

YTTRANDE
2018-02-14

Remiss Dnr: Ju2017/085999/L1

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Betänkandet SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning

Sammanfattning

Telge Bostäder är det allmännyttiga bostadsbolaget i Södertälje med störst andel hyreslägenheter bland aktörerna i kommunen. Telge Bostäder har mångårig erfarenhet av arbete kring olovlig andrahand.

Olovlig andrahandsuthyrning och handel med hyreskontrakt är ett stort problem i Södertälje och för oss som allmännyttigt bostadsbolag. Trycket och efterfrågan på bostäder har ökat vilket har lett till att handel med kontrakt och olovlig andrahandsuthyrning används som ett sätt att tjäna pengar. Det är en marknad som idag lockar och finansierar den organiserade brottsligheten. Här är de ekonomiska incitamenten för brottslig kreativitet mycket starka samtidigt som hyresvärdarnas möjligheter att agera är begränsade. Bland annat beror det ökade trycket och efterfrågan på de senaste årens flyktingtillströmning samt att det är en negativ effekt av EBO.

Olovlig andrahandsuthyrning leder såväl till otrygga boendeförhållanden, trångboddhet samt ett stort slitage i våra fastigheter. Både i de allmänna utrymmena och i de enskilda lägenheterna. Driftkostnaderna ökar då fler personer än vad lägenheten är avsedd för vistas där. Felanmälningar uteblir vilket kan leda till omfattande skador då hyresvärderna inte får möjlighet att reparera skador innan de ökat i omfattning.

Telge Bostäders samlade uppfattning är att förslaget är svagt. Om problemets omfattning ställs i paritet till utredningens angivna förslag är detta sammantaget ett svagt förslag. Hyreslagens konstruktion som skyddslag bör ses över. Som hyresvärd har du idag mycket begränsade möjligheter att bevisa olovlig andrahandsuthyrning och

handel med kontrakt. Framtaget förslag leder inte i praktiken till någon lättnad för hyresvärd att skilja en hyresgäst från sitt förstahandskontrakt.

Telge Bostäder anser att föreslagna åtgärder inte är tillräckliga och att angivna effekter av lagförändringarna inte kommer att förekomma i så stor utsträckning som utredningen slår fast. De föreslagna åtgärderna kommer förhoppningsvis att avskräcka från missbruket av hyresrätten, dock ser vi det som svårt för hyresvärderna att genom åtgärderna komma åt den olovliga uthyrningen.

Sammantaget fokuserar utredningen främst på otillåten ersättning. Utredningen föreslår inga ytterligare förändringar eller åtgärder som kommer att underlätta för hyresvärd att avsluta förstahandskontrakt där förstahandshyresgästen otillåtet hyr ut sin lägenhet i andrahand. De nya förslagen till ett förverkande kan endast användas i de ärenden där ekonomiska incitament föreligger. Även om det är ett steg i rätt riktning behöver hyresvärderna få ytterligare möjligheter för att komma till rätta med den omfattande problematiken med oriktiga hyresförhållanden.

Kapitel 3. Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

Allmänna synpunkter

Samtliga föreslagna skärpningar i hyreslagen bör genomföras.

Utredningen har inte fastställt kraven på bevisning samt hur otillåten ersättning ska kunna påvisas. Otillåten ersättning sker idag i det fördolda och kommer fortsatt att så göra. För att komma till bukt med den otillåtna handeln med hyreskontrakt krävs ytterligare åtstramningar i hyreslagen samt i annan lagstiftning.

Kapitel 3.4.3 - Kraven för byte bör skärpas

Föreslagna ändringar i lagstiftningen bör genomföras med följande tillägg:

En hyresvärd ska ha möjlighet att ansöka om dispens för att under en period undantas från skyldighet att tillåta byten i sitt hyresbestånd. Denna dispens ska sökas av hyresvärd via hyresnämnd, som är den som beviljar eller avslår dispensen. En omfattande misstänkt handel med lägenhetskontrakt skulle kunna utgöra skälig grund för dispens.

Kapitel 4. Oskäliga andrahandshyror

Allmänna synpunkter

Samtliga föreslagna skärpningar i hyreslagen bör genomföras. Genomförandet torde inte endast påverka viljan att hyra ut sin lägenhet i andrahand i vinstsyfte den torde även påverka kommunernas kostnader gällande bistånd.

