

## Motion till riksdagen 2022/23:1775

av **Ingela Nylund Watz m.fl. (S)**

# Insatser för att motverka den parallella svarta bostadsmarknaden

---

## Förslag till riksdagsbeslut

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av att vidta fler åtgärder för att motverka utbredningen av en parallell svart bostadsmarknad med inslag av grov ekonomisk brottslighet och tillkännager detta för regeringen.

## Motivering

Den 1 oktober 2019 trädde en ny lagstiftning med åtgärder för att få en bättre fungerande bostadsmarknad i kraft. Åtgärderna riktar sig mot svarthandel med hyreskontrakt och missbruk av hyresrätter. Dessa åtgärder var mycket välkomna.

Det är ett väl känt faktum att hyresrättsbeståndet i allt högre utsträckning kommit att utgöra en marknad som lockar till sig kriminella aktörer eftersom de ekonomiska incitamenten är mycket starka samtidigt som hyresvärdarnas möjligheter att agera är mycket begränsade.

Den situation som Södertälje kommun sedan flera år tillbaka uppmärksammat med en allt mer utbredd parallell bostadsmarknad är numer en allt vanligare företeelse i alla större svenska städer. Ytterst drabbas de mest utsatta som tvingas till trångboddhet och många tvingas också betala för kontraktet liksom att betala ockerhyror till sin sk hyresvärd. De personer som fastnat i denna parallella bostadsmarknad saknar incitament att anmäla oriktigheter eftersom alternativet är att bli helt utan bostad. De är helt i händerna på skrupelfria kriminella aktörer som hänsynslöst utnyttjar människors utsatthet. Lagen om eget boende, EBO, har starkt bidragit till denna utveckling.

I ett vidare perspektiv handlar åtgärder för att bekämpa den parallella svarta bostadsmarknaden om att motverka fusk och bedrägerier i samhället som helhet. I denna ljus-skygga marknad öppnas möjligheterna till ekonomiska bedrägerier t ex gentemot socialtjänsten, Försäkringskassan och Pensionsmyndigheten.

Den nya lagstiftningen som trädde i kraft den 1 oktober 2019 innebar vissa inskränkningar i bytesrätten och att det är olagligt att inte bara sälja utan också köpa ett hyreskontrakt. Straffen för att sälja eller förmedla hyreskontrakt mot en otillåten ersättning har skärpts, och den som försökt köpa eller sälja ett hyreskontrakt kan förlora bytesrätten med omedelbar verkan. Gränser för hur höga hyror en förstahandshyresgäst kan ta ut har fastställts, och om dessa överträds kan förstahandshyresgästen förlora sitt kontrakt. Det är brottsligt att hyra ut en lägenhet utan tillstånd eller till en oskälig hyra. Den nya lagstiftningen adresserar viktiga problem på den svarta parallella bostadsmarknaden men vi menar att fler åtgärder bör vidtas.

För det första är EBO-lagen den enskilt tyngst vägande orsaken till att den parallella svarta bostadsmarknaden har kunnat etableras och göda grov ekonomisk brottslighet. Lagen bör därför avskaffas helt. Åtgärderna som riktar sig mot ett begränsat antal områden i Sverige för att begränsa EBO-lagens effekter är välkomna men inte tillräckliga, och möjligheterna att kringgå lagen är dessvärre omfattande. Lagen måste därför följas upp mycket noggrant och utvärderas kontinuerligt.

För det andra måste handläggningstiderna i hyresnämnderna kortas avsevärt avseende olovlig andrahandsuthyrning. Idag tillåts hyresnämnderna prioritera bort ärenden som rör olovlig andrahandsuthyrning och bristande behov av bostad. Väntetiden för att få till en tid med nämnden i ett sådant ärende kan i Stockholms hyresnämnd vara 1,5–2 år och vid överklaganden kan ett ärende ta upp till fyra år att avgöra. Denna flaskhals motverkar hyresvärdarnas ambitioner att stävja fusk och oegentligheter i sitt bestånd.

