

Svarthandel med hyreskontrakt

– En kritisk analys av de överväganden och förslag
avseende åtgärder mot handel med hyreskontrakt som
presenteras i SOU 2017:86

Illegal trades with lease contracts

– *A critical analysis of the considerations and proposals regarding
actions against lease trading presented in SOU 2017:86*

Olivia Dagerstig

Handledare: Johan Wessén
Examinator: Anders Holm

Sammanfattning

Hyresmarknaden är bristfällig och präglas av svarthandel med hyreskontrakt. I ett steg att komma tillrätta med problematiken har regeringen upprättat åtta bedömningar och förslag i SOU 2017:86; ”Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning”, vars syfte är att motverka den svarthandel med hyreskontrakt som förekommer.

Svarthandel med hyreskontrakt har förekommit i flera decennier. Den ökar inte bara i omfattning utan har även spridits till den organiserade brottsligheten. Problemet måste motverkas, att legalisera handeln hade varit att undergräva hyresrättens sociala skyddsnät. I motverkandet bär det allmänna ett stort ansvar, men ansvaret bör även delegeras till exempelvis fastighetsägare. Ett vanligt sätt att sälja hyreskontrakt är att utnyttja bytesregeln för att förklä transaktionen. Bytesregeln bör således revideras. Vidare utnyttjas i vissa fall även familjerättsliga överlåtelseregler för att sälja hyreskontrakt. Det missbruket är dock inte av sådan omfattning att en revidering av lagen kan motiveras. En annan åtgärd som bör införas i motverkandet av svarthandeln är möjligheten för en hyresvärd att kräva hyresrättens förverkande när otillåten ersättning har förekommit. Att införa en civilrättslig sanktion är ett välkommet komplement till de redan befintliga straffrättsliga sanktionerna. Slutligen kan konstateras att säljare och förmedlare till stor del är ansvariga för att svarthandel med hyreskontrakt förekommer. För att motverka möjligheten för dessa rättssubjekt att fortsätta med svarthandeln bör straffsanktionerna höjas. Detta torde ha en effekt på majoriteten av rättssubjekten. Straffrättsliga sanktioner bör införas även för köparen. Att köparen skulle vara en underlägsen part och därmed kunna likställas med ett offer är inte motiverat.

Sammantaget kan konstateras att de åtgärder som föreslagits i utredningen är genomtänkta, omfattande och ingripande. Åtgärderna kommer med stor trolighet uppfylla syftet att motverka svarthandeln på hyresmarknaden. I vilken omfattning det motverkandet kommer ske är ännu att vänta och se, men det är tydligt att regeringen tar problemen på hyresmarknaden på allvar och att de åtgärder som föreslås speglar detta. Ytterligare åtgärder skulle med fördel kunna införas, till exempel en ny myndighet med ansvar för hyresmarknaden och marknadens aktörer samt utökade resurser till polismyndigheten för mer effektiv lagföring av brotten och tydligare informationsspridning till allmänheten för att motverka normaliseringen av brotten. De åtgärder som faktiskt presenterats i utredningen har dock framtagits med hänsyn till bland annat proportionalitetsprincipen och kostnader, men är på det hela taget mycket väl uttänkta.

Innehållsförteckning

Sammanfattning	I
Förkortningar	IV
1. Inledning	1
1.1 Problembakgrund	1
1.2 Problemformulering	2
1.3 Syfte	2
1.4 Metod och material.....	3
1.4.1 Rättsdogmatisk metod	3
1.4.2 Teleologisk metod.....	4
1.4.3 Kritiskt tänkande	5
1.5 Avgränsningar	5
1.6 Disposition	6
2. Svarthandel med hyreskontrakt	7
2.1 Historia, problemets framväxt och nutid.....	7
2.2 Utredningens bedömning och förslag	9
2.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner	10
3. Ska den illegala handeln motverkas eller legaliseras?	12
3.1 Handel med hyreskontrakt och det allmännas ansvar	12
3.2 Utredningens bedömning och förslag	14
3.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner	15
4. Svarthandel med hyreskontrakt genom singularsuccession	17
4.1 Köp, gåva och byte.....	17
4.2 Utredningens bedömning och förslag	18
4.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner	20
5. Svarthandel med hyreskontrakt genom universalsuccession.....	22
5.1 Arv, testamente och bodelning.....	22
5.2 Utredningens bedömning och förslag	24
5.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner	24

6. Förverkande.....	26
6.1 Allmänt om uppsägning och förverkande	26
6.2 Utredningens bedömning och förslag	28
6.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner	29
7. Säljaren	31
7.1 Att begära ersättning för hyreskontrakt.....	31
7.2 Utredningens bedömning och förslag	32
7.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner	34
8. Förmedlaren	36
8.1 Att begära ersättning för förmedling av hyreskontrakt	36
8.2 Utredningens bedömning och förslag	38
8.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner	38
9. Köparen.....	40
9.1 Att erbjuda ersättning för hyreskontrakt	40
9.2 Utredningens bedömning och förslag	41
9.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner	43
10. Slutsats.....	45
Källförteckning.....	47

Förkortningar

BFL	Lag om kommunernas bostadsförsörjningsansvar
Ds	Departementsserien
Ds Ju	Departementsserien Justitiedepartementet
FML	Fastighetsmäklarlag
JB	Jordabalk
NJA	Nytt juridiskt arkiv
Prop.	Proposition
SamboL	Sambolag
SOU	Statens offentliga utredningar
ÄB	Ärvdabalk
ÄktB	Äktenskapsbalk

1. Inledning

1.1 Problembakgrund

I februari 2017 fastställde regeringen i ett kommittédirektiv¹ att en utredning avseende problemen med hyresmarknaden skulle göras. En särskild utredare skulle tillsättas och denne hade i uppgift att ”överväga och föreslå åtgärder som motverkar olaglig handel med hyresrätter och bidrar till att fler hyreslägenheter erbjuds bostadssökande på godtagbara villkor”. Utredarens främsta fokus skulle ligga på att överväga straffrättsliga förändringar avseende olaglig handel eller förmedling av hyresrätter, analysera när en hyresgäst som betalat för sitt kontrakt också ska förlora detsamma och ta ställning till om reglerna som reglerar hyresmarknaden borde ändras.² I november samma år presenterades kommittébetänkandet i Statens offentliga utredningar (SOU) 2017:86; ”Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning”. I den har behandlats ”otillåten ersättning vid upplåtelse av hyreslägenheter och överlåtelse av hyresrätter samt oskäligen hyra vid upplåtelse av lägenhet i andra hand och för inneboende”. Det har föreslagits att lagändringarna som presenterades i utredningen ska träda i kraft i januari 2019.³

Svarthandel på hyresmarknaden har funnits länge, redan på 90-talet fanns det en uttrycklig marknad för att sälja hyreskontrakt. Vid den tiden sträckte den sig dock enbart till innerstadsobjekt, i ytterområden och förorter var det ett överskott på bostäder och lägenheter stod tomma. Att flytta till en storstad med kort varsel var inget problem, i någon förort fanns det en lägenhet att hyra. Idag är läget på hyresmarknaden helt annorlunda. Svarta marknader finns både i förorterna och innerstaden och när det kommer till möjligheten att hitta ett vitt hyreskontrakt snabbt, då är det svårt att finna en hyresmarknad i något annat land som fungerar sämre än den i Sverige.⁴ Den illegala handeln med hyreskontrakt har blivit vanligare på senare år⁵ och det finns även information som tyder på att handeln nu också har utvecklats till en organiserad verksamhet och har kopplingar till organiserad brottslighet.⁶ Problematiken på hyresmarknaden ökar.

¹ Kommittédirektiv 2017:9.

² Kommittédirektiv 2017:9, s 1.

³ SOU 2017:86, s 15.

⁴ Vad är problemet med hyresmarknaden? – En intervju med professor Hans Lind av Jacob Bursell, Kapitalet podcast, 2017-08-27.

⁵ SOU 2017:86, s 123.

⁶ Boverket, Rapport 2015:40, s 69 och Polismyndigheten, Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm.

Hyresrätten är en viktig boendeform och hyresmarknaden är en viktig marknad. En hyresrätt innebär ett flexibelt boende och transaktionskostnaderna vid tillträde eller lämnande av en hyreslägenhet är låga. Dessutom blir möjligheten att utnyttja bostadsbeståndet på ett effektivt sätt större, tack vare att en hyreslägenhet både kan hyras ut i sin helhet, till en viss del och kan användas i byteshandel med andra lägenheter. Hyresrätten är även betydelsefull för rörligheten på arbetsmarknaden och därmed också för Sveriges ekonomi.⁷ I och med att hyresrätten och hyresmarknaden är så viktiga är det således också av betydelse att marknaden fungerar på det sätt som avses. Baserat på det ovan anförda – ökningen i den illegala handeln och därmed den ökade problematiken, samt hyresrättens och hyresmarknadens betydelsefullhet för både den enskilde individen och Sverige i stort – blir det tydligt att den svarthandel med hyreskontrakt som förekommer är ett allvarligt problem, både socialt, ekonomiskt och juridiskt.

1.2 Problemformulering

Är de bedömningar och förslag avseende åtgärder mot svarthandel med hyreskontrakt som presenteras i SOU 2017:86 tillräckliga och ändamålsenliga, eller skulle de behöva revideras?

1.3 Syfte

Syftet med förevarande uppsats är att kritiskt analysera de bedömningar och förslag som utredningen presenterat avseende svarthandel med hyreskontrakt. Avsikten är att utreda om nämnda bedömningar och förslag kommer lösa problemen på hyresmarknaden på ett tillfredsställande sätt eller om förslagen skulle behöva revideras, och i så fall hur. Syftet med analysen i uppsatsen är inte att lämna ett eget exempel på en konkret lösning genom att presentera reviderad lagtext, utan snarare att bidra med tankar och idéer gällande de bedömningar och förslag som presenterats i utredningen. Detta för att ytterligare berika och fördjupa diskussionen kring hur problemen med svarthandel med hyreskontrakt ska lösas. Uppsatsen är avsedd för personer med grundläggande juridiska kunskaper som anser sig ha nytta av eller intresse för hyresrätt. Detta inbegriper, men begränsas inte till, juridikstudenter, arbetande jurister, fastighetsägare, hyresgäster och branschorganisationer.

⁷ Kommittédirektiv 2017:9, s 2.

1.4 Metod och material

1.4.1 Rättsdogmatisk metod

Den första metoden som kommer användas i uppsatsen är den rättsdogmatiska metoden, vilken innebär att juristen söker svar på frågor om gällande rätt. Dessa svar söks inom relevanta rättsområden, vilka i denna uppsats är civilrätten och delvis även straffrätten.⁸ När den rättsdogmatiska metoden används är syftet främst att beskriva, tolka och systematisera gällande rätt.⁹ Metoden bygger på rättskälleläran, vilken innebär att informationen i uppsatsen baseras på lag, förarbeten, doktrin och rättspraxis.¹⁰ Förarbeten fungerar som en utförlig dialog, till skillnad från lagtext som är ett kortfattat sammanhängande system. I förarbeten framkommer konkurrerande värderingar och argumentering kring skäl och motskäl gentemot dessa. Genom att använda förarbeten som komplement till lagtext får juristen ett mer allsidigt underlag att grunda sin lagtolkning på. Med doktrin menas den litteratur som kan anses rättsdogmatisk, i och med att den tolkar och systematiserar gällande rätt. I doktrinen lyfts den juridiska argumentationen fram och den viktigaste funktion doktrinen har är att skildra rättsordningen som en enhetlig konstruktion av normer. Vid användandet av rättspraxis är det prejudikaten, det vill säga de avgöranden av ett verkligt mål som övergår till att tjäna som ett auktoritativt exempel för kommande avgöranden, som värderas högst. Ett prejudikats värde som rättskälla stärks ju mer utförlig, tydlig och allmänt hållen motiveringen till domslutet är.¹¹

Uppsatsen bygger främst på SOU 2017:86, vilket faller sig naturligt utifrån problemformuleringen. Det material som använts utöver utredningen är främst lag, förarbeten och doktrin som kan anses vara relevant för att förstå svarshandel med hyreskontrakt och problematiken kring detta på ett juridiskt plan. Rättspraxis har använts sparsamt i och med att den rättskällan främst används när det gällande rättsläget ska klargöras. Eftersom att det inte är syftet med uppsatsen har praxis enbart använts när det har varit direkt påkallat för att fastställa ett rättsligt faktum. Emellanåt har de rättsdogmatiska källorna inte varit tillräckliga för att ge den fulla bild som önskats. Så har till exempel varit fallet när det samhälleliga perspektivet har velat lyftas. I dessa fall har istället rapporter, intervjuer och internetsidor

⁸ Lehrberg Bert, Praktisk juridisk metod, 9 uppl., Iuste, 2016, s 32.

⁹ Kulin-Olsson Karin, Juridikens fundament med grundläggande juridisk metodlära, 6 uppl., Jure, 2013, s 54 och Peczenik Aleksander, Juridikens teori och metod, 1 uppl., Norstedts Juridik, 1995, s 33.

¹⁰ Kulin-Olsson (2013), s 54 och Korling Fredrik & Zamboni Mauro, Juridisk metodlära, 1:4 uppl., Studentlitteratur, 2013, s 21.

¹¹ Peczenik (1995), s 37-44.

använts och kompletterat eller ytterligare nyanserat den ursprungliga informationen. Dessa källor har även använts för att ytterligare påvisa problematiken med svarthandel med hyreskontrakt. Urvalet vid denna typ av källor har varit selektivt och endast de källor som har stor legitimitet inom det aktuella området har använts, för att säkra att informationen är korrekt. Materialinsamlingen avseende det pågående lagstiftningsarbetet för den reviderade hyreslagen avslutades den 11 februari 2018. Den rättsdogmatiska metoden används i uppsatsen främst som ett hjälpmedel för att kunna jämföra gällande rätt och utredningens förslag. Det värderande perspektivet som används i analysen har hämtats från nästa metod.

1.4.2 Teleologisk metod

När den rättsdogmatiska metoden har använts för att fastställa gällande rätt, så kallad de lege lata, och presentera de förslag som enligt utredningen borde bli gällande rätt, så kallad de lege ferenda,¹² blir en teleologisk metod relevant. I den teleologiska metod som kommer användas i förevarande uppsats utgås från ändamålet med innehållet i lagförslaget och vad författarna har för syfte med detsamma, det vill säga vad funktionstanken är.¹³ Vidare utgås det från att lagen har en beteendepåverkande tillämpning i samhället, vilken bör främjas.¹⁴ Det har argumenterats för att en teleologisk metod ska användas först när andra metoder inte klargjort lagregeln.¹⁵ Avsikten i det här fallet är dock att använda en teleologisk metod för att analysera de bedömningar och förslag som lämnats i SOU 2017:86 och således kunna besvara problemformuleringen. Utredaren som hade ansvar för att framställa den aktuella utredningen tillkallades ”med uppdrag att överväga och föreslå åtgärder som motverkar olaglig handel med hyresrätter och bidrar till att fler hyreslägenheter erbjuds bostadssökande på godtagbara villkor”.¹⁶ Det bör således kunna konstateras att syftet med de bedömningar och förslag från SOU 2017:86 som presenteras i uppsatsen är att motverka svarthandel med hyreskontrakt. Ändamålet torde vara att upprätta en väl fungerande hyresmarknad och den beteendepåverkan som bör främjas är att inte utnyttja den samhällsfunktion som hyresmarknaden är för egen vinning. Genom att applicera en teleologisk metod på utredningens bedömningar och förslag, och motiven bakom dessa, kan det undersökas om bedömningarna och förslagen uppfyller sitt syfte och ändamål eller om de behöver revideras för att göra det.

¹² Lehrberg (2016), s 204.

¹³ Kulin-Olsson (2013), s 78.

¹⁴ Lehrberg (2016), s 256.

¹⁵ Peczenik (1995), s 57.

¹⁶ SOU 2017:86, s 3.

1.4.3 Kritiskt tänkande

När den rättsdogmatiska metoden använts för att fastställa gällande rätt och den teleologiska metoden använts för att analysera om bedömningarna och förslagen fyller sitt syfte och ändamål bör ytterligare en metod appliceras på analysen. SOU 2017:86 är ett resultat av flera månaders arbete av flertalet sakkunniga människor.¹⁷ De bedömningar och förslag som där lämnas är således väl underbyggda och torde med all trolighet vara utformade efter de syften och ändamål som uppställts. I sak bör förslagen därmed vara oklanderliga och svaret på problemformuleringen torde vara ett simpelt ”ja, de är tillräckliga och ändamålsenliga”. I arbetet med uppsatsen krävs således att bedömningarna och förslagen inte bara analyseras, utan att det rör sig om en kritisk analys. Att tänka kritiskt innebär att ”mångsidigt pröva kunskaper, färdigheter och värderingar för att finna sådana förhållanden och processer som kan ge ett annat resultat än det redovisade”.¹⁸ Bedömningarna och förslagen bör väcka frågor och frågorna bör leda till att tankegången går längre eller vidare än vad som redan gjorts, för att eventuellt kunna ta hänsyn till ytterligare aspekter. Bedömningarna och förslagen bör också ifrågasättas för att pröva deras giltighet och hållbarhet.¹⁹ Genom att undersöka om bedömningarna och förslagen är tillräckligt omfattande och djupgående, samt om de i sig är utformade på ett hållbart och giltigt sätt, skapas en kritisk analys.

