

Handläggare
Förbundsjuristen Roland Sjölin

Datum
2022-04-26

Justitiedepartementet
Straffrättsenheten

Remissyttrande över betänkandet Ny förverkandelagstiftning (SOU 2021:100) dnr Ju2022/00065

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över rubricerat betänkande.

Vårt yttrande avgränsas till den del av betänkandet som gäller förslaget i avsnitt 9.6 *Särskilt om förverkande i hyreslagen*.

Särskilt om förverkande i hyreslagen

1. Sammanfattning av Hyresgästföreningens inställning

Den som lämnat en otillåten köpeskillning för ett hyreskontrakt riskerar sedan den 1 oktober 2019 att dömas för brott och förlora sin bostad. Det nu aktuella förslaget att dessutom göra det möjligt att förverka köpeskillningen riskerar att helt ta bort incitamenten för den som lämnat ersättningen att samarbeta med rättsväsendet, vilket kommer att försvåra möjligheterna att beivra svarhandeln med hyreskontrakt. Förslaget skulle även leda till stora skillnader mellan de rättsliga konsekvenserna för den som lämnat och den som tagit emot ersättningen för hyreskontraktet, något som riskerar att försätta köparen i en utsatt situation gentemot den som tagit emot ersättningen. Mot bakgrund av de tidigare lagskärpningarna får utredningens förslag dessutom anses leda till oproportionerliga konsekvenser för den som lämnat en ersättning för sin bostadslägenhet.

Vid en sammantagen bedömning avstyrker Hyresgästföreningen därför utredningens förslag att den ersättning som någon betalat för ett hyreskontrakt ska kunna förverkas.

2. Bostadsbristen leder fram till svarhandel med hyreskontrakt

I många delar av landet råder det stor bostadsbrist. Det fanns till exempel per den 26 april 2022 totalt 753 139 personer registrerade i bostadskö enbart hos *Bostadsförmedlingen i Stockholm AB*. Hyresgästföreningen möter dagligen förtvivlade människor som saknar bostad åt sig själva och sin familj. På grund av de stora ekonomiska vinsterna vid svarhandel med hyreslägenheter utnyttjas bostadssituationen av personer som har tillgång till lediga bostäder. Denna olagliga handel bedrivs i många fall yrkesmässigt av oseriösa

fastighetsägare och svartmäklare. Det finns också en koppling mellan den olagliga lägenhetshandeln och den organiserade brottsligheten.¹

Det förekommer även att hyresgäster tar betalt för att överlåta sina hyreskontrakt. Det sker oftast genom att transaktionen förkläds till ett lägenhetsbyte.² Upptäcktsrisken är betydligt högre i dessa fall eftersom de större hyresvärdarna har särskilda anställda som utreder misstänkt svarthandel med hyreskontrakt. Det har dessutom blivit enklare att stoppa sådana transaktioner på grund av att det sedan den 1 oktober 2019 räcker att det finns anledning att anta att någon har mottagit en otillåten ersättning för att neka tillstånd till bytet.³

Sammantaget omsätter handeln med hyreskontrakt betydande belopp. Ersättningen för hyreskontraktet till en bostadslägenhet beräknas till exempel uppgå till cirka 10 procent av priset för en motsvarande bostadsrätt eller, i Stockholmsområdet, till åtminstone cirka 100 000 kr per rum.⁴

Hyresgästföreningen arbetar för en sund hyresmarknad och vill motverka handeln med olagliga ersättningar för hyreskontrakt eftersom det innebär att personer tränger sig före andra bostadssökanden som har längre kötid eller som har ett större behov av en bostad. Vi ser däremot den olagliga handeln med hyreskontrakt främst som ett resultat av den stora bostadsbristen i landet och människors desperation att försöka skaffa sig ett hem eller en bättre bostad.

3. Risk för att privatpersoner drabbas av ekonomisk utslagning

De människor som betalt en olaglig ersättning har i många fall tagit lån eller sålt sin tidigare bostadsrättslägenhet för att ha råd med köpeskillingen.⁵ Hyresgästföreningen delar därför inte utredarens syn att köpeskillingen kan ses som ett redskap för att begå brottet, utan pengarna utgör oftast köparens livsbesparingar.

