi)	7 520	7 520	7 520
Skatt på kapitalinkomst (0,3 × bi)	-2 256	-2 256	-2 256
Hysesintäkt efter skatt	57 144	57 144	57 144
Driftskostnader	-48 000	-48 000	-48 000
Räntekostnader (0,02 × 5 mkr × bg)	5 100	3 000	900
Skatteavdrag för räntekostnader (30 %)	1 530	900	270
Räntekostnader efter avdrag	-3 570	-2 100	-630
Hysesintäkt efter skatt och kostnader	5 574	7 044	8 514
Per månad	465	587	710

Tabell 5 redovisar beräkningsgrunderna till räkneexemplet om hur reglerna för bostadstillägget påverkar hur lönsamt det är för en pensionär att hyra ut till en inneboende (avsnitt 3.5).

Tabell 5 Pensionär med bostadstillägg hyr ut 25 procent av bostaden till en inneboende. Effekten på lönsamheten av minskat bostadstillägg. Villa värd 2,5 miljoner kr (belåningsgrad (bg) 15 %), driftskostnad 4 000 kr/mån, pension 14 000 kr/mån, bostadstillägg 1 600 kr/mån. Avkastningsränta och bankränta 2 procent

Hysesintäkt hel bostad	98 000
Hysesintäkt (25 % av hyran för hel bostad)	26 950
<i>Schablonavdrag</i>	<i>40 000</i>
<i>Avdrag (20 % av hyran)</i>	<i>5 390</i>
<i>Beskattningsbar intäkt (bi)</i>	<i>0</i>
Skatt på kapitalinkomst ($0,3 \times bi$)	-0
Hysesintäkt efter skatt	26 950
Driftskostnader ($0,25 \times 48\,000$ kr)	-12 000
<i>Räntekostnader $0,25 \times (0,02 \times 2,5 \text{ mkr} \times bg)$</i>	<i>1 875</i>
<i>Skatteavdrag för räntekostnader (30 %)</i>	<i>563</i>
Räntekostnader efter avdrag	-1 313
Hysesintäkt efter skatt och kostnader	13 638
<i>Per månad</i>	<i>1 136</i>
Bostadstillägg enligt Pensionsmyndighetens preliminära beräkning	19 200
<i>Grund för bostadstillägg</i>	
• <i>Inkomst (14 000 kr/mån i pension)</i>	<i>168 000</i>
• <i>Beskattningsbar inkomst av kapital</i>	<i>0</i>
• <i>Räntekostnader ($0,02 \times 2,5 \text{ mkr} \times bg$)</i>	<i>7 500</i>
• <i>Fastighetsskatt ($0,04 \times \text{årsinkomsten}$)</i>	<i>6 720</i>
• <i>Bostaden storlek i kvadratmeter</i>	<i>150</i>
Minskat bostadstillägg med inneboende (-50 %)	-9 600
Hysesintäkt efter skatt, kostnader och minskat bostadstillägg	4 038
<i>Per månad efter minskat bostadstillägg</i>	<i>336</i>

Tabell 6 redovisar beräkningsgrunderna till räkneexemplet om lönsamheten i att hyra ut exempelvis en uthyrningsdel (avsnitt 6.5).

Tabell 6 Villaägare hyr ut attefallshus (20 procent av hela bostaden) till inneboende.
Hysesintäkt efter kostnader. Villa värd 6,2 miljoner kr (belåningsgrad (bg) 50 procent), driftskostnad 4 670 kr/mån. Avkastningsränta och bankränta 2 procent

Hysesintäkt hel bostad	198 000
Hysesintäkt (20 % av hyran för hel bostad)	39 600
<i>Schablonavdrag</i>	<i>40 000</i>
<i>Avdrag (20 % av hyran)</i>	<i>7 920</i>
<i>Beskattningsbar intäkt (bi)</i>	<i>0</i>
Skatt på kapitalinkomst ($0,3 \times bi$)	-0
Hysesintäkt efter skatt	39 600
Driftskostnader ($0,2 \times 56\,000$ kr)	-11 200
<i>Räntekostnader ($0,2 \times (0,02 \times 6,2 \text{ mkr} \times bg)$)</i>	<i>12 400</i>
<i>Skatteavdrag räntekostnader</i>	<i>3 720</i>
Räntekostnader efter skatt	-8 680
Hysesintäkt efter skatt och kostnader	19 720
<i>Per månad</i>	<i>1 643</i>

Bilaga 6

Enkätfrågor och resultat

Medborgarundersökningen genomfördes i en så kallad webbpanel och omfattar svar från sammanlagt 4 000 personer som äger en bostadsrätt, villa eller ägarlägenhet. De svarande har fått 20 frågor som Statskontoret har utformat i samråd med konsulten Sifo Kantar som sedan genomförde själva undersökningen.

Se vidare i bilaga 2 för beskrivning av hur undersökningen genomfördes och analys av de svarandes representativitet.

Fråga 1: Äger du en bostadsrätt, villa eller ägarlägenhet? Om du äger flera ange den där du huvudsakligen bor.	
Bas	5872
Ja, bostadsrätt	23%
Ja, villa	44%
Ja, ägarlägenhet	0%
Nej	32%
Ej svar	0%
Totalt	100%
Fråga 2: Har du under de senaste 3 åren hyrt ut hela din bostad för en tid av minst 3 månader?	
Bas	4000
Ja, jag har under de senaste 3 åren bott på annan adress och hyrt ut min bostad en gång	3%
Ja, jag har under de senaste 3 åren bott på annan adress och hyrt ut min bostad flera gånger	1%
Nej, jag har inte hyrt ut min bostad under de senaste 3 åren	96%
Ej svar	0%
Totalt	100%
Fråga 3: Vilken typ av bostad hyrde du ut, senaste gången du hyrde ut hela din bostad för en tid av minst 3 månader?	
Bas	128
Bostadsrätt	64%
Ägarlägenhet	3%
Villa	26%
Hysesrätt	6%
Vet ej/'Minns ej	1%
Totalt	100%

Fråga 4: Den senaste gången du hyrde ut din bostad, varför valde du att hyra ut den? Flera alternativ är möjliga	
Bas	128
För att få en extra inkomst för att täcka mina utgifter	17%
För att få en extra inkomst av andra skäl	10%
För att hjälpa någon till en bostad	21%
P.g.a. studier/'arbete el. dyl. på annan ort	39%
För att pröva på samboskap	18%
Annat skäl, nämligen:	11%
Vet ej	1%
Fråga 5: Hur hittade du din hyresgäst vid din senaste uthyrning?	
Bas	128
Uthyrningen skedde direkt till en närstående eller en bekant	33%
Uthyrningen skedde till någon som rekommenderats av en närstående eller bekant	27%
Genom att själv annonsera på t.ex. Internet	26%
Genom att anlita en förmedlingstjänst	8%
Genom en kommunal förmedling	0%
Annat sätt	6%
Vet ej/'Minns ej	0%
Totalt	100%
Fråga 6: Hur skulle du beskriva dina erfarenheter av den senaste uthyrningen?	
Bas	128
Mycket positiva	47%
Ganska positiva	40%
Ganska negativa	8%
Mycket negativa	1%
Vet ej	4%
Totalt	100%

