

Motion till riksdagen
2006/07:C207

av Egon Frid m.fl. (v)

Svarthandel med hyresrätter

1 Innehållsförteckning

1	Innehållsförteckning	1
2	Förslag till riksdagsbeslut	2
3	Motivering	3
4	Kommunal förmedling av andrahandslägenheter	3
5	Stärkt skydd för andrahandsboende	4
6	Utökad kontroll av hyror vid uthyrning i andra hand	4
7	Lägenhetsregistret.....	5
8	Blockuthyrning	5

Fel! Okänt namn på

2 Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att utreda förutsättningarna och villkoren för förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand.
2. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att andrahandshyresgästen ska kunna träda i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt av något skäl upphör.
3. Riksdagen begär att regeringen återkommer med förslag som innebär att en granskning av andrahandshyran ingår som en del vid själva beslutet om tillstånd för att hyra ut.
4. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att hyreslagen bör utformas så att om en förstahandshyresgäst tar ut överhyra rubriceras detta som ocker och bör vara skäl till förlust av hyreskontraktet.
5. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om en andrahandshyresgästs rätt att överta ett hyreskontrakt om denna har utsatts för en sådan ockerhyra att förstahandshyresgästen förlorar hyreskontraktet.
6. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att ändamålet för lägenhetsregistret även ska omfatta möjligheten att kontrollera svarthandel med och skenbyten av hyresrätter.¹
7. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad i motionen anförs om att begreppet blockuthyrare bör ges en tydligare innebörd så att lagstiftningen omfattar alla som hyr ut lägenheter i andra hand.

¹ Yrkande 6 hänvisat till FiU.

3 Motivering

Enligt Fastighetsägarna Stockholm betalar andrahandshyresgäster i snitt 70 % mer i hyra än vad förstahandskontraktssinnehavare gör. Det finns t.o.m. exempel där personer har betalat 200 % högre hyra än vad som står på hyresavin. Samtidigt rapporterar Hyresgästföreningen att den typ av medlemsärenden som ökat mest i hyresnämnderna rör just återbetalning av för hög andrahandshyra.

Ockerhyror och svarthandel med hyresrätter är ett ökande problem i framför allt storstadsregionerna. För bara ett par år sedan visade exempelvis en undersökning gjord i Malmö av Fastighetsägarna syd att över 10 % av hyresgästerna har erbjudits att köpa ett hyreskontrakt och ca hälften känner till någon som betalat för sitt kontrakt.

Enligt hyreslagen kan den som betalat för mycket i hyra i andra hand vända sig till Hyresnämnden och få hyran prövad i efterhand. Om Hyresnämnden gör bedömningen att hyran varit för hög ska förstahandshyresgästen betala tillbaka den överskjutande delen till andrahandshyresgästen. Inriktningen på lagen är riktig, men i praktiken uppstår problem. Det ligger på andrahandshyresgästen att bevisa hur mycket hyra som betalats in. Det är inte alltid enkelt eftersom en del uthyrare kräver kontant betalning. Således uppstår situationer där ord står mot ord. Den som bor i andra hand är beroende av goda referenser, vilket leder till att det i praktiken är svårt att vända sig till Hyresnämnden för att få upprättelse, när man vet att den senaste referensen då blir omöjlig att hänvisa till.

De former av spekulation och ekonomisk exploatering som förekommer inom boendet skapar stora orättvisor och ska bekämpas. Ockerhyror vid andrahandsuthyrning och svarthandel med förstahandskontrakt handlar om hur resurser överförs på orättfärdiga grunder mellan parter som befinner sig i ett icke jämlikt maktförhållande.

4 Kommunal förmedling av andrahandslägenheter

I en solidarisk bostadspolitik ska det finnas avgiftsfria bostadsförmedlingar som i huvudsak förmedlar hyreslägenheter med förstahandskontrakt. Kommunala bostadsförmedlingar ägnar sig vanligtvis inte åt att förmedla andrahandslägenheter. Den förmedlingen sker i stället genom privata förmedlingar mot betalning och utan kontroll av, eller krav på, rimliga hyror. I många fall kan det handla om kostnader på flera tusen kronor för att få ett kontrakt på några månader, och till det läggs dessutom ofta minst sagt oskäligen hyror. Ytterst är det hyresvärden som godkänner en andrahandsuthyrning.

Vänsterpartiet har tidigare föreslagit att regeringen skulle utreda förutsättningarna och villkoren för kommunala bostadsförmedlingars möjlighet att

Fel! Okänt namn på

även handha uthyrning av bostäder i andra hand, men ännu har utskottet inte bifallit vårt tidigare förslag, vilket är beklagligt.

Alla är beroende av en bostad vilket påverkar relationen mellan förstahands- och andrahandshyresgäst. Ockerhyror är en tydlig form av exploatering och utnyttjande av människor som befinner sig i en beroendeställning. Boendet ska vara en social rättighet och inte en marknadsvara som utnyttjas för ekonomisk vinning.