Om köpeskillingen skulle förverkas kommer den som betalt för ett hyreskontrakt att förlora sina tillgångar och stå ännu längre från bostadsmarknaden. I värsta fall skulle hyresgästen dessutom ha kvar stora skulder som han eller hon tvingas att betala av under flera år, vilket skulle få oproportionerliga konsekvenser för honom eller henne. Detta riskerar särskilt att drabba redan utsatta personer som står långt från bostadsmarknaden.

¹ Prop 2018/19:107 s. 22.

² Prop 2018/19:107 s. 22

³ 12 kap. 35 § jordabalken

⁴ Prop 2018/19:107 s. 21

⁵ Se t.ex. Södertälje tingsrätt, mål nr. T165-19 eller Nacka tingsrätt, mål nr. T 6072-14.

4. Stora skillnader i de rättsliga konsekvenserna

4.1 Rättsliga konsekvenser för den som lämnat ersättningen

Sedan den 1 oktober 2019 riskerar den som lämnat en särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller förvärvar hyresrätten till en sådan lägenhet att dömas till böter eller fängelse i högst två år. Om brottet är grovt riskerar den skyldige att dömas till fängelse i högst fyra år.⁶

Den som lämnat ersättningen riskerar dessutom att få hyresrätten förverkad och förlora sitt hem.⁷

Om det aktuella förslaget går igenom riskerar den som lämnat ersättningen även att förlora köpeskillingen, som vanligtvis uppgår till 100 000-tals kronor.

4.2 Rättsliga konsekvenser för den som tagit emot ersättningen

Den som tagit emot ersättningen för hyreskontraktet riskerar att dömas till brott enligt samma straffskala som den som lämnat ersättningen.⁸ Om domstolarnas praxis sedan lagändringen år 2019 inte leder till att straffet blir en längre frihetsberövande påföljd - även vid enstaka försäljningar av hyreskontrakt - framstår risken att dömas för brott inte som tillräckligt avskräckande i förhållande till de stora ekonomiska vinsterna från svarthandeln med hyreskontrakt.

I vissa fall har fastighetsägaren själv tagit emot ersättningen för ett hyreskontrakt via en bulvan. Fastighetsägaren kan då välja att säga upp hyreskontraktet till lägenheten, med stöd av 12 kap. 42 § 1 st. 5 p. jordabalken, om försäljningen uppdagas och sedan sälja hyreskontraktet vidare till någon annan bostadssökande för att på så sätt göra en ny ekonomisk vinst på samma lägenhet.

4.3 Skillnaderna leder till ökad utsatthet

Skillnaderna mellan de rättsliga konsekvenserna för den som lämnat ersättningen och för den som tagit emot ersättningen riskerar således att bli väldigt stora om köpeskillingen dessutom kan förverkas. Hyresgäster som lämnat en ersättning för sitt hyreskontrakt riskerar därmed att hamna i en ännu mer utsatt position gentemot oseriösa hyresvärdar och svartmäklare.

5. Svårare att utreda brott

Inför lagändringen den 1 oktober 2019 ifrågasatte flera remissinstanser, däribland flertalet domstolar och hyresnämnder, att en kriminalisering av köp av hyreskontrakt skulle vara effektivt för att motverka den olagliga handeln. En farhåga var att handeln skulle bli mer svårutredd

⁶ 12 kap. 65 b § jordabalken

⁷ 12 kap. 42 § 1 st. 5 p. jordabalken.

⁸ 12 kap. 65 § jordabalken

eftersom köparens eventuella intresse av att vända sig till rättsväsendet och medverka i brottsutredningar helt skulle försvinna.⁹

Sedan lagen infördes upplever Hyresgästföreningen att färre personer vågar berätta att de utgett en ersättning för sina hyreskontrakt samtidigt som vi inte fått några indikationer på att handeln med hyreskontrakt har minskat. Genomförs utredningens förslag om förverkande av köpeskillingen finns det inte längre några incitament för den som lämnat en olaglig ersättning att samarbeta med rättsväsendet. Tvärtom finns det en uppenbar risk att den som lämnat ersättningen skräms till tystnad till följd av de stora rättsliga skillnaderna gentemot den som tagit emot ersättningen. Förslaget att förverka köpeskillingen riskerar därmed att bli kontraproduktivt för myndigheternas försök att beivra svarhandeln med hyreskontrakt.

Stockholm som ovan
Hyresgästföreningen Riksförbundet



Marie Linder
Förbundsordförande



Roland Sjölin

⁹ Prop 2018/19:107 s. 35