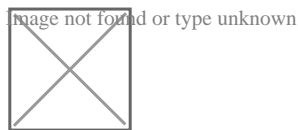


"Många tvingas till oskäligen hyror"

<https://fastighetssverige.se/artikel/manga-tvingas-till-oskaligen-hyror-25676>



Publicerad den 1 September 2017

Juridik Hur ska man komma tillrätta med otillåten andrahandsupplåtelse som hyresvärd? Enligt Jessica Orrmyr, chefsjurist på Colligent Juridik, finns en rad åtgärder att ta till.

Den 2 februari tidigare i år beslutade regeringen att utse en särskild utredare för att överväga och föreslå åtgärder som motverkar olaglig handel med hyresrätter. Målsättningen är att det ska bidra till att fler hyreslägenheter erbjuds bostadssökande på godtagbara villkor. Bakgrunden till utredningen är bland annat att bostadsbristen är hög, vilket gör att bostadslösa kan tvingas välja alternativ utanför de traditionella bostadsköerna. – Mycket tyder på att handel med hyreskontrakt bedrivs i form av organiserad brottslighet. Många bostadssökande tvingas till köp av hyresavtal eller till att betala oskäligen hyror på andrahandsmarknaden. I dagsläget finns ingen offentlig statistik avseende hur många lägenheter som hyrs ut i andra hand, men rapporter visar att den otillåtna uthyrningen är omfattande, säger Jessica Orrmyr, på <http://bit.ly/2wWwtjI> Colligent Juridik. Redan i dag finns ett antal regler med syfte att motverka handel med hyresavtal. Som huvudregel gäller att en lägenhet inte får upplåtas i andra hand, överlåtas eller användas för byte utan att hyresvärden lämnat sitt samtycke. – Kravet på inhämtande av samtycke ger hyresvärden möjlighet att förhindra att lägenheten överlåts eller upplåts utom hyresvärdens kontroll. Reglerna ger även hyresvärden möjlighet att säga upp hyresavtalet om reglerna förbises, säger Jessica Orrmyr, och fortsätter: – Det är dessutom straffbart att begära särskild ersättning för upplåtelse eller förmedling av bostäder. Den hyresgäst som har betalat sådan ersättning har rätt till återbetalning.

Frågan är då hur man kommer tillrätta med den otillåtna andrahandsupplåtelsen. För det första kan det vara svårt att som hyresvärd bevisa att hyreslägenheten är upplåten i andra hand. – Andrahandshyresgästen och de intillboende, som kanske är just de personer som underrättat hyresvärden om uthyrningen, önskar allt som oftast avstå från att vittna om sina iakttagelser, vanligen med rädsla för repressalier. Än större är denna rädsla om det visar sig vara organiserad brottslighet bakom upplåtelsen eller byteshandeln, säger Jessica Orrmyr. Regeringens utredare kommer att redovisa sin utredning den 2 november i år, där Jessica Orrmyr hoppas se en handlingsplan som på sikt leder till en mer rättvis bostadsmarknad. I väntan på en lösning rekommenderar hon hyresvärden att, vid misstanke om otillåten andrahandsupplåtelse, ta reda på om förstahandshyresgästen är mantalsskriven på lägenhetsadressen. – Om så inte är fallet kan ifrågasättas om hyresgästen har något behov av hyresrätten. Särskilt om denne är mantalsskriven på samma ort som hyresrätten är belägen. – Är förstahandshyresgästen inte mantalsskriven på lägenhetsadressen kan det vara idé att undersöka om hyresgästen är lagfaren ägare till den fastighet han flyttat till eller om han tecknat hyresavtal med en annan hyresvärd, säger Jessica Orrmyr. Hon menar att om det då visar sig att hyresgästen inte har något behov av hyresrätten är det grund till att hyresavtalet kan upphöra. – Hyresvärdens intresse av att upplåta lägenheten på den allmänna bostadsmarknaden anses alltid väga tyngre, avslutar hon.

- Maria Olsson Äärlaht

maria@lokalnytt.se