Fråga 7: Varför skulle du beskriva dina erfarenheter av den senaste uthyrningen som negativa? Flera alternativ är möjliga	
Bas	11
Hysesgästen skötte inte hyresbetalningarna	17%
Hysesgästen orsakade skador på bostaden eller möbler/'inredning	65%
Hysesgästen störde grannarna	19%
Det var krångligt att sätta sig in i reglerna för uthyrning	0%
Det saknas lättillgänglig information om vad som gäller vid uthyrning	7%
Det var svårt att hitta en lämplig hyresgäst	25%
Annat, nämligen:	0%
Vet ej	0%
Fråga 8: Kan du tänka dig att framöver hyra ut hela din bostad om du under en period av minst 3 månader tillfälligt är bosatt på en annan adress?	
Bas	4000
Ja, med stor sannolikhet	9%
Ja, med viss sannolikhet	22%
Nej, sannolikt inte	44%
Nej, under inga omständigheter	23%
Vet ej	2%
Totalt	100%
Fråga 9: Kan du tänka dig att vid någon tidpunkt hyra ut en del av din bostad, för en period om minst 3 månader?	
Bas	4000
Ja, med stor sannolikhet	4%
Ja, med viss sannolikhet	16%
Nej, sannolikt inte	50%
Nej, under inga omständigheter	29%
Vet ej	1%
Totalt	100%
Fråga 10: I vilken utsträckning är din nuvarande bostad utformad så att det finns förutsättningar för dig att hyra ut en del av den?	
Bas	4000
I mycket stor utsträckning	4%
I ganska stor utsträckning	11%
I ganska liten utsträckning	29%
Inte alls'/'i mycket liten utsträckning	55%
Vet ej	1%
Totalt	100%

Fråga 11: I vilken utsträckning är det möjligt att bygga om din nuvarande bostad för att hyra ut en del av den?	
Bas	4000
I mycket stor utsträckning	6%
I ganska stor utsträckning	13%
I ganska liten utsträckning	24%
Inte alls/'i mycket liten utsträckning	55%
Vet ej	3%
Totalt	100%
Fråga 12a: Hur väl känner du till vad som gäller inom följande områden om du skulle hyra ut hela eller en del av din bostad? Vilken hyra jag får ta ut	
Bas	4000
Mycket väl	5%
Ganska väl	21%
Inte särskilt väl	32%
Inte alls	30%
Vet ej	13%
Totalt	100%
Fråga 12b: Hur väl känner du till vad som gäller inom följande områden om du skulle hyra ut hela eller en del av din bostad? Vilka skatteregler som gäller	
Bas	4000
Mycket väl	5%
Ganska väl	16%
Inte särskilt väl	30%
Inte alls	36%
Vet ej	13%
Totalt	100%
Fråga 12c: Hur väl känner du till vad som gäller inom följande områden om du skulle hyra ut hela eller en del av din bostad? Vilken rätt jag har att säga upp en hyresgäst	
Bas	4000
Mycket väl	4%
Ganska väl	16%
Inte särskilt väl	34%
Inte alls	31%
Vet ej	14%
Totalt	100%

Fråga 13: Finns det ett eller flera sovrum i din bostad som i dag inte används som sovrum av någon person som ingår i ditt hushåll? Det vill säga rum eller uthyrningsdel i din lägenhet/'villa, eller fristående hus på tomten, oavsett vad dessa används till i dag.	
Bas	4000
Ja	49%
Ja och det hyrs ut	1%
Nej	49%
Ej svar	1%
Totalt	100%
Fråga 14: Har du under de senaste 3 åren hyrt ut en del av din bostad (bostadsrätt, ägarlägenhet eller villa) för en tid av minst 3 månader?	
Bas	2045
Ja, jag har under de senaste 3 åren hyrt ut en del av min bostad en gång	3%
Ja, jag har under de senaste 3 åren hyrt ut en del av min bostad flera gånger	2%
Nej, jag har inte hyrt ut en del av min bostad under de senaste 3 åren	95%
Vet ej	0%
Totalt	100%
Fråga 15: Varför har du valt/'valde du att hyra ut en del av din bostad? Flera alternativ är möjliga	
Bas	94
För att få en extra inkomst för att täcka mina utgifter	33%
För att få en extra inkomst av andra skäl	31%
För att hjälpa någon till en bostad	49%
För att ha sällskap i bostaden	8%
För att jag tidvis vistats på annan ort	6%
Annat, nämligen	10%
Vet ej	1%

Fråga 16: Hur hittade du din hyresgäst vid din senaste uthyrning?	
Bas	94
Uthyrningen skedde direkt till en närstående eller en bekant	46%
Uthyrningen skedde till någon som rekommenderats av en närstående eller bekant	27%
Genom att själv annonsera på t.ex. Internet	19%
Genom att anlita en förmedlingstjänst	5%
Genom en kommunal förmedling	1%
Vet ej/'Minns ej	2%
Totalt	100%
Fråga 17: Hur skulle du beskriva dina erfarenheter av den senaste uthyrningen?	
Bas	94
Mycket positiva	55%
Ganska positiva	35%
Ganska negativa	6%
Mycket negativa	4%
Vet ej	0%
Totalt	100%
Fråga 18: Varför skulle du beskriva dina erfarenheter av den senaste uthyrningen som negativa? Flera alternativ är möjliga	
Bas	10
Hyresgästen skötte inte hyresbetalningarna	32%
Hyresgästen orsakade skador på bostaden eller möbler/'inredning	37%
Hyresgästen störde grannarna	23%
Det var krångligt att sätta sig in i reglerna för uthyrning	0%
Det saknas lättillgänglig information om vad som gäller vid uthyrning	0%
Det var svårt att hitta en lämplig hyresgäst	9%
Annat, nämligen:	38%
Vet ej	0%

Fråga 19: Vilket eller vilka är de viktigaste skälen till att du valt att inte hyra ut en del av din bostad? Flera alternativ är möjliga	
Bas	1958
Inget ekonomiskt behov av att hyra ut	39%
Det är inte tillräckligt ekonomiskt lönsamt	5%
Osäker på vilka villkor och regler som gäller för exempelvis hyressättning eller möjlighet att säga upp en hyresgäst	9%
Det är ekonomiskt otryggt (till exempel uteblivna hyresbetalningar, slitage och skador)	9%
Inte beredd att ha ytterligare person/'personer i bostaden	61%
Vill inte ansvara för en hyresgäst/'inneboende gentemot grannarna m.m.	10%
Det är svårt att hitta en lämplig hyresgäst/'inneboende	12%
Det är krångligt att hyra ut (till exempel att deklarerar inkomsten eller söka tillstånd hos bostadsrättsföreningen)	7%
Vill använda det extra utrymmet till annat	39%
Det krävs åtgärder för att anpassa bostaden för uthyrning	29%
Annat, nämligen:	4%
Vet ej	1%
Ej svar	1%
Fråga 20: Vad av följande skulle göra dig mer villig att hyra ut en del av din bostad? Flera alternativ är möjliga	
Bas	2045
Möjlighet till skattefri uthyrning	20%
Bättre information om regler och villkor	13%
Tydligare regler när det gäller exempelvis hyressättning eller möjlighet att säga upp en hyresgäst	14%
Hjälp att hitta en lämplig inneboende/'hyresgäst	16%
Hjälp att skriva hyresavtal	9%
Möjlighet till ett säkert konto för deposition	5%
En garanti för ersättning om hyran uteblir	14%
Försäkringslösningar som täcker för eventuellt slitage m.m.	15%
Rådgivning för ombyggnad	6%
Ekonomiskt stöd för ombyggnad	18%
Annat, nämligen:	14%
Vet ej	38%

Bilaga 7

Rättsutredning om deposition i hyresförhållanden

ERIKA P BJÖRKDAHL

Docent i civilrätt

Uppsala 2017-05-28

Deposition i hyresförhållanden

1 Inledning

1.1 Uppdrag

Statskontoret har givit mig i uppdrag att kortfattat lämna synpunkter på vilka problem som kan förknippas med användandet av depositioner vid uthyrning av bostadslägenheter. I uppdraget ingår att behandla om gällande rätt ger uttryck för att det är tillåtet att använda deposition vid bostadshyra, vilka riskerna är med att inte ha ett genom lag reglerat system för depositioner och vad som bör beaktas vid en eventuell reglering av området.

