REGERINGSKANSLIET

FAKTABLAD

Justitiedepartementet

Ju 13.01 · Januari 2013

En ny lag om privatuthyrning av bostäder

Den 1 februari 2013 börjar lagen om uthyrning av egen bostad att gälla. Den största nyheten med lagen är att den ger hyresvärden och hyresgästen en större frihet att komma överens om hyran.

För vilka upplåtelser gäller lagen?

Lagen gäller när en lägenhet hyrs för att användas som bostad under förutsättning att uthyrningen inte sker i en näringsverksamhet. En person som hyr ut en bostad som han eller hon under en tid inte har behov av bedriver normalt inte näringsverksamhet. En person som hyr ut tre bostäder eller fler anses normalt bedriva näringsverksamhet.

Om en person upplåter flera bostäder, gäller lagen bara för den första upplåtelsen. För de senare gäller i stället reglerna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen).

De bostäder som hyrs ut enligt lagen kan t.ex. vara villor, bostadsrättslägenheter som hyrs ut av bostadsrättshavaren, möblerade och omöblerade rum eller ägarlägenheter. En uthyrning av en hyresrätt i andra hand omfattas dock inte av lagen.

Om en person upplåter flera bostäder, gäller lagen bara för den första upplåtelsen. För de senare gäller i stället reglerna i hyreslagen.

Hyrans storlek

Parterna är fria att komma överens om hyrans storlek. Om den överenskomna hyran påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen sätta ned den. Hyresvärden har inte rätt att få hyran höjd av hyresnämnden.

Kapitalkostnaden beräknas som en skälig avkastningsränta på bostadens marknadsvärde. Om bostaden nyligen köpts kan köpeskillingen ge en god indikation om marknadsvärdet. Ett riktvärde för avkastningsräntan är att fyra procent för närvarande är en acceptabel nivå. Beräkningen är inte kopplad till uthyrarens faktiska lånekostnader. Frågan om bostaden är belånad eller inte saknar därför betydelse för hur hög hyra som får tas ut.

Med driftskostnaden avses kostnader som uthyraren har för att inneha bostaden i det skick den hyrs ut. Sådana kostnader kan t.ex. vara avgift till bostadsrättsförening, slitage av möbler eller kostnader för el och bredband. Det är de faktiska kostnaderna som ska ersättas.

Exempel: En bostadsrättslägenhet som är värd tre miljoner kr hyrs ut i andra hand. Avgiften till föreningen är 1 900 kr per månad. Med en skälig avkastningsränta om fyra procent ger det följande kostnader för hyresvärden per månad.

$$(3\,000\,000 * 0{,}04)/12 + 1\,900 = 11\,900 \text{ kr}$$

Om hyran bestämts till 10 000 kr per månad, har hyresvärden ingen möjlighet att begära höjning hos nämnden. Om hyran i stället bestämts till 13 000 kr, kan hyresgästen begära en sänkning av hyran hos hyresnämnden. Hyresnämnden ska då sänka hyran i den mån den *påtagligt* överstiger 11 900 kr.

Hyresgästen har inte rätt att få tillbaka betalad hyra

Det finns ingen möjlighet för hyresgästen att ansöka om att få tillbaka de belopp som han eller hon betalat utöver den i lagen angivna hyresnivån. Det är en skillnad mot hyreslagen som ger hyresgästen rätt att få tillbaka de belopp som betalats utöver skälig hyra under ett år tillbaka i tiden.

Ändrade villkor

Både hyresvärden och hyresgästen har rätt att begära ändrade villkor hos hyresnämnden. Tanken är dock att parterna först ska försöka komma överens innan de inleder en tvist om hyresvillkoren. När motparten underrättats om att en villkorsändring begärs, får en ansökan göras hos hyresnämnden. Det nu sagda gäller både hyran och andra villkor.

Rätt att säga upp avtalet

För en hyresgäst som bor i andra hand kan förhållandena snabbt ändras. Hyresgästen har därför rätt att säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast en månad efter uppsägningen.

Hyresvärden kan få behov av att åter kunna disponera den uthyrda bostaden. Hyresvärden har därför rätt att – oavsett den avtalade hyrestiden – säga upp avtalet till det månadsskifte som inträffar tidigast tre månader efter uppsägningen.

Exempel: Om hyresgästen säger upp hyresavtalet den 12 augusti, upphör det att gälla den 30 september. Om i stället hyresvärden säger upp avtalet den 12 augusti upphör avtalet att gälla den 30 november.

Ingen rätt till förlängning av hyresavtalet

Hyresgästen har inte rätt att mot hyresvärdens vilja få hyresavtalet förlängt. Det gäller oavsett hur länge hyresförhållandet har varat. Om hyresvärden säger upp avtalet, är hyresgästen skyldig att flytta vid uppsägningstidens slut. Om ett hyresavtal som ingåtts på ett år löper ut, är hyresgästen skyldig att flytta utan uppsägning från hyresvärden.

Lagen om uthyrning av egen bostad och hyreslagen

Lagen om uthyrning av egen bostad innehåller få regler i jämförelse med hyreslagen. Utgångspunkten är att hyreslagens regler gäller när inte lagen om uthyrning av egen bostad innehåller avvikande bestämmelser. En hyresgäst är även vid privatuthyrning av en bostad t.ex. skyldig att vårda lägenheten (se 24 § hyreslagen) och om hyresgästen missköter sig kan hyresrätten förverkas (se 42 § hyreslagen). Hyreslagens regler om när och hur hyran ska betalas gäller även för privatupplåtelser (se 20 och 21 §§ hyreslagen).

REGERINGSKANSLIET

Justitiedepartementet

10333 Stockholm • tfn växel 08-405 10 00

Fler exemplar kan beställas från Justitiedepartementet på tfn 08-405 10 00, e-post ju.info.order@regeringskansliet.se eller via regeringens webbplats www.regeringen.se

Justitiedepartementets e-postadress ju.registrator@regeringskansliet.se

Faktabladet är producerat av Justitiedepartementet. Tryck: Grafisk Service, januari 2013