

Regeringens proposition

2013/14:142



Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter

Prop.
2013/14:142

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 20 februari 2014

Fredrik Reinfeldt

Karin Enström
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår att synen på bostadsrättshavarens skäl för en upplåtelse av lägenheten i andra hand ska vara mer generös. Ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand ska bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning än i dag.

Regeringen vill också göra det möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet. Avgiften ska ersätta föreningen för sådana merkostnader som en upplåtelse i andra hand kan medföra. Bostadsrättsföreningen ska få bestämma hur avgiften beräknas, men det ska finnas ett tak för hur hög avgiften får vara.

Förslagen är en del av regeringens bostadspolitiska satsning på att öka privatpersoners uthyrning av bostäder och förbättra villkoren för denna del av bostadsmarknaden.

De lagändringar som behövs föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

Prop. 2013/14:142 **Innehållsförteckning**

1	Förslag till riksdagsbeslut	3
2	Lagtext	4
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	4
2.2	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	6
3	Ärendet och dess beredning	11
4	Upplåtelse av bostadsrättslägenheter i andra hand	11
5	Avgift vid upplåtelse i andra hand	15
6	Ikraftträdande	18
7	Konsekvenser	18
8	Författningskommentar	20
8.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	20
8.2	Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	21
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian Uthyrning av bostadsrättslägenheter	28
Bilaga 2	Promemorians lagförslag	29
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	34
Bilaga 4	Lagrådets yttrande	35
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 20 februari 2014	36

1 Förslag till riksdagsbeslut

Prop. 2013/14:142

Regeringen föreslår att riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 19 § jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap. 19 §²

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren *innehas* med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt

I fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand eller som upplåtaren *innehar* med bostadsrätt får *det* trots första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift eller avgift för *andrahandsupplåtelse* som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2009:180.

en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är *hyrestiden* minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Om avtalet är träffat för bestämd tid och *hyrestiden* är minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Prop. 2013/14:142 2.2 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 11, 14, 18 och 23 §§ och 9 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

11 §¹

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *skall* lämnas, om bostadsrättshavaren har *beaktansvärda* skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *skall* begränsas till viss tid.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *ska* lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *ska* begränsas till viss tid.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

14 §

Varje medlem *skall* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift *och* pantsättningsavgift.

Varje medlem *ska* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom *eller henne*. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och avgift för andrahandsupplåtelse*.

En beslutad insats kan ändras *i den ordning som sägs i* 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *skall* vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

En beslutad insats kan ändras *enligt* 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *ska* vidta med anledning av denna lag eller *någon* annan författning.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflytit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

18 §²

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift, när det gäller en bostadslägenhet, mer än en vecka efter förfallodagen eller, när det gäller en lokal, mer än två vardagar efter förfalldagen,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand, genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätts-

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrätts-

² Senaste lydelse 2003:31.

Prop. 2013/14:142 havaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som enligt samma paragraf åligger *en bostadsrättshavare*,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör skyldighet som går utöver det han *skall* göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

havaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som *en bostadsrättshavare* enligt samma paragraf *har*,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han *eller hon* inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör *en* skyldighet som går utöver det han *eller hon ska* göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

23 §³

Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får *denne* på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift *eller avgift för andrahandsupplåtelse*, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får *han eller hon* på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *årsavgiften* inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrätts-

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *avgiften* inom denna tid, och

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrätts-

³ Senaste lydelse 2004:390.

havaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts under rättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *årsavgiften* inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala *årsavgiften* inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och *årsavgiften* har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Vad som sägs i första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala *årsavgiften* inom den tid som anges i 18 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

havaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts under rättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *avgiften* inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala *avgiften* inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och *avgiften* har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala *avgiften* inom den tid som anges i 18 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

9 kap.

5 §

Bostadsrättsföreningens stadgar *skall* ange

1. föreningens firma,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse *skall* ha sitt säte,
3. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift *och* pantsättningsavgift kan tas ut,

5. *de grunder enligt vilka* årsavgift, överlåtelseavgift *och* pantsättningsavgift *skall* beräknas,

6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse *skall* vara inskränkt, *de grunder enligt vilka* ersättning

Bostadsrättsföreningens stadgar *ska* ange

2. den ort i Sverige där föreningens styrelse *ska* ha sitt säte,
4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och* avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,

5. *grunderna för beräkning av* årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och* avgift för andrahandsupplåtelse,

6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse *ska* vara inskränkt, *grunderna för beräkning av* ersättning,

Prop. 2013/14:142 *skall beräknas,*

7. *de grunder enligt vilka medel skall avsättas* för att säkerställa underhållet av föreningens hus,

8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem *skall* utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det *skall* ske,

9. inom vilken tid och hur föreningsstämman *skall* sammankallas samt hur andra meddelanden *skall* komma till medlemmarnas kännedom,

10. vilka ärenden som *skall* förekomma på ordinarie stämma,

11. vilken tid föreningens räkenskapsår *skall* omfatta, samt

12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man *skall förfara* med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.

Bestämmelserna i första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

7. *grunderna för avsättning av medel* för att säkerställa underhållet av föreningens hus,

8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem *ska* utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det *ska* ske,

9. inom vilken tid och hur föreningsstämman *ska* sammankallas samt hur andra meddelanden *ska* komma till medlemmarnas kännedom,

10. vilka ärenden som *ska* förekomma på ordinarie stämma,

11. vilken tid föreningens räkenskapsår *ska* omfatta, samt

12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man *ska göra* med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.

Första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Regeringen lade i budgetpropositionen för år 2013 flera förslag som syftade till att privatpersoners uthyrning av bostäder skulle öka och att villkoren för denna del av bostadsmarknaden skulle förbättras. Bl.a. föreslogs en ändring av regeln om bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet (se prop. 2012/13:1 utg.omr. 18 s. 72 f.). Riksdagen godtog inte regeringens förslag i denna del (se bet. 2012/13:CU3 s. 15 f. och rskr. 2012/13:128). Civilutskottet uttalade att det finns starka skäl för att göra nya överväganden i fråga om åtgärder för att öka antalet upplåtelser av privatbostäder, framför allt när det gäller upplåtelser av bostadsrättslägenheter i andra hand. Utskottet utgick från att förnyade överväganden skulle göras inom Regeringskansliet även utan ett tillkännagivande från riksdagen.

Efter samråd med organisationer som företräder bostadsrättsföreningarnas intressen utarbetade Justitiedepartementet en promemoria med ett nytt förslag på ändrade regler om bostadsrättshavares rätt att hyra ut sin lägenhet och ett förslag om att bostadsrättsföreningar ska få rätt att ta ut en avgift av den medlem som hyr ut sin lägenhet. En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Promemorians lagförslag finns i *bilaga 2*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga i ärendet (Ju2013/4722/L1).