Vidare bör tilläggas att den föreslagna lagändringen i praktiken troligen inte kommer att leda till att fler förstahandshyresgäster skiljs från sina förstahandskontrakt. Detta då betalning allt som oftast sker i det fördolda och så även framöver kommer att ske. Trots ny lagstiftning kommer hyresvärden att vara beroende av att någon av parterna, i den pågående andrahandsuthyrningen, informerar hyresvärden om att andrahandshyran för den aktuella lägenheten inte är i nivå med ursprungshyran. Telge Bostäder finner det högst osannolikt att detta skulle komma att ske. Bostadsmarknaden är ansträngd och vid fortsatt brist på lägenheter är det inte sannolikt att en person som bor otillåtet i andrahand, och dessutom begår en kriminell handling genom att betala en överhyra anmäler detta till hyresvärden och riskerar att bli bostadslös. Så vad gäller förverkandegrunden kommer denna lagstiftning troligtvis vara verkningslös.

Utredningen föreslår att hyresvärden har bevisbördan. Det kommer att vara svårt, för att inte säga näst intill omöjligt, för hyresvärden att bevisa oskälighyran. En hyresvärd har inte samma mandat och rättighet som t.ex. polismyndigheten. Hyresvärd kan inte kräva ut kontoutdrag eller liknande för bevisning. Bevisbördan bör således ligga på förstahandshyresgästen att bevisa att det inte förekommit betalning av oskälighyran om hyresvärden använder den orsaken som grund för förverkande eller förlängningstvist.

Kapitel 5. Otillåten andrahandsuthyrning

Allmänna synpunkter

Samtliga föreslagna skärpningar i hyreslagen bör genomföras. Att inte rätten till inneboende föreslås att begränsas ytterligare anser Telge Bostäder är en brist.

Det råder stor missuppfattning och stort missbruk gällande termen och rätten till inneboende. Att lagen förtydligas med ”om hyresgästen inte använder sin lägenhet som bostad, ska en upplåtelse av en del av lägenheten anses vara för självstädning brukande-

och således kräva hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd”, torde inte vara tillräckligt tydligt.

Förstahandshyresgäster maskerar olovlig andrahandsuthyrning genom att kalla de boende i lägenheten för inneboende och mörkar det faktum att bostadslägenheten hyrs ut i andrahand. Andelen andrahandskontrakt som upprättas har minskat markant. Istället upprättas inneboendekontrakt trots att det i själva verket rör sig om en fullskalig andrahandsuthyrning. Förstahandshyresgästen står i dessa fall allt som oftast fortsatt folkbokförd på den aktuella lägenhetsadressen, trots att denne inte bor där. I dessa situationer har det visat sig vara ett väldigt svårt bevisläge för en hyresvärd att påvisa otillåten andrahandsuthyrning och därmed skilja hyresgästen från sitt förstahandskontrakt.

Gällande rätten till inneboende bör därför följande tillägg göras.

- *Ska hyresgäst hyra ut del av lägenheten ska detta anmälas till hyresvärden.*
Det bör krävas tillstånd att hyra ut del av lägenheten likväl som det i dagsläget krävs tillstånd för att hyra ut hela lägenheten. Skall del av lägenheten brukas av annan, än till hyresgästen närstående familjemedlem eller likande, ska det krävas tillstånd från hyresvärd.
- *Bevisbördan när det kommer till gränsen mellan inneboende och en otillåten andrahand bör flyttas från hyresvärd till hyresgäst.*
Vid misstanke om missbruk av möjlighet till inneboende bör bevisbördan ligga på hyresgästen att bevisa att en otillåten andrahandsupplåtelse inte förekommer utan att upplåtelsen handlar om inneboende.

Kapitel 6. Felaktiga uppgifter i folkbokföringen mm.

