

## Motion till riksdagen 2018/19:3083

av **Larry Söder m.fl. (KD)**

# med anledning av prop. 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt

---

## Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen avslår regeringens förslag om att göra det straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet.
2. Riksdagen avslår regeringens förslag om att hyresrätten ska vara förverkad i de fall hyran är högre än det satta taket.
3. Riksdagen avslår regeringens förslag om att det ska vara straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden till en hyra som överstiger förstahandshyran med tillåtna tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att genomföra en uppföljning av konsekvenserna av hyrestaket för andrahandsuthyrningar och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

Regeringen föreslår i proposition 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt en rad förändringar i lagstiftningen gällande hyresrätter. Förändringarna gäller försvårande av byte av bostadskontrakt, kriminalisering av handel med svartkontrakt, en rad inskränkningar i möjligheten att hyra ut i andra hand och kriminalisering av andrahandsuthyrningar som skett utan godkännande av hyresvärd och med för hög hyra.

Regeringens förslag är överlag långtgående och kommer i avsaknad av tydliga skäl. I stället för att presentera politiska förslag som skulle förbättra bostadsmarknadens funktionssätt och tillgången till bostäder väljer regeringen att rikta in sig på symtomen av den bristfälliga politiken. Hyresmarknaden har under lång tid inte fungerat till följd av främst hyresregleringen. När avarterna av detta uppstår väljer regeringen återigen regleringsverktyget.

Vi finner dock några förslag som förståeliga och välgrundade. Det gäller bl.a. förslag om karenstid för byte av hyresrätter som syftar till att minska företeelsen att sken-bo i en lägenhet ett fåtal veckor eller månader för att sedan hyra ut den i andra hand eller sälja kontraktet svart. Det gäller också regeringens förslag om att skärpa straffet för att begära särskild ersättning för upplåtelse av en bostadslägenhet och att en förstahandshyresgäst måste använda lägenheten i beaktansvärd utsträckning för att det inte ska anses vara en tillståndspliktig andrahandsuthyrning.

## Kriminalisering av köp av hyreskontrakt

Regeringen föreslår att det ska vara straffbart att betala särskild ersättning för att hyra en bostadslägenhet eller för att förvärva hyresrätten till en sådan lägenhet. Straffet för lagöverträdelser föreslås bli böter eller fängelse i högst två år.

Situationen på bostadsmarknaden är problematisk i många avseenden. Sedan bruksvärdessystemet infördes med prisreglerade hyror har hyresbostäder alltmer blivit en bristvara. Likt de flesta prisregleringar har det inneburit långa kötider och stora svårigheter för hushåll att få tag på en bostad. En lika förväntad avart av detta har varit framväxten av svartkontrakt, försäljning av dessa och uthyrningar i andra hand – där hyran mer ligger i paritet med marknadspriset.

Av propositionen framgår att regeringen inte kunnat identifiera omfattningen av denna handel och vad anledningarna bakom ett kontraktköp är. Som beslutsunderlag är detta vagt, vilket borde mana till försiktighet. Att köpa ett svartkontrakt är förvisso klandervärt, men att det borde anses kriminellt är att missa den större bilden.

En vanlig situation är att ett hushåll står utan bostad och att en person letar efter hyreskontrakt till sig och sin familj, och sedan i stället för ett vanligt kontrakt erbjuds att köpa ett kontrakt för en summa pengar. Hushållet har inte några alternativ och känner sig (frivilligt) tvingat att betala för ett kontrakt. Detta hushåll ska anses kriminellt enligt regeringens mening, samtidigt som avsaknaden av bostadspolitik och införandet av prisregleringar har varit med och skapat situationen för hushållet. Kristdemokraterna anser att köp av svartkontrakt är klandervärt men inte bör kriminaliseras. Handlingen som bör kriminaliseras är försäljningen av svartkontrakt som görs av den hyresgäst som är i besittning av en bostad.

Förslaget avstyrks eller ifrågasätts av de flesta domstolar och hyresnämnder som varit remissinstanser. Lagrådet ifrågasätter om det är påvisat att det finns tillräckligt starka skäl bakom en kriminalisering, annars bryter man mot den praxis som finns att kriminalisering av något som tidigare varit straffritt kräver mycket starka skäl. Lagrådet finner det tveksamt och menar att andra åtgärder först bör vidtas. Trots detta landar regeringen i att de inte finner skäl nog att inte kriminalisera köp av hyreskontrakt.