Lagrådet

Regeringen beslutade den 23 januari 2014 att inhämta Lagrådets yttrande över ett lagförslag som överensstämmer med lagförslagen i denna proposition.

Lagrådets yttrande finns i *bilaga 4*. Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

4 Upplåtelse av bostadsrättslägenheter i andra hand

Regeringens förslag: Bedömningen av en bostadsrättshavares skäl för tillstånd till en andrahandsupplåtelse ska vara mer generös.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens (se promemorian s. 8 f.).

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan invändning. *Fastighetsägarna Sverige* anser att det kan övervägas att införa en skyddsregel om en högsta andel lägenheter som får upplåtas samtidigt i en förening. *Stockholms Handelskammare* anser att man bör gå längre än förslaget. *Malmö tingsrätt* och *Boverket* menar att det i enskilda fall kan vara oklart när svårigheter att sälja bostadsrätten kan utgöra skäl för att upplåta lägenheten i andra hand.

Prop. 2013/14:142 *Hovrätten för Nedre Norrland, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall och Boverket* anser att det av lagen tydligare bör framgå att alla skäl för en andrahandsupplåtelse inte ska godtas av hyresnämnden. *Malmö kommun* avstyrker förslaget, bl.a. på den grunden att en ökad uthyrning i andra hand inte löser bostadsproblemen i Malmö.

Skälen för regeringens förslag

Möjligheterna att upplåta bostadsrättslägenheter i andra hand bör utökas för att antalet tillgängliga bostäder ska öka

I flera städer finns en stor brist på bostäder. Bristen på bostäder försvårar för enskilda som behöver en ny bostad. Unga har svårt att hitta en egen bostad och människor har svårt att söka sig till en annan ort för att studera eller arbeta. Ett minskande utbud försämrar hyresgästernas ställning, eftersom de har svårt att förhandla sig till bra villkor med uthyrarna. Bostadsbristen försvårar även för företag som vill rekrytera personal.

Ett ökat byggande är i många städer en nödvändighet. Det är på kort sikt även av stor vikt att befintliga bostäder utnyttjas effektivt.

En stor andel av lägenheterna i flerbostadshus i de större städerna är bostadsrättslägenheter. I t.ex. Stockholms län är andelen bostadsrättslägenheter i flerbostadshus 52 procent, i Uppsala län är andelen 48 procent och i Skåne län 38 procent.

I syfte att kortsiktigt öka antalet tillgängliga bostäder infördes lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad. Lagen gör det enklare och mer förmånligt för privatpersoner att hyra ut bl.a. bostadsrättslägenheter.

Regeringen föreslog i samma lagstiftningsärende även en uppmjukning av reglerna om bostadsrättshavares rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand. En sådan förändring bedömdes nödvändig för att ge de nya hyresreglerna ett tillräckligt genomslag (se prop. 2012/13:1 utg.omr. 18 s. 72 f.). Riksdagen godtog inte regeringens förslag i denna del (se bet. 2012/13:CU3 s. 15 f. och rskr. 2012/13:128).

Regeringen står fast vid bedömningen att det bör skapas förutsättningar för att bostadsrättslägenheter i så stor utsträckning som möjligt upplåts i andra hand när de under en tid inte används som bostad. Flera remissinstanser, t.ex. *Kungliga Tekniska Högskolan, Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* och *Sveriges förenade studentkårer*, instämmer i den bedömningen. Det bör nu lämnas ett nytt förslag som syftar till att öka bostadsrättshavarens möjligheter att hyra ut sin bostad.

Förutsättningarna för upplåtelse av bostadsrättslägenheter i andra hand är praktiskt betydelsefulla för både bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare. En utgångspunkt i lagstiftningsärendet är därför att den lösning som väljs ska ha ett brett stöd bland företrädare för deras intressen.

Synen på bostadsrättshavarens skäl för upplåtelsen bör vara mer generös

En bostadsrättslägenhet får som huvudregel inte upplåtas i andra hand utan samtycke från styrelsen i bostadsrättsföreningen. Om styrelsen

vägrar att ge sitt samtycke, kan bostadsrättshavaren ansöka om tillstånd till upplåtelsen hos hyresnämnden. Sådant tillstånd ska ges, om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och bostadsrättsföreningen saknar befogad anledning att motsätta sig den, se 7 kap. 10 och 11 §§ bostadsrättslagen (1991:614).

Styrelsen är fri att inta en mer generös hållning och kan välja att ge sitt samtycke till en upplåtelse trots att bostadsrättshavarens skäl inte är beaktansvärda i lagens mening. Det är antagligen inte ovanligt att så sker i viss utsträckning. Om föreningens stadgar är mer generösa än lagen, ska styrelsen följa dem och ge sitt samtycke i enlighet med stadgarna. Det kan också förekomma att föreningsstämman utnyttjar sin rätt att ge styrelsen direktiv i förvaltningsfrågor och anger att styrelsen ska ge samtycke till upplåtelser i större utsträckning än som förutsätts i lagen.

Även om lagen således lämnar utrymme för föreningen att vara generös, är bostadsrättshavare i många situationer beroende av möjligheten att få hyresnämndens tillstånd till en upplåtelse. För att säkerställa att bostadsrättshavare i allmänhet får en ökad rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand bör de i lagen angivna förutsättningarna för att få hyresnämndens tillstånd vidgas.

Många bostadsrättshavare upplever sin lägenhet som en ägd bostad och ser det som naturligt att det råder en stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand. Eftersom bostadsrättshavaren som utgångspunkt svarar för det inre underhållet av lägenheten, är det också han eller hon som får betala för det slitage som kan uppstå i lägenheten under en andrahandsupplåtelse. Alltför liberala regler kan dock göra att den föreningstanke som bostadsrättslagen vilar på får stå tillbaka. Det kan även göra det svårt att förvalta föreningens egendom eller i övrigt sköta dess angelägenheter. En lämplig avvägning måste göras mellan dessa intressen.

I dag gäller att bostadsrättshavaren måste anföra beaktansvärda skäl för upplåtelsen. Grundinställningen till i vilka situationer uthyrning bör kunna komma i fråga ska vara generös (se prop. 2002/03:12 s. 70). Regeringen anser att denna grundtanke bör behållas men utvecklas något.

Skälen till att en bostadsrättshavare vill upplåta sin lägenhet kan variera. Ofta är tanken att bostadsrättshavaren ska återvända till lägenheten efter viss tid, t.ex. vid studier på annan ort. I andra fall är det mer osäkert om bostadsrättshavaren kommer att återvända och lägenheten behålls då under en övergångsperiod, t.ex. vid samboende på prov.

Utgångspunkten för en regel som är mer generös än den som gäller i dag bör vara att bostadsrättshavaren i sådana situationer har stor frihet att välja hur lägenheten ska disponeras under en tid.

När bostadsrättshavaren vill hyra ut lägenheten för att under viss tid bo någon annanstans bör de återopade skälen utan vidare kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Det kan t.ex. handla om studier eller anställning på annan ort, vistelse utomlands eller på annan ort i landet eller vård av anhörig.