Allmänna synpunkter

Utredningen hänvisar till en annan utredning som bland annat föreslår skärpta lagar kring folkbokföring. Telge Bostäder vill här påtala vikten av att det blir ordning och reda inom folkbokföringen. Att det föreslås bli brottsligt att använda sig av felaktiga folkbokföringsuppgifter välkomnas. Detta kommer att påverka hyresmarknaden positivt. Folkbokföringen missbrukas idag vid otillåten andrahandsuthyrning och

medför stora svårigheter för hyresvärdar att kontrollera hyresgästers faktiska bosättning. Även problematiken med försäljning och köp av folkbokföringsadressen kan komma att minska om den föreslagna åtgärden om *folkbokföringsbrott* införs.

Utredningen tar upp brister i registreringen hos Lantmäteriet. Lantmäteriet måste således åläggas att korrigera dessa fel och brister för att stävja oriktigheten gällande folkbokföring och därmed även det allvarliga samhällsproblem som handel med hyreskontrakt och otillåten andrahandsupplåtelse utgör.

Ett register gällande bostadsrättsinnehav måste upprättas. Likt det som finns för fastighetsinnehav. Ett bostadsrättsregister är en nödvändighet för att kunna stävja en hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning. Som hyresvärd är det en nödvändighet att kunna kontrollera om personer som har eller tänker förskaffa en hyreslägenhet redan har en fast bostad. Det är ofta förekommande att förstahandshyresgäster köper en bostadsrätt under pågående hyreskontrakt, flyttar från hyreslägenheten men säger inte upp denna. Istället hyrs hyreslägenheten ut otillåtet till annan person. Ett bostadsrättsregister torde kunna stävja detta samt minimera risken för bidragsfusk.

Kapitel 7. Förslagens konsekvenser

Allmänna synpunkter

Telge Bostäder tror sammantaget att föreslagna skärpningar kan komma att påverka den illegala handeln med hyreskontrakt i mindre omfattning, men inte i den omfattningen som utredningen framhåller. Även om de förslag som lagts fram är bra, inbegriper det ett svårt bevisläge för hyresvärdarna, vilket kan komma att göra lagförslagen uddlösa. Utredningen fokuserar främst på oskäligen hyror och otillåtna ersättningar, men vi anser att åtgärder även måste vidtas för att göra det möjligt för hyresvärdar att bevisa och komma åt svarthandeln och den otillåtna uthyrningen av hyresrätter.

Utredningens förslag är bra och ett steg i rätt riktning då kriminalisering är nödvändigt för att komma åt den olovliga uthyrningen och svarthandeln, men Telge Bostäder anser inte att effekten av de nya lagförslagen kommer att leda till att fler hyresgäster skiljs från sitt förstahandskontrakt. Förslagen torde endast leda till att handeln med kontrakt, samt de oskäligen hyrorna, kommer att ske i det fördolda. Bevisbördan ligger

kvar hos hyresvärden och då inneboendereglerna inte ändrats nämnvärt kommer det således fortsatt att vara svårt för hyresvärd att bevisa otillåten andrahandsuthyrning, trots åtstramade regler.

En del av problematiken ligger även i att det hinner gå lång tid från att hyresvärden sagt upp en bostad till att ärendet prövas av en hyresnämnd. Hyresnämnderna har idag ett stort tryck och högt inflöde av ärenden, handläggningstiderna är därför väldigt långa. Detta måste åtgärdas. Telge Bostäder anser att det krävs fler hyresnämnder på de orter där lång handläggningstid råder. För att stävja den svarta andrahandsmarknaden måste lagstiftaren även tillse att dessa ärenden hanteras inom rimlig tid. Fler hyresnämnder som snabbare kan hantera inkomna ärenden kommer att påverka tillgången på förstahandskontrakt. När hyresnämnden inte har möjlighet att hantera ärenden inom rimlig tid begränsas hyresvärdens möjlighet att återlämna lägenheten till den ordinarie bostadskön. Enligt 26 § Lag om arrendenämnder och hyresnämnder ska nämnderna handlägga ärenden skyndsamt och hyrestvister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt, 12 kap. 72 § jordabalken. Idag är handläggningstiden i hyresnämnden i Stockholm cirka tolv månader för ett ärende gällande otillåten andrahandsuthyrning och många gånger längre än så. Det kan inte anses acceptabelt. Ska man komma tillrätta med svarthandel och otillåten uthyrning måste en förändring ske för att hyresnämnderna snabbare ska kunna ta upp även dessa ärenden.