Uppsatsen byggs både på material som härleds från den rättsdogmatiska metoden för att tolka gällande rätt i allmänhet och en teleologisk metod för att tolka den specifika utredningen i synnerhet. Genom att applicera nämnda metoder på använt material, samt anlägga en kritisk prägel på densamma, kan en analys som innehåller både utvärdering av och kritik gentemot nämnda förslag i SOU 2017:86 lämnas. Dessutom kan även egna reflektioner uppkomma. Detta innebär att uppsatsens analys både får ett större djup och fler dimensioner.

1.5 Avgränsningar

I SOU 2017:86 är det endast avsnittet som behandlar svarthandel med hyreskontrakt som kommer användas i uppsatsen, oskäligen andrahandshyror och otillåten andrahandsuthyrning behandlas inte. Detta för att svarthandel med hyreskontrakt är det främsta problemet. Vidare behandlar SOU 2017:86 endast bostadslägenheter som går att hyra. Uppsatsen kommer därför

¹⁷ SOU 2017:86, s 3-4.

¹⁸ Hultén Pernilla, Hultman Jens & Eriksson Torsten, Kritiskt tänkande, 1:1 uppl., Liber, 2007, s 17.

¹⁹ Hultén, Hultman & Eriksson (2007), s 17-19.

göra samma avgränsning och inte behandla lokaler som kan hyras eller någon annan bostadsform än hyresrätter. Uppsatsen behandlar enbart förstahandskontrakt. Skulle andrahandskontrakt och kontrakt för inneboende beröras är det konkret uttryckt i texten. Många regler som gäller för förstahandskontrakt gäller även för andrahandskontrakt och kontrakt för inneboende, men det är inget som tas hänsyn till i uppsatsen. Parterna i transaktionen kan vara både fysiska och juridiska personer och i uppsatsen utgås det från att hyresgästen och hyresvärden eller fastighetsägaren kan vara endera. Vissa lagregler, exempelvis den som behandlar överlåtelse på grund av bodelning,²⁰ omfattar av naturliga skäl endast fysiska personer, men uppsatsen behandlar inte regler eller situationer som gäller eller uppkommer enbart för juridiska personer. På grund av att illegal handel med hyreskontrakt är väldigt svår att kartlägga kommer inte specifika statistikresultat redovisas. Detta på grund av att osäkerheten avseende dess korrekthet är för stor.²¹ I och med att hyresrätten enkom regleras på nationell nivå faller det sig naturligt att uppsatsen endast bygger på svensk rätt.

1.6 Disposition

I denna uppsats behandlas illegal handel med hyreskontrakt i allmänhet och de bedömningar och förslag som lämnats i SOU 2017:86 avseende svarthandel med hyreskontrakt i synnerhet. Utredningens bedömningar och förslag avseende motverkande av illegal handel med hyreskontrakt är åtta till antalet och varje bedömning eller förslag behandlas i ett eget kapitel. Uppsatsen är disponerad på så sätt att kapitlets rubrik uttrycker den situation eller det subjekt som kan vara kopplad till svarthandel med hyreskontrakt. I varje kapitals första avsnitt behandlas den aktuella situationen eller det aktuella subjektet på ett generellt rättsvetenskapligt sätt, utan hänsyn till utredningens bedömning och förslag men utifrån den problematik som illegal handel med hyreskontrakt innebär. I varje kapitals andra avsnitt beskrivs utredningens bedömning och förslag, samt de motiv som ligger bakom detsamma. I varje kapitals tredje och sista avsnitt presenteras slutligen en analys. Det tredje avsnittet innehåller dels en allmänt hållen analys angående problematiken med illegal handel med hyreskontrakt utifrån den aktuella situationen, dels en kritisk analys av utredningens bedömning eller förslag och dels egna tankar och reflektioner. De egna tankarna och reflektionerna är präglad både av utredningen och andra rättskällor. Uppsatsen avslutas med ett sista sammanfattande analyskapitel, en slutsats.

²⁰ Se kapitel 5.1.

²¹ SOU 2017:86, s 60 och Boverket, Rapport 2011:30, s 21.

2. Svarthandel med hyreskontrakt

2.1 Historia, problemets framväxt och nutid

Förändringarna på hyresmarknaden började under andra världskriget. På grund av att krig rådde, och de resurser som fanns i samhället främst gick till försvaret, byggdes det inte nya bostäder. Det pågick dock en urbanisering. För att avhålla fastighetsägare från att utnyttja den förevarande situationen genom att kraftigt höja hyrorna på sina hyreslägenheter infördes en hyresreglering. Hyran fick bara höjas om staten gav tillstånd till det och tillstånd gavs generellt endast vid renovering eller liknande. Lagstiftningen angående hyresregleringen var dock inte tänkt att vara en permanent regel, utan endast en temporär lösning tills byggandet var igång igen och utbudet kunde möta efterfrågan. När detta så kunde ske var avsikten att låta konkurrensen reglera hyrorna. Under 1950- och 1960-talet, när byggandet hade kommit igång igen, lades många av de nya bostäderna ute i förorten. Innerstaden var nedgången och förorten sågs som framtiden. Detta förändrades senare och innerstaden blev mer eftertraktad jämfört med förorterna. Relationen mellan utbud och efterfrågan fortsatte således vara osynkroniserad, när hyresmarknaden egentligen skulle ha balanserats ut. Hyresregleringen kunde därför inte luckras upp, det hade inneburit alldeles för kraftiga hyreshöjningar i innerstaden.²²

När hyresregleringen inte kunde avskaffas genom nybyggen skapades istället dagens modell av den svenska hyresmarknaden, vilken grundades på arbetsmarknaden. Att arbetsmarknaden till stor del präglas av rimliga villkor och minimalt utnyttjande av mänsklig arbetskraft beror främst på att parterna inom arbetsmarknaden kan betraktas som jämlika och bygger upp villkoren som ska gälla genom förhandlingar. Idén om att överlämna ansvaret till parterna på arbetsmarknaden applicerades helt enkelt på hyresmarknaden. Detta skedde stegvis under 1970-talet. Dagens hyresmarknad styrs således av kollektiva förhandlingar, dock på lokal nivå.²³ Hyresregleringen är fortfarande i bruk i den aspekten att en fastighetsägare inte kan sätta vilket pris som helst på hyresavin eftersom att hyresgästen kan få hyran prövad som oskälig i hyresnämnden, men vid nyproduktion föreligger en friare hyressättning. Hyrorna höjs generellt bara i takt med inflationen men det förekommer även stegvisa hyreshöjningar i innerstaden i jämförelse med förorterna i flera storstäder.²⁴

²² Kapitalet podcast, 2017-08-27.

²³ Kapitalet podcast, 2017-08-27.

²⁴ Kapitalet podcast, 2017-08-27.

Det kan sägas att Sverige befinner sig i en eventuell övergångsfas, eller i alla fall mellan två olika sätt att se på bostadsmarknaden. I Tyskland har hyresrätten en viktig roll och många bor i hyresrätt hela livet. I Norge däremot är systemet byggt på att en person ska kunna äga sin bostad, och det vid en låg ålder dessutom. I Tysklands bostadsmarknad fokuseras det således på hyresmarknaden och då blir en tydlig reglering viktig för att marknaden ska kunna fungera på önskvärt sätt. I Norge däremot fokuseras det på ägandemarknaden avseende bostäder, vilket således innebär att behovet av reglering gällande hyreslägenheter är mycket lägre. Sverige kunde länge liknas med Tyskland i den aspekten, men det har med tiden luckrats upp och idag verkar den svenska bostadsmarknaden mer vara på väg i samma riktning som Norge. Men faktum kvarstår att just nu befinner sig den svenska marknaden någonstans i mitten, vilket leder till problem. Om det inte finns en vision över hur bostadsmarknaden ska regleras kan regleringen inte heller optimeras.²⁵

Hyresrätten och hyresmarknaden regleras primärt i Jordabalk (1970:994) (JB)²⁶ och där stadgas att det inte är tillåtet att begära särskild ersättning ”för att en bostadslägenhet ska upplåtas till hyresgästen eller för att en hyresrätt till en sådan lägenhet ska överlåtas till hyresgästen”.²⁷ När detta sker rör det sig således om illegal handel med hyreskontrakt, också kallad svarthandel, och dessa transaktioner tar plats på så kallade svarta marknader.²⁸ Att det går att ta betalt för hyreskontrakt beror på att det finns en brist på hyresrätter, en brist som dessutom ökar.²⁹ Det byggs för lite hyresrätter och befolkningens mängden ökar. Till det kan tilläggas att kommunerna inte tar det ansvar för den bostadsplanering som de är skyldiga till och att närhet till andra variabler så som goda kommunikationer och närhet till service spelar roll vid valet av bostad.³⁰ Åtgärder avseende problematiken med svarthandel har företagits tidigare³¹ men inte haft den verkan som önskades. Den utredare som föreslår åtgärder måste ta hänsyn till bland annat kostnader som kan uppkomma³² och allmänna rättsprinciper, så som proportionalitetsprincipen.

²⁵ Kapitalet podcast, 2017-08-27.

²⁶ 12 kap. JB.

²⁷ 12 kap. 65 § JB och SOU 2017:86, s 9.

²⁸ Boverket, Rapport 2014:13, s 49.

²⁹ Boverket, Rapport 2017:30, s 11.

³⁰ Boverket, Rapport november 2010, s 9.

³¹ Se bland annat prop. 1977/78:175.

³² 14 § Kommittéförordning (1998:1474).

2.2 Utredningens bedömning och förslag

*”Det förekommer en illegal handel med hyreskontrakt. Handeln är vanligast i Stockholmsområdet, men förekommer även i andra områden i landet, särskilt i orter med stor bostadsbrist. Illegal handel med hyreskontrakt förekommer inom ramen för den organiserade brottsligheten i Stockholm.”*³³

Det är svårt att kartlägga förekomsten av illegal handel med hyreskontrakt. Det beror främst på att ingen av parterna i ett handelsförhållande har något incitament att avslöja vad som pågår. För säljaren av ett hyreskontrakt innebär försäljningen en inkomst och för köparen innebär köpet en ordnad boendesituation. Omvänt skulle ett avslöjande av den illegala handeln innebära att säljaren riskerar både återbetalningsskyldighet och att dömas för brott medan köparen riskerar att förlora hyresrätten. Möjligheten för utomstående att upptäcka illegal handel med hyreskontrakt är även den liten, i och med att försäljningen förkläs i legala transaktioner och försäljningen kan ske privat mellan parterna, utan krav på kontrollerande organs tillsyn eller byråkratiska omständigheter. Att illegal handel med hyreskontrakt förekommer är dock klarlagt. Flera parter³⁴ har utfört undersökningar som inte bara visar på att illegal handel förekommer, utan även att den ökar.³⁵ Det är fler och fler som betalar för en hyreslägenhet och försäljningen av hyreskontrakt har spridit sig från att endast omfatta storstädernas³⁶ innerstad till förorter i storstäderna och innerstaden i mindre städer.³⁷ Den illegala handeln har även spridit sig på så sätt att den numer även förkommer inom den organiserade brottsligheten.³⁸

För att dölja den illegala handeln med hyreskontrakt förkläs försäljningen i legala transaktioner. Det är både förstahandskontrakt, andrahandskontrakt och kontrakt för inneboende som säljs illegalt och försäljaren kan vara både hyresvärden och nuvarande hyresgäst. En hyresvärd utan ett offentligt kösystem kan enkelt erbjuda hyreskontraktet till någon som är villig att betala för det, utan problem med ifrågasättande parter. När säljaren är en hyresgäst ikläds ofta transaktionen formen av ett vanligt lägenhetsbyte³⁹ mellan säljaren

³³ SOU 2017:86, s 89.

³⁴ Bland annat Fastighetsägarna Stockholm och Polismyndigheten, se SOU 2017:86, s 62-67.

³⁵ SOU 2017:86, s 89-91.

³⁶ Med storstäder menas här Stockholm, Göteborg och Malmö.

³⁷ SOU 2017:86, s 93.

³⁸ Polismyndigheten, Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm.

³⁹ 12 kap 35 § JB.

och köparen.⁴⁰ Anledningarna till att handeln förekommer är flera men den främsta är bostadsbristen. I och med att den illegala handeln numer är så utbredd, samtidigt som brottet varken är prioriterat eller lätt att upptäcka, har brottet dessutom blivit mer socialt accepterat.⁴¹

2.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner

Illegal handel med hyreskontrakt på svarta marknader är inget nytt. Trots att problemet funnits i flera decennier, och att flera åtgärder har presenterats och använts, har svarthandeln inte bara kvarstått, den har även ökat. I och med att svarthandeln har vuxit fram under en längre tid, influerad av flertalet beslut och omständigheter, är det lätt att dra slutsatsen att det också är en invecklad procedur att undanröja problemet. Att det är ett problem är det däremot ingen tvekan om. Professor Hans Lind har konstaterat att i dagens läge är det svårt att hitta något land i världen som har en hyresmarknad som fungerar sämre än Sveriges, sett ur aspekten att en god hyresmarknad innebär att hyreskontrakt ska kunna hittas snabbt och lagligt. För att påbörja resan mot en hyresmarknad som anses välfungerande och trygg, till skillnad mot dagens hyresmarknad som präglas av bostadsbrist och svarthandel, måste flertalet åtgärder vidtas.

Den främsta anledningen till problemen på hyresmarknaden är givetvis bristen på bostäder. Framför allt i Sveriges storstäder behöver det byggas mer. Andra anledningar skulle till exempel kunna tänkas vara den pågående hyresregleringen som i vissa fall innebär att hyran ligger så lågt under marknadsvärdet att kontraktet istället får ett värde, att Sverige förlägger stora delar av arbeten och liknande projekt främst i storstäderna vilket leder till snedfördelad efterfrågan på bostäder samt att det idag bildas många bostadsrätter och därmed en mer ägandebaserad marknad. För att råda bot på svarthandeln och komma tillrätta med hyresmarknaden behöver Sverige ta ett konkret beslut avseende vad hyresmarknaden ska ha för funktion och utformning. Endast genom att besluta vilken roll hyresmarknaden ska spela kan åtgärder utformas efter de syften och ändamål som önskas uppnås. De åtgärder som genom åren presenterats med avsikt att motverka svarthandeln har utformats ur tanken på hur svarthandel ska motverkas. Den fråga som istället bör ställas är hur hyresmarknaden ska utformas för att fungera på det sätt som önskas. Först då nås roten till problemet, det vill säga problematiken i hyresmarknadens utformning som gett upphov till svarthandeln.

⁴⁰ SOU 2017:86, s 89-90.

⁴¹ SOU 2017:86, s 93-94.

I utredningen konstateras det också att svarthandel med hyreskontrakt förekommer samt att den ökar. Det är inte svårt att förstå varför. Brottet är svårt att upptäcka, offren för brottet är abstrakta och den ekonomiska förtjänsten är stor. Svårigheten att upptäcka brottet ligger främst i att det inte finns några direkta offer som lider skada vid transaktionstillfället, utan istället är det två parter som båda gynnas av transaktionen. Transaktionen kan också skötas privat. Med tanke på hur utbredd problemet med svarthandel är, samt att problemet dessutom ökar, bör det övervägas om en mer ingripande åtgärd i form av ett kontrollerande organ borde införas. Offer för brottet är främst de som står i bostadskö eller på annat legalt sätt försöker få tag i en hyreslägenhet och därmed missar möjligheten till ett boende. Indirekt kan även staten anses vara ett offer på grund av att likvida medel undandras från beskattning. Detta sker genom att de likvida medel som inkommer till den organiserade brottsligheten genom försäljningar av hyreskontrakt i vissa fall fortsätter användas inom olika svarta marknader och för pengatvätt. När ett brott kan förkläs och döljas på flera sätt är det svårt att bevisa att det begåtts, framför allt när det kombineras med de beviskrav som föreligger avseende när otillåten ersättning lämnats.

Sammantaget kan konstateras att svarthandel på hyresmarknaden både förekommer samt är ett växande problem. För att komma tillrätta med problemet bör lösningar grundas på hur en fungerande hyresmarknad ska utformas och inte enbart på hur svarthandel ska motverkas. Det krävs mer vidsträckta åtgärder, till exempel byggande av fler bostäder eller reformation av regleringen som styr hyresmarknaden. Ett ytterligare alternativ skulle vara att fokusera på ägande vad gäller bostadsmarknaden och således öka möjligheten för människor att köpa bostad. För att motverka svarthandeln direkt krävs också ytterligare åtgärder, till exempel ett uppluckrande avseende kravet att bevisa att en försäljning av ett hyreskontrakt har skett eller ett inrättande av en myndighet som ska ansvara för eller tillse byten av lägenheter och andra liknande transaktioner som används för att dölja försäljningen.