1.2 Bakgrund och problembeskrivning

Vid upplåtelse av bostadslägenhet uppställer hyresvärdar ibland som krav att en hyresgäst ska lämna en summa pengar som säkerhet för hyresavtalet. Den på området gängse termen för företeelsen är deposition. Syftet med en deposition är vanligen att de deponerade medlen ska tas i bruk om hyresgästen hamnar i betalningsdröjsmål eller om det uppstår skador i lägenheten som hyresgästen ansvarar för. Fullgör hyresgästen sina förpliktelser avtalsenligt ska deposition återbetalas när hyresförhållandet upphör. Deposition vid bostadshyra kan anses ha en faktisk och försvarbar funktion. Hyresvärden är, särskilt vid icke kommersiell uthyrning, i någon mån i en utsatt situation eftersom denna kan lida stor skada om hyresgästen inte fullgör sina förpliktelser vid nyttjandet av lägenheten. Det gäller vid både dröjsmål med hyra och skada på lägenheten samt på möbler som eventuellt ingår i upplåtelsen.

Användandet av deposition kan dock både missbrukas och leda till en rad problem för hyresgästen. Deponerade medel tas nästan undantagslöst om hand av hyresvärden. Det lämnar utrymme för värden att hantera medlem efter eget gottfinnande. Hyresvärdar tycks ibland anta att han eller hon ensam har att avgöra om det deponerade beloppet ska återlämnas och i så fall med vilket belopp. Medlen hålls inne till exempel därför att hyresvärden utan fog hänvisar till att det antingen föreligger onormalt slitage, har uppstått en skada i lägenheten alternativt på uthyrda möbler, eller att det inte har städats tillräckligt i samband med avflyttningen. Innehållandet av deponerade medel sker ibland utan att någon motivering lämnas. Något tillspetsat

kan detta beskrivas som att hyresvärden förfogar över bedömningen av om det föreligger ett giltigt anspråk. Klart är att rådande ordning lämnar öppet för missbruk. En hyresgäst har förvisso möjlighet att ta hjälp av domstol för att utfå deponerade medel, men det är långdragen och för hyresgästen ofta komplicerad process varför han eller hon kan antas dra sig för det.

Vidare hålls inte alltid deponerade medel åtskilda från hyresvärdens egna medel, vilket till att börja med kan innebära problem om hyresvärden hamnar på obestånd eftersom hyresgästens separationsrätt har gått förlorad. Därtill kan hyresvärden ha använt pengarna för egen del varför han eller hon helt enkelt inte har några pengar att betala tillbaka vid hyresförhållandets upplösning. Det senare torde vara vanligast vid icke kommersiell uthyrning.

Klart är att när en hyresvärd agerar på nu beskrivet sätt innebär det ett åsidosättande av allmänna rättsregler avseende ställande av säkerhet.

2 Allmänna överväganden

2.1 Rättslig klassificering av deposition

Huruvida det enligt gällande rätt ska anses tillåtet att kräva deposition får avgöras utifrån hur företeelsen ska klassificeras från rättslig synpunkt. Termen deposition, med i inledningen beskriven innebörd, faller inte uttryckligen in under några regler i jordabalkens tolfte kapitel. Låter man inte parternas benämning på företeelsen vara styrande, och det vare sig den kallas deposition eller något annat, utan i stället fäster vikt vid säkerhetens konstruktion och syfte framgår att det finns viss reglering som är tillämplig, nämligen bestämmelserna om säkerhet i form av pant och borgen i JB 12 kap. 28 och 28 a §§.¹⁶⁴ I det följande förklaras varför deposition ska anses utgöra eller likställas med säkerhetsformen pant. Syftet härmed är inte bara att klargöra om det är tillåtet att använda deposition som säkerhet och att det kan finnas viss reglering på området, utan även att påvisa vilka bestämmelser man har att förhålla sig till vid ett förslag på reglering av området.

Som nämnts ovan lämnas en deposition för att trygga en hyresvärdens anspråk för det fall hyresgästen åsidosätter sina förpliktelser i hyresförhållandet. Jämförs det med pant och borgen framgår att syftena är desamma. Av lagförarbetena till reglerna i JB 12 kap. 28 och 28 a §§ om pant och borgen följer att även dessa institut utgör säkerhet för fullgörande av förpliktelserna enligt hyresavtalet. Pant och borgen kan användas som säkerhet inte endast för hyresinbetalningar, utan också som garanti mot misskötsamhet som leder till skada, till exempel i fråga om lägenhetens vårdande.¹⁶⁵ Depositionens konstruktion påminner mest om pant, eftersom det i båda fallen handlar om att i förväg prestera viss egendom till hyresvärden. Vid pantsättning ställs viss egendom som säkerhet för ett avtal genom att egendomen överlämnas till panthavaren – hyresvärden – eller en utpekad tredje person, vilken innehar panten

¹⁶⁴ 28 § rör lokalhyra men kan, motsatsvis, anses ge vägledning för utrymmet att säga upp hyresavtalet om en säkerhet försämrats.

¹⁶⁵ Se SOU 1966:14 s. 142. Se även Lennander, G., Panthavarens skyldigheter vid pantavtal om lös egendom, Stockholm 1977, s. 3 f. samt Wallin, G., Borgen och tredjemanspant, Stockholm 1984, s. 22 f.

för panthavarens räkning. Vid borgen ska förpliktelsen tvärtom fullgöras först när behov uppstår.

Som pant godtas egentligen all sorts egendom av ekonomiskt värde och som kan överlåtas.¹⁶⁶ Pant kan utgå i pengar. Ett pantavtal ingås mellan panthavare – hyresvärd – och pantsättare – hyresgäst. Det behöver inte vara pantsättaren – hyresgästen – som äger panten, utan det kan vara en tredje person.