För det tredje måste ett bostadsrättsregister, likt fastighetsregistret, upprättas. För att en hyresvärd ska kunna bedöma om en bostadssökande verkligen är i behov av bostad, dvs. inte har något annat boende, kan idag en kontroll göras mot fastighetsregistret för att se om den sökande är bosatt i en villa eller ett radhus. Om så är fallet kan den sökande anses vara utan behov av ett ytterligare boende. Denna möjlighet finns inte att kontrollera om en bostadssökande har ett annat boende i en bostadsrätt. Idag är det mycket svårt för hyresvärdarna att få uppgifter om vem som äger en bostadsrätt, vilket kraftigt underlättar för den som vill skaffa ett hyreskontrakt i avsikt att tjäna pengar på den utan att själv bosätta sig i den. Flera myndigheter som socialtjänsten och Kronofogdemyndigheten skulle sannolikt också ha nytta av att få information om bostadsrättsinnehav. Finansinspektionen och Riksbanken har också påtalat behovet av att få ökad kännedom om hushållens intäkter, vilket ett bostadsrättsregister skulle kunna bidra till. Den socialdemokratiska regeringen tillsatte i december 2020 en utredning kring behovet av att inrätta ett register över bostadsrätter. Utredningen lämnade sitt förslag i juli 2022 och föreslår att ett sådant inrättas.

För det fjärde måste reglerna kring inneboende skärpas. Det är rimligt att det ska kräva hyresvärdens tillstånd att hyra ut en del av lägenheten. Om lägenheten ska brukas av någon annan än en till hyresgästen närstående familjemedlem är det likaså rimligt att tillstånd ska ges av hyresvärden. Det bör också krävas tillstånd att hyra ut en del av lägenheten på samma sätt som det krävs för att hyra ut hela lägenheten. Bevisbördan avseende gränsen mellan inneboende och otillåten andrahandsuthyrning bör flyttas från hyresvärd till hyresgäst. Om det råder misstanke om missbruk av möjligheten till inneboende bör det vara hyresgästens ansvar att bevisa att det inte rör sig om en otillåten andrahandsuthyrning.

För det femte bör samtliga giftermål oavsett trossamfund registreras på samma sätt som nuvarande borgerlig eller kyrklig vigsel via Svenska kyrkan. På så sätt skulle de fall där skenskilmässor används för att generera ett ytterligare hyreskontrakt till

familjen som används för ekonomisk vinning kunna motverkas. Att skilja sig på pappret men fortsätta leva i äktenskap via annat trossamfund öppnar dessutom också flera dörrar till välfärden som kan missbrukas.

För det sjätte är det nödvändigt att få en bättre kontroll av var människor i vårt land bor. Det är ett väl känt faktum att det på många adresser i vissa bostadsområden runt om i landet bor väsentligt många fler än vad bostadens storlek är avsedd för. Folkbokföringsbrottet har återinförts från den 1 juli 2018, och i budgetpropositionen för 2021 anvisades mer medel till Skatteverket för att stärka arbetet mot felaktig folkbokföring. Ett pilotprojekt genomförs i ett antal frivilliga kommuner med fokus på de områden där problemen är vanligt förekommande. I detta sammanhang vill vi framhålla att det kan vara svårt att göra en sådan gränsdragning. Kriminella aktörer som verkar på den parallella bostadsmarknaden stannar inte vid att verka i hyresrättsbeståndet utan köper också bostadsrätter, småhus och lokaler då möjlighet ges. Därmed finns problemet i alla delar av berörda kommuner. Satsningen är steg i rätt riktning och arbetet kan utgöra en god grund för att något längre fram genomföra en fullskalig folk- och bostadsräkning. Arbetet måste vara myndighetsgemensamt eftersom en stor del av välfärdssystemet är kopplat till en tillförlitlig folkbokföring. Rättigheter som tillgång till försörjningsstöd och andra bidrag, platser för barnen i skola/förskola, tillgång till vuxenutbildning, rösträtt i kommunala val och tillgång till äldreomsorg styrs utifrån var du är folkbokförd. Det gäller även skyldigheter som att betala skatt. Brister i folkbokföringen riskerar därmed att bli systemhotande. Folkbokföringen måste återupprättas så att vi kan vara säkra på att rätt personer bor på rätt adresser, och möjligheterna att dela information mellan myndigheterna måste förstärkas. Det s k Tidöavtalet ger vid handen att ”ett arbete ska genomföras för att förbereda en storskalig nationell folkräkning”. Vad detta i praktiken innebär är dock högst oklart. Regeringen bör snarast redogöra för detta.

*Ingela Nylund Watz (S)*

*Azadeh Rojhan (S)*

*Serkan Köse (S)*