När det redan vid tidpunkten för upplåtelsen står klart att bostadsrättshavaren inte avser att använda lägenheten mer, bör bostadsrättshavarens skäl normalt väga lättare. I vissa sådana situationer kan det trots detta finnas skäl att ha en mer generös inställning än hittills till att lägenheten hyrs ut. I promemorian nämns som ett exempel att det bör kunna komma i fråga när bostadsrätten är svårsåld på grund av de marknadsförut-

Prop. 2013/14:142 sättningar som råder. Försäljningen av en bostadsrätt är ofta mycket viktig för innehavaren i privatekonomiskt hänseende. Om bostadsrätten är svår att sälja på acceptabla villkor, är det naturligt att innehavaren i likhet med en ägare av en villafastighet kan vilja avvakta något med en försäljning. För att så ska vara möjligt förutsätts i praktiken för många att lägenheten kan upplåtas i andra hand. Det bör därför kunna komma i fråga att göra det under en sådan övergångsperiod.

Redan i dag kan det vara tillåtet att upplåta lägenheten för att bereda en närstående en bostad. Synen på upplåtelser i sådana situationer bör vara mer generös. Det bör i regel vara möjligt att få tillstånd att upplåta en lägenhet till en närstående.

I likhet med det som gäller i dag bör rent spekulativa förvärv eller innehav av bostadsrättslägenheter inte gynnas av reglerna om upplåtelse av lägenheter i andra hand. Enbart en vilja att tillgodogöra sig en hyra för lägenheten bör därför inte kunna motivera en upplåtelse.

Som utgångspunkt bör skälet för upplåtelsen anses väga lättare ju längre tiden går. Hur lång tid den kan pågå bör bero på vilket skälet är. Har upplåtelsen motiverats av t.ex. studier på en annan ort, bör det ofta finnas skäl att tillåta en andrahandsupplåtelse under den tid som studierna pågår. Är skälet att bostadsrätten är svårsåld, bör det inte kunna motivera en upplåtelse under en lång tid.

Liksom hittills bör bostadsrättshavarens skäl vägas mot hänsynen till föreningens intressen. Någon ändring av hur man bör se på föreningens anledning att motsätta sig upplåtelsen behövs inte för att skydda föreningens intressen. Det ligger dock i sakens natur att föreningens intresse kan få betydelse i fler situationer när det som utgångspunkt krävs mindre vägande skäl från bostadsrättshavaren. Så kan bli fallet särskilt i mindre föreningar. Det bör också beaktas att tidsfaktorn kan få särskild betydelse i mindre föreningar. En upplåtelse under lång tid riskerar i sådana föreningar att leda till att andra bostadsrättshavare under den tiden inte har möjlighet att hyra ut sin lägenhet.

I promemorian föreslås att det sagda ska komma till uttryck på så sätt att ett tillstånd från nämnden inte ska förutsätta att bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen, utan endast att han eller hon har skäl för den. I 7 kap. 11 § bostadsrättslagen anges förutsättningarna för att hyresnämnden ska ge tillstånd till en begäran om upplåtelse när föreningen inte lämnat sitt samtycke till den (jfr 10 §). Det är därför tydligt att kravet på att bostadsrättshavaren ska ha skäl för upplåtelsen innefattar en prövning från nämndens sida och att alla skäl som kan anföras således inte är godtagbara. Det kan, som några remissinstanser föreslår, i lagen anges att skälen ska vara godtagbara. Detta ger dock inte nämnvärd ledning för tillämparen. Det skulle tvärtom göra det svårare att utifrån lagtexten förstå att det är en skillnad mot det krav på beaktansvärda skäl som finns i dag och som även förekommer i 12 kap. 40 § jordabalken om upplåtelse i andra hand av hyreslägenheter.

Regeringens förslag: En bostadsrättsförening ska kunna ta ut en särskild avgift av en medlem som upplåter sin lägenhet i andra hand. Ett tak för avgiften sätts vid tio procent av prisbasbeloppet per år. Om en lägenhet är upplåten under en del av ett år, sätts taket lägre. För att föreningen ska få ta ut avgiften krävs att det anges i stadgarna. Även grunderna för avgiftens beräkning ska anges.

Promemorians förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens (se promemorian s. 11 f.). I promemorian föreslås inte att taket för avgiften ska vara lägre när lägenheten är upplåten under en del av ett år.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan invändning. *Jagvillhabostad.nu* och *Sveriges förenade studentkårer* avstyrker förslaget och ifrågasätter om det gynnar unga bostadssökande. Flera instanser, t.ex. *Svea hovrätt*, *Hyresnämnden i Sundsvall* och *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet*, anser att en upplåtelse som pågår under en del av ett år ska berättiga föreningen att ta ut en lägre avgift än om upplåtelsen pågår under hela året. Fakultetsnämnden anser även att en reglering i lag av grunderna för beräkningen av avgiften kan övervägas samt att föreningen bör åläggas att underrätta bostadsrättshavaren om den avgift som kommer att tas ut vid en upplåtelse i andra hand. *Malmö kommun* menar att det föreslagna avgiftstaket är för högt. *Konsumentverket* anser att en avgift ska grundas på de faktiska kostnader som en upplåtelse medför för en bostadsrättsförening. *Svea hovrätt* och *Fastighetsägarna Sverige* är av uppfattningen att nyttjanderätten till en lägenhet som innehåses med bostadsrätt bör kunna förverkas vid en försummelse att betala avgiften för andrahandsupplåtelse.

Skälen för regeringens förslag

Bostadsrättsföreningen bör få ta ut en avgift vid en andrahandsupplåtelse

Bostadsrättslagen har som utgångspunkt att kostnaderna för den löpande verksamheten bärs kollektivt av medlemmarna. För föreningens åtgärder med anledning av lagen får inga andra avgifter tas ut av medlemmarna än de som anges i lagen (7 kap. 14 §). Avgifter får tas ut i form av insats, upplåtelseavgift, årsavgift, pantsättningsavgift och överlåtelseavgift. Avgifterna ska, tillsammans med eventuella övriga intäkter, täcka föreningens kostnader.

Vid bostadsrättslagens tillkomst uppmärksammades frågan om bostadsrättsföreningen borde få ta ut en avgift för administrationskostnader vid andrahandsupplåtelse. Övervägandena då stannade vid att föreningarnas och bostadsrättshavarnas intressen tillgodoses bäst om dessa kostnader bärs kollektivt av de boende över årsavgiften (prop. 1990/91:92 s. 126 f.).

Förslaget att utöka möjligheterna till andrahandsupplåtelse ger anledning att ompröva detta ställningstagande.