Som framgår företer borgen likheter med deposition. Kanske är det ett lite för återhållsamt påstående; i själva verket är det svårt att identifiera några skillnader, en deposition får anses utgöra en pant. Enda skillnaden ligger i benämningen. Med termen deposition förstås enligt normalt språkbruk säkerhet i form av pengar. Valet av term skulle kunna förklaras med att parterna har avtalat om att säkerhet ska utgå i just pengar. Därmed har de avtalat bort rätten som en pantsättare anses ha enligt allmänna regler, att prestera pant i vilken egendom som helst, så länge värdet motsvarar det av motparten uppställda kravet på säkerhetens värde.¹⁶⁷

Följden av det nu sagda är inte bara att säkerhet i form av deposition är tillåtet enligt gällande rätt¹⁶⁸ – för JB 12 kap. 28-28 a §§ vilar på förutsättningen att användande av pant som säkerhet är tillåtet – och att 28 a § därför är tillämplig på depositioner, utan även att allmänna regler om borgen som inte kommer till uttryck i 28 a § är tillämpliga. Innan det närmare utreds vilka rättsliga konsekvenser en sådan tillämpning kan få ska kort beröras hur fenomenet deposition har hanterats i den juridiska litteraturen och i lagförarbeten.

2.2 Deposition i litteratur och lagförarbeten

Frågan om hur deposition i hyresförhållanden ska betraktas från rättslig synpunkt har inte berörts i någon större utsträckning i den juridiska litteraturen. Inledningsvis kan hänvisas till min egen bok där jag framför samma ståndpunkt som i stycket ovan.¹⁶⁹ *Edling* berör inte frågan närmare men hänvisar till ett rättsfall rörande deposition i det avsnitt som rör pant och borgen i bostadshyresförhållanden.¹⁷⁰ *Holmqvist & Thomsson* nämner deposition av penningbelopp som ett exempel på borgen.¹⁷¹ De diskuterar dock också deposition som fenomen och tycks ge uttryck för att det inte skulle vara fråga om borgen.¹⁷² *Järtelius* nämner deponering av visst belopp som en säkerhet motsvarande pant och borgen.¹⁷³ *Larsson m.fl.* ser, utan motivering, villkor om deposition som en säkerhet som faller in under JB 12 kap. 28 a §.¹⁷⁴ Även *Lejman* tycks uppfatta deponering av medel som sådan säkerhet.¹⁷⁵ Sammanfattningsvis får den dominerande uppfattningen i doktrin anses vara att

¹⁶⁶ Lennander, G., Panthavarens skyldigheter vid pantavtal om lös egendom s. 12.

¹⁶⁷ Se Lennander, G., Panthavarens skyldighet vid pantsättning av lös egendom s. 12.

¹⁶⁸ Se t.ex. prop. 1983/84:137 s. 127 och SOU 1996:148 s. 145.

¹⁶⁹ Se Björkdahl, E. P. *Hyra av bostad och lokal*, Uppsala 2013, s. 76.

¹⁷⁰ Se Edling, T., 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” s. 210, Stockholm 2014 s. 210.

¹⁷¹ Se Holmqvist, L. & Thomsson, R., *Hyreslagen – en kommentar*, Stockholm 2015.

¹⁷² Se a.a. s. 268 f.

¹⁷³ Se Järtelius, *Hyra och bostad*, Stockholm 1978, s. 90.

¹⁷⁴ Se Larsson, N., Synnergren, S. & Wahlström, C., *Bostadshyresavtal i praktiken*, Stockholm 2014, s. 83.

¹⁷⁵ Se Lejman, F., *Den nya hyresrätten*, Stockholm 1976, s. 283.

deponering av medel är ett exempel på sådan säkerhet som faller in under JB 12 kap. 28 a §. Någon närmare motivering till ståndpunkten lämnas inte.

Ursprunget till dagens regler i JB 12 kap. 28 och 28 a §§ om säkerhet i form av pant och borgen infördes redan i samband med nyttjanderättslagens införande 1908.¹⁷⁶ Första gången just termen deposition tycks ha använts i lagstiftningssammanhang är i SOU 1981:77.¹⁷⁷ Deposition betraktas där som en säkerhet bland andra som faller in under reglerna om säkerhet i form av pant och borgen. I utredningen beskrivs deposition, och så även förskottshyra, dock som en säkerhet av icke traditionellt slag, men som i enskilda fall kan vara befogad beroende på omständigheterna. I SOU 1996:148 nämns deposition av visst penningbelopp som exempel på vad som kan utgöra säkerhet i form av pant.¹⁷⁸ Att termen deposition har figurerat i lagstiftningssammanhang endast vid två tillfällen och då bara i utredningar kan sannolikt förklaras med att lagstiftaren har velat undvika begreppsförvirring i förhållande till reglerna om hyresgästens rätt att hålla inne hyra genom att deponera medel hos länsstyrelsen, se JB 12 kap. 21 §.

Sammanfattningsvis, med hänvisning till att deposition är närmast identisk med pant, är det välgrundat att likställa dem från rättslig synpunkt. Nu innebär slutsatsen att deposition kan likställas med pant, dock inte att JB 12 kap. ger någon vägledning för hur de i inledningen nämnda problemen vid missbruk av deposition ska hanteras. Skälet här till är att bestämmelsen i JB 12 kap. 28 a § endast rör pantsättarens/hyresgästens rätt att säga upp panten. Vidare rör hyresrättslig praxis om pant huvudsakligen uppsägning av hyresavtal på grund av att en säkerhet försämrats och jämkning av villkor rörande pant. Vid avsaknad av reglering i JB 12 kap. och vägledning genom rättspraxis, väcks frågan i vilken utsträckning allmänna regler om pant och borgen tillhandahåller lösningar på de i inledningen beskrivna problemen.

2.3 Betydelsen av allmänna regler rörande pant

Lagstiftaren har inte vid något tillfälle sedan reglerna om säkerhet i form av pant och borgen infördes 1908 uttryckt att dessa på obligationsrättens område sedan mycket länge vedertagna rättsfigurerna skulle ha en särskild innebörd på det hyresrättsliga området.¹⁷⁹ Att på hyresrättens område välja en lösning som står i överensstämmelse med vedertagna rättsprinciper skapar både förutsebarhet och systematik, varför det förordas.¹⁸⁰ En annan sak är att problemen vid användandet av borgen och pant i ett hyresavtal kan vara andra än vid borgen och pant generellt. Som utgångspunkt får dock antas att allmänna regler om pant och borgen ska vara styrande även när sådan säkerhet ställs i ett hyresförhållande.

¹⁷⁶ Bestämmelsen fanns i lagens 22 § och gällde vid den tiden såväl lokalhyra som bostadshyra.

¹⁷⁷ Se s. 352.

¹⁷⁸ Se s. 145.

¹⁷⁹ Det kan noteras att i NJA 1918 s. 54 hanterades tvistefrågan rörande borgen vid hyra enligt allmänna regler om borgen.

¹⁸⁰ Jfr t.ex. Bäärnhielm, M., Fördel saklega, SvJT 2001 s. 433 och Lindskog, S., Högsta domstolen och den kommersiella rätten, JT 2002-03 s. 78 f.

