

REMISSYTTRANDE

Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86)

SABOs synpunkter

Allmänt

SABO anser att det är mycket viktigt för samhället att hyresmarknaden fungerar på det sätt den är tänkt att fungera: som ett attraktivt, flexibelt boende av hög kvalitet och med rimliga hyror och fri från kontantinsatser, lån, köp- och säljkaruseller. Svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning, särskilt till mycket höga hyror, förstör hyresmarknaden och drabbar personer som redan är i en svår situation.

SABO delar utredningens problembeskrivning. Erfarenheterna från de allmännyttiga bostadsföretagen visar att förekomst av otillåten ersättning för såväl förstahandskontrakt som andrahandskontrakt inte endast är ett storstadsproblem. Otillåten ersättning förekommer i olika grad i hela landet, i såväl små orter som stora, överallt där bostadsbrist råder. Det förekommer även otillåten ersättning för upplåtelse till inneboende. Den otillåtna andrahandsuthyrningen är också ett vanligt och stort problem för de allmännyttiga bostadsföretagen i hela Sverige. Dagens höga beviskrav gör det svårt för bostadsföretagen att arbeta mot den otillåtna andrahandsuthyrningen.

När andrahandshyrorna är så höga som utredningens kartläggning visar leder det också till trångboddhet. För att klara en mycket hög hyra måste flera personer bidra till den och bo tillsammans. I många fall bor också dessa utsatta personer otillåtet, det vill säga att det saknas tillåtelse från hyresvärderna att hyra ut lägenheten i andra hand. Det leder därmed till otrygga boendeförhållanden. Personer som bor i andra hand utan hyresvärdens tillstånd vågar i många fall inte berätta var de bor. Det drabbar särskilt barn som till exempel

isoleras från kompisar. En konsekvens är också ökat slitage och skador på lägenheter och i fastigheter eftersom personerna som lever i otrygga boendeförhållanden inte vågar anmäla fel och skador som uppstår.

SABO anser att förslaget att straffbelägga även köp av hyreskontrakt och att höja straffsatserna när ersättning erlagts eller begärts är bra. Utredningen har funnit att det blivit allmänt accepterat i vissa kretsar att betala ersättning för hyreskontrakt. Detta är en viktig signal som lagstiftaren skickar till personer som funderar på att betala för ett hyreskontrakt och den preventiva effekten ska inte underskattas.

Ett stort problem för att komma tillrätta med otillåten ersättning och otillåten andrahandsuthyrning är förekomsten av felaktiga uppgifter i register. Utredningen har tydligt beskrivit de problem som sådana felaktigheter leder till. SABO har tidigare i remissvar över betänkandet *Kvalificerad välfärdsbrottslighet - förebygga, förhindra, upptäcka och beivra* tillstyrkt de justeringar av lagstiftningen som föreslogs beträffande folkbokföring. Det är viktigt att dessa förslag också genomförs. SABO delar även utredningens bedömning att Lantmäteriet bör överväga åtgärder för att motverka felaktiga och ofullständiga uppgifter i lägenhetsregistret.

SABO anser att utredningens förslag sammantaget stärker tryggheten, begränsar brottsligheten och underlättar för fler personer att få ett förstahandskontrakt. Mot bakgrund av den stora skada som otillåten ersättning och olovlig andrahandsuthyrning leder till för hyresmarknaden och enskilda personer det mycket angeläget att åtgärderna genomförs den 1 januari 2019 som utredningen förslår och att beredningen av ärendet inte tillåts dra ut på tiden.

SABO anser att de föreslagna lagändringarna bör följas upp och effekten utvärderas efter några år. Om åtgärderna mot svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning då inte bedöms ha haft tillräcklig effekt bör kraftigare åtgärder övervägas, t.ex. en ytterligare skärpning av kraven för byte av lägenhet.

Synpunkter på förslagen

3 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

3.4.3 Kraven för byte bör skärpas (12 kap. 35 § JB)

SABO tillstyrker förslaget att hyresgästerna ska ha bott minst ett år i sin bostad för att ansöka om byte. Förslaget borde minska riskerna för olika upplägg med skenbyten med eller utan ersättning.