Bostadsrättslagen förutsätter att medlemmarna engagerar sig i föreningen, i vart fall i sådan utsträckning att styrelsearbetet fungerar. I

Prop. 2013/14:142 många föreningar utförs i praktiken mindre arbetsuppgifter, t.ex. trädgårdsarbete, av medlemmar. Om fler medlemmar upplåter sin lägenhet i andra hand, krävs det ofta ett större engagemang av de kvarboende medlemmarna. Det kan uppstå kostnader för att anlita andra att utföra arbetsuppgifter som tidigare utförts av medlemmarna. En andrahandsupplåtelse orsakar även ett merarbete för styrelsen.

Regeringen anser att det är viktigt att ett ökat antal upplåtelser i andra hand inte försvårar för bostadsrättsföreningarna. En avgift vid andrahandsupplåtelse bidrar till att bostadsrättsföreningar kan fungera väl även om flera andrahandsupplåtelser pågår samtidigt. Oron för merkostnader behöver inte längre utgöra skäl för föreningen att motsätta sig en andrahandsupplåtelse. Det ger bättre förutsättningar för att de bostadsrätts-havare som vill upplåta sin lägenhet i andra hand under viss tid kan få föreningens samtycke att göra det. Det framstår också som rimligt att de merkostnader som uppstår bärs av den medlem som hyr ut lägenheten och inte av medlemmarna som kollektiv.

Jagvillhabostad.nu och *Sveriges förenade studentkårer* är kritiska och anger bl.a. att hyresgästerna kommer att få bära kostnaden för avgiften. En avgift ger i och för sig bostadsrättshavaren rätt att ta ut en något högre hyra av hyresgästen. För alla kategorier av bostadssökande är det dock en fördel att det totala antalet tillgängliga bostäder ökar.

Regeringen anser mot den angivna bakgrunden att en rätt för bostadsrättsföreningarna att ta ut en avgift vid en andrahandsupplåtelse bör införas.

Avgiften bör inte få avse annat än de faktiska upplåtelser som sker. Om bostadsrättshavaren inte får tillstånd att upplåta lägenheten, bör således ingen avgift tas ut. Föreningen bör ha rätt att ta ut en avgift för en upplåtelse även om bostadsrättshavaren har underlåtit att inhämta samtycke till upplåtelsen.

En övre gräns för avgiften bör anges

Avgiften för andrahandsupplåtelse bör täcka sådana merkostnader i form av bl.a. administration och arbete för övriga medlemmar som typiskt sett uppkommer. Ett krav på att de verkliga kostnaderna uppskattas är knappast hanterligt i praktiken och avgiftsuttaget skulle ändå vila på uppskattningar. Det bör därför inte ställas något krav på en sådan beräkning.

Det bör finnas en gräns för hur hög avgiften får vara. I annat fall finns det en risk att det förekommer avgifter som är så höga att de försämrar bostadsrättshavarnas reella möjligheter att upplåta lägenheten i andra hand.

En övre gräns för avgiften kan utformas på olika sätt. Att knyta den till årsavgiften är mindre lämpligt, eftersom det skulle slå på skilda sätt i olika föreningar. Det skulle tillmäta föreningens belåning stor vikt, trots att kostnaden för denna inte har något samband med de andrahandsupplåtelser som görs. Ett bättre alternativ är att knyta gränsen till prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Det ger en lättillgänglig gräns som slår på samma sätt i samtliga föreningar.

Avgiften bör i princip täcka endast de merkostnader som typiskt sett uppkommer vid en andrahandsupplåtelse, eftersom årsavgiften täcker den löpande verksamheten i övrigt. Det kan inte med säkerhet avgöras hur

högt gränsvärdet ska sättas för att avgiften ska ge full kostnadstäckning. Bedömningen får i denna del bygga på en uppskattning.

I promemorian föreslås att avgiften bör få uppgå till högst tio procent av prisbasbeloppet per år. Inga remissinstanser, med undantag för *Malmö kommun*, invänder mot förslaget. Regeringen gör ingen annan bedömning i frågan.

Flera remissinstanser, t.ex. *Svea hovrätt*, *Hyresnämnden i Sundsvall* och *Riksbyggen*, anser att en upplåtelse som varar en del av året ska berättiga föreningen att ta ut en lägre avgift än en upplåtelse som varat ett helt år. Promemorians förslag bygger på att bostadsrättsföreningen har stor frihet att bestämma över formerna för avgiftsuttaget. Så är i dag fallet med t.ex. årsavgiften, som normalt avser större belopp än avgiften för andrahandsupplåtelse. Avgiften för andrahandsupplåtelse skiljer sig dock från årsavgiften på det sättet att det i lagen anges ett tak för avgiften. Om upplåtelsen pågår under flera år, tillåts en högre avgift. Det ligger väl i linje med detta att i de fall upplåtelsen pågår en kortare tid bör den avgift som får tas ut sättas lägre. Det bör också beaktas att hyresnivåerna skiljer sig åt i landet. En relativt sett hög avgift även för korta upplåtelser riskerar därför att i vissa regioner försvåra för bostadsrättshavarna att upplåta sin lägenhet i andra hand. Det bör därför vara ett lägre tak för avgiften när en bostadsrättshavare hyr ut sin lägenhet under en del av ett år.

Det bör vara möjligt för bostadsrättshavaren och hyresgästen att komma överens om att hyran till viss del ska anknyta till den avgift för andrahandsupplåtelse som bostadsrättshavaren betalar. Om avgiften höjs eller sänks, medför ett sådant avtalsvillkor att motsvarande förändring görs av den hyra som hyresgästen ska betala. Motsvarande möjlighet finns i dag i fråga om årsavgifter (se 12 kap. 19 § jordabalken).

Avgiften för andrahandsupplåtelse bör underställas föreningsstämman

Frågan om en avgift ska tas ut vid andrahandsupplåtelser bör underställas föreningsstämman. Avgiften bör få tas ut endast om det anges i stadgarna. *Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet* ifrågasätter om inte grunderna för avgiftens beräkning bör anges i lag. Avgiften för andrahandsupplåtelse rör emellertid i normalfallet relativt små belopp per år, varför en sådan reglering i lag inte framstår som motiverad. Det bör vara tillräckligt att grunderna enligt vilka avgiften ska beräknas anges i stadgarna. Detta överensstämmer med vad som i dag gäller i fråga om överlåtelseavgift och pantsättningsavgift (se 7 kap. 14 § och 9 kap. 5 § bostadsrättslagen).

Liksom är fallet med befintliga avgifter bör det som utgångspunkt vara styrelsens uppgift att fastställa avgiften.

När grunderna för avgiftens beräkning framgår av stadgarna kan bostadsrättshavaren lätt se vilken avgift som kan bli aktuell för honom eller henne. Det kan därför inte anses behövligt att ålägga föreningen att ge bostadsrättshavaren ett särskilt besked om vilken avgift som kommer att tas ut.

Om en medlem inte betalar årsavgiften i tid, kan hans eller hennes nyttjanderätt till lägenheten förverkas. Det gäller dock inte om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse (7 kap. 18 och 19 §§ bostadsrättslagen).