Lagstiftaren har i SOU 1996:148 tagit det nu anförda synsättet för givet och baserar utredningen om eventuella ändringar i reglerna om pant och borgen i hyreslagstiftningen på allmänna regler om pant och borgen. Den lagändring som blev följden av utredningen motiverades med att det ansågs för rättsosäkert att en, förvisso genom allmänna regler, redan etablerad rättsprincip endast framgick av doktrin. För att uppnå ett tillräckligt gott skydd ansågs principen – rätt för borgensman och pantsättare att säga upp säkerheten – behöva komma till uttryck i lag.¹⁸¹ Lagändringen avsåg nu gällande JB 12 kap. 28 a §.¹⁸²

En sammanfattande konklusion är att utgångspunkt för en eventuell lagreglering rörande deposition bör tas i allmänna regler om pant. Förutom att det är en logisk utgångspunkt med tanke på att det är fråga om identiska företeelser, kan flera fördelar uppnås med ett sådant tillvägagångssätt. Till att börja med kan det finnas redan färdiga lösningar på de problem som man på det hyresrättsliga området behöver komma till rätta med. Härtill kan det uppstå problem vid tillämpningen om man inte förhåller sig medvetet till redan etablerade regler för sådana säkerheter. Slutligen, en lagreglering blir sällan heltäckande och lagstiftaren har små möjligheter att i förväg förutse alla problem. I det följande diskuteras vilka riskerna är med att inte ha någon reglering på området samt vad som kan behöva beaktas vid införandet av en reglering.

3 Utgångspunkter för en reglering

3.1 Finns det något behov av att reglera området?

Av gällande rätt följer som framgått att det är tillåtet att kräva ställande av säkerhet för bostadshyresavtal. Skäl kan anföras både för och mot att närmare lagreglera området. En kanske inte önskvärd konsekvens av en reglering kan bli att ställande av säkerhet blir mer vanligt, både eftersom det kan ses som ett legitimerande av företeelsen och att tillhandahållandet av ett tydligt regelverk kan underlätta och därför stimulera förfarandet. Ett ökat bruk av depositioner drabbar främst de betalningssvaga på bostadsmarknaden. Det nu sagda kan utgöra skäl mot en reglering.

Användandet av deposition är dock inte nödvändigtvis negativt. Ställande av säkerhet kan många gånger vara enda möjligheten för betalningssvaga hyresgäster och hyresgäster som har betalningsanmärkningar, eller som har haft problem i tidigare hyresförhållanden, att erhålla ett hyresavtal.¹⁸³ Det nu sagda talar vidare för att det inte är något lämpligt alternativ att förbjuda ställande av säkerhet i hyresförhållanden eftersom det kan leda till att vissa samhällsgrupper stängs ute från hyresmarknaden.

Av betydelse för frågan om det är lämpligt med en lagreglering är att det rör sig om en idag väl etablerad företeelse som tycks öka i omfattning och vilken i viss utsträckning missbrukas till nackdel för hyresgästerna. Särskilt med hänvisning till missbruket finns skäl att bortse från att användandet av depositioner kan bli mer

¹⁸¹ Se SOU 1996:148 s. 156 f.

¹⁸² Se prop. 1996/97:46 s. 21 f.

¹⁸³ Denna aspekt har belysts bl.a. i SOU 1996:148 och prop. 1997/98:46 s. 23, och gör sig fortsatt gällande än idag.

frekvent efter en reglering. Klart är att det finns ett skyddsbehov. Tillhandahållandet av regler som innebär att en redan etablerad företeelse utövas under förutsebara och trygga former, kan uppväga eventuella nackdelar med avseende på ökad frekvens.

Möjligen är risken att depositionsrätten missbrukas större vid icke-kommersiell uthyrning än annars, huvudsakligen därför att det saknas kunskap, men kanske också för att antalet oseriösa aktörer är högre. Hyresgästens skyddsbehov kan därför vara än mer beaktansvärt vid icke kommersiell uthyrning.

Utrymmet att kräva säkerhet kan vara särskilt värdefullt för en icke kommersiell uthyrare. Privata uthyrare är typiskt sett mer ekonomiskt sårbara. Risken att själv få bära kostnaden för skada i lägenheten eller att få dubbla boendekostnader på grund av hyresgästens betalningsdröjsmål kan verka avhållande för intresset att hyra ut. Många gånger är det nödvändigt för tillfälliga uthyrare att lämna kvar eget bohag, något som ökar sårbarheten med avseende på skador som inte ersätts. I denna uthyrarkategori torde det finnas mindre kunskap och sämre förutsättningar att driva rättsprocesser med anledning av en tvist, varför uthyrarens behov av skydd blir än mer påtagligt.

Sammanfattningsvis har både hyresvärdar och hyresgäster intresse av att det införs regler på området. Målsättningen med en reglering bör vara att tillhandahålla bestämmelser som motverkar missbruk och som är säkra och enkla att tillämpa för båda parter. Utöver den generella nyttan med ett sådant regelverk kan, framförallt det senare, antas stimulera icke kommersiell uthyrning av bostäder.

3.2 Val av terminologi

Vid en eventuell reglering aktualiseras frågan om termen deposition ska användas. Hur enskilda parter väljer att benämna den säkerhet som ställs saknar som framgått betydelse för hur säkerheten ska hanteras från rättslig synpunkt. Den på området mest etablerade termen för vad som i själva verket utgör säkerhet i form av pant, är deposition. Eftersom termen deposition har en annan, väl förankrad, rättslig innebörd i JB 12 kap. 21 § utgör redan det skäl att använda en annan term i en eventuell reglering. Vidare går det på hyresrättens område att sköja en tendens hos aktörerna att etablera en från lagen avvikande terminologi för olika överenskommelser, möjligen i syfte att söka kringgå regelverket men kanske även därför att man är okunnig om att en förändrad terminologi inte leder till att lagens bestämmelser undgås. Bland annat av det skälet bör man överväga att inte låsa sig vid en fast term utan formulera sig mer generellt. Det torde även minska risken något att reglerna snabbt blir otidsenliga på grund av utvecklingen på området.

En möjlig formulering är *säkerhet i form av pengar och annan egendom*. Därmed torde de flesta substitut för pengar täckas in, men även annan egenom som traditionellt kan används som pant. En nackdel med att i JB 12 kap. införa en ny terminologi är att man riskerar att fjärma sig från de etablerade instituten pant och borgen. Det finns stora fördelar med att låta dessa institut bilda utgångspunkt för regler om säkerhet i JB 12 kap., bland annat eftersom det med dem följer en rad etablerade, väl avvägda principer som kan och bör vara vägledande även på hyresområdet. Vidare blir en lagreglering sällan heltäckande och lagstiftaren har små möjligheter att i förväg förutse alla problem. Kan man i tillämpningen falla tillbaka

på allmänna principer om pant och borgen skapar det både förutsebarhet och rättssäkerhet.

3.3 Bör möjligheten att kräva pant i ett hyresförhållande begränsas?

Enligt gällande rätt föreligger inga begränsningar i möjligheten att kräva säkerhet vid hyresavtalets ingående. Frågan om rätten att kräva ställande av säkerhet bör vara fri har utretts tidigare.¹⁸⁴ Slutsatsen har då varit att någon generell inskränkning inte bör göras. Flera skäl kan anföras för att rättsläget inte bör ändras.

Generellt är det alltid en fördel för hyresvärden om det ställs säkerhet. För en icke kommersiell hyresvärd kan av skäl som nämnts ovan, möjligheten att kräva säkerhet vara avgörande för om han eller hon vill hyra ut en bostad. Traditionellt sett har ställandet av säkerhet ansetts vara något som måste finnas i ekonomisk fastighetsförvaltning. Det är viktigt för fastighetsekonomin och i längden även till hyresgästernas bästa att denna regel upprätthålls.

Vidare kan, av skäl som anförts ovan, möjligheten att ställa säkerhet i många avseende utgöra en fördel för hyresgästen bland annat eftersom det kan leda till att en från ekonomisk synpunkt mindre attraktiv hyresgäst kan accepteras av hyresvärden.