3. Ska den illegala handeln motverkas eller legaliseras?

3.1 Handel med hyreskontrakt och det allmännas ansvar

Hyra anses vara den viktigaste nyttjanderätten⁴² och att hyra en bostadslägenhet⁴³ är ett vanligt⁴⁴ sätt att bo. Hyra definieras som att ”någon genom ett hyresavtal får utnyttja ett hus eller en del av ett hus mot ersättning”⁴⁵ och regleras, som tidigare nämnts,⁴⁶ i 12 kap. JB. Lagen är uppbyggd på så sätt att den delvis fungerar som en social skyddslagstiftning för hyresgäster.⁴⁷ Hyresgästen anses vara den svagare parten i relation till hyresvärden och hyresgästens intresse av att ha en dräglig bostadssituation väger tungt.⁴⁸ Lagen är därför till stor del tvingande till hyresgästens förmån,⁴⁹ jämfört med annan civilrättslig lagstiftning där det oftast utgår från vad parterna avtalat.⁵⁰ Exempel på hur detta tar sig i uttryck är genom det direkta besittningsskyddet⁵¹ eller genom rätten för en hyresgäst att överlåta hyresrätten.⁵²

En annan viktig egenskap som hyresrätten har är att den inte är sammankopplad med ett krav på kapital. Hyresrättens kvalitéer är istället att den ska vara lättillgänglig och vara ett alternativ för de människor som behöver ett boende snabbt, under en kortare period eller av någon annan anledning inte har möjligheten att lyfta in kapital i sitt boende.⁵³ I och med att hyresrätten är en bostadsform som definieras av att ingen kapitalinsats krävs är det således ett problem att svarthandel med hyreskontrakt förekommer. Problemet har varit uppe för diskussion tidigare⁵⁴ och de åtgärder som då företagits har bevisligen inte gett ett tillfredsställande resultat. Frågan är om lagstiftaren bör ta ytterligare ett steg i riktning mot ett motverkande, och utöka de åtgärder som är avsedda att förhindra den illegala handeln, eller om lagstiftaren istället bör legalisera handeln och anpassa lagen till att reglera handeln.

⁴² Bengtsson Bertil, Hager Richard & Victorin Anders, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 8 uppl., Norstedts Juridik, 2013, s 19 och Grauers Folke, Nyttjanderätt – hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 14 uppl., Juristförlaget i Lund, 2014, s 13.

⁴³ 12 kap. 1 § 3 st. JB.

⁴⁴ Bengtsson, Hager & Victorin (2013), s 17 och Grauers, Nyttjanderätt (2014), s 19.

⁴⁵ 12 kap. 1 § 1 st. JB och Lundén Björn, Fastighetsjuridik – praktisk handbok, 4 uppl., Björn Lundén information, 2013, s 140.

⁴⁶ Se avsnitt 2.1.

⁴⁷ SOU 2017:86, s 37-38 och Bengtsson, Hager & Victorin (2013), s 30.

⁴⁸ 12 kap. 1 § 5 st. JB och Grauers, Nyttjanderätt (2014), s 19.

⁴⁹ 12 kap. 1 § 5 st. JB.

⁵⁰ Bengtsson, Hager & Victorin (2013), s 31.

⁵¹ 12 kap. 45-52 §§ JB.

⁵² 12 kap. 32-38 §§ JB.

⁵³ Boverket, Rapport 2011:15, s 19.

⁵⁴ Se bland annat prop. 1977/78:175.

Det allmänna⁵⁵ spelar en viktig roll både avseende kontrollen av hyresmarknaden i allmänhet och motverkandet av den illegala handeln med hyreskontrakt i synnerhet. Den mest väsentliga rollen är den rollen riksdagen har som lagstiftare.⁵⁶ Genom utredningar, propositioner och lagtext kan hyresmarknaden kontrolleras och styras i önskad riktning. Det allmännas ansvar sträcker sig dock längre än så. Genom myndigheter som till exempel Boverket, som ansvarar för byggande, boende och samhällsplanering,⁵⁷ och Polismyndigheten, som ansvarar för att minska brottsligheten och öka människors trygghet,⁵⁸ har det allmänna ett vidsträckt ansvar att utforma hyresmarknaden på ett fungerande sätt och motverka de problem som uppstår.

Ansvar för bostadsbeståndet är inte statligt, utan ligger på kommunal nivå. Varje enskild kommun har ansvar för att planera, bygga och upprätthålla bostäder till kommunens invånare.⁵⁹ Denna utformning har, som tidigare nämnts, sin grund i hur bostadsmarknaden utvecklades efter andra världskriget.⁶⁰ Genom att ansvaret för bostadsförsörjningen lades på kommunal nivå uppstod ett ”icke-vinstbaserat alternativ med sikte på att tillhandahålla goda bostäder till skäliga kostnader för alla, oavsett bakgrund och ekonomiska förhållanden”.⁶¹ Det är kommunerna som har den överblick som behövs för att kunna avgöra vilka behov och resurser som finns och därmed kunna planera en effektiv bostadsförsörjning.⁶² Vid behov är det även kommunens ansvar att tillhandahålla en bostadsförmedling för att förmedla de aktuella bostäderna.⁶³ Detta kan göras enskilt, i samråd med andra kommuner eller delegeras till en utomstående part om så önskas.⁶⁴ Det ska dock tilläggas att länsstyrelsen också har ett ansvar för bostadsförsörjningen. Varje länsstyrelse ska vara sin kommun behjälplig avseende bland annat samordning.⁶⁵ Trots denna lagstadgade skyldighet för kommuner att ansvara för bostadsförsörjningen är det inte alltid alla kommuner som har antagna riktlinjer och av de som faktiskt har det är det flertalet riktlinjer som är bristfälliga.⁶⁶

⁵⁵ Med det allmänna menas här stat, kommun och alla rättssubjekt som lyder under, eller har ansvar som delegerats från, stat och kommun.

⁵⁶ 1 kap. 4 § Regeringsform (1974:152).

⁵⁷ Boverket, Om Boverket, hämtad 2018-01-13.

⁵⁸ Polisen, Verksamhetsidé och långsiktiga mål, hämtad 2018-01-13.

⁵⁹ 1-2 §§ Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (BFL).

⁶⁰ Se kapitel 2.1.

⁶¹ Prop. 2001/02:58, s 13.

⁶² Prop. 2001/02:58, s 54.

⁶³ 7 § BFL.

⁶⁴ SOU 2007:14, s 78.

⁶⁵ 3 § BFL.

⁶⁶ Boverket, Rapport november 2010, s 17.

3.2 Utredningens bedömning och förslag

”Lagstiftningen bör skärpas i syfte att motverka handeln med hyreskontrakt. Det är också angeläget att fastighetsbranschen, organisationer på hyresmarknaden, Boverket och brottsbekämpande myndigheter vidtar möjliga åtgärder för att motverka handeln.”⁶⁷

Det finns flera bostadsformer i Sverige, exempelvis ägarlägenheter, eget ägande av fastighet och bostadsrätt. Samtliga av dessa är utformade på olika sätt för att kunna möta de olika önskemål avseende boendeform som finns. Hyresrätten är även den utformad på ett specifikt sätt för att möta en viss typ av önskemål, men den skiljer sig ytterligare i jämförelse med övriga exempel på det sättet att den inte kräver någon kapitalinsats. Hyresrätten är utformad på det sättet för att öka tillgängligheten och vara en flexibel boendeform. Detta är menat att gynna samhället på så sätt att alla ska ha möjlighet att ha någonstans att bo samt att arbetsmarknaden och bostadsmarknaden ska behålla rörligheten. Att handla med hyreskontrakt strider helt mot syftet med hyresrätten som bostadsform. Att den illegala handeln med hyreskontrakt dessutom ökar tyder på att problemet bara kommer bli större. Fler och fler personer har problem att hitta boende, bostadsköerna blir längre och hyresrätten som boendeform fyller i dagens läge inte sin avsedda funktion. Dessutom undviker säljaren av ett hyreskontrakt beskattning på stora intäkter och den illegala handeln kan även användas som ett sätt att tvätta pengar. Det är därför viktigt att åtgärder mot den illegala handeln med hyreskontrakt vidtas för att lösa problemet.⁶⁸

Det främsta instrumentet för att komma till rätta med den illegala handeln är en förändring av lagen. Enbart det initiativet kommer dock inte ge ett tillfredsställande resultat. Det krävs ytterligare åtgärder, till exempel att polisen prioriterar denna typ av brott och att fastighetsägare och hyresvärdar aktivt försöker förhindra den illegala handeln. Därtill krävs det att myndigheter och organisationer förändrar allmänhetens inställning till handel med hyreskontrakt genom att informera om lagen och att försäljning av hyreskontrakt är otillåtet.⁶⁹

⁶⁷ SOU 2017:86, s 95.

⁶⁸ SOU 2017:86, s 96.

⁶⁹ SOU 2017:86, s 96-97.

3.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner

Hyresrätten är en betydelsefull boendeform och det är viktigt att värna om den. I och med den avsaknad som finns angående krav på kapital är det för många människor den enda möjligheten till bostad. Det går att dra slutsatsen att den är utformad på det sättet för att fungera som ett socialt skyddsnät för de människor i Sverige som inte har möjlighet att ordna en boendesituation på annat sätt, och att alla människor ska ha någonstans att bo är en värdering som väger tungt. Det är svårt att föreställa sig några skäl som väger tyngre än människans rätt till en bostad, varför det inte borde vara möjligt att rättfärdiga åtgärder som skulle inskränka hyresrätten och dess socialt betydelsefulla kvalitéer. Likväl föreligger en debatt avseende möjligheten att legalisera handel med hyreskontrakt. Det främsta argumentet för en legalisering av handeln är att det i praktiken på många sätt skulle innebära en förbättring. Svarthandel med hyreskontrakt föreligger redan och är dessutom utbrett, vanligt och till stora delar socialt accepterat. Genom att legalisera handeln blir det möjligt för lagstiftaren och det allmänna att kontrollera, styra och utforma handeln på önskvärt sätt. Vidare blir de svarta pengar som figurerar i transaktionerna föremål för beskattning. En legalisering handlar i nuläget främst om moraliska avvägningar.

Att legalisera handeln med hyreskontrakt vore dock att belägga hyresrätten med ett krav på kapital och således frångå syftet med hyresrätten. Detta torde vara det främsta argumentet mot en legalisering av handel med hyreskontrakt. Ytterligare argument mot legaliseringen är till exempel att fel rättssubjekt gör en ekonomisk vinning på handeln samt att behovet av en marknad där handel med hyreskontrakt förekommer saknas. Säljaren av ett hyreskontrakt är i många fall inte det subjekt som äger fastigheten och har inte heller själv betalat för kontraktet. Att göra en ekonomisk vinst på en försäljning av något som inte varit i säljarens ägo är inte en transaktion som kan försvaras. Vidare föreligger det idag en marknad för försäljningar av bostäder där villor, bostadsrätter och liknande objekt kan förvärfvas. Det finns således redan en marknad där bostäder kan förvärfvas i utbyte mot kapital, varför det inte finns någon anledning att urholka den unika hyresrätten. Dessa argument, i kombination med hyresrättens vikt för arbetsmarknaden, samhället och välfärden, ger för handen att en legalisering inte kan försvaras. Fortsatt motverkande av den illegala handeln bör vara det rätta valet, det är där skyddsvärdena väger tyngst.

Den ytterst ansvariga för hyresmarknaden är det allmänna. Riksdagen stiftar lagar avsedda att motverka illegal handel och upprätthålla en fungerande hyresmarknad. Myndigheter, så som Boverket, arbetar med att bostadsmarknaden i allmänhet ska vara väl fungerande. Polismyndigheten, domstolar och rättsväsendet i stort har som uppgift att utreda brott och lagföra de ansvariga. På kommunal nivå regleras bostadsförsörjningen. Kort sagt har det allmänna både flertalet funktioner och flertalet aktörer involverade i bostadsmarknaden för att se till att den fungerar väl. Avseende hyresmarknaden brister dock det allmänna i det ansvaret. För att komma tillrätta med hyresmarknaden bör flertalet insatser göras. Lagen bör förändras, främst ur den aspekten att det bör bli lättare att lagföra de som handlat med hyreskontrakt samt att sanktionerna vid brotten bör vara mer ingripande än vad de är idag. Det allmänna bör också involvera andra aktörer, så som privata fastighetsägare, i motverkandet av handeln. Slutligen bör resurser läggas på att informera allmänheten om hyresrätten och dess regler samt regleringen av den illegala handeln. Att motverka den normalisering och sociala acceptans som utvidgas avseende handel med hyreskontrakt torde vara en väsentlig åtgärd för att förhindra ytterligare spridning av den illegala handeln.

Sammantaget kan sägas att i diskussionen kring hur den illegala handeln med hyreskontrakt ska hanteras väger motverkandet av handeln avsevärt tyngre än en legalisering. Hyresrätten och dess unika kvalitéer innebär betydande sociala skyddsvärden som inte kan konkurreras ut av den enkla lösningen att legalisera ett beteende enkom för att det är svårt att förhindra det. Det allmänna bär ett stort ansvar för motverkandet av den illegala handeln och ytterligare insatser skulle behövas. Lagen bör reformeras och den sociala acceptansen av brottet bör motverkas genom informationsspridning till allmänheten och involvering av ytterligare aktörer utanför det allmänna. Kraven på kommunerna avseende deras bostadsförsörjningsansvar bör också ökas. Ur flera aspekter vore det behövligt av det allmänna att införa en ny myndighet. Det är idag många aktörer på hyresmarknaden, bland annat flertalet hyresnämnder samt privata och kommunala hyresvärdar. Att införa en myndighet som enbart fokuserar på hyresmarknaden och att den ska fungera väl hade inneburit ett mer enhetligt och koncentrerat arbete mot hyresmarknadens brister och problem. Myndigheten skulle till exempel arbeta med att upprätta förslag i motverkandet av handeln och vara den som kontrollerade kommuner och andra aktörer i deras arbete för en bättre hyresmarknad. Att ena aktörerna som på något vis involveras i hyresmarknaden och få dem att samverka hade varit det mest väsentliga.

4. Svarthandel med hyreskontrakt genom singularsuccession

4.1 Köp, gåva och byte

En upplåtelse eller överlåtelse som sker genom köp, byte eller gåva kallas singularfång.⁷⁰ Att köpa ett hyreskontrakt är inte olagligt, men att begära eller ta emot betalning för ett är det.⁷¹ Annan form av överlåtelse eller upplåtelse är tillåten om hyresvärden eller hyresnämnden lämnar sitt samtycke.⁷² För att något ska klassas som en gåva behöver tre rekvisit vara uppfyllda. Det ska röra sig om en förmögenhetsöverföring från givare till mottagare, överföringen ska göras frivilligt av givaren och givaren ska ha en benefik gåvoavsikt.⁷³ Rätten att hyra en lägenhet är ett avtal mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Hyresgästen äger i den meningen endast nyttjanderätten till lägenheten och fastighetsägaren äger själva lägenheten. En fastighetsägare kan därmed skänka hela eller en del av fastigheten i gåva⁷⁴ men hyresgästen har ingen möjlighet att skänka nyttjanderätten som gåva på grund av att nyttjanderättsavtal inte omfattas av den aktuella lagen.⁷⁵ Även om nyttjanderättsavtal skulle ha omfattats av lagen skulle gåva ändå inte bli aktuellt i och med att hyra definieras av att rättssubjektet får utnyttja ett hus mot lämnad ersättning.⁷⁶

När det kommer till byten stadgas i JB att hyresgästen har rätt att använda sitt hyreskontrakt vid byte till annan bostad. För att ett byte ska tillåtas krävs att hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet, att bytet kan ske utan påtaglig olägenhet för fastighetsägaren samt att inga andra särskilda skäl talar emot bytet.⁷⁷ Hyresgästen anses ha beaktansvärda skäl för bytet till exempel om familjen blir fler eller färre, eller om hushållets ekonomi genomgår en väsentlig förändring.⁷⁸ Har hyresgästen ägt nyttjanderätten till lägenheten endast en kortare tid⁷⁹ krävs att skälen är än starkare för att motivera ett byte.⁸⁰ Att bytet kan ske utan påtaglig olägenhet för fastighetsägaren kan till exempel innebära att den nya hyresgästen inte passar som hyresgäst i den aktuella lägenheten på grund av dennes familjs storlek, eller att hyresgästen

⁷⁰ Grauers Folke, Ekonomisk familjerätt, 8 uppl., Karnov Group, 2012, s 16.

⁷¹ 12 kap. 65 § JB.

⁷² 12 kap. 32, 34 och 39-40 §§ JB.

⁷³ Hellner Jan, Hager Richard & Persson Annina, Speciell avtalsrätt II: Kontraktsrätt, 1 häftet: Särskilda avtal, 6 uppl., Norstedts Juridik, 2015, s 278.

⁷⁴ 4 kap. 29 § JB.

⁷⁵ SOU 1935:14 s 131. Lös egendom omfattas annars av lag (1936:83) angående vissa utfästelser om gåva.

⁷⁶ 12 kap. 1 § 1 st. JB och Lundén (2013), s 140.

⁷⁷ 12 kap. 35 § JB.

⁷⁸ SOU 1966:14, s 359 och Lundén (2013), s 146.