SABO tillstyrker förslaget att tydliggöra att tillstånd till byte inte ska lämnas om det finns anledning att anta att särskild ersättning har begärts. Den nu gällande utformningen *andra särskilda skäl talar emot bytet* är otydlig och missförstås ofta. Även förslaget om att sänka beviskravet för hyresvärden till *anledning att anta* när ersättning förekommer borde ha effekt för förekomsten av otillåtna ersättningar. Dagens höga beviskrav har visat sig vara mycket svåra för en hyresvärd att uppnå. I avsnitt 3.3.4. beskrivs på ett tydligt sätt olika typer av byten, till exempel kedjebyten. För att förslaget ska få önskad effekt är det viktigt att en hyresvärd som inte kommer att pröva samtliga hyresgäster i kedjan ändå kan åberopa och hyresnämnden pröva om det förekommer otillåten ersättning för alla led.

SABO tillstyrker att det i lagtexten tydligt ska framgå vad som redan idag gäller enligt praxis, det vill säga att det endast är möjligt att byta en hyreslägenhet mot en annan hyreslägenhet och inte mot en bostadsrätt eller ett eget ägt småhus.

3.4.5 En hyresrätt ska anses förverkad om särskild ersättning har betalats (12 kap 42 § JB)

SABO tillstyrker förslaget att en hyresrätt ska vara förverkad om hyresgästen har betalat eller tagit emot särskild ersättning när hyresrätten överlåtits till hyresgästen och om hyresgästen har begärt särskild ersättning för hyresrätten. Det är ologiskt att en person som i strid med reglerna har betalat för sitt kontrakt till en annan hyresgäst ska ha rätt att ha kvar sitt kontrakt.

3.4.6 Straffen för att begära särskild ersättning för en hyresrätt bör skärpas (12 kap. 65 § JB)

SABO tillstyrker förslaget att det ska vara straffbart att begära, träffa avtal om eller ta emot särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet eller för överlåtelse av hyresrätten till en sådan lägenhet.

SABO tillstyrker även förslagen om straffskärpning och förslaget om förtydligande av vad som avses med grovt brott. De förlängda preskriptionstiderna och de möjligheter de för med sig för polisen att använda tvångsmedel innebär bättre möjligheter att utreda brotten. Det är viktigt att polis och åklagare ges resurser som krävs för att kunna tillämpa reglerna.

3.4.8 Köp av hyresrätt bör kriminaliseras (12 kap 65 a och 65 b §§ JB)

SABO tillstyrker förslaget att det ska vara straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Allmänpreventiva skäl talar såsom utredningen anför för att det

även ska vara straffbart att betala för en hyresrätt. Det är viktigt att poängtera, vilket utredningen också gör, att parterna i en uppgörelse om illegal ersättning inte är några brottsoffer. Det som drabbas är tvärtom enskilda personer som söker en bostad men inte får det på grund av att hyresrätter inte tillkommer dem som står i kö.

4 Oskäligen andrahandshyror

4.4.3 Hyran vid en upplåtelse i andra hand ska inte vara högre än förstahandshyran

SABO tillstyrker förslaget att hyran vid en upplåtelse i andra hand inte får vara högre än förstahandshyran och att om en del av en lägenhet upplåts för inneboende, hyran inte får vara högre än en i förhållande till omfattningen av upplåtelsen proportionerlig andel av förstahandshyran. Överhyror vid andrahands- och inneboendeupplåtelser är ett stort problem som påverkar hyresmarknaden mycket negativt. Ett förtydligande i lagstiftningen om vilken hyresnivå som hyresgästen får ta ut av en andrahandshyresgäst respektive inneboende är därför önskvärd.