I sammanhanget är det relevant att ånyo lyfta fram en aspekt som berördes i samband med lagändringen 1998, nämligen att en reglering som begränsar utrymmet att kräva säkerhet kan bli verkningslös.¹⁸⁵ För att en begränsning ska bli meningsfull måste den förenas med en möjlighet för den tilltänkta hyresgästen att få frågan om det föreligger skäl att ställa säkerhet prövad. När frågan väl prövats har lägenheten sannolikt redan hyrts ut till någon annan, eftersom det inte är tänkbart att under handläggningen hindra fastighetsägaren från att välja en annan avtalspart. Detta utgör skäl att inte införa någon begränsning i möjligheten att kräva säkerhet.

I samband med att det i tidigare utredningar konstaterats att utrymmet att kräva säkerhet bör vara fritt har samtidigt framhållits att hyresgästens behov av skydd bör tillgodoses på annat sätt. Skyddet har huvudsakligen kommit till uttryck i att försämrad säkerhet samt underlåtenhet att ställa ny säkerhet inte automatiskt leder till att besittningsskyddet bryts och avtalet upphör. I stället ska vid intresseavvägningen enligt JB 12 kap. 46 § en bedömning göras av hyresgästens förmåga att, utan att ny säkerhet ställs, fullgöra sina förpliktelser enligt avtalet. Vidare kan ett villkor om säkerhet jämkas enligt JB 12 kap. 55 § 7 st. om det är oskäligt. Slutligen kan en säkerhet sägas upp enligt JB 12 kap. 28 a §.¹⁸⁶

¹⁸⁴ Se s. SOU 1981:77 s. 342 f., SOU 1996:148 s. 150 f. och prop. 1997/98:46 s. 23.

¹⁸⁵ Se prop. 1997/98:46 s. 23.

¹⁸⁶ Angående bevekelsegrunderna för denna bestämmelse hänvisas till SOU 1996:148 s. 155 ff. Se även 1997/98:46 s. 42. De överväganden till förmån för borgensmannen som där gjordes gör sig sannolikt fortfarande gällande. Huruvida det är lämpligt att vid privatuthyrning ska ha en ovillkorlig rätt att säga upp säkerheten är möjligen något som ska utredas närmare. Skyddsintresset hos uthyraren kan sägas vägra tyngre där än vid kommersiell uthyrning och är kanske minst lika beaktansvärt som intresset av att kunna säga upp säkerheten.

Hyresgästens behov av skydd i det här avseendet gör sig i huvudsak fortfarande gällande.

Ytterligare en aspekt som behöver övervägas i anslutning till hyresgästens skyddsbehov på grund av att rätten att kräva säkerhet är fri, är om det finns skäl att ha ett tak för vilket belopp som kan krävas som säkerhet. Frågan om en sådan begränsning utreds i det följande.

3.4 Bör säkerheten vara begränsad till visst belopp?

I överväganden om en säkerhet ska vara begränsad till ett visst belopp bör beaktas att JB 12 kap. i någon mån kan sägas ge uttryck för en princip om att en bostadshyresgäst inte ska behöva lägga ut pengar i förväg annat än för det direkta nyttjandet. Det kommer till uttryck i den tvingande bestämmelsen om att hyresgästen inte ska betala mer än en månadshyra i taget, se JB 12 kap. 20 §. Vidare kan hyresgästen inte åläggas att betala hyran tidigare än sista vardagen före ny månads början, dock med undantag för första månadshyran. Bestämmelsen motiveras med att längre betalningsperioder än en månad, till exempel ett kvartal, blir alltför betungande från ekonomisk synpunkt för hyresgästen. Tidigare gällde begränsningen om en månadshyra endast för hyresavtal som avsåg lägenheter om högst fyra rum, kök däri inbegripet. Hyresgäster som bebodde lägenheter av denna storlek, ansågs typiskt sett ha en blygsam ekonomisk ställning, varför de förtjänade ett extra skydd i form av att inte behöva betala mer än en månadshyra i taget.¹⁸⁷ Senare ändrades alltså bestämmelsen, på samma skäl, till att omfatta alla bostadslägenheter oavsett storlek.¹⁸⁸

En första reflektion bör möjligen göras över hur denna bestämmelse över huvud taget korrelerar med utrymmet att kräva säkerhet av hyresgästen för hyresavtals fullgörande. I någon mån innebär ju en säkerhet i form av pengar en förskottsbetalning för framtida förpliktelser. Nu föreligger enligt gällande rätt inte några begränsningar i utrymmet att kräva säkerhet, vilket skulle kunna tas till intäkt för att en konflikt inte anses föreligga. I de statliga utredningarna 1981 och 1996 där frågan om det ska föreligga begränsningar i rätten att kräva säkerhet, berörs inte förhållandet till JB 12 kap. 20 §.

Oavsett om det ska anses föreligga en konflikt eller inte kan bestämmelsen i JB 12 kap. 20 § sägas ge uttryck för ett ställningstagande från lagstiftaren om att det är alltför betungande för en hyresgäst att i förväg prestera och ligga ute med större summor pengar. Ställningstagandet gör sig gällande på samma sätt vid betalning av hyran som vid utlägg för ställande av säkerhet. Redan detta talar för att införa en beloppsgräns. Vidare kan en beloppsgräns bidra till att mindre betalningsstarka personer ges ökade möjligheter att träda in på hyresmarknaden.

Oberoende av hur man i en lagreglering ställer sig till en beloppsgräns behöver man förhålla sig till bevekelsegrunderna för JB 12 kap. 20 §. Att det hittills inte gjorts är inte så förvånande eftersom det i JB 12 kap. inte finns några bestämmelser som rör ingående av avtal om ställande av säkerhet. Införs detaljerade regler om ställande av

¹⁸⁷ Se NJA II 1939 nr 5:1 s. 523.

¹⁸⁸ Se prop. 1983/84:137 s. 125, se även LU 1979/80:6.

säkerhet blir konflikten däremot påtaglig, jämfört med om endast allmänna principer styr.

Det föreligger naturligtvis svårigheter med avseende på att fastställa en beloppsgräns. Svårigheten ansågs i samband med 1998-års lagändring utgöra skäl för att inte införa en gräns.¹⁸⁹ Möjligen kan det för fastställandet av en beloppsgräns vara meningsfullt att dra upp några riktlinjer som baseras på vad en säkerhet är avsedd för.

Ställandet av säkerhet gäller för hyresavtalet som sådant. En säkerhet har därmed som huvudregel betydelse inte endast för hyresinbetalningarna, utan även som garanti för anspråk på grund av misskötsamhet, till exempel i fråga om skada å lägenheten.¹⁹⁰ Angående skador kan riktlinjer till exempel hämtas från utrymmet att få skadan täckt av en försäkring. Schablonbelopp kan relateras till självrisiker eventuellt med schablonlägg för värdeminskningar. Visst utrymme bör möjligen ges för skador till lägre belopp vid vilka det inte är meningsfullt att utnyttja en försäkring. Vidare kan beloppen vara olika beroende på om man är kommersiell eller icke kommersiell aktör. I det här sammanhanget kan även frågan uppmärksammas om förutsättningarna bör förbättras för en hyresvärd att genomdriva att hyresgästen försäkrar lägenheten. Möjligen kan till depositionsförfarandet knytas en skyldighet för hyresgästen att teckna sakförsäkring.