⁷⁹ Uppskattningsvis kortare tid än ett år.

⁸⁰ Prop. 1992/93:115, s 34.

skulle vålla större slitage än rimligt på grund av dennes verksamhet.⁸¹ Med att inga andra särskilda skäl talar emot bytet menas att ingen otillåten ersättning ska ha förekommit.⁸² Bytesregeln kan utnyttjas på flera olika sätt. Det kan röra sig om både förstahandskontrakt och andrahandskontrakt, det kan röra sig om äkta byten och skenbyten, försäljaren kan vara både fastighetsägaren eller hyresgästen, en förmedlare eller svartmäklare kan finnas med i ekvationen och det kan röra sig om ett direktbyte eller ett kedjebyte. Ett äkta byte innebär att de två parterna har varsin lägenhet och att ett byte sker, men den part som har den mer attraktiva lägenheten att byta med mottar även otillåten ersättning. Vid ett skenbyte betalar köparen otillåten ersättning för att förvärva hyreskontraktet till säljarens lägenhet, men säljaren övertar ingen bostad av köparen. I vissa fall skenskriver sig köparen på en lägenhet denne aldrig bott i och i andra fall har köparen en lägenhet, men säljaren har aldrig för avsikt att bosätta sig i den. Vid ett direktbyte är det endast två parter inblandade i bytet och vid ett kedjebyte är flera parter inblandade och flera byten sker. Otillåten ersättning kan förekomma på ett eller flera ställen vid ett kedjebyte. En förmedlare eller en svartmäklare kan ha flera olika precisa uppgifter men fungerar i allmänhet som hjälpmedel för att få igenom bytet.⁸³

4.2 Utredningens bedömning och förslag

”En överlåtelse av en hyresrätt till en bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad bör även i fortsättningen förutsätta samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden. Kraven på att hyresgästen måste ha beaktansvärda skäl för bytet och att bytet ska kunna äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden bör också kvarstå. För att tillstånd till byte ska lämnas ska hyresgästen och den som hyresrätten överläts till ha varit bosatta i sina bostäder under minst ett år vid tidpunkten för ansökan om tillstånd. Om någon har bott i sin bostad under kortare tid än ett år, ska det krävas synnerliga skäl för att tillstånd till bytet ska lämnas. Om det finns anledning att anta att det har begärts särskild ersättning för bytet, ska tillstånd inte lämnas. Möjligheten att byta en hyresrätt mot en bostadsrätt eller ett eget ägt småhus tas bort. Hyresnämnden får tillåta att beslut om byte av bostad får överklagas.”⁸⁴

⁸¹ SOU 1966:14, s 359.

⁸² Prop. 1983/84:137, s 128.

⁸³ SOU 2017:86, s 76-81.

⁸⁴ SOU 2017:86, s 97.

Att använda bytesregeln är ett vanligt sätt för personer att sälja sina hyreskontrakt eftersom att det är svårt att bevisa att en otillåten ersättning har lämnats. Trots det anser utredningen att regeln i sin helhet inte bör upphävas, utan att den istället bör revideras. De positiva fördelar som regeln medför, till exempel en förenklad rörlighet på bostadsmarknaden och arbetsmarknaden, väger tungt. Den främsta revidering som föreslås är att hyresgästerna ska ha varit bosatta i hyresrätterna i minst ett år för att byte ska få ske. I och med att en försäljning av ett hyreskontrakt bör präglas av snabbhet och effektivitet blir bytesregeln inte lika attraktiv att utnyttja om det införs ett krav som kräver längre tid som bosatt i lägenheten.⁸⁵ Förslaget om att gränsen ska ligga på ett år är hämtad från praxis.⁸⁶ En annan revidering av regeln avser rekvisitet ”inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet”⁸⁷ där villkor om otillåten ersättning vid bostadsbyte omfattas.⁸⁸ I praktiken har det visat sig svårt att bevisa att villkor om otillåten ersättning har legat för handen vid ett lägenhetsbyte.⁸⁹ Problemet är inte nytt och förslag på hur lagstiftaren skulle kunna komma till rätta med det har tidigare presenterats, men inga åtgärder har hittills vidtagits.⁹⁰ Utredningen föreslår att beviskravet sänks och att det nu räcker med att ”det finns anledning att anta att särskild ersättning har begärts”.⁹¹

Utredningen föreslår även att bytesrätten endast skulle omfatta rena hyresrättsbyten. Idag tillåts något av de aktuella bytesobjekten att vara en ägd bostad och i sådana byten kan den otillåtna ersättningen figurera som en sänkt köpeskilling.⁹² Tillstånd till byte mellan en hyresrätt och en äganderätt ges redan restriktivt⁹³ och med hänsyn till att regeln kan utnyttjas för illegal handel finns det inte skäl att behålla möjligheten alls. Slutligen gäller att det idag inte är tillåtet att överklaga en hyresnämnds beslut angående lägenhetsbyte.⁹⁴ På grund av det, samt att det finns flera hyresnämnder i Sverige, är risken stor att praxis blir splittrad och att rättssäkerheten hotas.⁹⁵ Ett förslag har redan lämnats angående att det bör införas en möjlighet att överklaga beslut i ärenden som rör bytesrätt,⁹⁶ vilket utredningen ställer sig bakom.⁹⁷

⁸⁵ SOU 2017:86, s 97-98 och 100-101.

⁸⁶ Bl.a. Hyresnämnden i Stockholms beslut i ärende 3123-14.

⁸⁷ 12 kap. 35 § JB.

⁸⁸ Prop. 1983/84:137, s 128.

⁸⁹ SOU 2017:86, s 102.

⁹⁰ SOU 2008:47.

⁹¹ SOU 2017:86, s 104.

⁹² SOU 2017:86, s 105.

⁹³ Andersson Charlotte & Andersson Emil, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, 3 uppl., Norstedts juridik, 2015, s 167.

⁹⁴ 12 kap. 70 § 2 st. JB.

⁹⁵ SOU 2017:86, s 106.

⁹⁶ Ds. 2016:4, s 140-144.

⁹⁷ SOU 2017:86, s 107.

4.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner

Att avyttra ett hyreskontrakt via köp är otillåtet och att avyttra ett via gåva är inte möjligt. Det skulle kunna argumenteras för att ett avyttrande genom gåva indirekt är möjligt i och med att hyreskontrakt kan överlåtas till ett annat rättssubjekt om hyresvärden tillåter det, men kontraktet i sig har inte ett nominellt värde och således blir det inte fråga om en gåva i det läget heller. Att avyttra ett hyreskontrakt via singularsuccession är endast tillåtet när det gäller byte. Lagstiftaren har således gjort en avvägning avseende singularfång och kommit till den slutsatsen att byte är den enda transaktion som är skyddsvärd när det gäller nyttjanderätten till hyreslägenheter. Hyresrätten har viktiga egenskaper i form av att den ska vara lättillgänglig och enkel att använda. Det innebär att hyresrätten är viktig när någon behöver ett snabbt boende, till exempel på grund av jobb på annan ort, förändrade familjeförhållanden eller studier. Genom att tillåta rättssubjekt att byta lägenheter med varandra, och således minimera inblandning av hyresvärdar samt arbete från både hyresgäster och hyresvärdar, utnyttjas bostadsbeståndet på ett ännu mer effektivt sätt. Det blir ännu enklare för utbud att möta efterfrågan. Det finns dock inget skyddsvärd i att låta en hyresgäst avyttra nyttjanderätten till en lägenhet genom köp eller gåva. Köp skulle innebära ekonomisk vinning från något som inte har ett nominellt värde från början och rätten att skänka ett hyreskontrakt i gåva skulle inskränka på fastighetsägarens, det vill säga den rättmätiga ägaren till objektet, rätt att disponera sin egen egendom.

Problemet med bytesrätten är att det blivit en väldigt vanlig transaktion att använda sig av för att maskera köp av hyreskontrakt. I och med att byten kan ske på flertalet olika sätt, med olika objekt, kontrakt och aktörer, är det en regel som det lönar sig att utnyttja för illegal handel. Regeln är inte heller belagd med krav eller tillsyn, utöver hyresnämndens godkännande, vilket också bidrar till dess popularitet vid handel med hyreskontrakt. Hyresnämnden granskar visserligen de omständigheter som ligger för handen när beslut om byte ska fattas, men all förberedelse som sker innan beslutet och allt efterarbete när tillstånd är lämnat kan skötas i lugn och ro av de aktuella parterna. Det har lyfts fram att illegal handel med hyreskontrakt förekommer inom organiserad brottslighet och att där även sker penningtvätt av de likvida medel som används. Möjligheten finns att bytesregeln utnyttjas primärt eller enbart för penningtvätt och att intresse av handel med hyreskontrakt inte finns alls. Bytesregeln är således möjlig att utnyttja för flera olika brottsliga gärningar.

I den avvägning som gjorts i utredningen har det konstaterats att hyresgästens rätt till byte är mer skyddsvärt än att avverka regeln för att motverka den illegala handeln med hyreskontrakt. Trots att problemet med svarthandel med hyreskontrakt är ett problem som både är utbrett och allvarligt är lagens främsta uppgift att skydda hyresgästen och ge denne rättigheter och trygghet. I kampen mot svarthandel med hyreskontrakt bör den aktuella åtgärden alltid vägas emot den rättighet som åtgärden riskerar att inskränka. Här har avvägningen fallit till hyresgästens fördel vilket är ett motiverat val. Det finns ingen anledning att regeln ska upphöra i sin helhet om andra åtgärder istället kan vidtas, exempelvis genom revidering.

Att införa en minimilängd för ett rättssubjekt att bo i lägenheten innan den kan bli föremål för byte är en god idé. Det torde till stor del motverka de skenbyten som sker. Att införa ett lägre beviskrav avseende om otillåten ersättning har förekommit är i teorin en god idé, men den öppnar i praktiken upp för en osäker rättstillämpning. Att avgöra när ”det finns anledning att anta att otillåten ersättning förekommit” blir en väldigt godtycklig bedömning. Det är svårt för rättsväsendet att veta när det finns anledning att anta det utan att ha några rekvisit att gå på. Att endast låta bytesregeln användas vid rena hyreslägenhetsbyten blir främst en principiell ändring, om än en välkommen sådan. Att det ska vara möjligt att överklaga en hyresnämnds beslut i ärenden som rör bytesrätt är i sig också ett gott förslag. Att försöka förena aktörer som verkar på hyresmarknaden utökar möjligheten att motverka den illegala handeln i och med att ett starkare motverkande kan byggas upp. Det finns en styrka i antal. Dessutom bidrar ett mer enat rättsväsende till en starkare rättssäkerhet.

Sammantaget kan sägas att bytesregeln är en vanlig regel att utnyttja för illegal handel, men regeln är av sådan vikt att den inte bör upplösas i sin helhet utan istället revideras. De revideringar som föreslås är goda förslag för att motverka den illegala handeln. Det kan dock vara intressant att ställa sig frågan vad det skulle innebära att slopa bytesregeln i sin helhet. Samma lägenheter skulle rent krasst bli lediga och möjliga att överta, skillnaden skulle främst ligga i att fastighetsägaren, och eventuellt även hyresgästen, skulle få en större arbetsbörda. Det är även möjligt att det skulle vara svårare för utbud och efterfrågan att korrelera. Idag finns flertalet sätt att hitta människor som vill byta lägenhet, främst via internet. Frågan är hur det skulle vara utan bytesregeln, fastighetsägare behöver generellt inte annonsera för att hitta hyresgäster, i alla fall inte i större städer.

5. Svarthandel med hyreskontrakt genom universalsuccession

5.1 Arv, testamente och bodelning

Vid universalsuccession rör det sig om familjerättsliga förvärv, så kallade universalfång. Dessa är till exempel arv, testamente och bodelning.⁹⁸ Huvudregeln är att en överlåtelse av hyreskontrakt är tillåten om hyresvärd eller hyresnämnd ger tillåtelse till det,⁹⁹ men undantag görs för familjerättsliga fång om hyresrätten fungerat som gemensam bostad för hyresgästen och den övertagande parten.¹⁰⁰ Förvärvas hyresrätten på sådant sätt ska således ingen prövning av den nya hyresgästen göras.¹⁰¹ Gränsen har dock dragits vid familjerättsliga förhållanden,¹⁰² att överlåta kontraktet till exempelvis en vän som bott i lägenheten faller under den allmänna regeln om tillåtelse av hyresvärd. Det ska tilläggas att registrerad partner jämställs med make vid familjerättsliga fång.¹⁰³

Arv är en förmögenhetsmassa som enligt lag¹⁰⁴ tilldelas någon på grund av släktskap med den tidigare ägaren. Utdelning av arv följer stadgade arvsklasser och dessa är utformade efter hur nära en person står den döde rent familjerättsligt.¹⁰⁵ Att använda sig av arv för att överföra ett hyreskontrakt är således möjligt när personen är hyresgästens make eller sambo¹⁰⁶. Det är även möjligt för annan nära arvinge att överta hyreskontraktet om hyresvärden ger sin tillåtelse¹⁰⁷ eller om hyresnämnden ger tillåtelse på grund av att den närstående sammanbott med hyresgästen.¹⁰⁸ Det finns också en möjlighet att sätta den legala arvsrätten ur spel genom ett testamente, vilket innebär att en person själv kan bestämma vem eller vilka som ska ärva denne.¹⁰⁹ Ett testamente kan skrivas på olika sätt. Testatorn kan antingen testamentera en preciserad sak eller ett preciserat belopp till någon, eller så kan kvarlåtenskapen testamenteras

⁹⁸ Grauers, *Ekonomisk familjerätt* (2012), s 16.

⁹⁹ 12 kap. 32 och 34 §§ JB.

¹⁰⁰ 12 kap. 33 § JB.

¹⁰¹ Holmqvist Leif & Thomsson Rune, *Hyreslagen – en kommentar*, 11:1 uppl., Norstedts Juridik, 2015, s 285.

¹⁰² Holmqvist & Thomsson (2015), s 289.

¹⁰³ 3 kap. 1 § Lag (1994:1117) om registrerat partnerskap, Grauers, *Nyttjanderätt* (2014), s 142 och Grauers, *Ekonomisk familjerätt* (2012), s 134.

¹⁰⁴ Ärvdabalk (1958:637) (ÄB).

¹⁰⁵ 2 kap. 1-3 §§ ÄB och 3 kap. 1 § ÄB.

¹⁰⁶ 12 kap. 33 § JB. Sambor ärver ej varandra, men övertagande av bostad enligt 22 § Sambolag (2003:376) (SamboL) kan liknas med arv i denna situation.

¹⁰⁷ 12 kap. 32 § JB.

¹⁰⁸ 12 kap. 34 § JB. Sammanboendet ska ha varat i cirka tre sammanhängande år, se Holmqvist & Thomsson (2015), s 292.

¹⁰⁹ 9 kap. 1 § ÄB.

i sin helhet eller till viss del.¹¹⁰ Testatorn har rätt att upprätta sitt testamente som denne önskar¹¹¹ och det finns således inget som hindrar denne från att testamentera sitt hyreskontrakt till någon annan. Detta är dock inte giltigt i sig, i och med att personen i fråga inte äger hyreslägenheten, utan kräver hyresvärdens samtycke.¹¹²

En bodelning innebär att makars eller sambors egendom fördelas dem emellan¹¹³ och regleras olika beroende på om det rör sig om ett äktenskap¹¹⁴ eller en samborelation.¹¹⁵ Bodelning görs endast om relationen upplöses eller om någon av parterna dör,¹¹⁶ men kan även göras under relationens gång vid äktenskap.¹¹⁷ Att överlåta ett hyreskontrakt till make eller sambo vid bodelning är tillåtet även utan hyresvärdens samtycke, så länge hyresrätten uteslutande eller huvudsakligen användes som gemensam bostad.¹¹⁸ Utgångspunkten är att den gemensamma bostaden tillfaller den part som bäst behöver den,¹¹⁹ oberoende av vem av parterna som är hyresgäst.¹²⁰ Innebär det beslutet att hyreskontraktet ska övertas av den part som inte varit hyresgäst enligt avtalet bör det övertagandet också anses skäligt med hänsyn till omständigheterna i övrigt.¹²¹ Denna regel kan dock kringgås genom att parterna, om de varit gifta eller bott tillsammans i lägenheten, har rätt att komma överens om vem som ska överta lägenheten, oavsett om denne egentligen är den som bäst behöver lägenheten.¹²² Det finns även en möjlighet att överta hyreskontraktet när hyresrätten huvudsakligen inte fungerat som gemensam bostad. Om hyresgästen säger upp kontraktet har dennes respektive, det vill säga make eller sambo, rätt att överta detsamma.¹²³ På grund av att ingen hänvisning till övertagande av bostad¹²⁴ gjorts i det aktuella lagrummet¹²⁵ jämställs sambo i den situationen med en äkta make och har rätt till lägenheten om äktenskapsbalken ger rätt till den, oavsett vad sambolagen säger.¹²⁶

¹¹⁰ 11 kap 10 § ÄB och Grauers, Ekonomisk familjerätt (2012), s 180.