I promemorian föreslås att en försummelse att betala avgiften för andrahandsupplåtelse inte ska kunna leda till att nyttjanderätten till lägenheten förverkas. *Fastighetsägarna Sverige* och *Svea hovrätt* är kritiska mot promemorians förslag i denna del och ifrågasätter bl.a. om föreningen har tillräckliga påtryckningsmedel för att få bostadsrättshavaren att betala avgiften utan en sådan möjlighet. Även *Malmö tingsrätt* uttrycker tveksamhet.

Regeringen instämmer i att det kan finnas ett visst behov av att kunna förklara nyttjanderätten förverkad vid en försummelse att betala avgiften för andrahandsupplåtelse. Ett tänkbart sådant fall kan vara att bostadsrättshavaren av tredska underlåter att betala avgiften. Det föreslås därför att förverkande ska vara möjligt.

6 Ikraftträdande

Regeringens förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2014.

Promemorians förslag: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker eller lämnar förslaget utan invändning.

Skälen för regeringens förslag: Lagändringarna bör träda i kraft så snart som möjligt. Ett tidigare ikraftträdande än den 1 juli 2014 bedöms inte möjligt.

Vid en prövning i hyresnämnden av en begäran om tillstånd efter ikraftträdandet bör de nya kriterierna tillämpas, även om en ansökan gjorts före ikraftträdandet. Någon särskild övergångsbestämmelse om detta torde inte vara nödvändig (jfr prop. 2002/03:12 s. 110).

7 Konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslaget väntas leda till att utbudet av bostäder ökar något i orter med bostadsbrist. Några negativa effekter för bostadsmarknaden antas inte uppkomma. Några ökade kostnader för staten bedöms inte uppkomma.

Bedömningen i promemorian: Överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanserna delar bedömningen i promemorian eller invänder inte mot den. *Jagvillhabostad.nu* anser att förslaget kan leda till att priserna på bostadsrättslägenheter drivs upp om

bostadsrättshavaren ges rätt att avvakta med en försäljning när marknaden inte är gynnsam. *Sveriges förenade studentkårer* anför att förslaget om en avgift för andrahandsupplåtelse kommer att minska antalet bostäder som en student har möjlighet att välja.

Skälen för regeringens bedömning: Förslaget ger bostadsrättshavare större möjligheter att hyra ut sin lägenhet. Det väntas leda till att fler lägenheter som under en tid inte används alls eller endast i begränsad omfattning upplåts i andra hand. Därmed utnyttjas de befintliga bostäderna bättre. Ett ökat utbud väntas stärka hyresgästernas ställning och underlätta rörligheten på arbetsmarknaden. Att närmare uppskatta hur många bostäder som kan bli tillgängliga är svårt.

Förslaget på en avgift vid upplåtelse i andra hand gör att det för medlemmarna uppstår en kostnad för att hyra ut lägenheten. Hade regeln gällt år 2013, skulle den högsta tillåtna årliga avgiften för andrahandsupplåtelse ha varit 4 450 kr. Med hänsyn till att lagen om uthyrning av egen bostad förenklar uthyrning av en bostadsrättslägenhet och gör den mer förmånlig bedöms det inte medföra någon risk för att rörligheten på arbetsmarknaden eller bostadsmarknaden blir sämre.

Sveriges förenade studentkårer ser en risk att en avgift för andrahandsupplåtelse leder till högre hyror och därmed missgynnar studenter och andra grupper som har svårt att komma in på bostadsmarknaden. Ett införande av avgiften kan i och för sig ge rätt att ta ut en något högre hyra. I grunden stärker dock ett ökat utbud av bostäder de bostadssökandes ställning. Regeringen gör bedömningen att förslaget som helhet kommer att gynna de bostadssökande.

Det förhållandet att fler lägenheter kan komma att upplåtas i andra hand kan medföra ett visst merarbete för föreningarna. Möjligheten att ta ut en avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet kan antas förbättra vissa föreningarnas ekonomi något. Framför allt betyder det att merkostnaden för en upplåtelse i andra hand får bäras av bostadsrättshavaren som hyr ut sin lägenhet och inte av medlemmarna som kollektiv.

Tvister om betalningsskyldighet för en avgift för andrahandsupplåtelse kan föras till domstol. Så är i dag fallet med årsavgifter som styrelsen i föreningen, i likhet med avgiften för andrahandsupplåtelse, fastställer i enskilda fall efter de grunder som anges i stadgarna. Såvitt känt är tvister om betalningsskyldighet för årsavgifter inte vanligt förekommande i domstolar. Antalet tvister om betalningsskyldighet för en avgift för andrahandsupplåtelse bedöms därför bli försumbart och kan hanteras inom ramen för befintliga anslag. Förslaget om en mer generös bedömning i fråga om tillstånd till andrahandsupplåtelse av bostadsrättslägenheter väntas leda till färre ärenden hos hyresnämnderna.

Förslaget bedöms inte ha någon påverkan på jämställdheten mellan kvinnor och män.

8.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Hyran

19 § Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter som hyrs ut i andra hand eller som upplåtaren *innehär* med bostadsrätt får *det* trots första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift *eller avgift för andrahandsupplåtelse* som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra mening-
en. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. *Om avtalet är träffat för bestämd tid och hyrestiden är minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.*

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyran för bl.a. bostadslägenheter. Övervägandena finns i avsnitt 5.

I ett tillägg i *andra stycket* ges möjlighet att i fråga om bostadsrättslägenheter avtala att hyran ska knytas till den avgift för andrahandsupplåtelse som upplåtaren betalar, se 7 kap. 14 § bostadsrättslagen (1991:614). En situation där möjligheten kan utnyttjas är när avgiften kan komma att förändras under hyrestiden, t.ex. på grund av en höjning av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Undantaget från förbudet mot rörlig hyra gäller bara den del av hyran som direkt knyts till vad upplåtaren betalar i form av årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse (jfr prop. 1983/84:137 s. 125). Det finns inget hinder mot att i ett och samma hyresavtal knyta hyran till både årsavgiften och avgiften för andrahandsupplåtelse.

Ändringen är närmast en följdändring med anledning av att bostadsrättsföreningarna i 7 kap. 14 § bostadsrättslagen ges rätt att ta ut en avgift för andrahandsupplåtelse.

I paragrafen görs även språkliga ändringar.

Ikraftträdande

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Lagändringen träder i kraft den 1 juli 2014. Eftersom en avgift för andrahandsupplåtelse får tas ut först efter en stadgeändring, se 7 kap. 14 § bostadsrättslagen (1991:614), får ändringen praktisk betydelse först en tid därefter.

8.2 Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Upplåtelse av lägenheten i andra hand

11 § Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *ska* lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *ska* begränsas till viss tid.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

I paragrafen anges förutsättningarna för att hyresnämnden ska ge tillstånd till en upplåtelse i andra hand, när bostadsrättsföreningen vägrat lämna samtycke till den. Övervägandena finns i avsnitt 4.