Säkerhet för underlåtenhet att betala hyra kan lämpligen knytas till ett visst antal hyror. Att inte ha ett för stort antal hyror kan stimulera till tidig uppsägning, vilket kan vara positivt på flera sätt, dels för att frågan får en rättslig prövning, dels för att det kan leda till att problemen upphör alternativt att en hyresgäst får den hjälp han eller hon behöver.

För att minska risken för kringgående av en eventuell beloppsgräns kan sanktioner behöva införas, varvid återbetalning av det för höga beloppet framstår som en självklar lösning. Risken för kringgåenden minskas om ställande av säkerhet sker genom myndighets försorg eller en delegerad aktör vars handhavande och verksamheten styrs av vissa regler, se följande avsnitt.

3.5 Skyldighet att hålla medlen åtskilda

Som framgått ovan av den inledande problembeskrivningen förekommer det inte alltför sällan att deponerade medel inte sätts in på ett för ändamålet särskilt konto utan blandas med hyresvärdens egna medel. Vidare förekommer att hyresvärdar använder deponerade medel för eget bruk och ibland har värden därför inte några pengar att återbetala till hyresgästen. Här föreligger ett uppenbart skyddsbehov varför en reglering på området bör innefatta bestämmelser för att tillgodose hyresgästens intressen. Härvid bör beaktas vad som följer av allmänna regler om pant.

Av allmänna regler följer att en pant ska förvaras på sådant sätt att inte panthavarens möjlighet att återfå egendomen minskar. Består panten av pengar måste den hållas avskild från panthavarens egna medel, eftersom de annars inte är skyddade från

¹⁸⁹ Prop. 1997/98:46 s. 23.

¹⁹⁰ Se SOU 1966:14 s. 142. Se även Lennander, G., Panthavarens skyldigheter vid pantavtal om lös egendom s. 3 f. samt Wallin, G., Borgen och tredjemanspant s. 22 f.

tredje mans anspråk.¹⁹¹ Vidare föreligger en skyldighet för panthavaren att vårda panten. Panten ska förvaras på ett betryggande sätt. Den får inte skadas i fysiskt hänseende och ska i möjligaste mån bevara sitt värde.¹⁹² Pant i pengar ska förvaras på räntebärande konto och ränta på deponerat belopp ska i regel tillkomma pantsättaren.¹⁹³ Åsidosättande av vårdplikten leder till påföljd, varav den viktigaste är skadeståndsskyldighet för panthavaren.

Rättsläget avseende vilka skyldigheter en panthavare har är klart. Vidare kan konstateras att många hyresvärdar alltså agerar i strid med gällande rätt. Vad det beror på låter sig inte besvaras i denna promemoria, men ett antagande är att det kan bero på okunskap.

Det föreligger inte skäl att i hyresförhållanden avvika från allmänna regler om vilka skyldigheter en pantsättare har att vårda panten och hålla medlen avskilda. I de olika lagstiftningsarbetena under åren har antagits och uttryckligen påpekats att dessa allmänna regler ska gälla vid ställd säkerhet i hyresförhållanden. För att tillse att gällande rätt får genomslagskraft även i hyresförhållanden, och för att uppnå ett effektivt skydd bör principerna lagfästas.¹⁹⁴

Att lagfästa nu nämnda principer är sannolikt inte tillräckligt för att uppnå ett fullgott skydd. Bland annat får en tillräckligt stor del av aktörerna antas inte känna till vad som följer av gällande rätt oavsett om den är lagfäst eller inte. Även om de kan ådra sig sanktioner vid åsidosättande av regelverket, föreligger fortfarande inte något effektivt skydd för hyresgästens del. Vidare kan det antas att många aktörer, särskilt vid icke kommersiell uthyrning, inte har klart för sig hur de ska gå tillväga för att hålla medlen individualiserade och vid avsaknad av ett transparant system finns risk att hyresvärden inte placerar medlen på rätt sätt, dels därför att det kan uppfattas som för komplicerat, dels för att risken att drabbas av eventuell påföljd är liten. Slutligen, att endast avskilja medlen medan de fortfarande finns inom hyresvärdens egen kontrollsfär med ensam förfoganderätt, innebär inget skydd för hyresgästen avseende att hyresvärden efter eget gottfinnande förfogar över medlen.

Sammanfattningsvis utgör det nu sagda skäl för att tillskapa ett särskilt deponerings-system för hyresförhållanden. Ett sådant system bör bygga på att hyresgästen själv ska deponera medlen, varvid de inte först ska passera hyresvärden. I vissa andra länder, bland annat Norge, finns sådana system etablerade varför viss vägledning kan hämtas där. Möjligen kan systemet rörande deponering hos länsstyrelsen enligt JB 12 kap. 21 § ge vägledning. Ett system måste tillgodose frågan om vid vilka förutsättningar en hyresvärd kan förfoga över medlen. Denna aspekt berörs i det följande.

¹⁹¹ Se Lennander, G., *Panthavarens skyldigheter vid pantavtal om lös egendom* s. 71 f. Se även Håstad, T., *Sakrätt*, Stockholm 1996, s. 152 ff.

¹⁹² Se Lennander, G., *Panthavarens skyldigheter vid pantavtal om lös egendom* s. 63 ff. och Wallin, G., *Borgen och tredjemanspant* s. 191 f.

¹⁹³ Se Victorin, A., *Kommersiell hyresrätt* s. 169.

¹⁹⁴ Jfr här motiveringen i SOU 1996:148 s. 156 f. där just sådana argument anfördes när den allmänna principen om pantsättarens rätt att säga upp säkerhet blev föremål för lagreglering, oavsett att det redan följde av gällande rätt.

3.6 Vem ska ha dispositionsrätt över deponerade medel?

För att uppnå ett effektivt skydd med avseende på de problem som finns på området behöver en reglering även hantera frågan under vilka förutsättningar hyresvärden får förfoga över medlen.¹⁹⁵

Enligt allmänna regler gäller att en panthavare inte efter eget gottfinnande kan förfoga över panten utan han eller hon måste först styrka att det föreligger grund att använda hela eller del av panten. Skäl finns inte att göra undantag från denna grundprincip i hyresförhållanden. Principen har också ansetts gälla i hyresförhållanden och har kommit till uttryck så att en hyresvärd inte får tillgodogöra sig medel som ställts som säkerhet utan att först styrka att han har en fordran på hyresgästen.¹⁹⁶ Principen har som framgått inte fått genomslag i praktiken.

När en hyresgäst underlåter att betala hyran föreligger inga egentliga svårigheter för hyresvärden att styrka sin fordran. Bedömningarna kan bli mer komplicerade när anspråket är hänförligt till en skada eller onormalt slitage. Det är också i dessa fall utrymmet för missbruk är störst och således även då hyresgästens skyddsbehov gör sig gällande som starkast. Fallen där hyresvärdar menar sig ha en fordran för onormalt slitage vid hyresavtalens upphörande är många. Ett särdeles vanligt exempel synes vara fettfläckar där avflyttande hyresgäster avkrävs ersättning ofta mellan 3000-5000 kronor (för samma fläckar som tidigare hyresgäst redan ersatt framstår det som ibland). I sammanhanget är det viktigt att påpeka att särskilt icke kommersiella hyresvärdars behov av skydd för fordringar på grund av skador är stort.