¹¹¹ Med hänsyn till bröstarvingars laglott. Se Grauers, Ekonomisk familjerätt (2012), s 138.

¹¹² 12 kap. 32-33 §§ JB.

¹¹³ 9 kap 1 § Äktenskapsbalk (1987:230) (ÄktB) och 8 § SamboL.

¹¹⁴ 9-13 kap. ÄktB.

¹¹⁵ 8-21 §§ SamboL.

¹¹⁶ 9 kap. 1 § ÄktB och 8 § SamboL.

¹¹⁷ 9 kap. 1 § ÄktB.

¹¹⁸ 12 kap. 33 § JB.

¹¹⁹ 11 kap. 8 § ÄktB eller 16 § 2 st. och 22 § SamboL.

¹²⁰ Grauers, Nyttjanderätt (2014), s 80.

¹²¹ 16 § 2 st. SamboL och prop. 1986/87:1, s 178.

¹²² Bengtsson, Hager & Victorin (2013), s 152.

¹²³ 12 kap. 47 § 2 st. JB.

¹²⁴ 22 § SamboL.

¹²⁵ 12 kap. 47 § JB.

¹²⁶ Prop. 1986/87:86, s 134.

5.2 Utredningens bedömning och förslag

”Bestämmelserna om övergång genom bodelning bör inte ändras.”¹²⁷

Om en hyresrätt har inhyst inte bara hyresgästen utan även dennes make eller sambo, har sagda make eller sambo rätt att träda i hyresgästens ställe om hyresrätten tillagts denne genom bodelning, övertagande av bostad eller arvskifte.¹²⁸ Även denna regel har utnyttjats i syfte att sälja hyreskontrakt. Vid en sammanvägande bedömning har utredningen dock fastställt att missbruket inte är på sådan nivå att det fordras en ändring av lagregeln. Det krävs redan att ett antal åtgärder företas innan lagregeln kan utnyttjas för illegal försäljning av hyreskontrakt. Sammantaget tyder det på att lagregeln inte utnyttjas i stor omfattning och inte heller ligger i riskzonen för att utnyttjas mer frekvent.¹²⁹

5.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner

En hyresgästs rätt till besittning av en hyreslägenhet väger tungt och torde ha ansetts vara det främsta skyddsvärdet i utformandet av 12 kap. JB som den ser ut idag. Frånsett hyresgästens rättigheter bör det vara fastighetsägarens rätt till sin egen egendom som väger tyngst, men här har lagstiftaren bedömt att familjerättsliga fång är av sådan betydelse att hänsyn måste tas även till dessa i vissa fall. Att överta ett hyreskontrakt genom bodelning, arv eller testamente är tillåtet enligt generella överlåtelseregler, det vill säga om hyresvärdens tillåter det. Dock har en närstående till hyresgästen, som också haft sin bostad i lägenheten och vill överta hyreskontraktet, rätt att göra det även utan hyresvärdens samtycke. Är övertagande part dessutom make eller sambo till den ursprungliga hyresgästen krävs inte heller hyresnämndens samtycke. Här är således ytterligare ett exempel på att hyresrätten spelar en viktig roll i att upprätthålla välfärden och att lagen således är utformad efter samma ändamål. En person ska inte riskera att förlora sin bostad, och trygghet, enbart på grund av en teknikalitet som att ett annat namn stått på hyresavtalet. En avvägning har således gjorts mellan fastighetsägarens rätt till sin egendom och en persons rätt till sitt eget hem. Med hänsyn till 12 kap. JB:s ändamål måste det anses motiverat att tillåta ett övertagande av hyreskontraktet när en närstående haft sin bostad och trygghet i lägenheten, i jämförelse med arv och testamente där rättigheten enbart grundas på släktskap.

¹²⁷ SOU 2017:86, s 107.

¹²⁸ 12 kap. 33 § JB.

¹²⁹ SOU 2017:86, s 107-108.

Utredningen har fastställt att regler om överlåtelse på grund av familjerättsliga förhållanden utnyttjas för illegal handel med hyreskontrakt, men omfattningen av missbruket torde vara ringa. Att använda sig av arv och testamente för att sälja hyreskontrakt torde vara näst intill omöjligt i och med att den ursprungliga hyresgästen behöver vara död för att dessa fång ska bli aktuella. Utfallet skulle i så fall vara att säljaren mottar ersättning innan dennes död och i gengäld testamenterar lägenheten till köparen. Detta skulle främst beröra personer utan familjerättsliga band till köparen, eller med familjerättsliga band men inte som make eller sambo. Detta tillvägagångs-sätt skulle dock inte vara en garanti för att köparen skulle få överta lägenheten, överlåtelsen måste som bekant godkännas av hyresvärden. Ett annat möjligt utfall skulle vara att ett rättssubjekt tilläggs ett hyreskontrakt genom arv eller testamente och att denne i sin tur sedan säljer kontraktet vidare. Universalsuccessionen kan dock inte ses som ett verktyg för att sälja kontraktet i det fallet, det är enbart en bakomliggande omständighet till hur säljaren förvärvade kontraktet. Den främsta reella möjligheten att utnyttja universalsuccession för att sälja hyreskontrakt är genom bodelning. Även om det krävs flertalet åtgärder för att utnyttja den regeln, till exempel att äktenskap ingås eller att parterna folkbokförs på samma adress under en längre period, kan en försäljning av ett hyreskontrakt ändå ske med hjälp av den lagregeln.

På det hela taget kan konstateras att möjligheten för en närstående att överta ett hyreskontrakt av den ursprungliga hyresgästen idag redan är så pass inskränkt och reglerad att det endast är i ett fåtal explicita situationer regeln blir gällande. Det är således svårt och omständligt att utnyttja universalsuccessioner för illegal handel med hyreskontrakt, speciellt i jämförelse med till exempel bytesregeln. Att ytterligare inskränka, eller helt avskaffa, regeln som ger närstående rätt att behålla hyresrätten om den har verkat som deras hem kan inte motiveras när missbruket är på så låg nivå. Speciellt inte när bytesregeln, en regel som gett upphov till ett väsentligt större missbruk, får kvarstå. Det är således fullt rimligt att det är mer skyddsvärt att behålla lagregeln i sin nuvarande författning än att revidera den ytterligare för att motverka den illegala handeln med hyreskontrakt.

6. Förverkande

6.1 Allmänt om uppsägning och förverkande

Som tidigare nämnts har hyresgästen ett starkt besittningsskydd.¹³⁰ Det innebär att kraven för att ha rätt att avhysa en hyresgäst från dennes hyreslägenhet är höga. Vid uppsägning av hyresavtal från hyresvärdens sida gäller som huvudregel att hyresgästen har rätt till förlängning.¹³¹ Undantag finns dock, och det rör sig då om antingen ett förverkande av hyresrätten¹³² eller om att hyresvärden säger upp hyresavtalet och hyresgästen inte får hyresavtalet förlängt.¹³³ Det första alternativet blir gällande vid mer allvarliga överträdelser och det senare alternativet är således aktuellt när en överträdelse har skett, men inte är av sådan vikt att förverkande kan bli relevant.¹³⁴ Vid uppsägning handlar det främst om en intresseavvägning mellan hyresvärd och hyresgäst.¹³⁵ Hyresvärden måste visa att dennes intresse av att få säga upp hyresgästen väger tyngre än hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten.¹³⁶ Bland uppsägningsgrunderna finns dock även förverkande med,¹³⁷ men vid användandet av den uppsägningsgrunden föreligger ingen avvägning eller annan skälighetsbedömning.¹³⁸

Ett förverkande av hyresrätten blir aktuellt om en hyresgäst gör sig skyldig till särskilt allvarliga kontraktsbrott. Allvarliga kontraktsbrott är till exempel om hyresgästen misskött hyresbetalningen eller förstört lägenheten.¹³⁹ Ett förverkande av hyresrätten innebär att avtalet som reglerar hyresgästens rätt att hyra lägenheten avslutas, men syftet med förverkandegrunderna är främst att hyresvärden ska kunna använda dessa som påtryckningsmedel vid dennes begäran av rättelse när hyresgästen på något sätt begått ett avtalsbrott.¹⁴⁰ Vid en hyresrätts förverkande kan avtalet antingen hävas omedelbart eller sägas upp på vanligt sätt till hyrestidens slut.¹⁴¹ Hyresrätten är förverkad vid båda alternativen,¹⁴²

¹³⁰ Se kapitel 3.1.

¹³¹ 12 kap. 46 § JB och Edling Thomas, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, 1 uppl., Karnov Group, 2014, s 306-307.

¹³² 12 kap. 42 § JB.

¹³³ 12 kap. 46 § JB.

¹³⁴ Edling (2014), s 265.

¹³⁵ 12 kap. 46 § 1 st. 3-10 p. JB och Edling (2014), s 307.

¹³⁶ Skorup Ulf & Underskog Tomas, Hyreslagarna, 9 uppl., Karnov Group, 2013, s 195.

¹³⁷ 12 kap. 46 § 1 st. 1 p. JB.

¹³⁸ Holmqvist & Thomsson (2015), s 412 och Skorup & Underskog (2013), s 195.

¹³⁹ 12 kap. 42 § JB.

¹⁴⁰ Grauers, Nyttjanderätt (2014), s 51.

¹⁴¹ Grauers, Nyttjanderätt (2014), s 122.

men vid det första alternativet rör det sig om en ren hävning av avtalet¹⁴³ och vid det andra alternativet är det fråga om en uppsägning av hyresavtalet men med förverkandet av hyresrätten som uppsägningsgrund.¹⁴⁴ Den stora skillnaden mellan dessa båda alternativ visar sig främst om det skulle uppstå en tvist mellan parterna i ärendet. Ett omedelbart förverkande prövas nämligen i allmän domstol medan en förlängningstvist prövas i hyresnämnden.¹⁴⁵ Att kunna avsluta ett hyresavtal genom hävning anses dock vara både lättare och snabbare än att behöva avsluta avtalet genom en uppsägning, eftersom att utgångspunkten vid uppsägning är att hyresgästen har rätt att få sitt avtal förlängt.¹⁴⁶

En hyresgäst har, som tidigare nämnts,¹⁴⁷ rätt att överlåta hyresrätten till en lägenhet till någon annan.¹⁴⁸ Överlåtelsen är inte beroende av inflyttning utan anses ha skett i och med det slutna avtalet om överlåtelse.¹⁴⁹ För att överlåtelsen ska vara tillåten krävs som huvudregel hyresvärdens eller hyresnämndens samtycke.¹⁵⁰ Sker överlåtelsen utan samtycke är det en grund för förverkande.¹⁵¹ Denna förverkandegrund är dock knuten till överlåtelsen av hyresrätten och inte till att otillåten ersättning har begärts eller lämnats. Det är idag tillåtet att erbjuda eller lämna ersättning för ett hyreskontrakt, men det är inte tillåtet att begära eller ta emot ersättning. Skulle så ske finns, förutom den civilrättsliga sanktionen som innebär att ersättningen ska återlämnas, endast straffrättsliga sanktioner.¹⁵² Det är inte möjligt att avhysa hyresgästen från hyreslägenheten genom förverkande eller uppsägning enbart på den grunden att otillåten ersättning figurerat i transaktionen. En hyresrätt kan visserligen indirekt sägas upp på den grunden genom att hänvisa till allmän misskötsamhet¹⁵³ eller genom att använda sig av den allmänna regeln – generalklausulen – om brytande av besittningsskydd,¹⁵⁴ men det handlar ändå enbart om en uppsägning av kontraktet. Således är det i dagens läge inte möjligt att häva ett kontrakt enbart på grund av att otillåten ersättning begärts eller mottagits för ett hyreskontrakt.

¹⁴² 12 kap. 42 § JB.

¹⁴³ 12 kap. 45 § 1 st. 4 p. JB.

¹⁴⁴ 12 kap. 46 § 1 st. 1 p. JB.

¹⁴⁵ Edling (2014), s 306.

¹⁴⁶ SOU 2017:86, s 47.

¹⁴⁷ Se kapitel 3.1.

¹⁴⁸ 12 kap. 32-38 §§ JB.

¹⁴⁹ Holmqvist & Thomsson (2015), s 279.

¹⁵⁰ 12 kap. 32 § JB.

¹⁵¹ 12 kap. 42 § 1 st. 3 p. JB.

¹⁵² 12 kap. 65 § JB.

¹⁵³ 12 kap. 46 § 1 st. 2 p. JB.

¹⁵⁴ 12 kap. 46 § 1 st. 10 p. JB.

6.2 Utredningens bedömning och förslag

”En hyresrätt ska anses förverkad om hyresgästen har betalat eller tagit emot särskild ersättning när hyresrätten överlåtits till hyresgästen. En hyresrätt är också förverkad om hyresgästen har begärt särskild ersättning för hyresrätten.”¹⁵⁵

Det är olagligt att ställa upp villkor om särskild ersättning för upplåtelse eller överlåtande av ett hyreskontrakt. Om någon mottagit ersättning för ett hyreskontrakt ska denne lämna tillbaka ersättningen, eftersom att sådana villkor inte är giltiga.¹⁵⁶ Utredningen föreslår att det även ska bli kriminaliserat att lämna eller erbjuda ersättning för ett hyreskontrakt. Precis som att mottagande av ersättning för ett hyreskontrakt inte är ett giltigt villkor så ska inte heller mottagande av ett hyreskontrakt gentemot lämnad ersättning vara ett giltigt villkor. Vid köp av hyreskontrakt ska hyresavtalet anses ogiltigt och hyresrätten förverkad. Det enda undantaget bör vara om det är fastighetsägaren som sålt kontraktet, det vore då oskäligt att hävda att hyresavtalet är ogiltigt. Oskäligheten ligger i att fastighetsägaren erhåller en fördel i båda situationerna. Har fastighetsägaren sålt kontraktet har denne gjort sig en ekonomisk vinning på hyresgästens bekostnad. Att då ge fastighetsägaren möjlighet att häva avtalet på den grund att otillåten ersättning förekommit är en orimlig utformning av lagen.¹⁵⁷

En förverkandegrund bör således införas i lagen¹⁵⁸ och hyresrätten bör vara förverkad både när någon har lämnat ersättning eller erbjudit sig att lämna ersättning för att förvärva ett hyreskontrakt och när någon mottagit ersättning eller ställt upp villkor om ersättning för ett hyreskontrakt. Detta för att samtliga personer som ägnar sig åt illegal handel med hyreskontrakt ska avskräckas från det förfarandet.¹⁵⁹ Vid brott mot den kriminaliserade handlingen att begära ersättning för ett hyreskontrakt är preskriptionstiden idag fem år.¹⁶⁰ Samma preskriptionstid bör således gälla vid förverkande av lägenhet på grund av begäran av eller erbjudande om ersättning.¹⁶¹

¹⁵⁵ SOU 2017:86, s 109.

¹⁵⁶ 12 kap. 65 § JB.

¹⁵⁷ SOU 2017:86, s 109-110.

¹⁵⁸ 12 kap. JB.

¹⁵⁹ SOU 2017:86, s 109-110.

¹⁶⁰ 35 kap. 1 § Brottsbalk (1962:700).

¹⁶¹ SOU 2017:86, s 110.

6.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner

Hyresrätten är visserligen utformad som en social skyddslagstiftning och hyresgästens rätt att behålla nyttjanderätten till hyreslägenheten – det vill säga dennes bostad – väger tungt. Fastighetsägaren är dock den sakrättsliga ägaren till lägenheten och det finns således en tyngd i att också beakta dennes rätt till sin egendom. Avvägningen mellan parternas intressen är främst till hyresgästens fördel men tillvaratagandet av hyresvärdens intresse kan anses vara stadgat i rätten att säga upp hyresgästen eller påkalla hyresrättens förverkande. I dessa åtgärder finns främst rätten för en hyresvärd att avlägsna hyresgäster som är till skada eller problem för hyresvärden och hyreslägenheten men också möjligheten att använda lagreglerna som ett verktyg för att påverka hyresgästerna till att bete sig på önskvärt sätt och eventuellt korrigera felaktigt handlande. Det är dock en hög tröskel upp till uppsägningsgrundande handlingar och en ännu högre tröskel upp till förverkandegrundande handlingar. Att införa en uppsägnings- eller förverkandegrund kräver således att handlingen anses vara särskilt klandervärd.

Utredningen anser att det ska införas en förverkandegrund för när otillåten ersättning har erbjudits, krävts, utbetalats eller mottagits vid en överlåtelse av ett hyreskontrakt. I dagens läge kan hyresvärden visserligen säga upp hyresavtalet om det visar sig att hyreskontraktet till lägenheten har köpts eller sålts, men det är endast uppsägning och inte förverkande som kan hävdas. Vidare finns ingen lagregel som ger hyresvärden rätt att säga upp avtalet explicit för att hyreskontraktet har varit sammankopplat med otillåten ersättning. Uppsägningen kan endast baseras på generella grunder och det är därför svårt att ha någon som helst föräning om hur beslutet kommer falla ut. Det föreligger således en osäkerhet i tillämpandet av den nuvarande regleringen i och med att den förutsebarhet som är vital för rättssäkerheten saknas. Vidare problematik ligger i att det ur bevishänseende är svårt att klargöra när otillåten ersättning förekommit. De civilrättsliga sanktionerna är med andra ord bristfälliga och det bör därmed antas att de används sparsamt. Genom att införa den förverkandegrund utredningen föreslår blir det möjligt att genom civilrättsliga sanktioner avskräcka rättssubjekt från att handla med hyreskontrakt och att på ett mer okomplicerat sätt vidta åtgärder mot de som ändå gör det. I och med att svarthandel med hyreskontrakt idag är ett stort och allvarligt problem är införandet av förverkandegrunden synnerligen motiverad. Den blir dessutom ett välkommet komplement till de redan nu föreliggande straffrättsliga sanktionerna. En person som inte räds böter kan istället skrämmas till avhållsamhet av risken att förlora sin bostad.