4.4.4 Hyresgästen ska i en ansökan om tillstånd till upplåtelse i andra hand intyga att andrahandshyran är skälig (12 kap. 39 § JB)

SABO tillstyrker förslaget att hyresgästen vid en ansökan om tillstånd till en upplåtelse i andra hand ska intyga att hyran för andrahandsupplåtelsen inte överstiger hyresgästens egen hyra. Under senare år har hyror för andrahandskontrakt ökat kraftigt vilket leder till orimliga konsekvenser. Därför är förslaget att hyresgästen ska intyga hyresnivån bra. Det kan dock leda till att hyresgäster försöker komma runt även en sådan bestämmelse genom dubbla hyresavtal, det vill säga ett avtal med skälig hyra som visas upp och ett avtal med överhyra som tillämpas i praktiken. Frågan är om ett sådant falskt hyresavtal omfattas av bestämmelserna om osant intygande i 15 kap. 11 § brottsbalken. En hyresvärd kommer i vart fall att ha svårt att veta om avtalet är riktigt men kan neka om osäkerhet råder och överlämna till hyresnämnden att pröva riktigheten i hyresavtalet.

4.4.5 Hyresrätten är förverkad om hyresgästen hyr ut lägenheten eller en del av den med en oskälig hyra (12 kap 42 § JB)

SABO tillstyrker förslaget att hyresrätten ska vara förverkad om hyresgästen hyr ut lägenheten eller en del av den med en hyra som är högre än skälig hyra och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt. Överhyror vid andrahands- och inneboendeupplåtelser är ett stort problem som påverkar hyresmarknaden mycket negativt. Det drabbar samhället på flera sätt; såväl enskilda personer

som socialtjänsten som vid bostadsbrist tvingas betala alltför höga hyror. Det är inte rimligt att en hyresgäst ska göra ekonomisk vinst genom att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Orimliga andrahandshyror måste därför stävjas på de sätt som är möjliga och det här är ett sådant sätt.

4.4.6 Möjligheten att besluta om återbetalning av oskälig hyra utökas (12 kap. 55 § och 55 e § JB)

SABO tillstyrker utredningens förslag att hyresnämnden ska kunna besluta om återbetalning av oskälig hyra vid vidareupplåtelse som har betalats upp till två år före ansökan om återbetalning. Förslaget är rimligt mot bakgrund av att andrahandshyrorna stigit kraftigt och att parterna – med utredningens förslag om att andrahandshyran inte får överstiga förstahandshyran – får det lätt att bestämma en skälig hyra.

SABO tillstyrker förslaget att en ansökan om återbetalning av oskälig hyra ska ha kommit in till hyresnämnden inom ett år från det att hyresgästen lämnade lägenheten.

4.4.7 Otillåten uthyrning i andra hand i vinningssyfte bör kriminaliseras (12 kap. 65 c § JB)

SABO tillstyrker förslaget att det ska vara straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden om upplåtelsen sker i vinningssyfte. Otillåtna andrahandsupplåtelser till oskälig hyra innebär en påtaglig skada för de berörda andrahandshyresgästerna och för bostadsmarknaden i stort. För hyresgäster som i strid med bestämmelserna i hyreslagen hyr ut en lägenhet i vinningssyfte utan tillstånd från hyresvärden saknas en effektiv sanktion i dagens regler. Att endast bli av med sitt hyreskontrakt är inte en tillräckligt effektivt. Genom en straffbestämmelse markerar lagstiftaren tydligt att otillåten andrahandsuthyrning i vinningssyfte är mycket skadligt.

5 Otillåten andrahandsuthyrning

5.4.2 Gränsen mellan andrahandsupplåtelse och inneboende bör förtydligas (12 kap. 39 § JB).

SABO tillstyrker förslaget att hyresgästen måste använda lägenheten som bostad för att inte en upplåtelse av en del av lägenheten ska utgöra en tillståndspliktig andrahandsupplåtelse. Det är, som utredningen beskriver, mycket svårt för en hyresvärd att få ett hyresavtal att upphöra om hyresgästen invänder att denne endast har upplåtit lägenheten för inneboende. Påståendet är svårt att

motbevisa och leder då till att en hyresgäst får behålla sitt kontrakt trots att hyresgästen har tillgång till andra boenden.