Genom ändringen i *första stycket* ges bostadsrättshavaren ett något större utrymme att upplåta lägenheten i andra hand. Det kommer till uttryck genom att tillstånd kan lämnas om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och inte som hittills beaktansvärda skäl.

Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren ska ha stor frihet att upplåta lägenheten i andra hand för att under en tid bo någon annanstans. Det som avses är situationer där bostadsrättshavaren vill behålla lägenheten för att kunna återvända till den efter en tid. Kraven på bostadsrättshavaren att visa att han eller hon har ett behov av att kunna komma tillbaka till lägenheten kan sättas lågt. I allmänhet bör det vara tillräckligt att de anförda skälen innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten (jfr prop. 2002/03:12 s. 119). Exempel på vanliga situationer där ett tillstånd kan ges är när bostadsrättshavaren vill studera eller arbeta på annan ort, vistas utomlands eller på annan ort i landet, vårda en anhörig eller sammanbo med någon på prov. Om lägenheten under en längre tid inte använts av bostadsrättshavaren, är planer att t.ex. bo på en annan ort normalt inte relevanta som skäl för en upplåtelse i andra hand.

Prop. 2013/14:142 Tillstånd kan också lämnas t.ex. när den som förvärvar en bostadsrätt vill upplåta lägenheten under en övergångstid för att kunna avsluta en tjänst eller liknande. En sådan situation är när en bostadsrätt förvärvas inför en pensionering.

I vissa fall kan även skäl som snarast hänför sig till hyresgästen vara godtagbara. Det kan t.ex. komma i fråga att lägenheten upplåts till en närstående för att under en tid bereda honom eller henne en bostad.

När bostadsrättshavaren skaffar en annan bostad och avser att bo i den fortsättningsvis, saknas egentlig anknytning till lägenheten. Om bostadsrätten är svår att sälja på grund av de rådande marknadsförutsättningarna, kan en upplåtelse trots detta tillåtas för att ge bostadsrättshavaren ett visst utrymme att avvakta med försäljningen. Har marknaden inte förbättrats på ett år, finns normalt inte skäl att låta bostadsrättshavaren avvakta längre med försäljningen.

Bostadsrättshavarens skäl väger normalt lättare med tiden. När bostadsrättshavaren bor någon annanstans är det efter några års tid ofta inte längre ett tillräckligt skäl för att lägenheten upplåts i andra hand. Hänsyn måste tas till omständigheterna i det enskilda fallet. Är det t.ex. fråga om studier på annan ort kan en längre tid komma i fråga så att studierna kan avslutas, om bostadsrättshavaren avser att återvända till lägenheten. Ett annat exempel på när en förlängd upplåtelse kan tillåtas är om barn i hus hållet har något år kvar i en skola på annan ort.

När bostadsrättshavaren på grund av ålder eller sjukdom måste tas in på en vårdinrättning eller ett särskilt anpassat boende finns utan vidare skäl att upplåta lägenheten i andra hand. Efter en tid blir även i ett sådant fall anknytningen till lägenheten svagare, men anknytningen är då av underordnad betydelse.

Vissa omständigheter kan inte motivera en upplåtelse. Enbart bostadsrättshavarens vilja att tillgodogöra sig hyra för lägenheten är inte ett gångbart skäl för tillstånd. Detta får betydelse vid köp eller innehav av en bostadsrätt i rent spekulativa syften.

Mot bostadsrättshavarens skäl att upplåta lägenheten i andra hand ska vägas om föreningen har befogad anledning att vägra samtycke.

I vissa fall väger bostadsrättshavarens skäl tyngre än i andra fall. Exempel på sådana situationer är att lägenheten ska upplåtas på grund av sjukdom eller anställning på annan ort. När sådana mer vägande skäl framförs, krävs det att upplåtelsen orsakar föreningen en större olägenhet än annars för att tillstånd inte ska ges.

Föreningens invändningar kan avse hyresgästens personliga kvalifikationer (se prop. 2002/03:12 s. 119). Det kan t.ex. handla om att hyresgästen kan förväntas uppträda störande. Vidare kan viss hänsyn tas till villkor i stadgarna beträffande medlemskap i föreningen. Ett exempel är att en bostadsrättsförening erbjuder medlemskap endast till dem som har nått en viss ålder.

Om en uthyrning av en lägenhet kan väntas påverka föreningens skatte- rättsliga förhållanden, kan det utgöra befogad anledning att vägra samtycke. Så kan också vara fallet om andrahandsupplåtelser sker i sådan omfattning att det är svårt att få till stånd en väl fungerande förvaltning i föreningen. Detta får särskild betydelse i mindre föreningar. I sådana kan det uppstå svårigheter även om ett litet antal lägenheter upplåts i andra

hand. Föreningens olägenheter kan med tiden väga tyngre i bedömningen av om det finns befogad anledning att motsätta sig en upplåtelse. Prop. 2013/14:142

Avgifter till föreningen

14 § Varje medlem *ska* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom *eller henne*. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och avgift för andrahandsupplåtelse*.

En beslutad insats kan ändras *enligt* 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *ska* vidta med anledning av denna lag eller *någon* annan författning.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får för en lägenhet årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Om en lägenhet upplåts under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten är upplåten.

I paragrafen behandlas bostadsrättsföreningens rätt att ta ut avgifter av medlemmen. Övervägandena finns i avsnitt 5.

I *första stycket* anges de avgifter som bostadsrättsföreningen får ta ut av medlemmen. Genom ett tillägg i uppräknningen ges föreningen rätt att ta ut en avgift vid en andrahandsupplåtelse. En förutsättning för att en sådan avgift ska få tas ut är att det anges i stadgarna (se vidare 9 kap. 5 §).

Med andrahandsupplåtelse avses att lägenheten upplåts i andra hand till annan för självständigt brukande (se 10 §).

Bostadsrättsföreningen är, liksom i fråga om årsavgifter, fri att bestämma om avgiften ska betalas månadsvis eller med ett annat intervall.

Det finns inte något krav på att föreningen underrättar bostadsrättshavaren i viss tid om att avgift kommer att utgå. Det kan dock vara lämpligt att bostadsrättshavaren upplyses om detta när frågan om samtycke till upplåtelsen är aktuell, så att han eller hon i god tid har de ekonomiska förutsättningarna klara för sig.

I det nya *fjärde stycket* behandlas storleken på avgiften för andrahandsupplåtelse. Föreningen kan med avgiften få täckning för de kostnader som uppkommer på grund av en upplåtelse. Något krav på att föreningen uppskattar de faktiska kostnaderna finns inte. Föreningen väljer själv vilken grund för beräkningen som används (se 9 kap. 5 §). I förevarande bestämmelse anges ett tak för avgiften. Avgiften för en lägenhet får årligen inte överstiga tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

Om lägenheten är upplåten under en del av ett år, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter de kalendermånader som upplåtelsen faktiskt pågår. Det saknar betydelse om upplåtelsen varar en hel kalendermånad eller endast några dagar i månaden. Om exempelvis en lägenhet upplåts i

Prop. 2013/14:142 andra hand från den 4 januari år ett till den 16 mars år två, är den högsta tillåtna avgiften för det första året tio procent av prisbasbeloppet och för det andra året 3/12 av det årliga beloppet, dvs. 2,5 procent av prisbasbeloppet.