Utredningen säger att en lägenhet ska anses förverkad om otillåten ersättning på något sätt har figurerat i transaktionen. Det föreligger dock oklarheter kring hur denna regel skulle tillämpas rent praktiskt. Har köparen betalat för kontraktet ska denne omfattas av förverkandegrunden, precis som en hyresgäst som ställt upp villkor om ersättning och sedan vägrat att överlåta hyreskontraktet när villkoret inte blivit mött. Om en hyresgäst däremot ställt upp villkor om ersättning och sedan ändå överlätit lägenheten trots att villkoret inte blivit mött, hur ser situationen ut då? Ett förverkande ska kunna hävdas på den grunden att villkor om ersättning ställts upp, men i det här fallet hade den övertagande hyresgästen då blivit straffad för en handling som den avflyttande hyresgästen begått. Detta är bara ett exempel på hur regeln kan snedvridas och det torde därför vara uppenbart att utformningen av regeln bör förtydligas. En annan oklarhet avseende regeln är om den skulle kunna tillämpas i andra situationer. I utredningens motiv till förslaget förstås att den lägenhet som omfattas är den som varit föremål för försäljningen, men diskussion kan föras om även andra hyresvärdar borde kunna kräva en hyresrätts förverkande om deras hyresgäst varit inblandad i en försäljning av ett hyreskontrakt för en annan lägenhet. Om en hyresgäst till exempel innehar två hyreskontrakt till två olika lägenheter och säljer hyreskontraktet till lägenhet A, borde hyresvärden till lägenhet B då kunna säga upp kontraktet med hänvisning till att hyresgästen har varit en del av en olaglig transaktion? Det är visserligen det klandervärda beteendet som regleringen är avsedd att komma åt, men att tillåta hyresvärdar att grunda förverkanden på otillåten ersättning som figurerat i överlåtelse av andra fastighetsägares lägenheter torde vara en alltför ingripande reglering gentemot hyresgäster.

Sammantaget kan konstateras att det idag finns möjlighet för en hyresvärd att avhysa en hyresgäst från den lägenhet som hyresgästen nyttjar, men möjligheten är ringa och osäkerheten kring tillämpningen påtaglig. Otillåten ersättning är dock en vital del av problematiken med svarthandel och att kunna avhysa en hyresgäst på grund av att otillåten ersättning har förekommit i överlåtelsen av lägenheten torde vara ett exceptionellt komplement till de nuvarande straffrättsliga sanktionerna. Regeln bör dock tydliggöras på så sätt att det blir lätt att uppfatta vem som avses och omfattas av sanktionen. I en allt för allmänt hållen reglering föreligger en risk att fel personer drabbas av den civilrättsliga sanktionen.

7. Säljaren

7.1 Att begära ersättning för hyreskontrakt

Att begära ersättning för upplåtelse av en hyreslägenhet eller överlåtelse av en hyresrätt, det vill säga att sälja ett hyreskontrakt, är olagligt.¹⁶² Syftet med förbudet är att ”hindra enskilda från att utnyttja bostadsbristen för att bereda sig ekonomisk vinning”.¹⁶³ Ersättningen behöver inte vara i likvida medel, utan kan till exempel ta sig i uttryck på så sätt att priset som betalas för en bostadsrätt eller villa vid ett byte till en hyreslägenhet understiger marknadsvärdet, eller att överpris tas för kvarlämnade möbler.¹⁶⁴ Om ersättningen utgörs av en sänkt köpeskilling bör det dock framgå vilket pris som skulle betalats om hyresrätten inte hade varit en variabel i transaktionen.¹⁶⁵ Generellt kan sägas att all annan ersättning än hyra¹⁶⁶ omfattas av förbudet.¹⁶⁷ För att de straffrättsliga sanktionerna¹⁶⁸ ska kunna aktualiseras krävs endast att villkor uppställts om särskild ersättning.¹⁶⁹ För att den civilrättsliga sanktionen¹⁷⁰ ska kunna aktualiseras krävs att betalning har skett, här tas inte hänsyn till brottets grad.¹⁷¹ Har otillåten ersättning lämnats till den ursprungliga hyresgästen för att få överta dennes hyreskontrakt har fastighetsägaren rätt att säga upp hyresavtalet.¹⁷² Det ska nämnas att viss ersättning kan anses godkänd att lämna. Dock aldrig för hyreskontraktet i sig, utan till exempel om den avflyttande hyresgästen begär skäligen ersättning för kvarlämnade möbler eller vissa reparationer av lägenheten som denne gjort.¹⁷³ Dessa är så kallade ringa fall. Vid normalfall utdöms böter generellt om ett hyreskontrakt upplåts eller överlåts i enstaka fall. Är upplåtelsen eller överlåtelsen förenad med försvårande omständigheter, så som höga belopp, bör fängelse bli aktuellt.¹⁷⁴ Brottet anses vara grovt ”om det utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller om gärningsmannen eljest i avsevärd mån har missbrukat sin ställning”.¹⁷⁵

¹⁶² 12 kap. 65 § JB.

¹⁶³ Prop. 1973:23, s 94.

¹⁶⁴ Grauers, Nyttjanderätt (2014), s 188-189.

¹⁶⁵ NJA 1990 s 412 och Skorup & Underskog (2013), s 321.

¹⁶⁶ 12 kap. 19 § JB.

¹⁶⁷ Edling (2014), s 481.

¹⁶⁸ 12 kap. 65 § 1-2 st. JB.

¹⁶⁹ Edling (2014), s 481.

¹⁷⁰ 12 kap. 65 § 3 st. JB.

¹⁷¹ Edling (2014), s 483 och Holmqvist & Thomsson (2015), s 822.

¹⁷² SOU 2017:86, s 47.

¹⁷³ Prop. 1977/78:175, s 179 och Holmqvist & Thomsson (2015), s 820.

¹⁷⁴ Prop. 1977/78:175, s 179.

¹⁷⁵ 12 kap. 65 § 2 st. JB och prop. 1977/78:175, s 179.

Den straffrättsliga sanktionen har ökat i omfattning genom åren. År 1973 infördes att en person kunde dömas till böter eller fängelse i högst ett år genom att ”uppställa villkor om särskilt vederlag för upplåtelse av bostadslägenhet eller överlåtelse av hyresrätt till sådan lägenhet”.¹⁷⁶ Sanktionen hade tidigare funnits, men då endast gällt på hyresreglerad ort.¹⁷⁷ Genom att införa sanktionen blev straffet istället nationellt. Införandet av straffsanktionen motiverades med att avvecklingen av hyresregleringen skulle öka risken att ”bostadsbristen utnyttjas för otillbörliga förfaranden”.¹⁷⁸ År 1978 reviderades lagen och normalstraffet innebar då böter eller fängelse i högst sex månader och vid grovt brott fängelse i högst två år. Straffsanktionen slopades helt vid ringa brott.¹⁷⁹ Förändringen motiverades främst med att lagregeln inte hade den effekt som önskades, i och med att svarthandel med hyreskontrakt fortfarande förekom.¹⁸⁰ Den nya straffhöjningen gav tydligen inte heller den avskräckande effekt som önskades, vilket har lett till ytterligare ett förslag om höjda straffsanktioner.¹⁸¹

7.2 Utredningens bedömning och förslag

”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. Straffen ska skärpas. Straffet för brott av normalgrad ska vara fängelse i högst två år. För ringa brott ska straffet vara böter eller fängelse i högst sex månader. Om brottet är grovt, ska straffet vara fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Kvalifikationsgrunderna för grovt brott utvidgas. Vid bedömningen av om en gärning utgör grovt brott ska det särskilt beaktas om gärningen har utgjort ett led i en verksamhet som bedrivits yrkesmässigt eller i större omfattning eller avsett betydande värde eller om gärningsmannen i avsevärd mån har missbrukat annan persons behov av bostad, använt urkund eller annat vars brukande är straffbart enligt 14 eller 15 kap. brottsbalken eller lämnat osann uppgift inför myndighet. Bestämmelsen om att villkor om särskild ersättning för upplåtelse eller överlåtelse av hyresrätt är ogiltiga bör inte ändras. Inte heller bör bestämmelsen om återbetalningsskyldighet av särskild ersättning som tagits emot ändras.”¹⁸²

¹⁷⁶ Prop. 1973:23, s 95.

¹⁷⁷ 23 § Hyresregleringslagen (1942:429).

¹⁷⁸ Prop. 1973:23, s 95.

¹⁷⁹ Prop. 1977/78:175, s 79-80.

¹⁸⁰ Ds Ju 1976:1.

¹⁸¹ SOU 2017:86, s 113.

¹⁸² SOU 2017:86, s 113.

Det är idag enbart kriminaliserat att begära ersättning för ett hyreskontrakt.¹⁸³ För en förmedlare däremot är det kriminaliserat att både begära, ta emot eller träffa avtal om särskild ersättning för ett hyreskontrakt.¹⁸⁴ Genom att utvidga den straffbara gärningen för försäljare, till samma vidd som för förmedlare, kan fler illegala försäljningar av hyreskontrakt förhindras. Om det blir olagligt att ta emot otillåten ersättning kan också fler omständigheter, så som användningen av falska dokument, tas i beaktande vid bedömningen av om försäljaren begått ett brott.¹⁸⁵

Som tidigare nämnts ökar den illegala handeln med hyreskontrakt,¹⁸⁶ vilket leder till en mer bristfällig hyresmarknad. I och med att problemen har ökat har handeln dessutom blivit föremål för organiserad brottslighet.¹⁸⁷ Det är således tydligt att straffskalorna för brottet är undermåliga och varken speglar allvaret i eller har en avskräckande effekt från att begå brottet. För att motverka den illegala handeln och förändra den inställning som föreligger i samhället angående försäljning av hyreskontrakt behöver straffskalorna skärpas. På grund av de låga straffen och den låga graden av lagföring riskerar den illegala handeln med hyresrätter och hyreskontrakt att normaliseras. Detta vore väldigt olyckligt i och med att en viktig samhällsfunktion då undergrävs.¹⁸⁸ Idag är straffen böter eller fängelse i högst sex månader för brott av normalgraden och fängelse i högst två år för grovt brott.¹⁸⁹ Flertalet anledningar talar för att straffen behöver skärpas. Genom förhöjda straffskalor skulle brotten bli med lättutredda tack vare att preskriptionstiderna skulle förlängas och att brott av normalgraden skulle bli anhållningsgrundande, bara för att nämna några exempel.¹⁹⁰ Vidare borde straffskalorna för illegal handel med hyreskontrakt motsvara straffskalorna för förmögenhetsbrott.¹⁹¹ Gärningen ska inte behandlas annorlunda beroende på om det kontrakt som säljs är ett förstahands- eller andrahandskontrakt.¹⁹²

¹⁸³ 12 kap. 65 § JB.

¹⁸⁴ 12 kap. 65a § JB.

¹⁸⁵ SOU 2017:86, s 113-114.

¹⁸⁶ Se kapitel 2.2.

¹⁸⁷ Polismyndigheten, Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm.

¹⁸⁸ SOU 2017:86, s 114-116.

¹⁸⁹ 12 kap. 65 § JB.

¹⁹⁰ SOU 2017:86, s 116.

¹⁹¹ För ytterligare information om de olika förmögenhetsbrotten samt de straffskalor som gäller för dessa, se prop. 2016/17:131.

¹⁹² SOU 2017:86, s 119.

7.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner

I motverkandet av illegal handel med hyreskontrakt fokuseras till stor del på säljaren av kontrakten. Med säljaren menas den som begär, träffar avtal om eller tar emot betalning för ett hyreskontrakt och det är antingen den nuvarande hyresgästen till lägenheten eller själva hyresvärden. Att rikta åtgärderna som vidtas för att motverka svarthandel med hyreskontrakt mot säljaren torde vara ett logiskt utgångsläge. I och med att det är säljaren som främst tjänar på transaktionen torde det också vara främst säljaren som initierar illegal handel med hyreskontrakt. Det kan dock argumenteras för att detta är en förenklad bild av problematiken med svarthandel på hyresmarknaden, flertalet beslut och aktörer har bidragit till dagens situation. Ansvar kan till exempel även läggas på det allmänna, vars uppgift det är att upprätthålla en fungerande hyresmarknad, samt på förmedlare och köpare som väljer att delta i handeln. Motverkandet av den illegala handeln måste således ske på flera håll och mot flera aktörer. En fundamental del av problematiken med illegal handel med hyreskontrakt kan dock härledas till säljaren. Det är denne som tjänar på transaktionen och det är denne som väljer att begära eller ta emot otillåten ersättning för hyreskontraktet. Att således utforma lagstiftningen för att motverka säljarens möjligheter att ta betalt för ett hyreskontrakt är både klokt och motiverat. Det är dock tydligt att de åtgärder och sanktioner som hittills utformats inte haft den effekt som önskats.

Utredningen föreslår att straffen för att begära, avtala om eller ta emot ersättning ska skärpas. I och med säljarens otvivelaktiga betydelse för svarthandeln skulle denna åtgärd innebära flertalet fördelar. Förutom att det får en ytterligare avskräckande effekt från att begå brottet, det vill säga en mer abstrakt fördel, ökar möjligheten till lagföring av skyldiga i och med att preskriptionstiden utökas och fler fall blir anhållningsgrundande, vilket innebär en konkret fördel. Förslaget är således en god idé, men diskussion kan föras angående om det är tillräckligt. Rättsläget idag torde vara tydligt, ingen form av ersättning utöver hyra är tillåten och den som ändå kräver eller mottar ersättning begår ett brott. Trots det fortsätter rättssubjekt att ta betalt för sina hyreskontrakt och detta har fortsatt även vid tidigare höjningar av straff. Problematiken ligger således inte främst i straffskalorna. Även om en höjning av dessa givetvis skulle vara till fördel är det främst problemet med att upptäcka och sedan bevisa att illegal handel har förekommit som behöver lösas. Att höja straffskalorna innebär att rättsväsendet får ytterligare svängrum i sitt arbete mot den illegala handeln, men även med den förlängda preskriptionstiden och den utökade möjligheten till anhållande av en misstänkt

är det fortfarande väldigt svårt att upptäcka transaktionen och bevisa att otillåten ersättning har varit aktuell i densamma. Utredningens förslag är således en god idé, men skulle med fördel kunna kompletteras med ytterligare åtgärder mot säljaren, emellertid ur ett annat perspektiv. Ett exempel på en ytterligare åtgärd skulle kunna vara ett sänkt beviskrav avseende att otillåten ersättning lämnats.¹⁹³ Vidare uttrycker utredningen en oro angående risken att den illegala handeln normaliseras. Denna oro är inte bara berättigad, det torde kunna argumenteras för att normaliseringen redan har skett. Detta innebär i sig ytterligare ett problem som bara till viss del kan motverkas av skärpta straff. Normaliseringen behöver angripas även på andra sätt, främst genom informationsspridning.¹⁹⁴

Sammantaget kan sägas att avseende problematiken med svarthandel på hyresmarknaden torde säljaren anses vara en av de aktörer som bär störst ansvar. Detta har varit känt länge och motverkandet av att sälja hyreskontrakt har pågått i decennier. Motverkandet har tyvärr fortfarande inte fått önskad effekt, utan istället har straffskalorna behövt höjas i flera omgångar. Utredningen presenterar nu en ytterligare skärpning av straffen för mottagande, avtal om eller begäran av ersättning. Denna skärpning skulle innebära en förbättring avseende motverkandet av den illegala handeln, inte bara genom en avskräckande effekt men även på grund av att skärpningen av straffet skulle öka rättsväsendets möjligheter att faktiskt anhålla och lagföra gärningsmännen. Att införa ytterligare skärpta straff torde dock inte vara tillräckligt, vilket historien redan visat. Det krävs att ytterligare åtgärder sätts in i bekämpningen av den illegala handeln, till exempel informationsspridning för att motverka normaliseringen av handeln.

¹⁹³ Se kapitel 4.3.

¹⁹⁴ Se kapitel 3.3.