För att skapa rättvisa villkor för dem som söker bostad i regioner med bostadsbrist anser vi att en översyn av förmedlingen av bostäder ska göras, på så sätt att den även omfattar frågan om obligatorisk avgiftsfri förmedling av andrahandslägenheter inom ramen för kommunala bostadsförmedlingars verksamhet. Denna typ av förmedling är önskvärd för att minska riskerna för att redan utsatta människor drabbas av ocker i form av oskäligen hyror och orimliga förmedlingsavgifter.

Kommunala förmedlingar kan ges uppdraget att kontrollera att hyror sätts på en nivå som motsvarar bruksvärdet. Mot bakgrund av detta bör regeringen utreda förutsättningarna och villkoren för kommunal förmedling och uthyrning av lägenheter i andra hand. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

5 Stärkt skydd för andrahandsboende

Vänsterpartiet anser att boende som hyr i andra hand behöver starkare rättigheter. I dag kan ingen andrahandshyresgäst göra något för att få bo kvar om förstahandshyresgästens rätt förfaller. Det spelar ingen roll vad som ligger bakom. Förstahandshyresgästen kan t.ex. ha avlidit. Hur länge andrahandshyresgästen har haft lägenheten och hur skötsam hon eller han varit har i detta läge inte den minsta betydelse.

Vänsterpartiet anser att andrahandshyresgästen ska kunna träda in i förstahandshyresgästens ställe om dennes hyresrätt av något skäl upphör. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

6 Utökad kontroll av hyror vid uthyrning i andra hand

För att komma tillrätta med för höga andrahandshyror, krävs att både fastighetsägare och förstahandshyresgäster åläggs ett större ansvar. I samband med ett godkännande bör hyresvärden vara vaksam och kontrollera att det inte tas ut en överhyra av andrahandshyresgästen. Andrahandshyran bör därför granskas och ingå som en naturlig del när tillstånd ska ges för uthyrning. Vid andrahandsuthyrning av hyreslägenhet kan fastighetsägare respektive Hyresnämnden enkelt göra denna kontroll.

Fel! Okänt namn på

Regeringen bör således återkomma med förslag som innebär att en granskning av andrahandshyran ingår som en del vid själva beslutet om tillstånd för att hyra ut. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Den som hyr ut sin lägenhet i andra hand kan oftast vara säker på att, vid bostadsbrist, få en extra svart inkomst. För en förstahandshyresgäst som inte har behov av lägenheten, kan det också vara en lockelse att behålla lägenheten och försöka skaffa sig en extrainkomst genom att få andrahandsuthyrning godkänd. Hyreslagen bör därför utformas så att om en förstahandshyresgäst tar ut en överhyra, rubriceras detta som ocker och bör vara skäl för förlust av hyreskontraktet. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Om förstahandshyresgästen förlorar sitt hyreskontrakt av ovan nämnda skäl ska andrahandshyresgästen, som har utsatts för ockerhyran, ha rätten att överta hyreskontraktet. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

7 Lägenhetsregistret

Vänsterpartiet har under en rad år motionerat om att regeringen bör se över möjligheterna att använda ett kommande lägenhetsregister i syfte att bekämpa svarthandeln och skenbyten med hyreslägenheter. I propositionen En ny lag om lägenhetsregister (prop. 2004/05:171) saknas dock denna möjlighet.

Det vanligaste sättet att köpa en lägenhet svart är att arrangera ett skenbyte. Köparen skriver sig då vanligtvis på en fiktiv adress med ett falskt kontrakt som sedan används som bytesobjekt. Vi menar att en hyresvärd eller hyresnämnd genom att söka historiskt i ett register enkelt kan kontrollera hur en byteskedja sett ut och om vissa lägenheter frekvent förekommer i byteskedjor. Lägenhetsregistret kan på så sätt bli ett kraftfullt verktyg för att komma åt dessa kriminella lägenhetsaffärer.

Regeringen bör därför se till att lägenhetsregistrets ändamål även är att bekämpa svarthandeln och skenbyten med hyreslägenheter. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

8 Blockuthyrning

Den definition av upplåtare vid blockuthyrning som används innebär att blockuthyrning förekommer då tre eller flera lägenheter hyrs av en upplåtare vid ett och samma tillfälle. Det vill säga att den som har flera avtal om att hyra lägenheter, där färre än tre lägenheter ingår i varje avtal, kan bedriva andrahandsuthyrning utan att omfattas av reglerna som gäller för blockuthyrning. Detta kan t.ex. gälla en kommun som tecknar avtal om enstaka lägenheter vid olika tillfällen. Det betyder att besittningsskydd vid blockuthyrning inte gäller i dessa fall.

Fel! Okänt namn på

Vi anser att begreppet blockuthyrare bör ges en tydligare innebörd, så att lagstiftningen omfattar alla som hyr ut tre eller fler lägenheter i andra hand. Detta bör riksdagen som sin mening ge regeringen till känna.

Stockholm den 16 oktober 2006

Egon Frid (v)

Torbjörn Björlund (v)

Siv Holma (v)

Eva Olofsson (v)

Rossana Dinamarca (v)

Elina Linna (v)

LiseLotte Olsson (v)