Det finns ett flertal rättsfall som visar detta och betänkandet innehåller redogörelser för en del av dem. Härutöver kan följande rättsfall nämnas: ÖH 2752-16, ÖH 1107-15, ÖH 1822-16, ÖH 11632-15, ÖH 109-16, ÖH 9199-15 samt Hyresnämnden i Linköpings beslut 769-16. Det är svårt att argumentera för att någon ska ha tillgång till flera lägenheter, ägda eller hyrda, när andra inte har någon.

5.4.3 Omfattningen av rätten att ha inneboende (12 kap 41 § JB)

SABO instämmer inte utredningens bedömning att bestämmelsen om att hyresvärden inte får inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärden inte bör ändras. I stället borde bestämmelsen förtydligas så att det framgår att alltför många inneboende i en bostadslägenhet ska anses vara till men för hyresvärden. Den nu gällande utformningen är otydlig och det råder osäkerhet om innebörden. Det är viktigt att lägenhetsbeståndet utnyttjas effektivt och förekomsten av inneboende kan vara en del av detta. Men när många personer bor på liten yta innebär det andra krav på ventilation, hög vattenförbrukning och kan även leda till andra krav från brandskyddsmyndigheter avseende utrymningsvägar och sprinklersystem. Detta innebär men för hyresvärden och borde kunna leda till att hyresgästen har förverkat sin hyresrätt. Det finns emellertid inga avgöranden där hyresrätten förverkats på denna grund. Regeringen bör i den fortsatta beredningen av ärendet överväga ett förtydligande av bestämmelsen.

5.4.5 Förverkande vid otillåten andrahandsuthyrning (12 kap 42 § JB)

SABO tillstyrker förslaget att hyresrätten ska vara förverkad om hyresgästen utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa giltig ursäkt. Detta innebär en skärpning jämfört med gällande bestämmelser som gör det möjligt för hyresgästen att undgå förverkande genom att omgående vidta rättelse, till exempel genom att säga upp andrahandshyresavtalet. Utredningen beskriver att detta innebär att hyresgästen efter att ha vidtagit rättelse på nytt otillåtet kan hyra ut lägenheten i andra hand, vilket kan sättas i system med korttidsuthyrningar. Därför bör hyresgästens möjlighet att vidta rättelse tas bort.

Övriga synpunkter

Bostadsrättsregister

Det är inte ovanligt att personer hyr eller önskar hyra en hyreslägenhet samtidigt som de har en lägenhet som upplåts med bostadsrätt och därmed saknar behov av hyreslägenheten. I dagsläget finns inget register över bostadsrättsinnehav liknande Lantmäteriets register över fastighetsinnehav. Det försvårar hyresvärdarnas kontrollmöjligheter vid godkännande av nytt lägenhetskontrakt, liksom möjligheten att upptäcka och bevisa olovlig andrahandsuthyrning. Under utredningsarbetet påtalade flera fastighetsägare att ett bostadsrättsregister skulle underlätta kontrollen av andrahandsuthyrningar och lägenhetsbyten. Utredningen har dock inte lämnat något förslag i denna fråga.

Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden berörde frågan i sitt betänkande Stärkt konsumentskydd på bostadsmarknaden (SOU 2017:31). Den utredningen gjorde bedömningen att det finns allvarliga brister i det nuvarande systemet för pantsättningar av bostadsrätter och att en betydligt mer betryggande ordning skulle erhållas genom införandet av ett centralt register för bostadsrätter, i vilket uppgift om pantsättningar kan registreras. Utredningen framhöll därför att frågan om ett bostadsrättsregister ånyo bör utredas i särskild ordning.

SABO anser att frågan om ett bostadsrättsregister bör utredas vidare. Behovet av att bekämpa svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning utgör ett viktigt skäl utöver de skäl som framhölls av Utredningen om stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

Stockholm den 16 februari 2018

Anders Nordstrand
VD