Om lägenheten upplåts i andra hand till olika hyresgäster efter varandra, beräknas den högsta tillåtna avgiften efter det antal kalendermånader som lägenheten sammanlagt är upplåten. Är lägenheten upplåten i andra hand till en hyresgäst t.ex. från den 1 januari till den 3 mars och till en annan hyresgäst från den 5 mars till den 31 maj samma år, får föreningen således högst ta ut en avgift som motsvarar 5/12 av det årliga beloppet, dvs. drygt fyra procent av prisbasbeloppet.

Om en medlem har flera lägenheter i samma förening och samtidigt upplåter mer än en lägenhet i andra hand, beräknas avgiftsgränserna för de olika lägenheterna oberoende av varandra.

Den gräns som anges utgör taket för avgiftsuttaget. Inget hindrar naturligtvis att föreningen väljer att ta ut en lägre avgift.

Förverkande

18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift utöver två veckor eller den längre tid som kan vara bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen anmanat honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift *eller avgift för andrahandsupplåtelse* mer än en vecka efter förfallodagen *när det gäller en bostadslägenhet* eller mer än två vardagar efter förfallodagen *när det gäller en lokal,*

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten på annat sätt vanvårdas eller om bostadsrättshavaren åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som *en bostadsrättshavare* enligt samma paragraf *har,*

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han *eller hon* inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör *en* skyldighet som går utöver det han *eller hon ska* göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs, samt

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för näringsverksamhet eller därmed likartad verksamhet, vilken utgör eller i vilken till en inte oväsentlig del ingår brottsligt förfarande, eller för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I paragrafen anges när nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad. Övervägandena finns i avsnitt 5.

I ett tillägg i *punkten 1 a* anges att nyttjanderätten kan förverkas vid en försummelse att betala avgiften för andrahandsupplåtelse. Förutsättningarna för förverkande är desamma som vid utebliven betalning av årsavgift.

Om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse, är nyttjanderätten enligt 19 § inte förverkad. Beror försummelsen att betala en avgift för andrahandsupplåtelse på ett förbiseende som har samband med att bostadsrättshavaren vistas på annan ort eller liknande, kan det finnas skäl att ta särskild hänsyn till det.

I likhet med det som gäller för årsavgiften kan nyttjanderätten återvinnas enligt 23 §, om de obetalda avgifterna betalas enligt det som där närmare anges.

I paragrafen görs även språkliga ändringar.

23 § Är nyttjanderätten enligt 18 § 1 a förverkad på grund av dröjsmål med betalning av årsavgift *eller avgift för andrahandsupplåtelse*, och har föreningen med anledning av detta sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning, får *han eller hon* på grund av dröjsmålet inte skiljas från lägenheten

1. om avgiften – när det är fråga om en bostadslägenhet – betalas inom tre veckor från det att

a) bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *avgiften* inom denna tid, och

b) meddelande om uppsägningen och anledningen till denna har lämnats till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen, eller

2. om avgiften – när det är fråga om en lokal – betalas inom två veckor från det att bostadsrättshavaren på sådant sätt som anges i 27 och 28 §§ har delgetts underrättelse om möjligheten att få tillbaka lägenheten genom att betala *avgiften* inom denna tid.

Är det fråga om en bostadslägenhet får en bostadsrättshavare inte heller skiljas från lägenheten om han eller hon har varit förhindrad att betala *avgiften* inom den tid som anges i första stycket 1 på grund av sjukdom eller liknande oförutsedd omständighet och *avgiften* har betalats så snart det var möjligt, dock senast när tvisten om avhysning avgörs i första instans.

Första stycket gäller inte om bostadsrättshavaren, genom att vid upprepade tillfällen inte betala *avgiften* inom den tid som anges i 18 § 1 a, har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att han eller hon skäligen inte bör få behålla lägenheten.

Beslut om avhysning får meddelas tidigast tredje vardagen efter utgången av den tid som anges i första stycket 1 eller 2.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse och meddelande som avses i första stycket.

Paragrafen behandlar bostadsrättshavarens rätt att i vissa fall återvinna nyttjanderätten till lägenheten, när den är förverkad på grund av en betalningsförsummelse. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Genom ett tillägg i *första stycket* ges bostadsrättshavaren möjlighet att återvinna nyttjanderätten även när den förverkats på grund av en försummelse att betala avgiften för andrahandsupplåtelse.

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

Innehållet i föreningens stadgar

5 § Bostadsrättsföreningens stadgar *ska* ange

1. föreningens firma,
 2. den ort i Sverige där föreningens styrelse *ska* ha sitt säte,
 3. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
 4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift *och avgift för andrahandsupplåtelse* kan tas ut,
 5. *grunderna för beräkning av årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse,*
 6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse *ska* vara inskränkt, *grunderna för beräkning av ersättning,*
 7. *grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhållet av föreningens hus,*
 8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem *ska* utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det *ska* ske,
 9. inom vilken tid och hur föreningsstämman *ska* sammankallas samt hur andra meddelanden *ska* komma till medlemmarnas kännedom,
 10. vilka ärenden som *ska* förekomma på ordinarie stämma,
 11. vilken tid föreningens räkenskapsår *ska* omfatta, samt
 12. *grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man ska göra med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.*
- Första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.*

Paragrafen anger vad bostadsrättsföreningens stadgar *ska* innehålla. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Enligt punkten 4 i *första stycket* ska det av stadgarna framgå om vissa avgifter kan tas ut. Genom ett tillägg gäller detta även för avgift för andrahandsupplåtelse. I punkten 5 finns ett krav på att stadgarna anger grunderna enligt vilka de uppräknade avgifterna ska beräknas. Uppräkningen kompletteras så att kravet på en beräkningsgrund även omfattar avgiften för andrahandsupplåtelse.

Enligt 7 kap. 14 § får avgiften per år uppgå till högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken. Denna gräns är ett tak för avgiften men den säger inget om hur föreningen ska beräkna den. En förening kan välja att beräkna avgiften utifrån t.ex. medlemmarnas årsavgift, deras andelstal i föreningen eller ytan på deras lägenheter. Föreningen kan också välja att ta ut ett visst belopp per upplåtelse, t.ex. fem procent av prisbasbeloppet.

Ett exempel är att en förening väljer att i stadgarna ange att avgiften för andrahandsupplåtelse ska utgå med tio procent av årsavgiften. En medlem som har en årsavgift på motsvarande 2 000 kronor per månad får då en avgift för andrahandsupplåtelse om 200 kronor per månad eller 2 400 kronor per år. En föreskrift i stadgarna berättigar inte föreningen att ut en högre avgift än den som följer av 7 kap. 14 §.