Hur bevisfrågor ska hanteras och vilka kriterier som ska vara uppfyllda för att en hyresvärd ska få nyttja hela eller del av en säkerhet kräver förstås noggranna överväganden. Klart är att det är en viktig del av en reglering. Möjligen är det så att om depositionsförfarandet formaliseras kommer antalet anspråk som är vaga och kanske av det skälet inte legitima, att minska i antal. Ett sätt att hantera anspråken är att hyresvärden ska prestera grund för sin fordran och om anspråket inte bestrids inom viss tid får värden plocka ut medel motsvarande anspråket. Det kan vidare tänkas att vissa kvalitets- och formkrav ska ställas på anspråket respektive bestridandet. Rör anspråket dröjsmål med betalning av hyra skulle hyresgästens möjlighet att med framgång bestrida anspråket kunna förutsätta att denna visar att hyran har betalats. Vid betalningsdröjsmål skulle systemet kunna utvecklas så att detta förfarande ges en särskild status i en uppsägningstvist till hyresvärdens fördel.

3.7 Bör det införas begräsningar avseende vad säkerheten kan gälla för?

I övervägandet om en reglering ska införas och hur den i så fall ska utformas bör beaktas om säkerhet ska kunna krävas för alla sorts fordringar. Enligt dagens system förutsätts att en pant ställs som säkerhet för att hyresavtalet fullgörs. Säkerheten har som huvudregel betydelse inte endast för hyresinbetalningarna, utan för anspråk på

¹⁹⁵ Dessa problem uppmärksammades redan i SOU 1981:77 s. 353.

¹⁹⁶ Se Lejman, Den nya hyresrätten s. 283.

grund av missskötsamhet, till exempel i fråga om skada å lägenheten.¹⁹⁷ Enligt gällande rätt kan parterna också avtala om vad säkerheten ska avse, och vid tveksamhet om dess omfattning, får innebörden fastställas genom avtals tolkning.¹⁹⁸

Det kan å ena sidan vara svårt att utforma en effektiv reglering om att säkerhet bara får ställas för vissa sorters anspråk. Om depositionsförfarandet formaliseras kan å andra sidan en begränsning upprätthållas genom att endast särskilt angiva anspråk erkänns. Godkända anspråk bör vara sådana som är hänförliga till att hyresavtalet fullgörs. En fråga att ta ställning till är om endast sådana skyldigheter som följer av lag ska accepteras eller om även åsidosättande av individuella avtalsvillkor kan utgöra grund för anspråk. Den senare sortens anspråk innebär större bevisproblem bland annat eftersom det kan behöva involvera tolkning av avtalet.

3.8 Behöver några ändringar göras i JB 12 kap. 28 a §?

Den enda bestämmelsen som idag uttryckligen reglerar pant vid bostadshyra i JB 12 kap. är bestämmelsen i 28 a § om möjlighet att säga upp säkerheten. Bestämmelsen utgör ett befästande i lag av en på området i och för sig redan gällande princip. Bevekelsegrunderna för såväl bestämmelsen som principen gör sig gällande än idag. Möjligen bör en ny reglering förhålla sig till utrymmet att säga upp en säkerhet vid korttidshyresavtal så att en icke kommersiell aktör kan försäkra sig om att panten gäller under hela hyresförhållandet.

Vidare bör i samband med en reglering övervägas om utrymmet att jämka ett villkor om säkerhet enligt JB 12 kap. 55 § 7 st. ska kunna trumfa uppsägningsregeln i JB 12 kap. 28 a §. Med nuvarande system finns en sådan risk.

3.8 Ställande av säkerhet och JB 12 kap. 65 §

Nu och då väcks frågan om ställande av säkerhet i form av deposition står i strid med vederlagsförbudet i JB 12 kap. 65 §. Syftet med en deposition är att den ska återgå till hyresgästen vid hyresförhållandet slut. Har hyresgästen åsidosatt en skyldighet i hyresavtalet som berättigar till nyttjande av hela eller delar av panten, utgör det kompensation för den skada hyresvärden lidit på grund av åsidosättandet. Under sådana omständigheter aktualiseras inte en tillämpning av JB 12 kap. 65 §.

När en hyresvärd ogrundat använder delar av deposition eller inte återbetalar den skulle det, beroende på omständigheterna, kunna utgöra ett agerande som faller in under JB 12 kap. 65 §. Är så fallet drabbas hyresvärden av påföljd enligt bestämmelsen, fängelse eller böter. Hyresgästen har vidare rätt att återfå medlen. I fall som dessa kan hyresgästen således sägas ha ett skydd.

Alternativet att hyresgästen ska gå vägen via JB 12 kap. 65 § för att återfå deponeerade medel innebär en krånglig, långdragen och kostsam process. Vidare kan det, särskilt om hyresvärden trott sig ha haft fog för att hålla inne pengar, vara svårt att bevisa uppsåt. Bestämmelsen innebär därför inget effektivt skydd och bör inte betraktas som ett substitut för en reglering rörande säkerhet i form av deposition. Det

¹⁹⁷ Se SOU 1966:14 s. 142. Se även Lennander, Panthavarens skyldigheter vid pantavtal om lös egendom s. 3 f. samt Wallin, Borgen och tredjemanspant s. 22 f.

¹⁹⁸ Se NJA 1988 s. 512.

kan dock inte hållas för uteslutet att sådan ersättning som avses i JB 12 kap. 65 § kläs i termer av deposition. Att införa en formaliserat depositionsförfarande kan därför få effekten att man i någon mån kommer tillrätta med förfaranden som skulle ha kunnat aktualisera en tillämpning av vederlagsförbudet.

4 Avslutning

I promemorian har en givits en översiktlig bild av olika aspekter som kan behöva beaktas vid en reglering av depositioner i hyresförhållanden. En del av de problem som föreligger på området har redan lösningar i allmänna regler om pant och borgen. Som framgått får dessa regler inte något genomslag i praktiken. Många av aktörerna på hyresmarknaden kan i så måtto sägas agera i strid med gällande rätt. Detta, bland flera andra skäl, talar för att området bör regleras.

En eventuell reglering behöver inte innebära någon förändring av gällande rätt avseende om åsidosatt skyldighet ska leda till avtals upphörande. Däremot kan rättspraxis avseende att jämka ett villkor om säkerhet enligt JB 2 kap. 55 § 7 st. behöva frångås. Införandet av en reglering torde ge effekten att villkor om säkerhet i större utsträckning ses som skäliga. Vidare bör tillses att jämningsmöjligheten inte åsidosätter betydelsen av uppsägningsregeln i 28 a §.

Avslutningsvis ska framhållas att i samband med en utredning rörande om användandet av depositioner ska regleras, bör övervägas om ett formaliserat depositionsförfarande på något sätt kan utökas till att även tillgodose hyresgästers behov av skydd vid erläggande av första månadshyran i ett hyresavtal. Fallen där en person som tror sig ha fått ett hyreskontrakt och på uppmaning erlägger en eller flera månadshyror i förväg, för att sedan bli lurad på både kontraktet och pengarna, är inte alltför sällan förekommande. Formaliserat depositionsförfarandet ges tillfälle att i systemet hantera även dessa problem.

Dag som ovan

Docent Erika P Björkdahl