8. Förmedlaren

8.1 Att begära ersättning för förmedling av hyreskontrakt

När det kommer till förmedlingen av hyresrätter finns det både kommunala bostadsförmedlingar och privata aktörer, alla med olika förmedlings- och kösystem och olika sätt att marknadsföra dessa. Att få en överblick över samtliga fastighetsägare som hyr ut bostadslägenheter är svårt och utöver det finns det även en stor andrahandsmarknad. Där består objekten både av hyreslägenheter som hyrs ut av den befintliga hyresgästen i andra hand och bostadsrätter eller fastigheter som hyrs ut av ägaren. Det saknas riktlinjer för hur förmedlingar av bostäder ska ske och istället för en tydlig och enhetlig nationell bostadsförmedling föreligger istället flera sätt att förmedla hyresobjekt, vilka är svåra att hålla reda på. Det är med andra ord tydligt att det är komplicerat att söka en bostad.¹⁹⁵ På grund av komplexiteten i att samla den information som behövs för att kunna söka en bostad att hyra, i kombination med den tid och det engagemang som också krävs, har förmedling av bostadsrätter blivit ett förfarande som utnyttjas för att tjäna pengar.¹⁹⁶ Att förmedla bostadslägenheter är tillåtet, men förmedlaren måste vara registrerad hos Fastighetsmäklarinspektionen.¹⁹⁷ En förmedlare kan vara registrerad enbart som hyresförmedlare,¹⁹⁸ vilket fordrar mindre av rättssubjektet än en fullständig registrering,¹⁹⁹ men samtliga står under Fastighetsmäklarinspektionens tillsyn.²⁰⁰ I dagsläget finns det dock flertalet mindre seriösa bostadsförmedlare, som i vissa fall tar ut en olaglig ersättning för den hjälp som erbjuds.²⁰¹

Det är som huvudregel olagligt att begära, avtala om eller ta emot ersättning för förmedling av hyreskontrakt.²⁰² Även denna lagregels syfte är att ”hindra enskilda från att utnyttja bostadsbristen för att bereda sig ekonomisk vinning”,²⁰³ och motverka svarthandel med bostadslägenheter.²⁰⁴ Precis som stadgats gällande otillåten ersättning vid upplåtelse eller överlåtelse av hyreskontrakt²⁰⁵ infaller det straffrättsliga ansvaret²⁰⁶ redan vid begäran eller

¹⁹⁵ SOU 2007:14, s 97.

¹⁹⁶ SOU 2007:14, s 115.

¹⁹⁷ 31 § Fastighetsmäklarlag (2011:666) (FML).

¹⁹⁸ 5 § FML.

¹⁹⁹ 1 § FML.

²⁰⁰ 28 § FML.

²⁰¹ SOU 2007:14, s 115.

²⁰² 12 kap. 65a § JB.

²⁰³ Prop. 1973:23, s 94.

²⁰⁴ SOU 2013:38, s 283.

²⁰⁵ 12 kap. 65 § JB.

²⁰⁶ 12 kap. 65a § 3 st. JB.

avtal om ersättning och det civilrättsliga ansvaret²⁰⁷ infaller först vid mottagande av ersättning. Lagregelns tillkomst motiverades med att flertalet samarbeten mellan fastighetsägare och bostadsförmedlare i syfte att skapa sig ekonomisk vinning på hyreskontrakt förekom.²⁰⁸ Undantaget är att ersättning vid bostadsförmedling endast får begäras eller tas emot om förmedlingen är yrkesmässig, följer en särskilt utsatt taxa och leder till att ett hyresavtal träffas.²⁰⁹ Dock gäller att förmedlaren blir återbetalningsskyldig om ersättningen överstiger den gällande taxan.²¹⁰ Även köavgifter vid kommunal bostadsförmedling är tillåtna,²¹¹ men i alla andra avseenden bör kommunala bostadsförmedlingar följa samma regler som gäller för yrkesmässig förmedling.²¹²

Det har tidigare fastställts att illegal handel med hyreskontrakt inte bara förekommer, utan även ökar.²¹³ Förmedlare och svartmäklare är ett verktyg som inte bara gör den illegala handeln möjlig, utan även är en av de större anledningarna till att den illegala handeln kan ske,²¹⁴ och dessa har vållat problem en längre tid.²¹⁵ Svartmäklaren brukar främst figurera som mellanhand mellan köparen och säljaren och spelar en mer aktiv roll. Förmedlaren hjälper säljare och köpare att hitta varandra men bistår inte med ytterligare hjälp vid själva transaktionen.²¹⁶ Otillåtna transaktioner med svartmäklare eller förmedlare förekommer både i situationer där fastighetsägaren är medveten om och samarbetar med dessa, men också i situationer där fastighetsägaren inte har någon vetskap om mäklaren eller förmedlaren. I den situation där fastighetsägare och mäklare eller förmedlare samarbetar rör det sig oftast om att de delar på beloppet köparen betalar för kontraktet. I den senare situationen använder sig mäklaren eller förmedlaren till exempel av skenkontrakt för att på så sätt bedra fastighetsägaren.²¹⁷ Vad gäller de vinster som illegala mäklare och förmedlare gör så rör det sig om stora summor, summor som dessutom inte blir föremål för beskattning och därmed kan användas i annan kriminell verksamhet, exempelvis penningtvätt.²¹⁸

²⁰⁷ 12 kap. 65a § 4 st. JB.

²⁰⁸ Prop. 1977/78:175, s 80.

²⁰⁹ Förordning (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

²¹⁰ 12 kap. 65a § 4 st. JB och Holmqvist & Thomsson (2015), s 823.

²¹¹ 12 kap. 65a § 2 st. JB.

²¹² Holmqvist & Thomsson (2015), s 822.

²¹³ Se kapitel 2.1.

²¹⁴ Ds Ju 1976:1, s 147.

²¹⁵ Prop. 1977/78:175, s 80.

²¹⁶ SOU 2017:86, s 76-81.

²¹⁷ Ds Ju 1976:1, s 147.

²¹⁸ SOU 2017:86, s 96.

8.2 Utredningens bedömning och förslag

”Straffen för otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet skärps. Straffen ska vara fängelse i högst två år eller, om brottet är ringa, böter eller fängelse i högst sex månader. Om brottet är grovt ska straffet vara fängelse i lägst sex månader och högst fyra år. Det införs kvalifikationsgrunder för grovt brott.”²¹⁹

På samma grund som straffskalorna bör höjas avseende otillåten ersättning för upplåtelse eller överlåtelse hyreskontrakt²²⁰ bör de även höjas avseende otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet.²²¹ Avseende kvalifikationsgrunderna bör samma omständigheter som gäller vid otillåten ersättning för upplåtelse eller överlåtelse av hyreskontrakt²²² gälla vid otillåten ersättning för förmedling av bostadslägenhet.²²³ Detta har varit vägledande tidigare,²²⁴ men bör konkretiseras i lagtexten. Ingen skillnad bör göras beroende på om kontraktet avser första hand, andra hand eller inneboende.²²⁵

8.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner

En förmedlare är i det här fallet ett rättssubjekt som förmedlar bostäder till intressenter, med andra ord någon som för samman en hyresvärd eller nuvarande hyresgäst med en blivande hyresgäst. Det finns för det mesta en plats för förmedlare i situationer som är omständliga eller på andra sätt svåra i och med att en förmedlare fungerar som ett redskap för att förenkla situationen. I och med att utbudet understiger efterfrågan på hyresmarknaden i dagens läge är det svårt att hitta bostäder. Detta är ett tacksamt läge att utnyttja för någon som vill bereda sig själv ekonomisk vinning. Genom att fungera som förmedlare eller svartmäklare på hyresmarknaden kan ett rättssubjekt göra en stor ekonomisk vinst på bekostnad av människor som antingen saknar tid, kunskap eller ork att underhålla det eviga sökandet efter en lägenhet på en hyresmarknad som präglas av bostadsbrist och komplicerade system för att få information om hyresvärdar. Detta vet även lagstiftaren och har sedan länge tillbaka utformat lagtexten för att motverka dels de illegala bostadsförmedlare eller svartmäklare som verkar på

²¹⁹ SOU 2017:86, s 120.

²²⁰ Se kapitel 7.1.

²²¹ SOU 2017:86, s 120.

²²² 12 kap. 65 § JB.

²²³ SOU 2017:86, s 121.

²²⁴ NJA 2016 s 540.

²²⁵ SOU 2017:86, s 121-122.

hyresmarknaden, samt de legala förmedlare som tar för stor ersättning av sina klienter. Förmedlare och svartmäklare kan verka både på egen hand och på uppdrag av en hyresgäst eller fastighetsägare. De står dessutom till stor del utanför transaktionen, vilket också gör det svårare att upptäcka brottet och lagföra den ansvariga för förmedlingen.

Utredningen anser att straffen för otillåten förmedling av bostadslägenhet ska skärpas på motsvarande sätt som för otillåten ersättning vid upplåtelse eller överlåtelse av hyreskontrakt. Detta känns som en rimlig utgångspunkt i och med att förmedlaren spelar en stor roll på den svarta marknaden och därför bör motverkas med ingripande åtgärder. Skärpningen av straffen kommer, som tidigare nämnts,²²⁶ öka möjligheten för rättsväsendet att hinna upptäcka brotten samt att samla den bevisning som krävs för att kunna bevisa att brottet begåtts och därmed ställa gärningsmannen inför rätta. Detta är en viktig del och en bra början i det fortsatta motverkandet av den illegala ersättning som förekommer vid förmedling av bostadslägenheter. Det är dock inte tillräckligt. Att vara förmedlare och svartmäklare kräver åtskilligt av ett rättssubjekt. Att fungera som spindeln i nätet och finna intresserade köpare och säljare kräver både tid, efterforskning och kontakter. De förmedlare och svartmäklare som sysslar med illegal bostadsförmedling mot otillåten ersättning utgör således ett större problem på hyresmarknaden i och med att de med all trolighet har utformat en viss finess för att sköta hela förmedlingsproceduren. Det innebär att en skärpning av straffen med all trolighet kommer ha en positiv påverkan när det kommer till illegala bostadsförmedlare och svartmäklare av mer lekmannamässig natur, men de tyngre aktörerna avseende bostadsförmedling kan fortfarande blir svåra att nå. För att nå även dessa torde det krävas en avsevärd ökning av resurser till polisen och rättsväsendet.

Sammantaget kan sägas att förmedling av bostadslägenheter mot otillåten ersättning inte bara förekommer utan är en stor del av den svarta marknaden. Lagstiftaren har arbetat länge för att motverka de illegala förmedlarna och har nu föreslagit en ytterligare åtgärd i form av att skärpa straffen. Åtgärden är välkommen och kommer med all sannolikhet att ha en positiv påverkan avseende de förmedlare som mer kan liknas vid lekmän. De förmedlare och svartmäklare som däremot kan sägas vara specialister kommer troligtvis inte påverkas nämnvärt av höjningen av straffskalan. För att rättsväsendet ska ha möjlighet att lagföra även dessa behöver polisen en ökning av resurser för att kunna prioritera dessa brott.

²²⁶ Se kapitel 7.3.

9. Köparen

9.1 Att erbjuda ersättning för hyreskontrakt

Det är visserligen otillåtet att begära eller ta emot ersättning för ett hyreskontrakt,²²⁷ men det är fortfarande tillåtet att erbjuda och betala ersättning för ett lägenhetskontrakt. Genom att kriminalisera den ena sidan av en transaktion blir fortfarande transaktionen i sin helhet olaglig. Det innebär att vid en köprättslig transaktion av ett hyreskontrakt är det endast säljaren och inte köparen som begår ett brott och kan beläggas med civilrättsliga och straffrättsliga sanktioner. Att det är olagligt att begära eller ta emot ersättning för ett hyreskontrakt beror, som tidigare nämnts,²²⁸ på att enskilda inte ska göra en ekonomisk vinst på ett hyreskontrakt.²²⁹ När någon betalar för ett hyreskontrakt innebär det visserligen en säkrad bostad för denne, men för övrigt är det en förlust i och med att hyreskontrakt inte ska kosta något utöver hyran.²³⁰ Att kriminalisera köpet av ett hyreskontrakt har varit föremål för diskussion tidigare.²³¹ Detta skedde inte, vilket motiverades med att ännu färre olagliga hyresaffärer skulle komma till polisens kännedom eftersom att ingen av parterna i transaktionen skulle ha ett incitament att anmäla köpet eller ett intresse av att köpet blev känt.²³² Att kriminalisera köparens betalning av ett hyreskontrakt idag skulle främst grunda sig i ett allmänt motverkande av den illegala handeln på hyresmarknaden, inte på att handlingen i sig är av sådan art att den bör vara olaglig.²³³

Kriminalisering innebär att belägga vissa gärningar med straff²³⁴ och ska ske med försiktighet och återhållsamhet. Att för vidlyftigt använda sig av kriminalisering riskerar att försvaga straffsystemets brottshindrande effekt och är dessutom en påtaglig begränsning och omfattande tvångsåtgärd mot medborgarna och deras frihet.²³⁵ Kriminalisering ska således endast användas när ingen annan åtgärd kan anses ge den effekt som önskas.²³⁶ Syftet med att kriminalisera ett beteende är främst allmänpreventivt, bestraffning av en gärning ska avhålla

²²⁷ 12 kap. 65 § JB.

²²⁸ Se kapitel 7.1 och kapitel 8.1.

²²⁹ Prop. 1973:23, s 94.

²³⁰ Boverket, Rapport 2011:15, s 19.

²³¹ Ds Ju 1976:1, s 151, prop. 1977/78:175, s 140 och Boverket, Rapport 2011:30, s 10.

²³² Prop. 1977/78:175, s 140.

²³³ SOU 2017:86, s 125.

²³⁴ Jareborg Nils, Allmän Kriminalrätt, 1 uppl., Iustus Förlag, 2001, s 45.

²³⁵ SOU 2013:38, s 423.

²³⁶ SOU 2013:38, s 423 och Jareborg (2001), s 46.

befolkningen från att begå densamma.²³⁷ Det är även ett sätt att från statsmaktens sida visa att en handling är förkastlig och att genom hotet om straff ha en moral- och vanebildande effekt på samhället.²³⁸ Som vägledning finns fem kriterier som ska vara uppfyllda för att kriminalisering ska anses vara påkallat. Det första kriteriet som ska vara uppfyllt är att straffbudet måste vara ämnat för ett preciserat och godtagbart skyddsintresse. De andra och tredje kriterierna som ska vara uppfyllda är att handlingssättet som ämnas bli kriminaliserat måste orsaka en risk för att skada skyddsintresset samt att bara den som har visat skuld bör omfattas av straffansvar. Det fjärde kriteriet är att det inte får finnas ett motstående intresse som är tillräckligt värdefullt och det femte och sista kriteriet är att det inte får finnas något annat tillvägagångssätt som är tillräckligt funktionellt för att justera det oönskade handlingssättet. I det sista kriteriet ska tre överväganden göras för att avgöra om kriteriet är uppfyllt. Först ska i övervägande A utredas om det redan finns en beteendestyrande regel som är tillräckligt verksam för att motverka det oönskade handlingssättet. Om så inte är fallet ska i övervägande B utredas om en beteendestyrande regel som införs kan motverka det oönskade beteendet på ett tillräckligt effektivt sätt även om den inte är repressiv. Skulle inte heller det vara fallet ska i övervägande C utredas om – i det fall det krävs en beteendestyrande repressiv regel – vite, sanktionsavgift eller återkallelse av tillstånd räcker för att uppnå den effekt som önskas. Straff ska endast användas som sista utväg.²³⁹

9.2 Utredningens bedömning och förslag

”Det ska vara straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Straffet för brott av normalgraden ska vara böter eller fängelse i högst två år. Om brottet är ringa, ska inte dömas till ansvar. Är brottet grovt, ska straffet vara fängelse i lägst sex månader och högst fyra år.”²⁴⁰

Det är inte kriminaliserat att betala eller erbjuda särskild ersättning för ett hyreskontrakt. För att kriminalisera ett beteende krävs mycket starka skäl, valet att kriminalisera ska i princip

²³⁷ Jareborg Nils & Zila Josef, Straffrättens påföljdslära, 5 uppl., Norstedts Juridik, 2017, s 76.

²³⁸ Jareborg (2001), s 47-48 och Leijonhufvud Madeleine, Wennberg Suzanne & Ågren Jack, Straffansvar, 9 uppl., Norstedts Juridik, 2015, s 19-20.

²³⁹ SOU 2013:38, s 498.

