



## Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning, SOU 2017:86

Utredningen om åtgärder mot handel med hyreskontrakt överlämnade i november 2017 betänkandet *Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning*, SOU 2017:86, till regeringen. Nedan följer några av utredningens viktigaste förslag till ändringar i hyreslagen.

### Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

Svarthandeln med hyreskontrakt omsätter stora belopp och sker oftast vid överlåtelser av hyresrätter, t ex vid lägenhetsbyten. Uppläggen kan vara sofistikerade med skenhyresavtal, skenskrivningar på olika adresser och osanna intyg. Svarthandeln förekommer även vid upplåtelse av lägenheter t ex genom att fastighetsägaren tar betalt för ett hyreskontrakt eller via en s.k. svartmäklare.

Som ett försök att komma tillrätta med denna olagliga handel föreslår utredningen bl a en *ändring av bytesreglerna*. För att få byta en lägenhet ska det framöver krävas att bytesparterna har bott i sina lägenheter i minst ett år. Vidare ska hyresnämnden avslå en bytesansökan om det finns anledning att anta att det har begärts särskild ersättning för bytet.

En annan föreslagen ändring i bytesreglerna är att det endast ska vara tillåtet att byta hyresrätt mot hyresrätt. Möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrättslägenhet eller småhusfastighet ska således försvinna.

Förutom ändringar av bytesreglerna föreslås införande av en *ny förverkandegrund* innebärande att en hyresrätt är förverkad om hyresgästen har betalat, tagit emot eller krävt ersättning för hyresrätten.

Det föreslås också en *straffskärpning* vid illegal handel med hyreskontrakt. Enligt gällande regler är det straffbart att begära ersättning för upplåtelse

eller överlåtelse av en lägenhet. Det räcker att ersättning begärs för att brott ska föreligga och någon betalning behöver inte rent faktiskt ha erlagts. Idag är straffet för brott av normalgraden böter eller fängelse i högst sex månader. Enligt den föreslagna skärpningen ska straffet innebära fängelse upp till två år. Motsvarande straffskärpning ska också gälla om någon begär eller tar emot ersättning vid förmedling av lägenheter.

En annan viktig nyhet är att det föreslås vara kriminellt att köpa en hyreslägenhet, till skillnad från idag då det enbart är säljaren som begår den kriminella handlingen.

### Åtgärder mot oskäliga andrahandshyror

Andrahandshyror är som regel avsevärt mycket högre än förstahandshyror. Enligt utredningen är andrahandshyror i Stockholm i snitt 70 procent högre än förstahandshyror. Många hyresgäster som saknar behov av sin lägenhet hyr ut lägenheten i andra hand för att tjäna pengar på den istället för att säga upp kontraktet så att den kan hyras ut till bostadssökande. För att motverka detta föreslår utredningen att förstahandshyran ska utgöra tak för andrahandshyran. Dessutom föreslås att hyresrätten ska vara förverkad om hyresgästen tar ut en hyra högre än förstahandshyran. Visst hyrespåslag ska dock vara möjligt för det fall lägenheten hyrs ut möblerad.

Det föreslås även att det ska bli kriminellt att olovligen hyra ut en lägenhet i andra hand mot en hyra som överstiger hyresgästens egen hyra. Även här ska visst hyrespåslag dock vara möjligt för det fall lägenheten hyrs ut möblerad. Det kan noteras att förslaget bara omfattar *olovlig* andrahandsuthyrning.

### Åtgärder mot otillåten andrahandsuthyrning

För att motverka otillåten andrahandsuthyrning föreslår utredningen att möjligheten att undgå förverkande genom att vidta rättelse avskaffas. Utgångspunkten ska istället vara att hyresrätten är förverkad redan genom att hyresgästen otillåtet upplåter lägenheten i andra hand.

Vidare föreslås att en upplåtelse för inneboende (som inte kräver tillstånd) förutsätter att hyresgästen själv bor i lägenheten. I annat fall måste hyresgästen ha tillstånd för att få hyra ut en del av lägenheten.

Förslagen avseende hyressättning vid andrahandsuthyrning, förverkande och kriminalisering av oskäligen andrahandshyror ska även gälla vid uthyrning till inneboende.

Utredningen är motiverad med hänsyn till de omfattande problem som andrahandsuthyrning och handel med svarta kontrakt medför.

Lagändringen föreslås träda i kraft den 1 januari 2019 och advokatfirman kommer att följa lagstiftningsarbetet med intresse.

**Sarah Juhnell**

Biträdande jurist

sarah.juhnell@steinmann.se

08-663 97 96



**S** ADVOKATFIRMAN  
STEINMANN