

RAPPORT 2019:1



Hur information om andrahandsbostads- marknaden kan ges

Ett förslag

Hur information om andrahandsbostads- marknaden kan ges

Ett förslag

Titel: Hur information andrahandsbostadsmarknaden kan ges
Rapportnummer: 2019:1
Utgivare: Boverket, januari, 2019
Upplaga: 1
Tryck: Boverket internt
ISBN tryck: 978-91-7563-616-0
ISBN pdf: 978-91-7563-617-7
Diarienummer: 3.4.1 5437/2018

Rapporten kan beställas från Boverket.

Webbplats: www.boverket.se/publikationer
E-post: publikationsservice@boverket.se
Telefon: 0455-35 30 00
Postadress: Boverket, Box 534, 371 23 Karlskrona

Rapporten finns i pdf-format på Boverkets webbplats.
Den kan också tas fram i alternativt format på begäran.

Förord

Regeringen har gett Boverket i uppdrag att ta fram ett förslag om hur informationsgivningen avseende privatbostadsuthyrning och andrahandsuthyrning kan utvecklas. Uppdraget har två delar varav denna är den första och hanterar hur informationsgivningen kan utvecklas. Del två hanterar frågan om förutsättningarna för att erbjuda en tjänst för jämförelse av olika förmedlingstjänster.

Rapporten är författad av Assar Lindén

Boverket vill tacka de som låtit sig intervjuas och därigenom lämnat värdefulla bidrag till arbetet.

Karlskrona januari 2019

Anders Sjelvgren generaldirektör

Innehåll

Sammanfattning	5
1. Inledning	7
Uppdraget.....	7
2. Dagens information kring andrahandsuthyrning	9
2.1 Samhällets information kring andrahandsuthyrning.....	9
3. Förslag på hur och av vem information kan förmedlas	13
3.1 Vilka är mottagarna?	13
3.2 När och hur ska informationen nå mottagarna.....	14
3.4 Ansvaret för att informationen ges	22
3.5 En mellankommunal vägledningsfunktion.....	26
3.5 Ansvaret för uppdatering av rättspraxis	27
3.6 Skiss till ett webbaserat verktyg	28
4. Information kring utformning i vissa bostäder i grupp samt lägenheter i en- och tvåbostadshus.....	30
Bilaga 1	32
Bilaga 2	36
En interaktiv tjänst.....	36

Sammanfattning

Att vara inneboende, att hyra en hyreslägenhet av den som har förstahandskontraktet, att hyra av någon som innehar en bostadsrätt eller att hyra ett småhus som någon annan person äger kallas i denna rapport för andrahandsmarknaden. I dagsläget finns information om vad som gäller på andrahandsmarknaden både hos myndigheter och privata aktörer. Denna information är inte sammanhållen men kan sammantaget anses täcka de viktigaste delarna i ämnet. Frågan är om denna information når ut på ett bra sätt till de som behöver den.

I de årliga bostadmarkandsenkäterna som Boverket genomför redovisas de grupper i vilka många enskilda personer har svårt att hitta en bostad. Det rör sig sedan ett antal år tillbaka framförallt om unga, studerande på högskoleorter samt nyanlända. Det torde också vara för dessa grupper som andrahandsmarknaden har störst betydelse. Boverket har därför identifierat kanaler som framförallt kan nå dessa bostadssökande för att de – i sin tur – ska kunna hitta relevant information.

Andra aktörer på andrahandsmarknaden har också identifierats i rapporten. Dessa bör nås av samma information som de bostadssökande och det är därför intressant att försöka se vilka kanaler som information kan förmedlas genom till dem. Det rör sig om enskilda hyresgäster med förstahandshyreskontrakt, bostadsrättsinnehavare, hyresvärdar, bostadsrättsföreningar m.fl.

För en stor del av uthyrningarna på andrahandsmarknaden krävs att samtycke ges till uthyrning av bostaden av hyresvärd eller bostadsrättsförening. Boverkets föreslår därför att sådant samtycke – på frivillig väg – ska utökas så att det blir ett grundläggande dokument för relationen mellan de inblandade parterna. Om det går att få hyresvärdar och bostadsrättsföreningar att, vid sidan av själva samtycket, i skriftlig form även lämna uppgifter om bland annat gällande hyra respektive månadsavgift avseende bostaden samt hos vilken myndighet ytterligare information finns att få så skulle detta öka transparensen på en stor del av andrahandsmarknaden.

Boverket har inte kunnat lägga ett förslag rörande vilken myndighet som bör ha ansvaret för informationen rörande andrahandsmarknaden eftersom det krävdes i uppdraget att utpekade myndigheter skulle ställa sig bakom förslaget. Andrahandsmarknaden kommer sannolikt att ha stor betydelse under överskådlig tid framöver. Det är därför angeläget att säker-

ställa att frågor om andrahandsmarknaden inte hamnar mellan olika myndigheters ansvarsområden. Det vore olyckligt om det uppstår ett informationslucka – särskilt som hyresnämnderna ser ut att gå mot en lägre servicenivå i sin informationsgivning än dagens. Frågan om ansvaret för informationen rörande andrahandsmarknaden överlämnas till regeringen för vidare hantering.

1. Inledning

Uppdraget

Den 30 augusti 2018 gav regeringen Boverket i uppdrag¹ att ”ta fram ett förslag på hur informationsgivningen avseende upplåtelser enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen), upplåtelser i andra hand enligt 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och angränsande lagstiftning såsom bostadsrättslagen (1991:614), plan- och bygglagen (2010:900) samt inkomstskattelagen (1999: 1229) kan utvecklas.” Uppdraget ska redovisas senast den 9 januari 2019.

I ett andra deluppdrag ska Boverket redovisa om, och i så fall hur, en jämförelsetjänst kan utformas avseende olika förmedlingstjänster för bostäder på andrahandsmarknaden. Deluppdraget ska redovisas senast den 1 april 2019.

För att med ett gemensamt begrepp täcka privatbostadsuthyrning enligt lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad – i fortsättningen kallad privatuthyrningslagen och andrahandsuthyrning enligt 12 kap. jordabalken – i fortsättningen kallad hyreslagen – använder Boverket i fortsättningen av denna rapport begreppet ”andrahandsmarknaden”.

Boverket anser att svaret på uppdraget först och främst kan struktureras utefter hur generell information om regler och rutiner på andrahandsmarknaden kan ges till bostadssökande, andrahandshyresgäster (hit räknas även inneboende) förstahandshyresgäst, hyresvärd, bostadsrättsinnehavare, styrelsen i en bostadsrättsförening m.fl. Men därutöver – eftersom det alltid kommer att finnas svårbedömda frågor samt för att inte alla kan tillgodogöra sig skriftlig information – även behandla hur individuell information kan ges.

Boverket har valt att i huvudsak försöka identifiera centrala moment då information behöver nå fram till aktörer på bostadsmarknaden och att identifiera de olika roller som aktörerna på andrahandsmarknaden har.

Utgångspunkterna för analysen av informationsbehovet blir då:

- Vilka är mottagarna och vilken situation befinner de sig i?
- Vilka vägar finns det för att generell informationen ska nå mottagarna?

¹ Näringsdepartementet dnr. N2018/04601/BB Uppdrag att utveckla informationsgivning-
en avseende privatbostadsuthyrning och andrahandsuthyrning

- Hur förmedlas ytterligare information eller vägledning utöver vad som kan betraktas som den generella nivån?

Slutligen diskuteras även två alternativ om var ansvaret bör ligga för att informationen ska nå ut.

Boverket ska – enligt uppdraget – genom samarbete med Konsumentverket, Skatteverket, Fastighetsmäklarinspektionen och Domstolsverket verka för att de förslag som lämnas är sådana att myndigheterna kan ställa sig bakom dem. Det bör redan här konstateras att detta inte lyckats.

- Eftersom Konsumentverket och Boverket inte har en gemensam syn på var ansvaret för informationen om andrahandsmarknaden bör ligga har Boverket valt att redogöra för de i sammanhanget relevanta särdragen hos respektive myndighet. Det lämnas således upp till regeringen att pröva ansvarsfrågan.
- För Skatteverkets del föreslås ingen förändring bortsett från att det bör finnas material på Skatteverkets kontor (dvs. de kontor där ärenden om folkbokföring hanteras) som hänvisar till ansvarig myndighet som hanterar frågor om bostadsmarknaden – inklusive andrahandsmarknaden. Skatteverket ställer sig generellt sett positivt till denna typ av medverkan.
- Vad gäller Fastighetsmäklarinspektionen läggs inget förslag i denna delrapport som är ägnat att förändra den myndighetens verksamhet. Vid kontakter med Domstolsverket kring förmedling av beslut och domar från hyresnämnder respektive Svea hovrätt – för att en god praxisbevakning ska kunna upprätthållas – har Boverket erhållit positivt besked. Några andra förslag som påverkar hyresnämndernas eller Svea hovrätts verksamhet har inte lagts.

2. Dagens information kring andrahandsuthyrning

2.1 Samhällets information kring andrahandsuthyrning

Nedan redogörs för de i dagsläget mest lättillgängliga kanalerna för information kring andrahandsuthyrning.

2.1.2 Myndigheter m.m.

Den information som statliga myndigheter idag tillhandahåller kring andrahandsmarknaden ligger främst på hyresnämndernas, Konsumentverkets² och i viss mån på Skatteverkets hemsidor. Informationen har i regel en traditionell form i den meningen att det är en redogörande information som läsaren antas gå igenom ”sida för sida”. Det sammantagna innehållet i dessa myndigheters information är i sig omfattande och – även om inte alla detaljer behandlas – täcker redan idag de viktigaste frågorna.