²⁴⁰ SOU 2017:86, s 122.

vara det enda effektiva alternativet.²⁴¹ Utredningen anser att det i det här fallet finns tillräckligt starka skäl för att kriminalisera köpet av ett hyreskontrakt. Illegal handel med hyreskontrakt är inte bara ett problem, det är ett växande problem. Både antalet handlade hyreskontrakt, den geografiska spridningen och allvaret i brotten har ökat. Handeln med hyreskontrakt visar heller inga tecken på att minska framöver. Denna typ av brottsligt agerande lämnar en enorm mängd offer, nämligen alla de personer som står i bostadsköer och således fräntas rätten att hyra en lägenhet när den lägenhetens kontrakt istället säljs till någon annan.²⁴² Den illegala handeln har även, som tidigare nämnts, börjat bedrivas i den organiserade brottsligheten.²⁴³ Den minimala risken att bli upptäckt och lagförd, i kombination med möjligheten att tjäna stora summor pengar, gör den illegala handeln till ett idealt område för organiserad brottslighet. Vidare har köp av hyreskontrakt mer och mer antagit formen av en normaliserad handling. På grund av dessa anledningar bör köp av hyreskontrakt kriminaliseras.²⁴⁴

Sammantaget kan fastslås att allmänpreventiva skäl talar starkt för att införa ytterligare åtgärder för att minska den illegala handeln med hyreskontrakt, var i kriminaliseringen av ett köp av ett hyreskontrakt bör vara en sådan åtgärd. Utredningen anser inte att det finns motargument i denna fråga som väger så tungt att en kriminalisering inte bör ske. Att köparen själv befinner sig i en underlägsen och utsatt situation, och därmed själv kan anses vara ett offer, stämmer inte. Den sociala skyddslagstiftningen som råder i landet är så pass stark att en bostad är tillförsäkrad samtliga landets medborgare. Att en kriminalisering skulle leda till att färre anmäler brott eller medverkar i utredningar kan inte heller anses stämma. Av de få fall som idag anmäls är anmälaren sällan köparen.²⁴⁵ Denne riskerar redan i dagsläget att förlora besittningsrätten till hyresrätten²⁴⁶ och har redan därför ett incitament att inte anmäla brottet. Vidare är det endast själva köpet av ett hyreskontrakt som ämnas kriminaliseras, en person som erbjuder betalning för ett hyreskontrakt eller som ämnar betala men sedan inte fullföljer köpet kommer inte ha begått en brottslig gärning. Vilken sorts kontrakt som avses köpas eller från vem kontraktet köps ska däremot generellt sakna betydelse.²⁴⁷

²⁴¹ Prop. 1994/95:23, s 55.

²⁴² SOU 2017:86, s 122-123.

²⁴³ Polismyndigheten, Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm.

²⁴⁴ SOU 2017:86, s 122-123.

²⁴⁵ SOU 2017:86, s 123-124.

²⁴⁶ 12 kap. 46 § 1 st. 2 eller 10 p. JB.

²⁴⁷ SOU 2017:86, s 124-126.

9.3 Analys av utredningens bedömning samt egna reflektioner

Säljaren och förmedlaren har länge varit i fokus när åtgärder som är avsedda att motverka illegal handel med hyreskontrakt ska införas. Dessa är de aktörer som gör en ekonomisk vinst genom handeln. En aktör som det sällan har fokuserats på i diskussionen kring svarthandel och svarta marknader är köparen. Att erbjuda eller lämna ersättning för ett hyreskontrakt är inte olagligt. Detta har motiverats med att köparen befinner sig i en utsatt position och att köparen och säljaren inte är jämställda parter. Givetvis kan detta stämma i flertalet transaktioner. Det är bostadsbrist och behöver man flytta fort på grund av förändrad livssituation kan det vara svårt att få tag i en bostad och detta kan i sin tur leda till desperation. Sanningen är dock att situationen på hyresmarknaden bara förvärras och det är inte längre möjligt att ta hänsyn till köparen och dennes eventuella trångmål. En bostad kan i många fall lösas utan att ersättning ska behöva lämnas för ett hyreskontrakt. Det kan visserligen innebära höga andrahandshyror eller lång resväg till och från arbete, men möjligheten att hitta ett boende utan att betala för kontraktet finns. I många fall handlar det istället om att köparen vill få tag i ett förstahandskontrakt eller på annat sätt är kräsen avseende bostadsval, till exempel genom att inte vilja bo i en förort.

Genom att utesluta köparen ur ansvarsfördelningen uppstår även andra problem, eller möjligheter beroende på vilket perspektiv som tas. Som tidigare nämnts²⁴⁸ är det olagligt att begära, avtala om eller ta emot ersättning för ett hyreskontrakt, men risken för att brottet ska bli upptäckt, och att bevisläget ska vara så starkt att gärningsmannen lagförs, är liten. Det förekommer med all säkerhet att rättssubjekt köper hyreskontrakt för att sedan i sin tur antingen sälja kontraktet vidare för en ännu högre summa eller hyra ut lägenheten i andra hand för en hyra med ockerkaraktär. Visserligen begår personen i fråga ett brott vid vidareförsäljningen av kontraktet, men vid köpet begår denne inget brott och det kan i sin tur leda till att rättssubjekt blir mer benägna att på olika sätt utnyttja systemet. Slutligen har det som skäl mot en kriminalisering av köp av hyreskontrakt framförts att anmälningsfrekvensen skulle sjunka. Även om det idag är tillåtet att köpa ett hyreskontrakt finns det sällan ett intresse för köparen att anmäla säljaren eller förmedlaren för mottagande av otillåten ersättning. Köparen har naturligtvis haft en vilja att köpa kontraktet för att få den bostad som där medföljer och det leder sällan till att denne i ett senare skede anmäler transaktionen. Det är främst andra parter än säljare, köpare och förmedlare som står för anmälningarna. Det är

²⁴⁸ Se kapitel 7.1.

därmed inte tillräckligt skyddsvärt att fortsätta låta köparen vara fri från skuld endast på grund av att denne skulle kunna ha möjligheten att anmäla säljaren eller förmedlaren.

Utredningen anser att köparen bör omfattas av lagstiftningen på sådant sätt att lämnad ersättning för ett hyreskontrakt ska vara straffbart. Det innebär att en kriminalisering skulle införas, vilket endast ska göras som sista utväg. I det här fallet torde kriminaliseringen vara berättigad. Att svarthandel med hyreskontrakt är ett problem är givet, att det problemet har funnits länge och dessutom ökar innebär att det i allra högsta grad bör tas på allvar. Eftersom att hyresmarknaden och hyresrätten som bostadsform är väsentliga, både för arbetsmarknaden och Sverige i stort men även främst för socialt utsatta grupper, är detta ett problem att se allvarligt på. Så länge hyresmarknaden fortsätter ha den tunga roll den har i Sverige idag är en väl fungerande hyresmarknad vital både för Sveriges ekonomi och välfärd. Att införa en kriminalisering som dessutom skulle träffa en av aktörerna i de aktuella transaktionerna är mer än befogat. Köparen är inte ett offer här, denne är en avtalspart på den svarta marknaden. De som drabbas av den illegala handeln är de som följer lagen men går miste om möjligheten till en bostad på grund av att andra använder genvägar för att komma över ett hyreskontrakt.

Sammantaget kan sägas att köparen länge har ansetts vara en utsatt och underlägsen part på de svarta marknaderna men att det inte längre kan anses stämma. Köparen har flera möjligheter att finna en bostad att hyra utan att betala för ett hyreskontrakt och det går därmed att sluta sig till att köparen mer eller mindre har en vilja att förvärva just det aktuella hyreskontraktet och således är att behandla enkom som en part på svarta marknaden, precis som säljaren och förmedlaren. Köparen bör därmed dela ansvaret med de andra parterna. Utredningen föreslår att betalning för ett hyreskontrakt ska kriminaliseras. Införande av kriminalisering är något som endast görs som sista utväg men i den här situationen är förslaget berättigat. Hyresmarknaden är av sådan vikt för Sveriges ekonomi och välfärd, och problemen med svarthandel på hyresmarknaden är så pass stora, att åtgärder av sådan ingripande karaktär som att införa en ny kriminalisering torde kunna motiveras.

10. Slutsats

Hyresmarknaden i Sverige är bristfällig och har varit så länge. Det främsta problemet torde vara den svarthandel med hyreskontrakt som har pågått i flera decennier och som dessutom ökar i omfattning. För att komma till rätta med problemet har regeringen avfattat SOU 2017:86, en utredning där bland annat åtta förslag, vars syfte är att motverka svarthandeln på hyresmarknaden, presenteras. Utredningen är i sin helhet väl utformad. Förslagen torde till stor del stå i proportion till den problematik som föreligger på hyresmarknaden och är således ingripande och omfattande. Det bör dock påpekas att förslagen angående hur svarthandeln ska motverkas är just det, förslag på hur svarthandeln motverkas. För att upprätta hyresmarknaden krävs att tankegången når ett steg längre och att utgångspunkt tas i hur hyresmarknaden ska utformas för att fungera på det sätt som önskas. Först då nås roten till problemet, det vill säga problematiken i hyresmarknadens utformning som gett upphov till svarthandeln från början.

Med utgångspunkt i hur svarthandeln ska motverkas är dock SOU 2017:86 en väl avfattad utredning med tilltagna förslag på hur problemet ska lösas, men fortfarande med beaktande av hyresgästens skyddsintresse. Att svarthandel med hyreskontrakt förekommer råder ingen ovisshet om. Att den bör motverkas är också givet, i och med att en legalisering av handel med hyreskontrakt hade undergrävt hyresrättens samhällsliga funktion. Den revidering av bytesregeln som presenteras är väl utformad, men frågan kan ställas om det egentligen skulle innebära ett vitalt ingripande i hyresgästens skyddsintresse att slopa regeln i sin helhet. Att däremot behålla de familjerättsliga överlåtelsereglerna i sin nuvarande lydelse är välkommet i och med att familjemedlemmars skyddsvärde i vissa fall torde vägra tyngre än hyresgästens, i och med att de är utlämnade till hyresgästens rättshandlande. Genom att införa en ny förverkandegrund vid otillåten ersättning angrips svarthandeln ur en annan vinkel än enbart den straffrättsliga, vilket borde medverka till ett mer omfattande motverkande. Det torde dock fordras ett förtydligande angående hur regeln ska tillämpas rent praktiskt, den är för tillfället öppen för tolkning. Utredningen har slutligen upprättat tre förslag som träffar parterna i transaktionen, det vill säga säljaren, förmedlaren och köparen. Att höja de straffrättsliga sanktionerna för säljaren och förmedlaren medför med all trolighet en positiv effekt, dels genom ett avskräckande men även genom ökade möjligheter att lagföra de skyldiga. Effekten torde dock vara marginell vad avser de tyngre säljarna och förmedlarna, men mer påtaglig på de av mer lekmannamässig natur. Att kriminalisera köparens handlande är en välkommen åtgärd i och med att köparen inte är ett offer för svarthandeln, utan snarare en avtalspart.

Efter ett fastställande av gällande rätt och en undersökning av utredningen kan det således konstateras att de bedömningar och förslag som presenteras i SOU 2017:86 till stor del är tillräckliga och ändamålsenliga. Förslagen omfattar flera parter och aktörer, presenterar revideringar av flera nu gällande lagregler samt omfattar flera alternativa sanktioner. Utredningen är omfattande, ingripande och väl underbyggd. Förslagen torde med all sannolikhet ha en motverkande effekt på svarthandeln med hyreskontrakt. De konkreta förslag som ytterligare föreslås, med undantag för enskilda förtydliganden och eventuella tillägg i utredningens förslag, är fyra till antalet. Det främsta förslaget är också det mest självklara. Besluta vilken roll hyresmarknaden ska spela i Sverige och utforma bostäder därefter. Det innebär med andra ord att det antingen behöver byggas fler hyresrätter eller att det bör bli lättare att köpa sin egen bostad. Vidare bör det inrättas en kontrollerande myndighet. Hyresmarknadens problematik bottnar till stor del i att marknaden är splittrad, aktörerna är spridda och rättshandlingar sker utan tillsyn. Genom att införa en kontrollerande myndighet kan aktörerna enas, transaktionerna granskas och hyresmarknaden styras på ett aktivt sätt. Hyresmarknaden skulle präglas av ordning och struktur, vilket saknas idag. Det tredje förslaget är att stärka polisen och rättsväsendets roll ytterligare i brottsbekämpningen, genom utökade resurser. Detta kräver dock kapital, vilket eventuellt inte kan avvaras, men faktum kvarstår att också marginellt ökade resurser kan ha en stor påverkan. Slutligen föreligger en normalisering av svarthandel med hyreskontrakt i samhället. Denna normalisering motverkas främst genom aktiv informationsspridning. Genom att flera aktörer informerar om att köp av hyreskontrakt är ett brott, samt vad det brottet kan få för konsekvenser och på vilka andra sätt en bostad kan lösas, kan samhällsattityden till svarthandel med hyreskontrakt förbättras.

Källförteckning

Lagar och förordningar:

Brottsbalk (1962:700).

Fastighetsmäklarlag (2011:666).

Förordning (1978:313) om taxa för yrkesmässig bostadsförmedling.

Hysesregleringslagen (1942:429).

Jordabalk (1970:994).

Kommittéförordning (1998:1474).

Lag (1936:83) angående vissa utfästelser om gåva.

Lag (1994:1117) om registrerat partnerskap.

Lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar.

Regeringsform (1974:152).

Sambolag (2003:376).

Äktenskapsbalk (1987:230).

Ärvdabalk (1958:637).

Förarbeten:

Ds 2016:4 Effektivare hyres- och arrendenämnder.

Ds Ju 1976:1 PM om kartläggning av den s.k. svarta börshandeln med bostadslägenheter och av privat yrkesmässig bostadsförmedling i Sverige.

Kommittédirektiv 2017:9 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt.

Proposition 1973:23 Med förslag till lag om ändring i jordabalken, m.m.

Proposition 1977/78:175 Med förslag till hyresförhandlingslag m.m.

Proposition 1983/84:137 Med förslag till ändringar i hyreslagstiftningen.

Proposition 1986/87:1 Om äktenskapsbalk m.m.

Proposition 1986/87:86	Om följdlagstiftning till äktenskapsbalken m.m.
Proposition 1992/93:115	Om ändringar i jordabalkens hyresregler.
Proposition 1994/95:23	Ett effektivare brottmålsförfarande.
Proposition 2001/02:58	Allmännyttiga bostadsföretag.
Proposition 2016/17:131	Grovt fordringsbedrägeri och andra förmögenhetsbrott.
SOU 1935:14	Förslag till lag om skuldebrev m.m.
SOU 1966:14	Ny hyreslagstiftning.
SOU 2007:14	Renovering av bostadsmarknad efterlyses!
SOU 2008:47	Frågor om hyra och bostadsrätt.
SOU 2013:38	Vad bör straffas?
SOU 2017:86	Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning.

Rättsfall:

Hyresnämnden i Stockholms beslut i ärende 3123-14.

NJA 1990 s 412.

NJA 2016 s 540.

Rapporter:

Boverket, Boendesituationen för nyanlända, Rapport 2015:40.

Boverket, Det svenska hyressättningssystemet, Rapport 2014:13.

Boverket, Dåligt fungerande bostadsmarknader, Rapport 2011:30.

Boverket, Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, Rapport 2017:30.

Boverket, Konkurrens på bostadsmarknaden, Rapport 2011:15.

Boverket, Regionala analyser av bostadsmarknaden, Rapport november 2010.

Polismyndigheten, Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm.

Litteratur:

Andersson Charlotte & Andersson Emil, Lägenhetsbyten och andrahandsuthyrning, 3 uppl., Norstedts juridik, 2015.

Bengtsson Bertil, Hager Richard & Victorin Anders, Hyra och annan nyttjanderätt till fast egendom, 8 uppl., Norstedts Juridik, 2013.

Edling Thomas, 12 kap. Jordabalk ”Hyreslagen” – en kommentar, 1 uppl., Karnov Group, 2014.

Grauers Folke, Ekonomisk familjerätt, 8 uppl., Karnov Group, 2012.

Grauers Folke, Nyttjanderätt – hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt, 14 uppl., Juristförlaget i Lund, 2014.

Hellner Jan, Hager Richard & Persson Annina, Speciell avtalsrätt II: Kontraktsrätt, 1 häftet: Särskilda avtal, 6 uppl., Norstedts Juridik, 2015.

Holmqvist Leif & Thomsson Rune, Hyreslagen – en kommentar, 11:1 uppl., Norstedts Juridik, 2015.

Hultén Pernilla, Hultman Jens & Eriksson Torsten, Kritiskt tänkande, 1:1 uppl., Liber, 2007.

Jareborg Nils, Allmän Kriminalrätt, 1 uppl., Iustus Förlag, 2001.

Jareborg Nils & Zila Josef, Straffrättens påföljdslära, 5 uppl., Norstedts Juridik, 2017.

Korling Fredrik & Zamboni Mauro, Juridisk metodlära, 1:4 uppl., Studentlitteratur, 2013.

Kulin-Olsson Karin, Juridikens fundament med grundläggande juridisk metodlära, 6 uppl., Jure, 2013.

Lehrberg Bert, Praktisk juridisk metod, 9 uppl., Iuste, 2016.

Leijonhufvud Madeleine, Wennberg Suzanne & Ågren Jack, Straffansvar, 9 uppl., Norstedts Juridik, 2015.

Lundén Björn, Fastighetsjuridik – praktisk handbok, 4 uppl., Björn Lundén information, 2013.

Peczenik Aleksander, Juridikens teori och metod, 1 uppl., Norstedts Juridik, 1995.

Skorup Ulf & Underskog Tomas, Hyreslagarna, 9 uppl., Karnov Group, 2013.

Övrigt:

Boverket, Om Boverket, <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/>, hämtad 2018-01-13.

Polisen, Verksamhetsidé och långsiktiga mål, <https://polisen.se/Om-polisen/Uppdrag-och-mal/>, hämtad 2018-01-13.

Vad är problemet med hyresmarknaden? – En intervju med professor Hans Lind av Jacob Bursell, Kapitalet podcast, 2017-08-27.