Kristdemokraterna anser att riksdagen bör avslå förslaget från regeringen.

## Inskränkningar av möjligheten att hyra ut i andra hand

Regeringen föreslår vidare att hyran vid en upplåtelse i andra hand inte ska få vara högre än förstahandshyran, med tillägg för möbler, utrustning och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Tillägget för möbler m.m. ska inte få överstiga förstahandshyran med 15 procent. Med anledning av detta föreslås en rad förändringar i konsekvenserna av att hyra ut till högre hyror.

Andrahandshyror har, som regeringen noterar, ökat väsentligt mer än förstahandshyrorna. Detta beror till stor del på att marknadspriset i det befintliga beståndet vida överstiger det reglerade priset. I nuvarande system har således andrahandsuthyrningarna blivit en ”ventil” i systemet. Kristdemokraterna håller med regeringen om att syftet med en andrahandsuthyrning inte ska vara att förstahandshyresgästen ska tjäna pengar på uthyrningen. Nuvarande lagstiftning och situationen på bostadsmarknaden har dock inneburit att intjäning är möjlig. Detta får sannolikt konsekvensen att förstahandshyresgäster inte säger upp sitt kontrakt utan i stället väljer att hyra ut så länge detta är möjligt. Kristdemokraterna ser att ett hyrestak kan vara en framkomlig väg för att minimera dessa tendenser. Men samtidigt finns risken att ett hyrestak spär på den svarta marknaden. Vi avser därför att tillkännage för regeringen att ett hyrestak måste följas upp och utvärderas.

## Konsekvenser av andrahandsuthyrning med för hög hyra

Regeringen föreslår att en hyresrätt ska vara förverkad om hyresgästen upplåter lägenheten i andra hand och då tar emot en hyra som överstiger förstahandshyran med tillåtna tillägg för möbler och andra nyttigheter samt att det ska vara straffbart att hyra ut en lägenhet i andra hand utan samtycke av hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden till en hyra som överstiger förstahandshyran med tillåtna tillägg för möbler och andra nyttigheter som ingår i upplåtelsen. Straffet föreslås bli böter eller fängelse i högst två år.

Förslagen om att hyresrätten ska vara förverkad i de fall hyran är högre än det satta taket är långtgående och kan inte anses stå i proportion till handlingen. Lagen säger i dag att andrahandshyrorna ska vara skäliga, och den andrahandshyresgäst som är missnöjd med sin hyresnivå kan vända sig till hyresnämnden för rättelse och återkräva det oskäliga beloppet. Trots detta sker i stor grad inga rättelser, sannolikt eftersom andrahandshyrorna ligger nära marknadshyrorna och alternativen för hushållen är få. Remissinstanser som Konsumentverket och Riksbyggen anser att förslaget är för långtgående och Hyresgästföreningen samt Hovrätten över Skåne och Blekinge anser att regeringen kunnat gå fram med andra åtgärder. Givet att regeringen nu också sätter ett hyrestak bör det vara en tillräcklig förstärkning för andrahandshyresgäster att klaga hos hyresnämnden i de fall hyran överstiger det lagstadgade taket. Vi finner det därför för långtgående att också skärpa straffpåföljden i denna del.

Regeringen föreslår också att den som hyr ut i andra hand utan samtycke från hyresvärden och till en hyra som överstiger taknivån ska kriminaliseras. Likt Svea hovrätt, Göteborgs tingsrätt och Hyresnämnderna i Stockholm och Malmö avstyrker vi förslaget. Redan i dag finns lagstiftning om förverkansgrunder och otillåten andrahandsuthyrning som kan leda till att besittningsskyddet förverkas. Hyresgästföreningen anser att nuvarande regler är ändamålsenliga. Att även i denna del, utan tydliga orsaker, kriminalisera och införa en straffskala med fängelsestraff är anmärkningsvärt. Vi anser därför att riksdagen bör avslå regeringens förslag om att kriminalisera uthyrning i andra hand.

*Larry Söder (KD)*

*Camilla Brodin (KD)*

*Kjell-Arne Ottosson (KD)*

*Magnus Jacobsson (KD)*

*Hampus Hagman (KD)*

*Jakob Forssmed (KD)*

*Magnus Oscarsson (KD)*

*Sofia Damm (KD)*