Tabell 1. De statliga myndigheter där central information om lagar som berör andrahandsmarknaden finns – grupperat utefter de huvudsakliga rollerna (se under avsnitt 3.1) på andrahandsmarknaden

Roll på andrahandsmarknaden	Privatuthyrningslagen	Hyreslagen	Bostadsrättslagen	Plan- och bygglagen	Inkomstskattelagen
Andrahandshyresgästen	Hyresnämnderna Konsumentverket	Hyresnämnderna Konsumentverket	Hyresnämnderna Konsumentverket	<i>Inte relevant</i>	<i>Inte relevant</i>
Innehavaren av bostaden	Hyresnämnderna	Hyresnämnderna	Hyresnämnderna	<i>Inte relevant</i>	Skatteverket
Fastighetsägare/hyresvärd	Hyresnämnderna	Hyresnämnderna	<i>Inte relevant</i>	Boverket*	<i>Inte relevant</i>
Bostadsrättsförenings styrelse	Hyresnämnderna	Hyresnämnderna	Hyresnämnderna	<i>Inte relevant</i>	<i>Inte relevant</i>

* När det gäller andrahandsmarknaden tillhandhåller Boverket främst information om vad som krävs för att bostäder ska iordningsställas för uthyrning. Det rör sig då om uthyrning enligt privatuthyrningslagen. I övriga fall torde det röra sig om förstahandsupplåtelse enligt hyreslagen.

² ”Hallå konsument” www.hallakonsument.se samt f.n. i samarbete med Boverket på hemsidan omboende.se

På kommunal nivå är informationen om andrahandsmarknaden varierande när det gäller på vilket sätt och i vilken omfattning den ges. Det kan vara den kommunala konsumentvägledningen som står för den men det kan även vara det kommunala allmännyttiga bostadsföretaget som tillhandahåller den. Det kan konstateras att de vägledningar som finns på olika kommunknutna hemsidor inte alltid är särskilt utförlig. När det är det kommunala allmännyttiga bostadsföretaget som ger informationen så riktar sig företaget i första hand till sina hyresgäster. Det förekommer dock att kommuner i orter med bostadsbrist³ söker privatpersoner som är villiga att hyra ut sin bostad på andrahandsmarknaden och anpassar innehållet till att gälla även för dem.

2.1.3 Intresseorganisationer

De dominerande intresseorganisationerna på bostadsmarknaden, Hyresgästföreningen, SABO, Bostadsrätterna samt Fastighetsägarna – men även t.ex. jagvillhabostad.nu – har även de informativa hemsidor som har viss anpassning till sina respektive medlemskollektiv men – såvitt avser Fastighetsägarna och SABO – även till hyresgäster. Det är en utförlig information som finns att hämta hos riksorganisationerna bland annat i form av riktlinjer men även blanketter, exempelvis ansökan om att få hyra ut i andra hand.

2.1.4 Bostadsrättsutvecklare och förvaltare

En mellanställning i sammanhang har t.ex. HSB, Riksbyggen och SBC (Sveriges BostadsrättsCentrum) som är kommersiella aktörer på bostadsrättsmarknaden. De har information på sina hemsidor riktad till medlemmarna – dvs. till bostadsrättsföreningar. I Riksbyggens fall är man även hyresvärd som hyr ut hyresbostäder med förstahandskontrakt. Dock är den nätbaserade informationen hos Riksbyggens kring andrahandsuthyrning av hyresrätt mer begränsad jämfört med vad informationen andrahandsupplåtelser av bostadsrätt är och består av nedladdningsbara blanketter.

2.1.5 Fastighetsägare

Större fastighetsägare har i regel information till sina hyresgäster om de huvudsakliga förutsättningarna för andrahandsuthyrning. Men det växlar mellan att enbart informera om vad som gäller i relationen mellan hyresvärd och förstahandshyresgäst och till att även hantera frågor som rör

³ T.ex. Kungälv kommun, Göteborgs kommuns projekt ”Hjärterum”

andrahandshyresgästen. Ofta finns det blanketter att använda för ansökan om hyresvärdens samtycke till andrahandsuthyrningen. Utifrån stickprov kan Boverket konstatera att mindre fastighetsägare inte alltid håller sig med motsvarande information på sina hemsidor.

2.1.6 Annons- och förmedlingstjänster

Under de senaste åren har en mängd privata webbaserade annonsplatser och förmedlingstjänster växt fram. I en sammställning⁴ som jagvillhabostad.nu tagit fram och redovisar på sin hemsida finns ett femtontal uppräknade⁵. För nästan två tredjedelar av dem är andrahandsmarknaden en central del av affärsmodellen men av dessa två tredjedelar har endast en handfull en mera utförlig information kring reglerna för andrahandsuthyrning på sin hemsida. Strukturen för dessa tjänster är olika men i flera fall bygger de på att besökaren fyller i person- och kontaktuppgifter för att sökanden ska komma vidare och för att kunna kontaktas. På en del hemsidor förekommer s.k. räknesnurror till stöd för att räkna ut hyran för en bostad på andrahandsmarknaden.

2.1.6.1 Är annons- och förmedlingstjänsterna mäklarverksamhet?

Annons- och förmedlingstjänsterna har – såvitt Boverket kunnat fastställa – inte varit föremål för prövning gentemot fastighetsmäklarlagen (2011:666). Boverket har fått ut en lista från Fastighetsmäklarinspektionen över vilka personer som har den begränsade registreringen⁶ som krävs för förmedling av hyresrätter. Såvitt Boverket kunnat konstatera är inte någon av ovan nämnda tjänster som nås via jagvillhabostad.nu med på denna lista. Det föreligger överhuvudtaget en osäkerhet om dessa tjänster, åtminstone delvis, faller inom fastighetsmäklarlagen. Ett rent annonsföretag torde hamna utanför lagens ramar, men tjänsterna innehåller ofta mer än ren annonsering. En osäkerhet är t.ex. om tjänsterna kan anses tillhandahålla det som avses med ”förmedling” i 1 § andra stycket fastighetsmäklarlagen⁷.

Boverket vill inte här ifrågasätta nyttan med dessa annons- och förmedlingstjänster. Det kan mycket väl vara så att de underlättar för parterna på

⁴ <http://jagvillhabostad.nu/leta-bostad/tips-och-fakta-for-bostadssokande/bostadssokarsidor-for-hela-sverige/>

Dock saknas t.ex. bostaddirekt.com

⁵ Boverket gör här ingen värdering av de tjänster som finns på listan eller garanterar att alla aktörer finns med.

⁶ Registrering för hyresförmedlare enligt 5 § tredje stycket fastighetsmäklarlagen (2011:666)

⁷ ”Med förmedling avses en verksamhet som grundar sig på ett uppdragsavtal och som syftar till att anvisa en motpart med vilken uppdragsgivaren kan träffa avtal om överlåtelse eller upplåtelse.”

andrahandsmarknaden på ett sätt som är jämförelsevis effektivt. Inom ramen för detta regeringsuppdrag tas inte heller något förslag fram i syfte att förändra eller förtydliga fastighetsmäklarlagen (2011:666). Det är dock Boverkets uppfattning att annons- och förmedlingstjänsterna bör utredas med avseende på hur de står sig vid en grundlig prövning enligt fastighetsmäklarlagen, 65 a § hyreslagens samt förordningen (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling. En sådan utredning skulle kunna ge som resultat att de nämnda författningarna skulle få ett utökat tillämpningsområde, alternativt att författningsförändringar borde övervägas.

2.1.7 Befintliga informationskällor – hur bör de användas?

Den information som redan finns hos olika aktörer kan utgöra ett stöd för utvecklingen och vidmakthållandet av den tydliga, korrekta och lätt tillgängliga informationen som regeringen vill att Boverket ska föreslå. Det är Boverkets utgångspunkt att den informationsgivningen ska besvara de vanligaste frågorna på ett lättförståeligt sätt. I ett nästa steg kan det mycket väl visa sig lämpligt att hänvisa till t.ex. hyresnämndernas och Skatteverkets hemsidor samt – för det fall att dessa sidor inte klarar av att besvara frågan – vidare till kommunal konsumentvägledning utan att det blir problematiskt avseende opartiskheten.

Vad sedan gäller att hänvisa den enskilde som söker information till möjligheten att ta kontakt med de etablerade intresseorganisationerna så är detta inte heller något som är svårt att motivera – i vart fall inte ur perspektivet att slå vakt om den enskildes rättssäkerhet. Det är naturligtvis väsentligt att det framgår att det då inte rör sig om den offentliga och opartiska delen av samhällsinformationen.

När det däremot gäller de kommersiella aktörerna är det tveksamt om en statlig myndighets information ska hänvisa till sådana aktörer – åtminstone inte reservationslöst. Men i än högre grad gäller detta de annons- och förmedlingstjänster som växt fram på andrahandsmarknaden, särskilt som dessa verksamheter – som ovan nämnts – inte verkar ha varit föremål för granskning av t.ex. Fastighetsmäklarinspektionen. En sådan granskning förutsätter att en anmälan gjorts i vilken det hävdas att någon, utan registrering, förmedlat hyresrätter i strid med fastighetsmäklarlagen (2011:666). Det allmänna bör däremot överväga att i framtiden göra allmänheten medveten om att Fastighetsmäklarinspektionen finns så att den enskilde kan anmäla en förmedlingstjänst när den inte fungerat som förväntat.

3. Förslag på hur och av vem information kan förmedlas

3.1 Vilka är mottagarna?

Boverket har kommit fram till att det är följande huvudsakliga roller på andrahandsmarknaden som bör få ingående information om vilka regler som gäller:

- Andrahandshyresgästen – den som söker efter eller bor i en bostad som upplåts i andra hand. Det görs på denna nivå ingen skillnad på hyresrätt eller privatbostad. I denna roll räknas även inneboende in.
- Innehavaren av bostaden (förstahandsupplåtelsen) – dvs. den enskilda som avser att upplåta eller som har upplåtit en bostad i andra hand. Inte heller på denna nivå görs någon åtskillnad mellan hyresrätt eller privatbostad och därför används begreppet upplåtelse⁸. Denna person blir i sin tur hyresvärd till andrahandshyresgästen.
- Fastighetsägare/hyresvärd – den som upplåter en bostad med hyresrätt till en förstahandshyresgäst som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand.
- Styrelsen i en bostadsrättsförening i vilken en medlem vill upplåta sin bostadsrätt i andra hand.

Men därutöver finns det en roll som växt fram under de senaste åren som de ovannämnda fyra rollerna samtidigt kan ha:

- Förmedlingskunden – den som i större eller mindre utsträckning överlåter sökandet efter, eller förmedlingen (i vid mening) av en bostad till en tredje part. Boverket avser inte att i denna rapport utveckla informationsinnehållet avseende denna roll utan det får bli föremål för överväganden i kommande delrapport.

Det finns förvisso även andra roller eller aktörer som kan identifieras såsom grannar, makar, samboende m.fl. men Boverket gör bedömningen att dessa inte har samma grundläggande behov av särskild information.

⁸ Det vore möjligt att här kalla innehavaren för förstahandshyresgäst men det gäller i strikt mening endast hyresrätter. För bostadsrättsinnehavare och småhusägare blir begreppet förstahandshyresgäst missvisande.

Deras informationsbehov skiljer sig inte på ett avgörande sätt från vad som skulle gälla för dem vid en förstahandsupplåtelse. Det är i och för sig viktigt att make eller sambo som inte är kontraktspart på t.ex. ett andrahandshyreskontrakt är medvetna om vad som gäller för kontrakt på andrahandsmarknaden. Men även om de inte är kontraktsparter så finns det andra regler⁹ i hyreslagen som ger dem visst skydd.

3.2 När och hur ska informationen nå mottagarna

En långtgående målsättning vore att de under 3.1. redovisade rollerna är informerade om de mest grundläggande förutsättningarna för andrahandsuthyrning eller andrahandsupplåtelser redan innan det är aktuellt att ingå ett avtal. För att åstadkomma att relevant information når alla roller detta måste flera olika kanaler användas.

För att informationen i en konkret andrahandsupplåtelse ska kunna skapa mer jämbördiga parter och transparens är en förutsättning att de ovan nämnda rollerna kan ta del av samma information vid ungefär samma tidpunkt. Boverket anser därför att det samtycket från hyresvärd eller bostadsrättsförenings styrelse som krävs för en upplåtelse i andra hand bör ges stor betydelse och ses som den innersta kärnan i informationen för stora delar av andrahandsmarknaden. Detta utvecklas närmare under avsnitt 3.2.5. Men det bör redan nu poängteras att detta också innebär att fastighetsägare och bostadsrättsföreningar måste göras medvetna om betydelsen av de upplysningar som kan lämnas i ett samtycke och att det, högst sannolikt, förutsätter skriftlig form för att fungera i praktiken. På motsvarande sätt gäller även att samtycket och dess innehåll blir något som bostadssökande och uthyrare är medvetna om på ett så tidigt stadium som möjligt.

3.2.1 Centrala moment

Centrala moment vid andrahandsupplåtelse av hyresrätt eller bostadsrätt

För de som vill hyra en bostad i andra hand och de som vill upplåta sin hyresrätt eller bostadsrätt i andra hand finns ett antal centrala moment då de olika rollerna senast borde ha information om andrahandsmarknaden eller i vart fall veta var sådan information finns:

1. då en enskild söker efter en bostad,
2. då någon annonserar ut en hyresrätt i andra hand eller en privatbostad,

⁹ Se 25, 33, 42 och 44 §§ hyreslagen

3. då en hyresvärd eller en bostadsrättsförenings styrelse ska ge sitt samtycke till förstahandshyresgästen eller bostadsrättsinnehavaren samt,
4. då en förstahandshyresgäst ingår ett hyresavtal i andra hand, respektive en bostadsrättsinnehavare ingår avtal om att hyra ut sin bostadsrätt, med sin hyresgäst.

För det stora flertalet hyresförhållanden på andrahandsmarknaden borde dessa moment vara de viktigaste.

För inneboende och den som hyr egnahem eller äganderättslägenhet

Något annorlunda förhåller det sig ifall någon vill hyra ut till en inneboende eller hyra ut ett egnahem (villa) eller äganderättslägenhet. I de fallen saknas punkten 3: ovan om samtycke. I övrigt är momenten de samma.

3.2.2 Hur nås andrahandshyresgäster eller inneboende?

Den som har rollen som andrahandshyresgäst är – typiskt sett – någon som inte lyckats få ett förstahandskontrakt eller som inte kunnat eller velat finansiera sitt boende genom att köpa en bostadsrätt, småhus eller äganderättslägenhet. I ambitionen att nå så många av dessa som möjligt måste man identifiera dessa personer. Därutöver finns det de som veckopendlar eller håller på att byta arbete som vill bo möblerat i andra hand eller som inneboende.

Genom Boverkets bostadsmarknadsenkäter (BME)¹⁰ är det sedan några år tillbaka tydligt att det inom ett antal i BME definierade grupper finns många som har svårt att få tag i en bostad. Utifrån uppgifterna i BME går det att sluta sig till att det främst är unga, studenter på högskoleorter samt nyanlända. Sannolikt finns det dock även arbetskraftsinvandrare, som i första hand kan förväntas vara de som kommer att vända sig till andrahandsmarknaden för att hitta en bostad. Det finns förvisso även andra grupper, såsom äldre och personer med funktionsnedsättning, som har svårt att få en bostad som fungerar för dem. Men det får antas att de oftast har kontakt med samhällsfunktioner som redan försöker hjälpa dem hitta ett för dem anpassat boende på rimliga villkor.

Utifrån huvudgrupperna unga, studenter på högskoleorter samt nyanlända går det att se några mer eller mindre självklara kanaler eller fysiska platser där information om andrahandsmarknaden kan ges.

¹⁰ Den senaste är Bostadsmarknadsenkäten 2018, <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten-i-korthet/olika-grupper/>

- Grund- och gymnasieskolor samt kommunernas sfi-undervisning
- Rekryteringsmyndighetens mönstringsverksamhet
- Migrationsverket
- Skatteverket (folkbokföringen)
- Arbetsförmedlingen
- Försäkringskassan
- Kommunernas socialförvaltningar

Tanken är att dessa myndigheter kan förmedla var det går att hitta information om andrahandsmarknaden – men inte att de ska bygga upp eget informationsmaterial. Om tidpunkten är den optimala eller inte när en bostadssökande kommer i kontakt med någon av dessa myndigheter kan diskuteras. För att säkerställa att så många som möjligt ändå förstår var det går att hitta information är flera kanaler att föredra.

Även olika media kan naturligtvis användas; både mera traditionell media såsom television, radio, men även sociala medier samt s.k. streaming-tjänster som t.ex. Youtube och s.k. poddar .

3.2.3 Hur nås enskilda som vill hyra ut?

För denna roll kan en uppdelning i två underkategorier göras – dels

1. förstahandshyresgäst som hyr ut till andrahandshyresgäst eller inneboende samt bostadsrättsinnehavare som hyr ut till hyresgäst eller inneboende, dels
2. egnahemsägare och ägarlägenhetsinnehavare som hyr ut till hyresgäst eller inneboende.

3.2.3.1 Förstahandshyresgäster och bostadsrättsinnehavare

Vad gäller den första kategorin så har dessa uthyrare det gemensamt att de – bortsett från då de hyr ut till inneboende – är beroende av samtycke från tredje part, dvs. hyresvärd eller bostadsrättsföreningens styrelse för att få lov att hyra ut sin bostad.¹¹ Utan sådant samtycke kan de i och för sig ändå utverka rätt att hyra ut genom att få hyresnämndens tillstånd.¹² Om varken hyresvärd alternativt bostadsrättsföreningen eller hyresnämnden gett sitt samtycke respektive tillstånd riskerar uthyraren att förlora sin

¹¹ 39 § hyreslagen och 7 Kap. 10 § bostadsrättslagen (1991:614)

¹² 40 § hyreslagen och 7 Kap. 11 § bostadsrättslagen (1991:614)

bostad vid olovlig uthyrning. Man bör emellertid kunna utgå ifrån att hyresvärdar och bostadsrättsföreningar ofta håller sina hyresgäster respektive medlemmar informerade om de regler och – i förekommande fall – stadgar som gäller för uthyrning på andrahandsmarknaden. I sista hand är alternativet är att behöva genomföra uppsägnings- eller förverkandeprocesser gentemot den som upplåter sin hyreslägenhet eller bostadsrättslägenhet utan samtycke.

Utöver vad gäller kravet på samtycke till uthyrning är det viktigt att den som hyr ut en hyresrätt i andra hand känner till reglerna om skälig hyra enligt hyreslagen¹³, besittningsrätt m.m. De naturliga kontaktytor med myndigheter som andrahandshyresgästrollen sannolikt har ter sig inte lika uppenbara för de förstahandshyresgäster som kan tänka sig att hyra ut sin bostad. Detta även om en del av dem mycket väl kan ha kommit i kontakt med t.ex. Arbetsförmedlingen, Försäkringskassan eller en socialnämnd. Däremot kan de mycket väl tänkas få information via kontakter med Hyresgästföreningen.

För den som avser att hyra ut sin bostadsrätt är det – vid sidan av kravet på samtycke – framförallt viktigt att känna till hur hyran får beräknas enligt lagen om privatuthyrning.¹⁴

På orter med högt tryck på bostadsmarknaden kan även kommunen vara intresserad att hitta bostäder som kan förmedlas. I sina kontakter med enskilda kommer kommunen att vara hjälpt av att kunna hänvisa till information som tagits fram på myndighetsnivå.

Sammantaget talar övervägande skäl för att – på samma sätt som för rollen för andrahandshyresgästen – använda sig av liknade kanaler för att nå uthyrarna.

3.2.3.2 Egnahemsägare och ägarlägenhetsinnehavare

Denna kategori kan identifieras ner på individnivå och nå enklast med information som skickas ut med post. Adressuppgifterna till ägarna finns att hämta i fastighetsdataregistret. Givetvis kan även andra informationskällor komma till nytta – såsom sociala medier – men det kan ifrågasättas om det är träffsäkrare.

I likhet med vad som sades ovan kan även kommunerna vara intresserade av att medverka i förmedlandet av information på orter med högt tryck på bostadsmarknaden.

¹³ 55 § hyreslagen

¹⁴ 4 § andra stycket lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

3.2.4. Hur nås hyressvärdar och bostadsrättsföreningar

När det gäller den roll som hyressvärdar och bostadsrättsföreningars styrelser har på andrahandsmarknaden borde samhället i stor utsträckning kunna lita till att intresseorganisationer kan fylla en funktion som förmedlare av information. Intresseorganisationerna har egen information om andrahandsmarknaden och kan även förmedla var det går att hitta officiell information om andrahandsmarknaden.

Även här – precis som för egnahemsägare och ägarlägenhetsinnehavare – finns möjligheten att genom massutskick nå fram med information eftersom adressuppgifterna finns i fastighetsdataregistret och – såvitt avser bostadsrättsföreningar – även i Bolagsverkets register över bostadsrättsföreningar.

När hyressvärdar respektive bostadsrättsföreningar får informationen bör de samtidigt uppmanas att föra den vidare till hyresgäster och medlemmar.

3.2.5 Förslag att använda samtycket som informationsbärare

Även om stora insatser görs för att ge alla inblandade roller relevant information går det inte att med säkerhet veta när och hur en bostadssökande eller uthyrare får tillgång till information om de olika reglerna som gäller på andrahandsmarknaden. Det kan vara ont om tid för parterna att skaffa sig en bild av vad som gäller. Samtidigt finns det, som upprepade gånger nämnts, ett krav på den som vill hyra ut sin hyresrätt eller bostadsrätt att skaffa sig ett samtycke från hyressvärd eller bostadsrättsförenings styrelse. Detta krav borde – om hyressvärdar eller bostadsrättsföreningar tagit sitt ansvar gentemot hyresgäster respektive medlemmar samt andra informationskanaler fungerat optimalt – inte kunna förbises av den som vill hyra ut sin bostad. Och även om ett sådant samtycke kan vara muntligt är det rimligt att utgå ifrån att ett skriftligt samtycke är det lämpligaste för alla parter. Det är under alla omständigheter det som borde rekommenderas i all framtida information kring andrahandsmarknaden.

Ett skriftligt samtyckes primära funktion är att försäkra den som hyr ut sin bostad om att hon eller han har samtycket samt ramarna för andrahandsupplåtelsen. Men det är också viktigt för den som hyr i andra hand och vill försäkra sig om att reglerna följts så att det inte kommer att uppstå problem – t.ex. till följd av att förstahandsupplåtaren hyr ut utan samtycke. Den som hyr bör i vart fall få se samtycket men helst få en egen kopia av samtycket.

Boverket anser att samtycket från hyressvärd eller bostadsrättsföreningen borde vara ett centralt dokument för den stora del av andrahandsmark-

naden som utgörs av hyresrätter och bostadsrätter. Samtycket utgör redan grund för förhållandet mellan kontraktsparterna, dvs. å ena sidan förstahandshyresgäst respektive bostadsrättsinnehavare och, å andra sidan, hyresgästen. Det är en gemensam skriftlig handling som en tredje part – dvs. hyresvärd eller bostadsrättsföreningens styrelse – har utformat och som därför inte varit föremål för någon förhandling parterna emellan. I relationen mellan den som hyr ut och den som hyr kan samtycket därför förutsättas innehålla information som är opartisk.

Ett samtycke till uthyrning från hyresvärd eller bostadsrättsföreningens styrelse kan vara mycket kortfattat men det får antas att tiden för andrahandsupplåtelsen är angiven. Utöver att ange den tid under vilken andrahandsupplåtelsen får gälla bör – enligt Boverket – ett fåtal ytterligare uppgifter kunna läggas till som rör den konkreta lägenheten. Det bör även vara rimligt att lyfta fram några generella och centrala regler och det bör, slutligen, finnas en hänvisning till var information från myndigheter om andrahandsmarknaden finns att få.

Något författningsförslag har inte efterfrågats i det aktuella regeringsuppdraget. Därför diskuteras inte den möjligheten här. Enligt Boverkets uppfattning vore det dock önskvärt om alla inblandade aktörer på andrahandsmarknaden – och i synnerhet hyresvärdar och bostadsrättsföreningar – kunde se fördelen med och arbeta för att åtminstone följande uppgifter finns med i ett skriftligt samtycke:

- a) tiden under vilken den aktuella bostaden får hyras ut till andrahandshyresgästen eller den som hyr en bostadsrätt,
- b) förstahandshyran som gäller för hyreslägenhet vid tidpunkten för andrahandsuthyrningen respektive månadsavgiften för bostadsrätten,
- c) vid uthyrning av en hyresrätt i andra hand, en upplysning om att andrahandskontraktet inte ger någon rätt till att överta förstahandskontraktet,
- d) en upplysning om var ytterligare information kan fås samt
- e) en uppmaning att visa samtycket för den som bostaden ska hyras ut till.

Vad gäller punkten b) så har Boverket, i kontakt med Fastighetsägarföreringen, uppfattat att så länge detta är ett frivilligt åtagande för en hyresvärd så möter det inga hinder att ange hyran. Efter kontakt med Bostadsrätterna framgår det att man ställer sig mera tveksam till detta. Skälet är att denna uppgift är endast en del av vilken hyra som får tas ut. Uppgiften

går dessutom indirekt att utläsa ur bostadsrättsföreningens årsredovisning som ett snittvärde av hyran per kvadratmeter. Boverket väljer dock att inte se det som känsligt eller som en svårhanterlig uppgift för bostadsrättsföreningens styrelse att ange månadsavgiften för den aktuella lägenheten per ett angivet datum. Då Boverket inte har i uppdrag att ge några författningsförslag är detta en frivillig uppgift att lämna för både hyresvärdar och bostadsrättsföreningar. Det bör dessutom tydligt framgå att vid uthyrning av en möblerad hyresrätt kan ett påslag om 10–15 procent göras och att avgifter för el, bredband och värme vid kallhyra kan tillkomma. Vad gäller bostadsrätter bör det tydligt framgå att även kapitalkostnaden och driftskostnaderna får tas ut utöver avgiften.

Vad gäller punkten c) om den felaktiga uppfattningen att ett andrahandskontrakt automatiskt ger rätt att överta förstahandskontrakt på en hyreslägenhet så är det en vanföreställning som visat sig särdeles seglivad. Något som framkommit vid Boverkets kontakter i detta uppdrag. Det bör därför göras tydligt att huvudregeln är att ett förstahandskontrakt inte kan övertas av andrahandshyresgästen.

Vad gäller punkten e) är det ett alternativt övervägande att rekommendera att ett samtycke ska förmedlas direkt till andrahandshyresgästen från hyresvärd eller, till den som hyr en bostadsrätt, direkt från bostadsrättsföreningens styrelse.

3.2.5.1 Vad kan uppnås med ett samtycke som båda parter tagit del av?

Det skriftliga samtycke från hyresvärd eller bostadsrättsförening kan medverka till att ett neutralare förhandlingsläge uppnås mellan den som hyr ut sin bostad och den som vill hyra den. Det förutsätter i och för sig att båda parter har sett samtycket eller helst har var sin en kopia av det. Genom att båda parterna kommer att veta hur man kan skaffa sig korrekt information om vilka regler som gäller på andrahandsmarknaden så kommer de ha större anledning att försöka leva upp till dessa redan då de ingår ett avtal om andrahandsupplåtelse. Den vanligtvis viktigaste delen av förhandlingen, dvs. vilken hyra som ska gälla kan då göras utifrån information som den utomstående parten – hyresvärden eller bostadsrättsföreningen – lämnat. Transparensen har därmed ökat vilket borde ge förutsättningar för en bättre fungerande andrahandsmarknad.

Med detta sagt bör man samtidigt inte ha alltför höga förväntningar på att t.ex. andrahandshyrorna ska hamna i paritet med förstahandshyrorna på orter med så hög efterfrågan att hyror som i hyreslagen mening inte är skäliga kan tas ut. Vid kontakt med hyresnämnden i Stockholm framkom

att ärenden om återbetalning¹⁵ av för hög andrahandshyra vid andrahandsuthyrning av hyresrätt oftast hade annan bakgrund än att hyresbeloppet skulle vara för högt. Hyresnämnden var av uppfattningen att andrahandshyror som inte var skäliga i hyreslagens mening ändå oftast accepterades av andrahandshyresgäster. Bland annat därför att man genom andrahandskontraktet lyckats lösa sitt bostadsbehov. Nämnden ansåg däremot att återkravsärendena hade det gemensamt att det först uppstått en konflikt i hyresförhållandet mellan förstahands- och andrahandshyresgästen som rört något annat än hyresbeloppet. Om denna konflikt inte löst sig på ett sätt som andrahandshyresgästen kunnat godta så har denne sett sig oförhindrad att gå till hyresnämnden och begära att få tillbaka den del av hyran som är oskälig.

3.2.6 Information på olika språk

Det är av största vikt att språket är enkelt och kortfattat åtminstone fram till den punkt då mottagaren kan antas ha förstått vilken typ av upplåtelse som ligger i botten. Det är nämligen först därefter som de vanligaste frågorna, t.ex. kring hyrans storlek och besittningsskyddet, kan besvaras.

För parterna på hyresmarknaden verkar det väsentliga vara att svenskan ska vara så enkel och tydlig som möjligt. Därutöver ställer man sig positiv till att informationen finns på engelska. Vissa bostadsföretag – t.ex. de kommunala allmännyttiga bostadsföretagen – har information på flertal språk. Detta är lovvärt och det torde också ligga i alla seriösa bostadsförvaltares intresse att få ett fungerande hyresgästkollektiv där alla förstår reglerna. Men det har framkommit vid Boverkets intervjuer att det inte är oproblematiskt att hålla allt material uppdaterat på alla de språk som man valt att ha information på. För att tanken om att ett skriftligt samtycke ska kunna ha en informationsbärande funktion, se ovan under avsnitt 3.2.5, bör det även finnas förklaringar på ett flertal språk om vad samtycket innebär och innehåller för uppgifter.

När en statlig myndighet tillhandahåller rättssäker information bör den ställa sig frågan hur många språk som kan eller bör finnas med. Det väsentligaste av allt är att informationen är aktuell och relevant. I likhet med hur Skatteverket gör kan därför en mera allmän information ges om de viktigaste frågorna på ett antal valda språk och i viss mån inriktad information på de ämnen som oftast är intressanta för invandrare. Den fullständiga informationen bör – utöver på svenska – i vart fall finnas på engelska. När det uppstår ett behov av mer ingående information så kan denna förmedlas skriftligen men vid någon nivå kommer det sannolikt att

¹⁵ jämlikt 55 e § andra stycket hyreslagen

uppstå ett behov av hjälp att förklara innebörden. I dessa fall bör, enligt Boverkets mening, t.ex. hänvisning kunna göras till en kommunal konsumentvägledning.

3.4 Ansvaret för att informationen ges

Vad gäller ansvarsfrågan, dvs. vilken eller vilka offentliga aktörer som ska bära ansvaret för att relevant information finns tillgänglig över tid gör Boverket följande överväganden.

I dagsläget finns en webbplats – omboende.se – som förvaltas av Boverket och Konsumentverket i samverkan sedan nio år tillbaka. Syftet med webbplatsen är att ge konsumenter och andra lättillgänglig och tillförlitlig information om boende, byggande och inomhusmiljö. Det ska stärka deras möjligheter att vara kunniga och aktiva på bostadsmarknaden. Boverket är webbplats- och systemägare. Respektive myndighet ansvarar för att uppdatera sin information som är publicerad i respektive myndighets namn på webbplatsen.

Nu, efter nästa tio år, är tekniken gammal. Därför planerar nu Boverket att lägga ner webbplatsen. I stället kommer Boverket och Konsumentverket publicera innehållet på omboende.se på sina respektive webbplatser; boverket.se och hallåkonsument.se. Allt för att minska kostnaderna och att hålla hög kvalitet på innehållet för besökaren.

Boverket utgår från att bostadskonsumenterna i allmänhet vill söka information rörande hyresförhållanden och andra upplåtelser av bostad – oavsett om dessa är första- eller andrahandsupplåtelser – på ett och samma ställe. Det är viktigt att frågor kring andrahandsmarknaden inte ”hamnar mellan stolarna” på myndighetsnivå. Under arbetet med detta regeringsuppdrag har emellertid frågan kommit upp om andrahandsupplåtelser i informationshänseende ska ses som en helt egen del av hyresmarknaden, vid sidan av förstahandsupplåtelser, eftersom det är ett avtal mellan privatpersoner och därför inte skulle anses utgöra konsumentfrågor. Beroende på hur frågan besvaras kan det övervägas om Boverket är ett alternativ till Konsumentverket när det gäller vem som ska ha ansvaret för informationen. Boverket anser att frågan om vilken myndighet som ska ansvara för informationen måste överlämnas till regeringen. Det är dock Boverkets uppfattning att

- sakförhållandena kring andrahandsmarknaden samt de
- specifika uppdragen respektive myndighet har

måste läggas till grund för bedömningen.

Andrahandsuthyrning av hyresrätt

I ett förstahandskontrakt på hyresbostadsmarknaden där en hyresvärd hyr ut till en hyresgäst – som är en fysisk person – är det så gott som uteslutande fråga om en näringsidkare som hyr ut till en konsument – i vart fall om det är frågan om ett flerbostadshus. Det är i och för sig så att när förstahandshyresgästen hyr ut sin lägenhet i andra hand så gör hon eller han det som privatperson och inte i egenskap av näringsidkare i förhållande till andrahandshyresgästen. Men andrahandsuthyrningen innebär inte att förstahandshyresgästen upphör att vara konsument i förhållande till sin hyresvärd. Förstahandshyresgästen fortsätter att – som konsument med åtföljande rättigheter och skyldigheter – ansvara för att hyran betalas och för att andrahandshyresgästen sköter sig. Det innebär också att förstahandshyresgästen kan bli uppsagd om andrahandshyresgästen t.ex. stör grannarna.

Andrahandshyresgästens kontraktsförhållande till förstahandshyresgästen är – i konsekvens med vad ovan sagts – först och främst ett avtalsförhållande mellan två privatpersoner. Däremot är det ett avtalsförhållande som för andrahandshyresgästens del har inslag av konsumentförhållande. Dels är det – åtminstone på orter med bostadsbrist – andrahandshyresgästen som har den svagare förhandlingspositionen av parterna, dels står andrahandshyresgästen i samma mån som förstahandshyresgästen i beroendeställning i förhållande till hyresvärden och vad denne eventuellt har bestämt som tidsrymd för andrahandsuthyrningen. Denna beroendeställning blir än mer tydlig om andrahandshyresgästen vill att andrahandshyresförhållandet ska förlängas.

Boverkets sammantagna bedömning är att avtalsrelationen mellan förstahands- och andrahandshyresgäst inte kan reduceras till ett förhållande enbart mellan privatpersoner utan har tydliga kopplingar till konsumentfrågor.

Andrahandsupplåtelse av bostadsrätt

Ett liknande perspektiv kan anläggas på den enskilde medlemmens förhållande till sin bostadsrättsförening. Medlemmen – dvs. bostadsrättsinnehavaren – är beroende av att styrelsen i bostadsrättsföreningen ger sitt samtycke för att få hyra ut sin lägenhet. En bostadsrättsförening är visserligen inte näringsidkare men Boverket anser att Konsumentverket gjort en lämplig avvägning när man utformat information kring bostadsrättsfrågor¹⁶ till den som köper och bor i en bostadsrätt utifrån ett konsumentperspektiv. Vid en andrahandsupplåtelse kan bostadsrätten förverkas om bo-

¹⁶ Se bl.a. under rubriken ”Köpa bostadsrätt” på HALLÅkonsument!
www.hallakonsument.se och länkar till omboende.se

stadsrättsinnehavaren inte betalar månadsavgiften till föreningen (oberoende av om hyresgästen inte skulle ha betalat sin hyra) eller om hyresgästen utsätter övriga boende för allvarliga störningar. Vid andrahandsupplåtelser gäller även att bostadsrättsföreningen kan ta ut en årlig avgift av den bostadsrättsinnehavare som hyr ut sin bostadsrätt.

Den som hyr en bostadsrätt kan på samma sätt som en andrahandshyresgäst anses ha en svagare förhandlingsposition än den som hyr ut och stå i beroendeställning i förhållande till vad bostadsrättsföreningens styrelse beslutat om upplåtelsen tidsrymd.

Boverket anser att andrahandsupplåtelse av bostadsrätt inte skiljer sig från andrahandsuthyrning av hyresrätt i så stor utsträckning att det skulle motivera att ansvaret för informationsgivningen hamnar hos olika myndigheter. Istället är likheterna desto mer påtagliga vilket motiverar att en och samma myndighet bör ha ansvaret för informationsgivningen.

Övriga upplåtelser

Den som upplåter ett egnahem eller en ägarlägenhet i andra hand gör detta utan att vara beroende av någon tredje parts godkännande. Det samma gäller för den som har inneboende i hyres- eller bostadsrätt även om ett stort antal inneboende kan få konsekvenser för den som hyr ut.¹⁷ Från hyresgästens perspektiv finns det inte heller något annat beroendeförhållande som gör att hyresavtalet är något annat än ett avtal mellan två privatpersoner. Man kan dock inte bortse ifrån att det finns en gemensam förutsättning för alla de som söker bostad på orter med stor bostadsbrist. Oavsett om de hyr genom de ovan redovisade andrahandsupplåtelseerna – dvs. andrahandskontrakt på en hyresrätt eller ett hyreskontrakt på en bostadsrätt – eller om de hyr ett egnahem, ägarlägenhet eller som inneboende så finns en likartad, svag förhandlingsposition på sådana orter för den bostadssökande jämfört med den som hyr ut. Denna position har drag av konsumentförhållande på liknande sätt som för de andrahandsupplåtelser som behandlats ovan.

Den avgörande aspekten för Boverket är dock att det från de bostadssökandes sida blir svårbegripligt om det finns olika myndigheter att gå till för grundläggande information beroende på vilken del av andrahandsmarknaden som hyresförhållandet råkar höra till. Dessutom ser Boverket det som effektivare om likartade frågor hamnar inom samma myndighets ansvar.

¹⁷ Se bl.a. Hyresnämnden i Västerås beslut den 30 juni 2017 i ärende 390-17

Boverkets uppdrag relativt andrahandsmarknaden

I Boverkets instruktion¹⁸ finns bland annat i 1 § första stycket 5 en allmän skrivning om att Boverket är förvaltningsmyndighet för frågor om boende. Vidare sägs i 2 § 1 att Boverket i frågor inom sitt verksamhetsområde ska verka för en ökad kunskap hos kommuner, statliga myndigheter och andra berörda. Slutligen ska Boverket enligt 3 § 3 särskilt i förhållande till myndigheter, allmänheten och andra berörda aktivt ge råd och stöd. Dessa – enligt Boverkets mening – mycket allmänna ordalag skulle kunna vara utgångspunkten för ett eventuellt uppdrag till Boverket att ansvara för informationen kring andrahandsmarknaden. Det man dock samtidigt bör beakta är att Boverkets uppdrag för andra ansvarsområden är mera tydligt definierade. Boverkets råd och stöd till allmänheten lämnas dessutom inte med avsikten att ha någons eller någon grups perspektiv – med två undantag: Boverket ska beakta de konsekvenser som verkets beslut och verksamhet kan få för funktionshindrade, barn, ungdomar och äldre¹⁹ samt erbjuda marknadskompletterande rådgivning kring finansiering av bostäder till mindre och medelstora byggherrar²⁰.

Boverkets rådgivning inom befintliga ansvarsområden består till stor del av föreskrifter och vägledningar som i första hand siktar på att vara ett stöd till framförallt länsstyrelser, kommuner och olika branscher. Även om det är självklart att allmänheten har möjlighet att ställa frågor direkt till Boverket utmynnar dessa frågor oftast i att allmänheten hänvisas till kommuner eller olika former av privat rådgivning.

Slutligen bör nämnas att Boverket inte har i uppdrag att lämna civilrättslig information inom sina ansvarsområden, med undantag för hanteringen av kreditgarantier och den marknadskompletterade informationen kring finansiering som är knuten till kreditgarantierna. För det fall att konsumentfrågor kring andrahandsupplåtelser – som med nödvändighet innefattar civilrättsliga överväganden – skulle bli en del av Boverkets verksamhet bör det i så fall göras tydligt genom ändring av Boverkets instruktion.

Enligt Boverkets instruktion²¹ har Boverket inte i uppdrag att agera gentemot kommunernas konsumentverksamhet på det sätt som Konsumentverket har, se nedan. Det innebär att Boverket idag inte har en lämplig lokal nivå för informationsgivning om andrahandsmarknaden. Konse-

¹⁸ Förordning (2012:546) med instruktion för Boverket

¹⁹ 3 § 2 förordning med instruktion för Boverket

²⁰ 6 § 3 förordning med instruktion för Boverket

²¹ Förordningen (2012:546) med instruktion för Boverket

kvenserna av att utöka Boverkets uppdrag för att etablera en sådan nivå har inte utretts i denna rapport.

Konsumentverket uppdrag relativt andrahandsmarknaden

Boverket lämnar här en kort redogörelse för vad som kan anses vara relevanta delar i Konsumentverkets uppdrag när det gäller ansvar för information om andrahandsmarknaden. Konsumentverket har lämnat en mera utförligt beskrivning i frågan, se bilaga 1.

Konsumentverket har bland annat ansvar för att ”konsumenter har tillgång till information och vägledning om konsumenters rättigheter och skyldigheter samt annan information som ger dem möjlighet att göra väl avvägda val om ingen annan myndighet har den uppgiften”.²² Vidare ska Konsumentverket med utbildning och information stödja kommunernas konsumentverksamhet i frågor som rör konsumentskydd och konsumentlagstiftning.²³

Därutöver ska Konsumentverket²⁴ i samverkan med informationsansvariga myndigheter ansvara för att tillhandahålla och samordna en upplysningstjänst med opartisk information och vägledning till konsumenter. De informationsansvariga myndigheterna ska bidra till upplysningstjänsten utifrån varje myndighets verksamhetsområde. Boverket är en av dessa informationsansvariga myndigheter.

Sammanfattning

Boverket anser att ovan redovisade sakförhållanden kring andrahandsmarknaden samt förutsättningar i författningar kan utgöra grunden för lämplighetsbedömningen av om Boverket, Konsumentverket eller någon annan myndighet, som regeringen skulle anse lämplig, ska ha ansvaret för information om andrahandsmarknaden.

3.5 En mellankommunal vägledningsfunktion

Även om en effektiv informationsförmedling byggs upp med t.ex. ett webbaserat informationsverktyg, se nedan under avsnitt 3.6, kan det i slutändan inte antas att alla frågor om andrahandsmarknaden kan hanteras den vägen. Dels kan det i det enskilda fallet finnas speciella omständigheter som inte täcks av den generella informationen, dels kan mottagaren behöva hjälp med att förstå innebörden av informationen. Det är därför önskvärt att det även går att få muntlig information.

²² 1 § 2 förordning (2009:607) med instruktion för Konsumentverket

²³ 3 § 3 förordning med instruktion för Konsumentverket

²⁴ Enligt 1 § förordningen (2014:110) om en upplysningstjänst för konsumenter

Hyresnämndernas nya policy

En oförutsedd komplikation i sammanhanget är – vilket har framkommit vid Boverkets kontakt med Hyresnämnden i Stockholm – att hyresnämnderna på grund av hög belastning kommer att dra ner på sin rådgivning till en nivå som motsvarar de allmänna domstolarnas servicenivå vilket innebär en mycket lägre grad av information och vägledning jämfört med idag. Den informationen som hittills lämnats av hyresnämnderna har, enligt samma hyresnämnd, ofta varit omfattande och långtgående. När denna neddragning är genomförd kommer enskilda att få begränsad hjälp när de vänder sig till hyresnämnderna med frågor om bland annat andrahandsmarknaden.

Boverket anser att den service som hyresnämnderna hittills gett bostadskonsumenterna måste ersättas med annan likvärdig service.

Konsumentvägledning på kommunal nivå

I den mån muntlig information om andrahandsmarknaden ska betraktas som konsumentinformation är den normala nivån för sådan information den kommunala och då företrädesvis genom de kommunala konsumentvägledningarna. Samtidigt är det olika hårt tryck på andrahandsmarknaden i olika delar av Sverige. Att varje kommun då ska hålla sig med konsumentvägledning när det gäller andrahandsmarknaden kan vara svårt att uppnå.

En framkomlig väg vore att flera kommuner samarbetade och skapade mellankommunala konsumentvägledningar för bland annat frågor om andrahandsmarknaden. Boverkets har inte övervägt hur många kommuner som bör ingå i ett sådant mellankommunalt samarbete. Men utifrån den belastning som finns på hyresnämnderna bör det i alla fall inte bli färre konsumentvägledaresurser än vad det idag finns personresurser som sysslar med rådgivning på hyresnämnderna.

Det ligger dock närmast till hands att försöka få till en vägledningstjänst rörande andrahandsmarknaden inom ramen för den rikstäckande upplysningstjänsten HALLÅ konsument.²⁵ Ett samarbete där kommunerna redan ingår.

3.5 Ansvar för uppdatering av rättspraxis

En myndighet som har ansvaret för att informationsgivningen på andrahandsmarknaden är relevant och aktuell måste följa rättspraxis från både hyresnämnderna och Svea hovrätt. Den senare instansen är den hovrätt

²⁵ <https://www.hallakonsument.se/>

som ensam hanterar överklagade beslut från hyresnämnderna. Svea hovrätts avgörande i hyresmål kan inte överklagas.

Boverket erhåller idag samtliga domar från samtliga förvaltningsdomstolar²⁶ med anledning av överklagade kommunala beslut om bidrag enligt lagen (2018:222) om bostadsanpassningsbidrag. Enligt kontakt med Domstolsverket kan en motsvarande expeditionsrutin – för avgöranden om andrahandsuthyrning enligt hyreslagen eller upplåtelse enligt privatuthyrningslagen – skapas för den myndighet som ansvarar för information om andrahandsmarknaden. En sådan rutin är ett alternativ för att bygga upp kunskapen kring, och förmedla, relevant rättspraxis.²⁷

Ett annat alternativ – eller komplement till att få samtliga domar – är att abonnera på den praxisbevakning som olika förläggare av juridisk litteratur och andra jämförbara juridiska tjänster levererar. Bevakningen och tillgängliggörandet av ny praxis kan underlättas på så sätt men sannolikt inte ersätta det arbete som ändå måste göras för att tillgängliggöra ny praxis för andrahandsmarknaden.

3.6 Skiss till ett webbaserat verktyg

När någon söker och får information om andrahandsmarknaden ska det helst inte råda någon tvekan om de steg som tagits för att nå informationen. Risken är annars att man t.ex. förväxlar information om andrahandsuthyrning av hyresrätt med information om uthyrning av bostadsrätt. För att detta ska bli så klart som möjligt så måste den enskilde kunna se vilka förutsättningar som legat till grund för ett visst svar. Boverket anser att detta bör kunna säkerställas med ett webbaserat verktyg – åtminstone vad gäller de vanligaste frågorna. Det kan t.ex. uppnås genom att den enskilde ser vilken sökväg eller vilka söksteg som gett ett visst svar.

Då Boverket inte ser sig som lämplig myndighet att ha det övergripande ansvaret för information för andrahandsupplåtelser har något fullt utvecklat verktyg inte föreslagits här. Den närmare utformningen bör istället vara upp till ansvarig myndighet. Men i bilaga 2 finns ett exempel på vad Boverket ser som viktigt att få med vad gäller rollen som andrahandshyresgäst. Det är tanken att det i detta verktyg kan finnas checklistor, mallar och hänvisningar till andra webbsidor särskilt hyresnämndernas och Skatteverkets hemsidor. Det är Boverkets bedömning att just dessa hemsidor utgör basen för den mera detaljerade informationen eftersom dessa myn-

²⁶ förvaltningsdomstolarna, kammarätterna samt Högsta förvaltningsdomstolen

²⁷ Även om man inte ska dra alltför långtgående slutsatser handlar praxisbevakningen i Boverkets fall, dvs. vad gäller lagen om bostadsanpassningsbidrag, om någon personmånad per år.

digheter har expertisen. Det blir upp till den ansvariga myndigheten att bestämma var den egna informationen slutar och hyresnämndernas respektive Skatteverkets tar vid. I sista hand bör webverktyget även hänvisa till var muntlig information finns att få.

4. Information kring utformning i vissa bostäder i grupp samt lägenheter i en- och tvåbostadshus

I uppdraget anges att även plan- och bygglagen (2010:900) ska beaktas såvitt avser hur informationsgivningen kan utvecklas.

Boverket uppfattar att detta bland annat handlar om den till andrahandsmarknaden gränsande frågan under vilka förutsättningar – vad gäller utformning, brandskydd m.m. – ett specifikt rum får hyras ut såsom en enskild bostad med ett eget hyreskontrakt och där hyresgästen samtidigt delar utrymmen för personhygien, matlagning och daglig samvaro samt utrymme för måltider med andra hyresgäster som också hyr ett rum.

En annan fråga är vad under vilka förutsättningar ett enbostadshus ska ändras så att det skapas ytterligare en bostad som kan hyras ut.

I det första fallet rör det sig inte om andrahandsmarknaden för hyresrätter utan om ett förstahandskontrakt på en hyresrätt. Men i andra fallet, om det gäller högst en uthyrd bostad som inte är del av näringsverksamhet, rör det sig om uthyrning enligt privatuthyrningslagen.

4.1 Bakgrund

Man kan hyra in sig i ett rum hos någon såsom inneboende men det anses då inte att man hyr en bostad för självständigt brukande. Ett annat sätt att dela lägenhet är att bilda ett kollektiv där samtliga i kollektivet står skrivna på hyreskontraktet som hyresgäster. Dessa två former av att hyra del av bostad har varit de som tidigare i normalfallet inte kommit i konflikt med någon lagstiftning.

Ett rum kan däremot inte hyras ut såsom endast ”ett rum” eftersom det framgår av rättspraxis²⁸ att detta inte är förenligt med tanken på att ett hyreskontrakt ska anses gälla såsom ett kontrakt avseende en bostadslägenhet. Hindret ligger i att ett rum oftast inte uppfyller de krav som lagstiftningen ställer på en bostadslägenhet – med avseende på brandskydd, buller och tillgänglighet. Genom förändringar under år 2014 i Boverkets byggregler har förutsättningarna förändrats så att det under vissa omständigheter går att hyra ut ett rum i en lägenhet som en enskild bostad.

²⁸ Högsta förvaltningsdomstolens dom den 17 juni 2010, mål nr 654-10

Givet att ny- eller ombyggnadsåtgärder görs i enlighet med de sedan år 2014 gällande reglerna så kan upp till sex enskilda bostäder skapas.²⁹ Det innebär t.ex. att en stor lägenhet kan delas in i sex enskilda bostäder om det finns tillräckliga gemensamma funktioner för matlagning och personhygien, daglig samvaro samt utrymme för måltider.

Vad gäller att inreda ett småhus med ytterligare en bostad i så gäller kraven på tillgänglighet och brandskydd. Att ändra ett enbostadshus så att det innehåller ytterligare en lägenhet är inte bygglovspliktigt men väl anmälningspliktigt till kommunen.

4.2 Vem ska lämna information?

Vad gäller information om att skapa nya bostäder – genom att dela in stora bostadslägenheter i upp till sex mindre bostäder eller att skapa en ny andra bostad i ett enbostadshus – så har Boverket särskild information på sin hemsida för detta och på kommunernas hemsidor finns också information; antingen genom länkar till Boverkets information eller egenproducerad information.

I den mån information om andrahandsmarknaden även ska innehålla uppgifter om hur man skapar flera uthyrningsbara bostäder i form av rum i en större lägenhet eller bygger ut ett småhus med ytterligare en bostad så bör dessa uppgifter vara översiktliga och samtidigt hänvisa till Boverket och kommunernas byggnadsnämnder för mer information. Den som vill genomföra åtgärderna bör alltid ta kontakt med kommunen för att skaffa sig kunskap om vilka förutsättningar³⁰ som gäller för det aktuella projektet. Att inte ha detta som utgångspunkt när denna information lämnas kan skapa problem för den enskilde som annars riskerar att utföra otillåtna åtgärder.

Därmed inte sagt att den översiktliga information som Boverket tillhandahåller inte kan göras mera pedagogisk och lättöverskådlig. Ansvaret för detta arbete ligger på Boverket.

²⁹ Boverkets byggregler – föreskrifter och allmänna råd, BBR avsnitt 5:543 Verksamhetsklass 3

³⁰ Som t.ex. att ändringen inte genomförs i en byggnad eller inom ett bebyggelseområde som är särskilt värdefullt, inte genomförs inom eller i anslutning till vissa områden som är av riksintresse för totalförsvaret samt att åtgärden inte kräver bygglov enligt den detaljplan som gäller för området.

Bilaga 1

Konsument
verket · KO

Underlag om Konsumentverkets verksamhet och ansvar

Enligt önskemål med anledning av Boverkets uppdrag att utveckla informationsgivningen avseende privatbostadsuthyrning och andrahandsuthyrning (N2018/04601/BB), lämnas här underlag om Konsumentverkets verksamhet och ansvar. Redogörelsen kan inte betraktas som komplett då tiden har varit mycket knapp. Vi önskar ta del av hur underlaget används i den slutliga rapporten. Konsumentverket står inte bakom de förslag som i nuläget är inskrivna i rapportutkastet.

Definition av begreppet konsument

Konsument är en [fysisk person](#) som handlar huvudsakligen för ändamål som faller utanför [näringsverksamhet \(1 § 4 st konsumentköplagen\)](#).

Begreppet förekommer även i många andra lagar, särskilt på [konsumenträttens](#) område, med en liknande definition. Eftersom en konsument enligt denna definitionen ska vara en fysisk person kan inte exempelvis en förening eller ett dödsbo räknas som konsument. Däremot kan en person som köper en vara, och sedan säljer den vidare, fortfarande räknas som konsument så länge som försäljningen inte utgör [näringsverksamhet](#).

För att konsumenträttsliga regler, exempelvis [konsumentköplagen](#), ska bli tillämpliga måste det vara fråga om ett [avtal](#) mellan en konsument och en [näringsidkare](#). Om en konsument köper en begagnad bil av en annan konsument blir dessa regler inte tillämpliga. Istället gäller [köplagen](#), som också gäller när två näringsidkare handlar med varandra.

I vissa sammanhang, framförallt ekonomiska, har begreppet en vidare definition och betyder snarare var och en som är slutförbrukare av varor eller tjänster.

Förordning (2009:607) med instruktion för Konsumentverket

Enligt portalparagrafen i Konsumentverkets instruktion handlar uppdraget om konsumenter d.v.s. personer som köper en vara eller

tjänst av en näringsidkare. Konsumenterna ska då ha tillgång till information och vägledning om konsumenters rättigheter och skyldigheter samt annan information som ger dem möjlighet att föra väl avvägda val (1 § 2).

1 § Konsumentverket är förvaltningsmyndighet för konsumentfrågor och har ansvar för att

1. de konsumentskyddande regler som ligger inom myndighetens tillsynsansvar följs,

2. konsumenter har tillgång till information och vägledning om konsumenters rättigheter och skyldigheter samt annan information som ger dem möjlighet att göra väl avvägda val om ingen annan myndighet har den uppgiften, och

3. stärka konsumenternas ställning på marknaden genom kontakter med privata aktörer och i det arbetet genomföra branschöverskommelser och insatser på standardiseringsområdet. Förordning (2015:122).

Förordning (2014:110) om en upplysningstjänst för konsumenter

Enlig förordningen om en upplysningstjänst för konsumenter (1 § och 3§) ska Konsumentverket i samverkan med informationsansvariga myndigheter ansvara för att tillhandahålla och samordna en upplysningstjänst med opartisk information och vägledning om konsumenters rättigheter och skyldigheter. Upplysningstjänsten ska också omfatta information som syftar till att underlätta för konsumenter att göra väl avvägda val. Där ingår även information om miljömässigt hållbar konsumtion relaterad till generationsmålet för miljöarbetet och miljö kvalitetsmålen, liksom när så bedöms lämpligt, information om andra hållbarhetsaspekter.

Konsumentverkets roll i förhållande till kommunerna

Enligt Konsumentverkets instruktion (3 § 3) ska verket med utbildning och information stödja kommunernas konsumentverksamhet i frågor som rör konsumentskydd och konsumentlagstiftning.

Enligt förordning om en upplysningstjänst för konsumenter (2 §) ska Konsumentverket och de informationsansvariga myndigheterna eftersträva samverkan med andra aktörer som förmedlar opartisk konsumentinformation, såsom andra relevanta myndigheter, kommunerna och de konsumentbyråer som finns för finans-, försäkrings-, energi- och telekommarknaderna.

Konsumentverkets roll i förhållande till företag

Enligt Konsumentverkets instruktion ska verket se till att de konsument-skyddande regler som ligger inom tillsynsansvaret följs (1

§ 1), vidare att stärka konsumenternas ställning på marknaden genom kontakter med privata aktörer och i det arbetet genomföra branschöverenskommelser och insatser på standardiseringsområdet (1 § 3).

Konsumentverket har inget uttalat uppdrag att ge information till företag, utöver den serviceskyldighet som följer av förvaltningslagen. Den information som Konsumentverket ändå ger har i princip uteslutande till syfte att underlätta för företag att följa de lagar där Konsumentverket har ett tillsynsansvar.

Uppdrag enligt regleringsbrev 2018

Konsumentverket har enligt regleringsbrev 2018 uppdrag om transaktioner inom delningsekonomin och avtal mellan privatpersoner om köp av varor och tjänster.

”Myndigheten ska lämna allmän information om vilka regler som kan vara tillämpliga vid transaktioner inom delningsekonomin och andra avtal mellan privatpersoner om köp av varor eller tjänster. Myndigheten ska också följa hur transaktioner mellan privatpersoner som rör köp av varor och tillhandahållande av tjänster utvecklas. Myndigheten ska rapportera resultatet av detta arbete till regeringen (Finansdepartementet) senast den 30 november 2019.”

Om Hallå konsument

Behovet av en nationell konsumentvägledning analyserades 2012 i utredningen ”Konsumenten i centrum”. Utredningen resulterade 2014 i att Konsumentverket fick i uppdrag att tillsammans med (då) tolv informations-ansvariga myndigheter ansvara för att tillhandahålla och samordna en upplysningstjänst med opartisk information och vägledning till konsumenter. Samverkan ska, enligt uppdraget, också eftersträvas med andra aktörer som förmedlar opartisk information, t.ex. andra relevanta myndigheter, kommunernas konsumentverksamhet och de konsumentbyråer som finns för finans-, försäkrings-, energi- och telekommarknaderna. Tjänsten öppnade i mars 2015.

Hallå konsument arbetar via olika kanaler (bl.a. telefon, mejl, chat, frågeforum, webb och sociala medier) och har cirka 100 000 direktkontakter med konsumenter och tre miljoner webbesök varje år. En grundtanke är att Hallå konsument vägleder i frågor om konsumenters rättigheter och skyldigheter. När det finns en mer lämpad aktör ska frågeställaren hänvisas dit (exempelvis informationsansvariga myndigheter, kommunal konsumentverksamhet, konsumentbyråer).

Transaktioner inom delningsekonomin samt avtal mellan privatpersoner

I regleringsbrev 2018 fick Konsumentverket ett uppdrag att lämna allmän information om tillämpliga regler vid transaktioner inom delningsekonomin och vid andra avtal om köp mellan privatpersoner. Det innebär inte att Hallå konsument ger vägledning inom området i samma bemärkelse som för övriga frågor. Det handlar snarare om generell information om att konsument-lagstiftningen inte är tillämplig, t.ex. att det vid sådana avtal saknas lagstöd för ångerrätt och reklamationsrätt. Inom områden där privathandeln är omfattande finns i några fall ytterligare stöd, exempelvis avtalsmallar för köp/sälj av begagnad bil. Andrahandsutyrning mellan privatpersoner är ett område som Hallå konsument inte får frågor om vilket vi tolkar som att konsumenter inte förknippar Hallå konsument med de frågorna.

Webbplatsen Omboende.se

Boverket fick 2008 i uppdrag av regeringen att bygga en boendeportal med syftet att stärka konsumenters möjligheter att vara kunniga och aktiva på bostadsmarknaden och efterfråga en trygg och säker boendemiljö. Arbetet med boendeportalen skulle ske i samråd med Konsumentverket. Webbplatsen omboende.se lanserades i januari 2009. Boverket är huvudman för webbplatsen och har sedan lanseringen förvaltat webbplatsen. Konsumentverket har under uppbyggnadsfasen och i förvaltningen bidragit med och underhållit ett stort antal artiklar inom boendeområdet.

När nu Hallå konsument har en etablerad webbplats och Boverket är en informationsansvarig myndighet i tjänsten, har beslut fattats om att omboende.se ska avvecklas. Innehållet kommer att flyttas till boverket.se respektive hallakonsument.se. Webbplatsen avvecklas den 30 juni 2019.

Bilaga 2

En interaktiv tjänst

När någon söker och får informationen ska det inte råda någon tvekan om stegen som denne tagit för att nå informationen. Detta bör kunna säkerställas med ett webbaserat verktyg – åtminstone vad gäller de vanligaste frågorna. För att detta ska bli så klart som möjligt så måste den enskilde kunna se vilka förutsättningar som legat till grund för ett visst svar. Inte minst är det centralt för att undvika missförstånd genom att hålla isär om det rör sig om en hyresrätt som hyrs ut i andra hand eller om det är en bostadsrätt som upplåts i andra hand.

Den kedja av val – eller händelser – som den enskilde skapat med fördefinierade påståenden och frågor ska därför kunna bevaras, om hon eller han så önskar, i form av ett digitalt personligt informationsdokument. Men det ska givetvis även vara anpassat föra att kunna skrivas ut på papper. Vid en tillbakablick över vilka val som gjorts blir förutsättningarna för ett visst svar tydliga.

Centrala teman

Nedan används ett förenklat språk men med de gängse benämningarna är det följande teman eller områden på andrahandsmarknaden som måste behandlas. Särskilt viktigt att åskådliggöra skillnaderna mellan hyreslagen och lagen om privatuthyrning:

- Hyressättningen
- Besittningsskydd
- Hyreskontraktets omfattning i tid
- Uppsägning
- Samtycke för att undvika olagliga upplåtelser
- Skattefrågor

Rollskiss

Följande skiss till andrahandshyresgästens roll med påstående och frågor i hierarkiska undermenyer kan eventuellt användas som utgångspunkt för att skapa det personliga informationsdokumentet. Grunden för den webbaserade informationen bör vara att den utgår från ett ”här och nu” perspektiv utifrån att någon står i begrepp att ge sig in på andrahandsmark-

naden eller att hantera uppkomna frågor rörande sitt andrahandsboende. Skissen är ett försök att bygga hierarkiska nivåer av information för en roll med ett enkelt språk som förhoppningsvis leder rätt. De frågor som tagits som exempel är sådana som måste kunna besvaras på ett generellt plan av ett webbaserat verktyg. Det som redovisas gäller enbart för rollen som hyresgäst vid en andrahandsandsupplåtelse.

Andrahandshyresgästen

I. Jag tänker hyra bostad eller rum i andra hand

A. Jag letar efter en bostad eller ett rum att hyra i andra hand.

- 1 Hur hittar jag ett andrahandsboende?

B. Jag ska hyra i andra hand av någon som själv är hyresgäst.

- 1 Vilken hyra ska jag betala?
- 2 I vilken ordning ska olika saker göras (checklista)?
- 3 Var hittar jag ett en bra mall för ett hyresavtal?
- 4 Vilka tillstånd eller samtycken m.m. behövs?
- 5 Hur länge får jag bo kvar?
- 6 Kan jag överta kontraktet från den jag hyr av?
- 7 etc.

C. Jag ska hyra av någon som hyr ut sin bostadsrätt.

- 1 Vilken hyra ska jag betala?
 - a. Här kan det finnas en räknesnurra,
 - b. Information om man får fram uppgifter om årsredovisningar,
 - c. Räntesatser m.m.
 - d. etc.
- 2 I vilken ordning ska olika saker göras (checklista)?
- 3 Var hittar jag ett en bra mall för ett hyresavtal?
- 4 Vilka tillstånd eller samtycken m.m. behövs?
- 5 Hur länge får jag bo kvar?
- 6 Får jag ha inneboende?
- 7 etc.

D. Jag ska hyra ett rum som inneboende.

- 1 Vilken hyra ska jag betala?
- 2 I vilken ordning ska olika saker göras (checklista)?
- 3 Var hittar jag ett en bra mall för ett hyresavtal?
- 4 Vilka tillstånd eller samtycken m.m. behövs?
- 5 Hur länge får jag bo kvar?
- 6 etc.

II. Jag hyr bostad eller rum i andra hand

A. Jag hyr i andra hand av någon som själv är hyresgäst.

- 1 Är min hyra rätt?
- 2 Kan jag få tillbaka hyra som varit för hög?
- 3 Kan jag överta lägenheten av den jag hyr av?
- 4 Hur länge får jag bo kvar?
- 5 Jag vill flytta ut. Hur gör jag detta på rätt sätt?
- 6 etc.

B. Jag hyr av någon som hyr ut sin bostadsrätt.

- 1 Är min hyra rätt?
 - a. Här kan det finnas en räknesnurra,
 - b. Information om man får fram uppgifter om årsredovisningar,
 - c. Räntesatser m.m.
 - d. etc.
- 2 Kan jag få tillbaka hyra som varit för hög?
- 3 Hur länge får jag bo kvar?
- 4 Jag vill flytta ut. Hur gör jag detta på rätt sätt?
- 5 etc.

C. Jag hyr ett rum som inneboende

- 1 Vilken hyra ska jag betala?
- 2 Kan jag få tillbaka hyra som varit för hög?
- 3 Hur länge får jag bo kvar?
- 4 Jag vill flytta ut. Hur gör jag detta på rätt sätt?
- 5 etc.

Det är i svaren på dessa frågor som eventuella länkar till andra myndigheter, som t.ex. hyresnämnden, Skatteverket – men även andra aktörer – bör finnas. Om hänvisningen görs till andra aktörer än myndigheter måste det framgå. Slutligen behövs en kontrollfråga finnas på verktyget som t.ex. lyder ”Hjälpte informationen dig?”. Vid ett nej görs en hänvisning till den instans som kan ge muntlig information.

Övriga roller

Motsvarande hierarkiska struktur kan byggas, med anpassat innehåll, för var och en av de andra huvudsakliga rollerna på andrahandsmarknaden;

- innehavaren av förstahandsupplåtelsen,
- fastighetsägare/hyresvärd,
- styrelsen i en bostadsrättsförening samt,
- förmedlingskund



Boverket

Myndigheten för samhällsplanering,
byggande och boende

Box 534, 371 23 Karlskrona
Telefon: 0455-35 30 00
Webbplats: www.boverket.se