I paragrafen görs även språkliga ändringar.

Ikraftträdande

Prop. 2013/14:142

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2014. En bostadsrättsförening kan efter denna tidpunkt ta ut en avgift för en andrahandsupplåtelse om det är möjligt enligt föreningens stadgar. En ansökan om tillstånd till en upplåtelse i andra hand prövas efter ikraftträdandet enligt den nya lydelsen av 7 kap. 11 §.

Sammanfattning av promemorian Uthyrning av bostadsrättslägenheter

I promemorian föreslås att synen på bostadsrättshavarens skäl för en upplåtelse av lägenheten i andra hand ska vara mer generös. Ett större utrymme för bostadsrättshavare att upplåta i andra hand ska bidra till att de bostäder som finns används i större utsträckning än i dag.

Det föreslås även bli möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet. Avgiften ska ersätta föreningen för sådana merkostnader som en upplåtelse i andra hand kan medföra. Bostadsrättsföreningen ska få bestämma hur avgiften beräknas, men det ska finnas ett tak för hur hög avgiften får vara.

Förslagen är avsedda att vara en del av regeringens bostadspolitiska satsning på att öka privatpersoners uthyrning av bostäder och förbättra villkoren för denna del av bostadsmarknaden.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 19 § jordabalken¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

19 §²

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra *eller* årsavgift som upplåtaren betalar.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra, årsavgift *eller avgift för andrahandsupplåtelse* som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2009:180.

Prop. 2013/14:142
Bilaga 2

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 11 och 14 §§ och 9 kap. 5 § bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap.

11 §¹

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *skall* lämnas, om bostadsrättshavaren har *beaktansvärda* skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *skall* begränsas till viss tid.

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

Ett tillstånd till andrahandsupplåtelse kan förenas med villkor.

14 §

Varje medlem *skall* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *skall* vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen. Tillstånd *ska* lämnas, om bostadsrättshavaren har skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke. Tillståndet *ska* begränsas till viss tid.

Varje medlem *ska* betala en avgift till bostadsrättsföreningen i form av en insats när bostadsrätt upplåts till honom *eller henne*. Föreningen har dessutom rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten samt, om det anges i stadgarna, upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse.

En beslutad insats kan ändras i den ordning som sägs i 9 kap. 13 och 16 §§. Föreningen får i övrigt inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen *ska* vidta med anledning av denna lag eller annan författning.

¹ Senaste lydelse 2003:31.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får bostadsrättsföreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Intill dess sex månader förflutit räknat från dagen för erbjudandet, får avgiften högst motsvara ränta på insatsen enligt 5 § räntelagen (1975:635).

Avgiften för andrahandsupplåtelse får årligen motsvara högst tio procent av prisbasbeloppet enligt 2 kap. 6 och 7 §§ socialförsäkringsbalken.

9 kap.

5 §

Bostadsrättsföreningens stadgar *skall* ange

1. föreningens firma,
2. den ort i Sverige där föreningens styrelse *skall* ha sitt säte,
3. ändamålet med föreningens verksamhet och verksamhetens art,
4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift kan tas ut,

5. de grunder enligt vilka årsavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift *skall* beräknas,

6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse *skall* vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättning *skall* beräknas,

7. de grunder enligt vilka medel *skall* avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus,

8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem *skall* utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det *skall* ske,

9. inom vilken tid och hur föreningsstämman *skall* sammankallas samt hur andra meddelanden *skall* komma till medlemmarnas kännedom,

10. vilka ärenden som *skall* förekomma på ordinarie stämma,

Bostadsrättsföreningens stadgar *ska* ange

2. den ort i Sverige där föreningens styrelse *ska* ha sitt säte,
4. om upplåtelseavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse kan tas ut,

5. de grunder enligt vilka årsavgift, överlåtelseavgift, pantsättningsavgift och avgift för andrahandsupplåtelse *ska* beräknas,

6. i det fall rätten att bestämma ersättning för bostadsrätt vid överlåtelse *ska* vara inskränkt, de grunder enligt vilka ersättning *ska* beräknas,

7. de grunder enligt vilka medel *ska* avsättas för att säkerställa underhållet av föreningens hus,

8. antalet eller lägsta och högsta antalet styrelseledamöter och revisorer samt eventuella suppleanter, tiden för deras uppdrag samt, om någon av dem *ska* utses på annat sätt än som anges i denna lag, hur det *ska* ske,

9. inom vilken tid och hur föreningsstämman *ska* sammankallas samt hur andra meddelanden *ska* komma till medlemmarnas kännedom,

10. vilka ärenden som *ska* förekomma på ordinarie stämma,

11. vilken tid föreningens räkenskapsår *skall* omfatta, samt

12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man *skall förfara* med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.

Bestämmelserna i första stycket 8 gäller inte arbetstagarrepresentanter som har utsetts enligt lagen (1987:1245) om styrelserepresentation för de privatanställda.

11. vilken tid föreningens räkenskapsår *ska* omfatta, samt

12. grunderna för fördelning av föreningens vinst samt hur man *ska göra* med föreningens behållna tillgångar när föreningen upplöses.

Prop. 2013/14:142
Bilaga 2

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2014.

Efter remiss har yttranden över promemorian Uthyrning av bostadsrättslägenheter avgetts av Svea hovrätt, Hovrätten för Nedre Norrland, Malmö tingsrätt, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall, Domstolsverket, Konsumentverket, Boverket, Kungliga Tekniska Högskolan (KTH), Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet, Malmö kommun, Sveriges Kommuner och Landsting, Bostadsrätterna, Fastighetsägarna Sverige, HSB Riksförbund, Riksbyggen, jagvillhabostad.nu, Stockholms Handelskammare, Sveriges förenade studentkårer, Svenska hyres- och relocationföreningen för personalbostäder och Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO).

Stockholms kommun och Hyresgästföreningen Riksförbundet har avstått från att yttra sig.

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2014-01-28

Närvarande: F.d. justitieråden Leif Thorsson och Marianne Eliason samt justitierådet Gudmund Toijer.

Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter

Enligt en lagrådsremiss den 23 januari 2014 (Justitiedepartementet) har regeringen beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

- 1 lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Förslagen har inför Lagrådet föredragits av kanslirådet Thomas Edling.

Lagrådet lämnar förslagen utan erinran.

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 20 februari 2014

Närvarande: Statsministern Reinfeldt, ordförande, och statsråden Björklund, Bildt, Larsson, Erlandsson, Hägglund, Adelsohn Liljeroth, Björling, Ohlsson, Norman, Attefall, Engström, Elmsäter-Svärd, Ullenhag, Hatt, Ek, Enström, Arnholm, Svantesson

Föredragande: statsrådet Enström

Regeringen beslutar proposition 2013/14:142 Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter