



FASTIGHETSÄGARNA

Svart hyresmarknad

En rapport om illegal uthyrning

Innehåll

Förord	3	Olovlig andrahandsuthyrning och felaktig folkbokföring	20
Sammanfattning	4	Statistik från Rezidans	22
Rapportens syfte och upplägg	5	Tiotusentals illegala uthyrningar varje år	23
Bakgrund	6	Handel med kontrakt	24
Våra källor	7	Effekter av lagstiftningen	25
Experterna	7	Har lagstiftningen haft effekt?	26
Fastighetsägarnas enkät	8	Olovlig uthyrning fortsatt utbredd, men tycks inte öka	26
Om Rezidans	9	Handel med kontrakt bedöms ha minskat	28
Lagstiftning	10	Konsekvenser och risker	30
Aktuell lagstiftning	11	Konsekvenser av illegal uthyrning	31
Folkbokföringsbrott	11	Slitage och uteblivna felanmälningar	31
Handel med hyreskontrakt	11	Tryggheten hotas	31
Skärpt lagstiftning i flera steg	12	Korttidsuthyrning ny problematik	32
Utredningsarbetet och Fastighetsägarnas position	12	Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33
Lagstiftningen skärptes	12	Vad kan fastighetsägare göra för att förebygga illegal uthyrning?	34
Åtgärder för tryggare bostadsområden	13	Förbättringsområden	35
Vem begår brotten och vem drabbas?	14	Reflektioner och slutsatser	36
Svarthandel med hyreskontrakt	15	Slutsatser	37
Olovlig andrahandsuthyrning mer utbredd	16		
Hur vanligt är det med illegal uthyrning?	19		
I brist på offentlig statistik	19		

Kampen mot illegal uthyrning är långt ifrån vunnen

När lägenhetskontrakt hyrs ut olovligen eller blir en handelsvara på den svarta marknaden hotas hyresrättens grundläggande principer. Det är ett problem både för samhället i allmänhet och fastighetsbranschen i synnerhet.

Efter ihärdiga påtryckningar från Fastighetsägarna skärptes lagstiftningen för knappt fem år sedan. Olovlig andrahandsuthyrning till för hög hyra är numer kriminaliserad och kan ge fängelsestraff i upp till två år.

Denna rapport visar att olovlig andrahandsuthyrning, svarthandel med hyreskontrakt och andra typer av folkbokföringsbrott fortfarande är ett stort problem, såväl i storstäder som i andra tillväxtorter. Det är inte förvånande nyheter. Mycket kan tillskrivas det svenska hyressättningsystemet, som fungerar dåligt.

När utbud och efterfrågan inte kan mötas fullt ut blir resultatet bostadsbrist och långa köer, vilket skapar förutsättningar för svarthandel och andra former av sociala problem på hyresmarknaden. Det första steget för att på allvar komma till rätta med problematiken är därför att modernisera hyressättningsystemet, så att hyrorna bättre speglar hyresgästens värdering.

Enligt rapporten har medvetenheten om olovlig andrahandsuthyrning blivit större både bland fastighetsägare och allmänhet. Fenomenet har inte ökat trots fortsatt bostadsbrist. Det finns med andra skäl att tro att den skärpta lagstiftningen från 2019 har haft effekt. Att bytesreglerna för hyreslägenheter har stramats upp har försvårat handeln med svartkontrakt. Det är

mycket positivt, och visar att lagstiftningsarbete kan ha betydelse. Det är ett budskap att ta med sig inför framtiden.

Det finns dock all anledning att fortsatt följa utvecklingen. I rapporten ser vi tendenser till att andra fenomen riskerar ha ökat under senare år. Ett sådant är så kallade madrassboenden där personer som inte är folkbokförda i Sverige erbjuds sängplatser utan kontrakt. Där kommer ny lagstiftning förhoppningsvis spela roll, men också ställa höga krav på landets fastighetsägare att arbeta förebyggande för att motverka illegal uthyrning.

Kampen mot oriktiga hyresförhållanden är med andra ord långt ifrån vunnen.

ANDERS G JOHANSSON
NÄRINGSPOLITISK CHEF, FASTIGHETSÄGARNA GFR

DAVID BJÖRNBERG
OMVÄRLDSANALYTIKER, FASTIGHETSÄGARNA GFR



Anders G Johansson



David Björnberg

Tips! Det går att klicka på den här menyn.

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder och förbättringsområden 33



FASTIGHETSÄGARNA

Sammanfattning

Olovlig andrahandsuthyrning, folkbokföringsbrott, handel med hyreskontrakt och andra typer av illegal uthyrning har under lång tid pekats ut som stora problem på svensk hyresmarknad. Hösten 2019 infördes en rad lagändringar för att förebygga och förhindra dessa fenomen. Sommaren 2024 skärptes lagstiftningen ytterligare för att öka tryggheten i bostadsområden och minska problematiken med så kallade madrassboenden.

I denna rapport undersöker Fastighetsägarna GFR hur vanligt oriktiga hyresförhållanden är idag och vad som har hänt sedan lagändringarna 2019. Detta görs med hjälp tidigare statistik, en enkät riktad till organisationens medlemmar, data från bolaget Rezidans samt intervjuer med ett antal experter och sakkunniga.

Rapporten visar att illegal uthyrning fortfarande är ett stort problem på svensk hyresmarknad.

- Fastighetsägarnas medlemmar bedömer att 3,1 procent av deras totala bestånd är uthyrt olovligt, vilket hade inneburit drygt 62 000 olovliga andrahandsuthyrningar i det totala hyresbeståndet. Fenomenet finns i hela landet, men är särskilt förekommande i storstadsregionerna.
- Även data från Rezidans indikerar att antalet incidenter av oriktigt hyresförhållanden kan räknas i tiotusentals fall. Dessa finns över hela landet.

Analysen visar att lagstiftningen verkar ha haft positiv effekt, framför allt eftersom den försvårat handeln med

svarta hyreskontrakt. Särskilt viktig anses införandet av ettårsfristen för lägenhetsbyten vara, vilken kraftigt minskat antalet skenbyten. Utvecklingen gällande olovlig andrahandsuthyrning är mer svårbedömd, men bedöms ha minskat eller vara oförändrad. Bakgrunden tros vara kriminaliseringen av överhyra i samband med olovlig uthyrning, attitydförändring hos fastighetsbolag och ökad kunskap bland allmänheten.

Flera experter pekar ut så kallade madrassboenden, där lägenhetsinnehavare hyr ut sängplatser till ett stort antal inneboende, som särskilt problematiskt och på vissa orter ett växande fenomen på hyresmarknaden. Många som hyr dessa sängplatser har svag anknytning till Sverige och känner inte till sina rättigheter. Eftersom de saknar folkbokföring i Sverige är madrassboenden ofta svåra att utreda.

Många av experterna lyfter brist på information från myndigheter och polis som ett problem när det gäller motverkandet av oriktiga hyresförhållanden.

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



Rapportens syfte och upplägg

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33

Bakgrund

I oktober 2019 skärptes lagstiftningen i syfte att motverka svart-handel med hyreskontrakt samt olovlig andrahandsuthyrning. I skrivande stund har det gått nästan fem år sedan lagändringarna genomfördes. Denna rapport undersöker vad som hänt sedan dess.

Hur utbrett är oriktiga hyresförhållanden idag och var i landet är det vanligast? Vilka problem skapar de? Har lagstiftningen förändrat tillvägagångssätt för exempelvis svarthandel av hyreskontrakt? Vad kan fastighetsägare göra för att förebygga brottslighet av denna typ?

Brottsstatistiken på området är inte rättvisande, då brott kopplade till illegal uthyrning är svårutredda och mörkertalen stora. I denna rapport har vi därför kompletterat med aktuell egen datainhämtning i syfte att kunna ge en fingervisning om förekomsten av oriktiga hyresförhållanden på hyresmarknaden och också en indikation om huruvida den skärpta lagstiftningen har gett effekt.

Till grund har Fastighetsägarna genomfört en enkätundersökning med över 500 hyresvärdar från hela landet. Dessutom har Fastighetsägarna via ett nära samarbete med techbolaget Rezidans fått tillgång till data som visar på förändringar i folkbokföringen på utvalda adresser. Underlaget ger signaler om exempelvis otillåten uthyrning, folkbokföringsbrott och adressförsäljning.

500

500 hyresvärdar från hela landet har svarat på enkätundersökningen

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder och förbättringsområden 33



Våra källor

För att skapa en mer djupgående bild av problemen på hyresmarknaden har Fastighetsägarna intervjuat några av landets främsta experter inom området oriktiga hyresförhållanden.¹

Citat från intervjuerna förekommer löpande i rapporten. Resultatet av datainsamlingen redovisas i avsnitt "Hur vanligt är illegal uthyrning". Citat från intervjuerna förekommer löpande i rapporten.

Experterna

- **Kristian Halldin**, polis och verksamhetsexpert på Nationella Operativa Avdelningen (NOA). Har under många år arbetat med brottslighet på hyresmarknaden.
- **Sara Björkeholm**, jurist på Fastighetsadvokaterna. Har mångårig erfarenhet av att arbeta med ärenden med koppling till oriktiga hyresförhållanden. Har tidigare arbetat på Hyresnämnden både i Stockholm och Gävle, samt hos Fastighetsägarna Stockholm.
- **Thomas Kosmidis**, fastighetsjurist hos Fastighetsägarna GFR sedan 2015. Arbetar primärt med ärenden som rör olovlig andrahandsuthyrning.
- **Oskar Fyrgård**, vd och grundare av Rezidans, som tillhandahåller varnings-system för hyresvärdar som upptäcker oriktiga hyresförhållanden och olovlig andrahandsuthyrning.
- **Marie Öhrström**, chefsjurist på Fastighetsägarna Sverige.



Kristian Halldin



Sara Björkeholm



Thomas Kosmidis



Oskar Fyrgård



Marie Öhrström

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33

¹ Intervjuerna har genomförts under maj och juni 2024. Samtliga intervjuobjekt har intervjuats enskilt och i efterhand fått möjlighet att i godkänna citat och beskrivningar i rapporten.



Fastighetsägarnas enkät

Undersökningen genomfördes mellan den 31 maj och den 15 juni 2024 och besvarades totalt av 539 personer. Sammantaget förvaltar deras bolag tiotusentals fastigheter över hela landet.

De svarande är representativa för Fastighetsägarnas medlemskår både i avseende på storlek och geografi, även om det finns en viss överrepresentation av medlemmar från Västra Götaland. Ett flertal offentligt ägda bolag medverkar i undersökningen, men majoriteten är privatägda.

Det går dock att hävda att Fastighetsägarnas medlemmar inte är helt representativa för fastighetsägargruppen som helhet. Föreningen har bland annat etiska riktlinjer som medlemmarna måste följa i sin förvaltning. Det kan därför inte uteslutas att det faktiska antalet fall av oriktiga hyresförhållanden underskattas av medlemskåren.

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



Om Rezidans

Sedan 2023 har Fastighetsägarna ett nationellt samarbete med techbolaget bakom Rezidans. Företaget hjälper bostadsbolag och bostadsrättsföreningar att skanna av förändringar i folkbokföringen på utvalda adresser för att med tidiga signaler om oriktiga hyresförhållanden kunna bidra till att öka tryggheten i beståndet.

När systemet upptäcker en avvikelse meddelas fastighetsägaren, som därefter har möjlighet att kontrollera hur det faktiskt förhåller sig. Efter avslutat ärende kan kunden välja att kategorisera avvikelsen som exempelvis olovlig andrahandsuthyrning, adressförsäljning eller folkbokföringsbrott. Detta är dock tills vidare inget krav.

Fördelen med denna typ av data är att den redovisar faktiska fall av oriktiga hyresförhållanden. Det är en stor fördel jämfört med enkätdata, som bygger på de svarandes egna uppskattningar. Rezidans har en stor och heterogen kundgrupp, där fastighetsägare av alla storlekar, ägarformer och varierande geografisk hemvist ingår.

Rezidans har både bostadsrättsföreningar och hyresvärdar som kunder. I denna rapport kommer dock enbart årsdata från hyresmarknaden 2023 redovisas.

Rezidans kunder är fastighetsägare som tar oriktiga hyresförhållanden på stort allvar. Hyresvärdarna i systemet är inte tvingade till att kategorisera de avvikelser de kontrollerar. Det innebär att det troligtvis finns ett mörkertal, där

faktiska fall av oriktiga hyresförhållanden inte hamnar i rätt kategori. Slutligen fångar inte systemet personer som varken skriver på ett hyresavtal eller byter folkbokföringsadress när de exempelvis hyr olovligt i andra hand. I denna kategori hamnar exempelvis de flesta fall av så kallade madrassboenden.

Sammantaget finns det goda skäl att anta att Rezidans data underskattar antalet fall av oriktiga hyresförhållanden, vilket är viktigt att ha med sig när siffrorna analyseras.

I Sverige regleras hyresmarknaden av jordabalken, specifikt dess 12 kapitel som ofta kallas hyreslagen. I den finns i stort sett alla regler gällande uthyrning av bostad.

 **REZIDANS**

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder
och förbättringsområden 33



Lagstiftning

2

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder
och förbättringsområden 33



Aktuell lagstiftning

En hyresgäst som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand måste enligt lag få godkännande från sin hyresvärd eller, om detta nekas, tillstånd från hyresnämnden. Tillstånd ska lämnas om det finns beaktansvärda skäl som gör att hyresgästen inte kan använda bostaden under en viss tid. Sådana skäl kan exempelvis vara provsamboende med en partner, studier på annan ort eller en längre utlandsvistelse.

Om en hyresgäst hyr ut sin lägenhet utan godkännande eller tillstånd är det skäl för uppsägning av hyreskontraktet. Med andra ord riskerar hyresgästen att bli av med hyreskontraktet och att tvingas flytta med omedelbar verkan.

Om hyresgästen dessutom hyr ut otillåtet till en för hög hyra riskerar personen att begå ett brott. För en fullt möblerad lägenhet får hyresgästen dock göra ett påslag om högst 15 procent av hyran. Olovlig andrahandsuthyrning i kombination med överhyra kan sedan 2019 ge böter eller i grova fall fängelse upp till två år.²

Folkbokföringsbrott

Det är olagligt att vara folkbokförd på en felaktig adress. Om man inte gör någon flyttanmälan, eller inte flyttar till eller bor på adressen som man har anmält, kan det vara ett folkbokföringsbrott. Det är ett brott som i värsta fall straffas med fängelse och som återinfördes 2018. Vid flytt måste den nya adressen anmälas till Skatteverket inom en vecka efter flyttdatumet³.

² Se bland annat [Uthyrning i andra hand av hyresbostäder](#)

³ Se bland annat ["Folkbokförd på rätt adress"](#)

Handel med hyreskontrakt

Försäljning av hyreskontrakt är olagligt enligt svensk lag. Den som döms för svarthandel med hyreskontrakt riskerar att få upp till fyra års fängelse, beroende på allvarligheten i brottet. I ringa fall utgår inte straff.

Handel med hyreskontrakt kan anses som grovt om man till exempel lämnar osann uppgift till myndighet eller förfalskar ett intyg.

Från och med den 1 oktober 2019 är det även brottsligt att köpa ett bostadshyreskontrakt. Straffet är böter eller fängelse upp till i två år. För att stävja att lägenhetsbyten används för att snabbt genomföra överlåtelser av hyresrätter mot otillåten ersättning, infördes i samband med lagändringarna 2019 en ettårsfrist för byten. Det innebär att det krävs att hyresgästerna bott i sina lägenheter i minst ett år för att tillstånd till byte ska lämnas. Undantag kan göras för hyresgäster som har särskilda skäl, såsom dödsfall i familjen.

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



Skärpt lagstiftning i flera steg

Lagstiftningen har skärpts i flera steg för att på olika sätt komma åt illegal uthyrning. Den mest omfattande infördes 2019 då svarthandel med hyreskontrakt samt olovlig andrahandsuthyrning kriminaliserades med risk för fängelse upp till två år.

Utredningsarbetet och Fastighetsägarnas position

Processen startades 2017, då den dåvarande socialdemokratiska regeringen tillsatte en särskild utredare med uppdrag att föreslå åtgärder som motverkar illegal uthyrning. Fastighetsägarna deltog som expert i den statliga utredningen "Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning".

Utredaren föreslog bland annat att det skulle vara brottsligt att köpa ett hyreskontrakt. Fram till dess hade det bara varit brottsligt att sälja ett hyreskontrakt. Utredaren föreslog att det också skulle bli brottsligt att hyra ut en hyresrätt utan hyresvärdens eller hyresnämndens tillstånd och till för hög hyra. Andrahandshyran får i princip bara vara självkostnadspris, det vill säga bruksvärdeshyran som förstahandshyresgästen betalar och eventuella tillägg för bredband, TV-kanaler etc. Syftet var att stävja den svarta hyresmarknaden genom ökad risk och för att minska incitamenten att hyra ut olovligen för att tjäna pengar.

"Fastighetsägarna verkade för att få till lagskärpningar för att hindra missbruk och fusk på bostadsmarknaden. Den svarta hyresmarknaden måste motverkas för att möjliggöra för fler att bo i trygga förstahandskontrakt som förmedlats korrekt och rättvist."

MARIE ÖHRSTRÖM, FASTIGHETSÄGARNA

Lagstiftningen skärptes

Utredarens förslag tillstyrktes och omsattes i en skärpt lagstiftning som trädde i kraft den 1 oktober 2019. Den innehöll åtgärder för att få en bättre fungerande bostadsmarknad. Åtgärderna riktade sig mot svarthandel med hyreskontrakt samt olovlig andrahandsuthyrning.

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



Åtgärder för tryggare bostadsområden

Den 1 juli 2024 kom ytterligare förändringar i jordabalken som syftar till att skapa tryggare bostadsområden⁴. Lagändringarna innebär bland annat att fastighetsägare får utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som begår brottsliga handlingar.

Exempelvis är det från 1 juli möjligt att vråka hyresgäster som begår brott som typiskt sett försämrar miljön i bostadsområdet.

Vidare stramas reglerna om inneboende åt. Hyresgästen ska inte kunna ta in utomstående personer i lägenheten i en omfattning som inte är rimlig för hyresvärden att acceptera. Vid bedömningen ska särskilt beaktas om lägenheten är överbelagd i förhållande till dess storlek och utformning, hur länge utomstående

personer har bott där, boendeförhållandena i övrigt, risken för att förvaltningen av fastigheten blir svårare eller dyrare, samt risken för att andra boende störs eller upplever olägenheter. Ett uttalat mål med ändringen är att förhindra så kallade madrassboenden.

”Fastighetsägarna välkomnar att det blir enklare att säga upp lokal- eller bostadsgäster som begår allvarliga brott som sätter säkerheten och tryggheten ur spel. Grannar, barn och anställda har rätt att känna sig trygga i sitt bostadsområde och på sin arbetsplats.”

MARIE ÖHRSTRÖM, FASTIGHETSÄGARNA

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33

⁴ Åtgärder för tryggare bostadsområden, Prop. 2023/24:112



Vem begår brotten och vem drabbas?



Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder
och förbättringsområden 33



Svarthandel med hyreskontrakt

Att köpa eller sälja svarta hyreskontrakt innebär att man betalar eller tar betalt för ett hyreskontrakt. Det kan vara fastighetsägaren som tar betalt, men också den hyresgäst som har förstahandskontraktet. I det senare fallet föregås betalningen inte sällan av ett upplägg där det ska se ut som ett lägenhetsbyte.

Många aktörer har under lång tid varnat för att handeln med hyreskontrakt omsätter stora summor. Fastighetsägarna Stockholm publicerade redan 2006 en rapport som visade att hälften av samtliga byten i Stockholms innerstad var olovliga och innehöll en ekonomisk transaktion.

Priset bedömdes ligga på mellan 5 000 och 6 000 kronor per kvadratmeter, vilket i så fall innebar att den svarta handeln i innerstaden omsatte ungefär 660 miljoner kronor. Motsvarande siffror för övriga Stockholm bedömdes vara 25 procent olovliga byten och en totalomsättning på cirka 500 miljoner kronor. Sammantaget bedömdes svarthandeln i Stockholm omsätta 1,1 miljarder kronor i början av 2000-talet⁵.

Olaglig verksamhet som omsätter miljarder lockar också till sig organiserad brottslighet. I dess spår följer annan brottslighet, som penningtvätt, skattebrott, bedrägerier, trafficking och våld.

För tio år sedan publicerade polisen en uppmärksammad rapport om illegal handel med hyreskontrakt i Stockholm. Rapporten visade att ett flertal tongivande kriminella i länet var involverade i handel med hyreskontrakt både i säljarledet och som köpare och att fyra mord enbart under 2014 kunde knytas till denna typ av brottslighet.⁶

⁵ Fastighetsägarna Stockholm 2006, Missbruket av bytesrätten – en rapport om svarthandel med hyreslägenheter i Stockholm

⁶ Regionala underrättelsesektionen Stockholm 2015, Illegal handel med lägenhetskontrakt inom den organiserade brottsligheten i Stockholm, Halldin

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder och förbättringsområden 33

Olovlig andrahandsuthyrning mer utbredd

Olovlig andrahandsuthyrning rymmer all form av uthyrning utan tillstånd eller till överhyra. Enligt Thomas Kosmidis, jurist på Fastighetsägarna GFR, är den absoluta majoriteten av de som begår brott på fastighetsmarknaden dock inte livstidskriminella. Det gäller i hög grad vid olovlig andrahandsuthyrning.

”Jag skulle säga att det är alla typer av människor som hyr ut olovligt. Det kan vara den kriminella men också en helt vanlig person som flyttar, köper ett hus och så tycker man ’varför ska jag säga upp den här lägenheten?’ för möjligheten till en extra inkomst och ifall att man behöver den i framtiden. Sedan finns det mer oskyldiga där det faktiskt handlar om okunskap.”

THOMAS KOSMIDIS, FASTIGHETSÄGARNA

År 2021 genomförde Sveriges Allmännyttan en enkätundersökning riktad till allmännyttiga bostadsbolag.⁷ Bostadsbolagen uppskattade att ungefär sex procent av deras totala lägenhetsbestånd hyrdes ut utan tillstånd, även om det finns stora variationer mellan olika kommuner. Detta skulle innebära att cirka 53 000 lägenheter enbart inom allmännyttans bestånd var uthyrda i andra hand utan hyresvärdens godkännande.

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder och förbättringsområden 33

⁷ Sveriges Allmännyttan, Allmännyttans bostadssociala ansvar, 2021

Folkbokföringsfusks och utnyttjande av arbetskraft

I oktober 2021 presenterade Skatteverket en rapport om ett pilotprojekt för att bekämpa felaktig folkbokföring relaterad till organiserad brottslighet.⁸ Enligt rapporten används felaktig folkbokföring som ett verktyg inom denna brottslighet.

Skatteverket har identifierat cirka 500 strategiska adresser som misstänks vara del av komplexa brottsplaner där felaktig folkbokföring ingår. Exempel på brott som begås med hjälp av sådan folkbokföring inkluderar penningtvätt, svartarbete, skattebrott, bedrägerier och felaktiga utbetalningar från välfärdssystemet.

Boverket har i en rad rapporter belyst problemen med oriktiga hyresförhållanden. I en av dessa från 2015 granskas frågan om olovlig andrahandsuthyrning och svarthandel med hyreskontrakt för gruppen nyanlända invandrare.⁹ Genom intervjuer med tjänstemän kommer Boverket fram till att ett andrahandskontrakt kan kosta upp till 130 000 kronor.

Ett mer aktuellt exempel finns beskrivet i ett reportage i tidningen Byggnadsarbetaren från 2022¹⁰. Reportern använde sig av ryskspråkiga uthyrningssajter och sociala medier och hittade därigenom ett stort utbud av sängplatser att hyra. Dessa kostade mellan 2 500 kronor och 3 500 kronor i månaden. Reportern blev tillsagd att inte folkbokföra sig på adressen för boendet. I stället får reportern kontakt med adresshandlare och blir erbjuden att köpa adresser för 700 kronor i månaden.

Det finns många arbetsgivare som drar nytta av billig eller illegal arbetskraft, och de personerna måste bo någonstans. Man dyker på detta utifrån olika perspektiv. Madrassboenden blir då ett sätt att inhysa arbetskraften som kommit hit för att arbeta illegalt.

KRISTIAN HALLDIN, POLISEN

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33

⁸ Skatteverkets rapporter 2021, Redovisning av regeringsuppdrag att inrätta ett pilotprojekt för att komma åt felaktig folkbokföring kopplad till organiserad brottslighet, i2020/02991/S3

⁹ Boverket, Boendesituationen för nyanlända 2015

¹⁰ Byggnadsarbetaren 15 november 2022, Stockholms svartboenden i närbild – reportern flyttade in, J Fyrk



De mest utsatta drabbas hårdast

Gemensamt för de som drabbas mest är att det ofta är de som är längst ifrån den ordinarie bostadsmarknaden och saknar andra alternativ.

Det finns exempel på när kriminella utnyttjar inboenderegler genom att hyra ut så kallade madrassplatser, där hyresplatser betalar per madrass. Ett fenomen som enligt Sara Björkeholm är vanligare i förorterna där dåligt och trångt boende erbjuds för dyra pengar till de mest utsatta.

”De som främst bor i madrassboenden är människor som inte har koll på det svenska regelverket. Så man betalar kanske 10 000 till 15 000 kronor för bara en madrass.”

SARA BJÖRKEHOLM, FASTIGHETSADVOKATERNA

I Stockholm står idag nästan 850 000 personer i bostadskö, vilket motsvarar över 85 procent av kommunens befolkning¹¹. För den som önskar en hyresrätt i centrala Göteborg är väntetiden i stället över 10 år.¹² Långa kötider missgynnar primärt unga och personer med få kontakter. Många hänvisas till en dyr och osäker andrahandsmarknad för att överhuvudtaget få ett tak över huvudet.

Enligt Thomas Kosmidis är det inte ovanligt att andrahandshyresgästen tvingas betala överhyror till första-handshyresgästen. Han menar att det hade kunnat undvikas om hyresgäster som behöver bostad hade kunnat konkurrera om hyreskontrakten.

85 %

85 % av Stockholms stads invånare står i bostadskö

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder och förbättringsområden 33

11 Timbro 2024, Hyresmarknad i kris, sid 5, F Kopsch
12 Boplats Göteborg



Hur vanligt är det med illegal uthyrning?

Olovlig andrahandsuthyrning, handel med hyreskontrakt och andra former av fusk med folkbokföringen sker per definition i det fördolda, mellan parter där båda har incitament att hålla uppgörelsen hemlig.

Inom de flesta rättsområden hade det naturliga varit att presentera brottsstatistiken, men det låter sig inte göras inom detta område. Brotten är notoriskt svårutredda, och anmälningsbenägenheten mycket låg.

I brist på offentlig statistik

Ska vi tro på brottsstatistiken är olovlig uthyrning ovanligt. Det finns knappt 50 lagförda brott de senaste 20 åren, vilket ger ett snitt på 2,45 lagförda per år. I majoriteten av åren var antalet lagförda noll. Som jämförelse uppgår antalet lagförda för brott mot brottsbalken till nästan 75 000 enbart under 2023.¹³

Även antalet mål i Hyresnämnden avseende andrahandsupplåtelse av bostad, det vill säga otillåten andrahandsuthyrning, är mycket lågt med ett genomsnitt på 150 till

200 mål årligen.¹⁴ I denna rapport kommer vi därför att utgå från två andra källor för att försöka skatta antalet fall av oriktiga hyresförhållanden.

Den första är en enkätundersökning genomförd av Fastighetsägarna bland deras medlemmar i juni 2024.¹⁵

Enkäten har kompletterats med statistik från techbolaget Rezidans som tillhandahåller en screeningtjänst med syfte att upptäcka oriktiga hyresförhållanden. Sedan 2023 har Fastighetsägarna GFR ett samarbete med Rezidans, vilket har möjliggjort att bolagets data har kunnat användas till denna rapport.

Förhoppningen är att dessa båda datakällor tillsammans ska kunna ge en sammansatt ögonblicksbild över förekomsten av oriktiga hyresförhållanden.

¹³ Brå, Antalet lagförda efter brottskategori

¹⁴ Domstolsverket, måluppföljning 12:40 JB

¹⁵ Mer information om enkäten på s. 8

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder och förbättringsområden 33



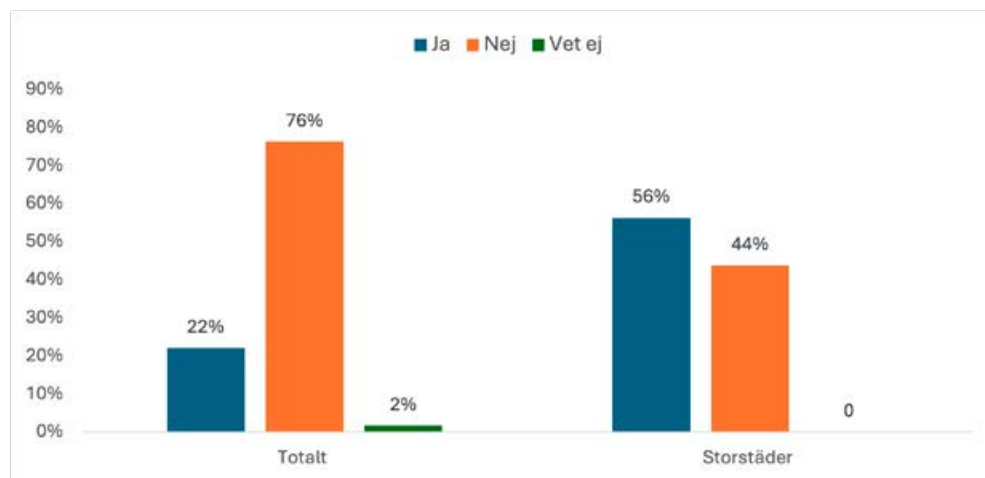
Olovlig andrahandsuthyrning och felaktig folkbokföring

Det första området vi har tittat på rör olovlig andrahandsuthyrning och felaktig folkbokföring.

Fastighetsägarnas egen enkät

I Fastighetsägarnas enkät uppger mer än var femte respondent (22 procent) att deras företag upptäckt olovlig andrahandsuthyrning det senaste året. I storstadskommunerna är motsvarande andel hela 56 procent.

Har ditt företag upptäckt olovlig andrahandsuthyrning det senaste året?



Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

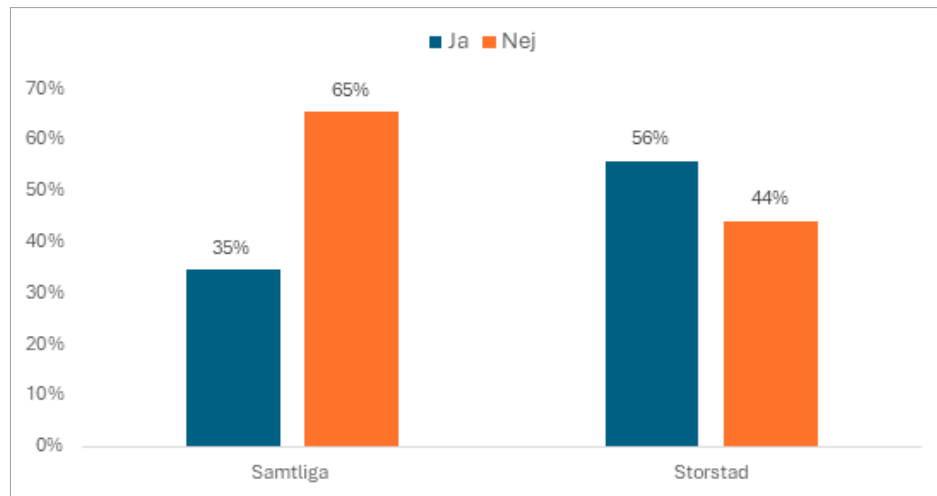
Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder
och förbättringsområden 33



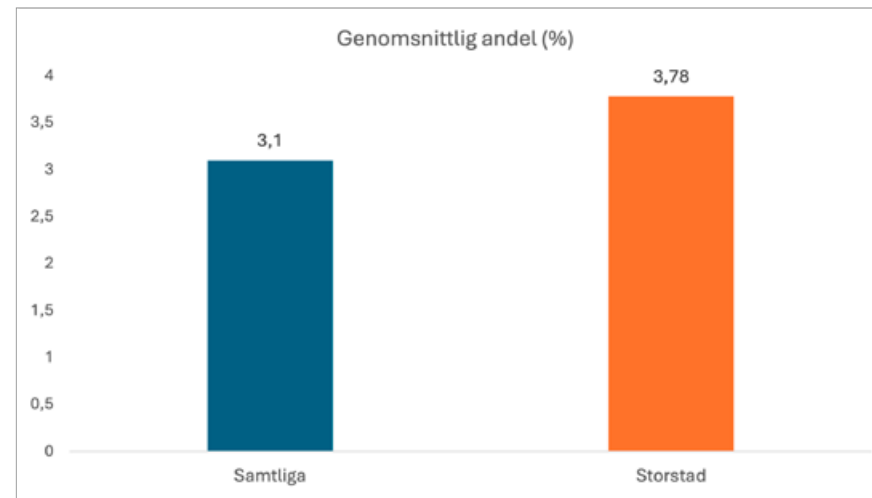
3. VEM BEGÅR BROTTEN OCH VEM DRABBAS?

Har ditt företag upptäckt folkbokföringsbrott i någon av era hyresbostäder det senaste året?



En tredjedel av de svarande i enkäten uppger att de under det senaste året upptäckt folkbokföringsbrott i något av sina hyresbostäder. Motsvarande andel för svarande verksamma i storstadskommuner är 56 procent. Fastighetsägarna bad respondenterna uppskatta hur stor del (i procent) av deras bestånd som hyrs ut olovligen per år. Resultatet blev 3,1 respektive 3,78 procent beroende på om fastigheten var belägen i storstad eller mindre stad.

Hur stor andel av ditt företags bestånd uppskattar du hyrs ut olovligen varje år?



Enkäten visar vidare att mer än hälften (52 procent) av respondenterna upplever att det är ett mycket eller ganska stort problem för branschen. Av fastighetsbolag i Stockholm, Göteborg och Malmö uppger hela 78 procent av de svarande att de anser att olovlig andrahandsuthyrning är ett problem för hyresmarknaden.

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

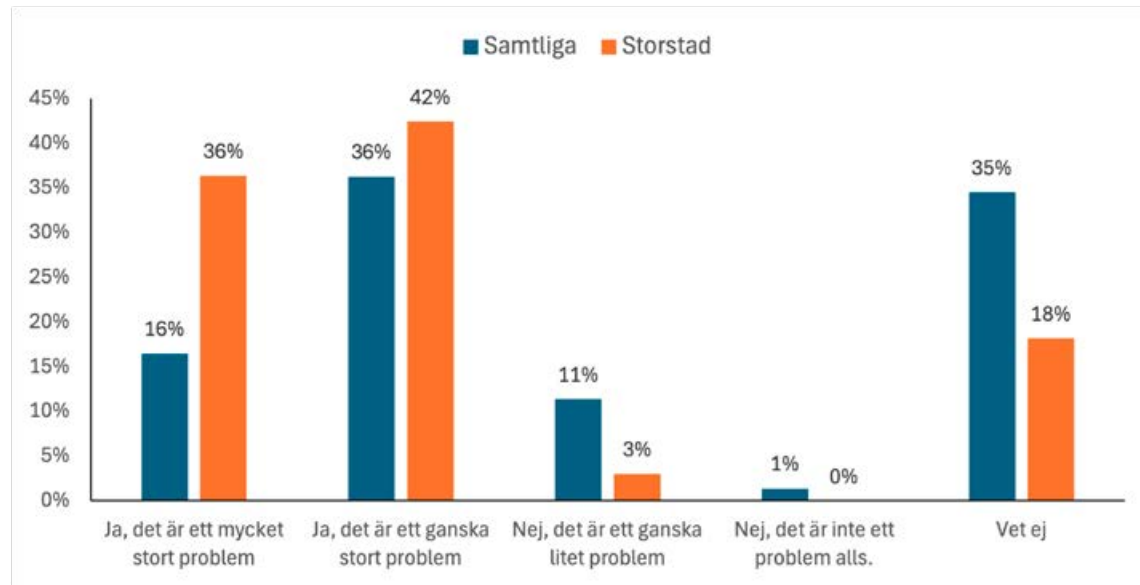
Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder och förbättringsområden 33



3. VEM BEGÅR BROTTEN OCH VEM DRABBAS?

Upplever du att olovlig andrahandsuthyrning är ett stort problem för hyresmarknaden generellt?



Statistik från Rezidans

Statistik från Rezidans gör det möjligt att analysera faktiska fall av oriktiga hyresförhållanden. Företagets tjänst är ny, men har haft en stadig tillväxt. Av denna anledning har Fastighetsägarna enbart kunnat ta del av data för 2023 inför denna rapport.

Under denna tidsperiod förekom det avvikelser i drygt 20 procent av det anslutna lägenhetsbeståndet. Vid tidpunkten då Fastighetsägarna GFR fick ta del av statistiken hade det genomförts utredningar på 75 procent av avvikelserna.

Efter genomförda utredningar konstaterades oriktiga hyresförhållanden i 8 procent av avvikelserna.

Detta innebär att oriktiga hyresförhållanden konstaterats i 1,6 procent av Rezidans kunders lägenhetsbestånd.

I statistiken från Rezidans finns ingen överrepresentation av oriktiga hyresförhållanden i storstäder. Tvärtom är andelen illegala uthyrningar per lägenhet något högre i kommuner med under 200 000 invånare.

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



Tiotusentals illegala uthyrningar varje år

Enligt enkätundersökningen har mer än varannan privat fastighetsägare i storstäder upptäckt olovlig uthyrning i det egna beståndet. Totalt bedömer yrkesverksamma över hela landet att 3,1 procent av beståndet hyrs ut olagligt i Sverige.

Enligt enkätundersökningen har mer än varannan privat fastighetsägare i storstäder upptäckt olovlig uthyrning i det egna beståndet. Totalt bedömer yrkesverksamma över hela landet att 3,1 procent av beståndet hyrs ut olagligt i Sverige.

Även om denna typ av uppskattningar är behäftade med en mängd osäkerhet, är det möjligt att använda resultatet i enkäten för att försöka skatta det totala antalet olovliga uthyrningar.

År 2023 fanns det totalt 2 021 973 hyreslägenheter (privata och allmännyttiga). Om enkätens uppskattning på 3,1 procent av beståndet appliceras på dessa innebär det **62 681 fall av olovlig andrahandsuthyrning per år.**

Samtidigt ser vi i statistiken från Rezidans att det är långt ifrån alla misstänkta flaggningar som verkligen handlar om illegal uthyrning, men som handlar om andra fall som fastighetsägare vill utreda.

Tittar vi på faktiskt upptäckt, även om den sannolikt är lågt räknat i Rezidans statistik, blir resultatet ett annat, men samtidigt mycket högre än brottstatiken på området.

Om andelen som härletts från Rezidans statistik appliceras på det totalt antalet hyreslägenheter i Sverige innebär det **32 352 fall av illegala uthyrningar** under 2023.

Sammantaget kan vi konstatera att det olika mätningarna ger olika resultat, men att de båda visar att antalet illegala uthyrningar i Sverige uppgår till tiotusentals fall.

Medarbetare i fastighetsbolag uppskattar att olovlig andrahandsuthyrning är vanligare än vad som Rezidans statistik visar. Det kan bero på att de misstänkta fallen ibland handlar om försläpningar i folkbokföring vid in- och utflyttning och konstruktioner som vid första anblick verkar misstänksamma, men där man vid närmare utredning ser att det inte rör sig om olagligheter.

Exempelvis avvikelser som bevisar att det befintliga förstahandskontraktet inte längre är giltigt. Ytterligare en förklaring är också att det i Rezidans tjänst hittills inte varit obligatoriskt att uppge hur många fall man faktiskt gått vidare och utrett.

Hur stora summor som omsätts på den olovliga andrahandsmarknaden är svårbedömt. I den statliga utredning som föregick lagändringarna 2019 bedömdes andrahandshyrorna vara 50 procent högre än förstahandshyrorna¹⁶. Om över 60 000 lägenheter hyrs ut olovligen varje år rör det om åtskilliga miljarder.

”Samtidigt finns det skäl att tro att resultatet från Rezidans är lägre än verkligheten eftersom att tjänsten 2023 var ny på marknaden och vi bygger en starkare statistikbank för varje dag som går.”

OSKAR FYRGÅRD, REZIDANS

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder och förbättringsområden 33

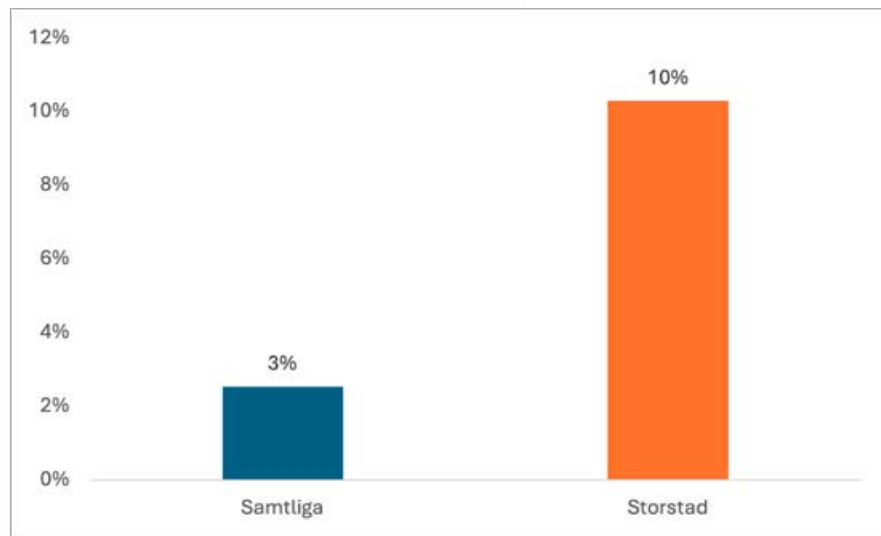
16. SOU 2017:86, Hyresmarknad utan svarshandel och otillåten andrahandsuthyrning, sid 136



Handel med kontrakt

Mer ovanligt, men oftast betydligt allvarigare är handel med hyreskontrakt. Enbart tre procent av de tillfrågade i Fastighetsägarnas enkät uppger att deras bolag upptäckt svarthandel under det senaste året. I storstadskommunerna stiger dock andelen till 10 procent.

**Har ditt bolag upptäckt handel med hyreskontrakt under det senaste året?
Andelen Ja-svar**



Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



Effekter av lagstiftningen

4

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder
och förbättringsområden 33



Har lagstiftningen haft effekt?

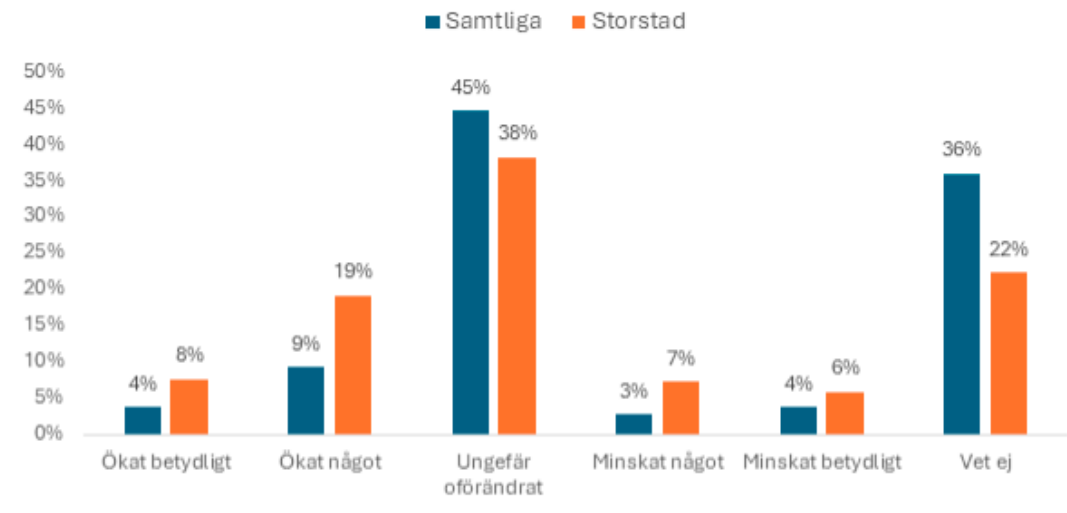
Detta var en av de frågor vi önskade svar på. För att kunna göra en samlad bedömning bör information från samtliga datakällor beaktas.

Olovlig uthyrning är fortsatt utbredd, men tycks inte öka

Sammanställningen ovan ger olika svar. Fastighetsägarnas medlemmar bedömer att cirka 62 000 lägenheter hyrs ut olovligen per år, medan Rezidans data indikerar ungefär hälften av det antalet. Det är troligt att den faktiska siffran ligger närmare den högre uppskattningen. Det kan jämföras med resultat från tidigare undersökningar. År 2021 bedömde Sveriges Allmännyttas medlemmar att ungefär sex procent av lägenheterna i dess bestånd hyrs ut olovligen. Det motsvarar 53 000 lägenheter enbart i det offentligt ägda beståndet.

Det är tydligt att problemet fortsatt är stort bland fastighetsägare. Samtidigt upplever 52 procent av de tillfrågade att problemen minskar eller är oförändrade. Ser man siffran i ljuset av en bostadsmarknad, där köerna till hyresrätter blivit allt längre, blir signalen ändå positiv.

Upplever du att problem relaterade till olovlig andrahandsuthyrning ökat eller minskat för ditt företag de senaste två åren?



Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



4. EFFEKTER AV LAGSTIFTNINGEN

I samtal med experterna i rapporten bekräftas bilden av att lagen har haft effekt. Både genom tydliggöranden i regelverk, men också genom att påverka attityden i samhället.

”Det är numer kriminaliserat med olovlig andrahandsuthyrning till överhyra. Jag tror även den lagändringen har fått en avskräckande effekt. De bostadsbolag jag arbetar för märkte av att flera personer lämnade tillbaka sin lägenhet efter lagändringen. Sen finns det så klart fortfarande personer som hyr ut otillåtet i andra hand, men min upplevelse är att även den problematiken har minskat.”

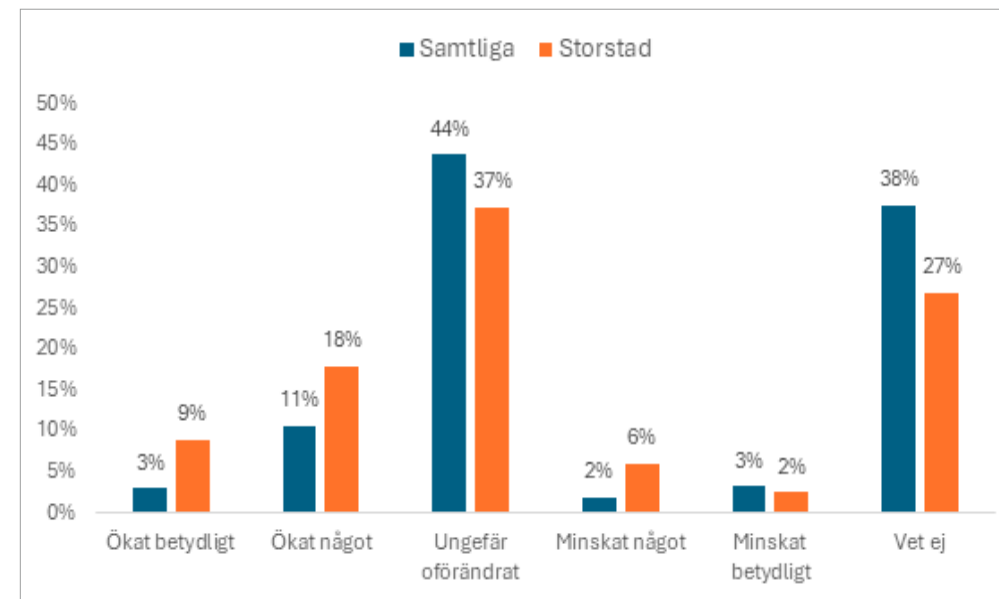
SARA BJÖRKEHOLM, FASTIGHETSADVOKATERNA

”Jag märker framför allt skillnad på fastighetsägarhåll. Jag känner inte av att lagändringen har inneburit någon stor skillnad i ärendemängd, men fastighetsägare är i högre utsträckning på tårna. Man vet i vilka lägenheter det finns miss-tänkta andrahandsuthyrningar och man dokumenterar samt ber om råd.”

THOMAS KOSMIDIS, FASTIGHETSÄGARNA

När det gäller folkbokföringsbrott är bilden dock en annan. En knapp sjättedel av samtliga svarande uppger i Fastighetsägarnas enkät att problemen med folkbokföringsbrott blivit värre under de två senaste åren. Det stora flertalet anser antingen att situationen är likartad eller saknar åsikt i frågan.

Har problemen med folkbokföringsbrott ökat eller minskat för ditt företag de senaste två åren?



Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



4. EFFEKTER AV LAGSTIFTNINGEN

Ökningen bekräftas av experterna, som tror att det kan röra sig om madrassboenden i vissa fall. Här finns nu ett hopp om att den senaste lagstiftningen i juli 2024 kommer att ha effekt framåt, även om det kommer att vara svårt att bevisa brotten via folkbokföring.

”Det är också väldigt svårt att komma åt den typen av bostadsanvändning. De är människorna är inte skrivna här. Vi vet inte vilka de är, och då blir det också svårt att driva de här ärendena i hyresnämnden.”

SARA BJÖRKEHOLM, FASTIGHETSADVOKATERNA

Handel med kontrakt bedöms ha minskat

I den statliga utredning som föregick lagändringarna 2019 fanns flera försök att försöka uppskatta förekomsten av oriktiga hyresförhållanden. Totalt 27 privata och nio kommunala fastighetsägare besvarade utredningens enkätundersökning om svarthandel med hyreskontrakt. De svarande i Stockholm uppskattade ungefär 25 procent av samtliga byten, medan deras motsvarigheter i Göteborg tror att svaret ligger inom intervallet 10 till 25 procent. Fastighetsägare i Malmö gör generellt bedömningen att det inte förekommer svarthandel i samband med byten.

Enligt de intervjuade experterna har handeln med svarta kontrakt minskat. Dels eftersom de kriminella nätverken ändrat karaktär under de senaste tio åren, dels till följd av skärpt lagstiftning. Samtidigt är brotten svårutredda och mörkertalet enormt stort.

”Ögonblicksbilden jag har fått till mig är att svarthandel minskat i omfattning. Om det beror på att jag har sämre källor eller om det faktiskt är en trend, det kan jag faktiskt inte avgöra just nu. Samtidigt vet vi att fastighetsbranschen har varit och kommer fortsätta vara en enorm guldgruva för organiserad brottslighet, där aktörerna knappt har behövt begå brott för att tjäna pengar.”

KRISTIAN HALLDIN, POLISEN

”Förr, när skenbytena förekom i högre utsträckning, fanns en tydlig koppling mellan organiserad brottslighet och handel med hyreskontrakt. Jag tror att den handeln har minskat. Samtidigt är det viktigt att betona att livsstilskriminella ofta ligger steget före och hittar nya vägar att tjäna pengar på kriminalitet.”

SARA BJÖRKEHOLM, FASTIGHETSADVOKATERNA

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



4. EFFEKTER AV LAGSTIFTNINGEN

Experterna bekräftar tendensen och bedömer att lagstiftningen har haft effekt genom att försvåra lägenhetsbyten som tidigare varit ett sätt att hantera den illegala handeln på.

”Det är framför allt ettårsfristen gällande lägenhetsbyten som varit betydelsefull. Tidigare var det nästan omöjligt att kunna kontrollera om det här kontraktet representerade ett verkligt hyresförhållande eller inte. Då fanns det inga krav på att hyresgästen skulle ha bott i lägenheten eller betalt hyra. Man kunde inte ställa den typen av kontrollfrågor. Efter 2019 måste man ha bott i lägenheten i minst ett år. Det har försvårat handeln med hyreskontrakt.”

SARA BJÖRKEHOLM, FASTIGHETSADVOKATERNA

”Den nya lagen har nog haft effekt. Den är konstruerad på så vis att du behöver ett års folkbokföringstid för att kunna få rätt att byta eller få möjlighet att prova ett byte. Annars kan man avslå och säga ’du följer inte kraven’. Jag tycker det är glädjande med en lagstiftning som faktiskt ger effekt. Sedan vet vi av erfarenhet att dessa problem aldrig fullt ut kommer lösas, utan de dyker upp på något annat sätt.”

KRISTIAN HALLDIN, POLISEN

Sen går det inte att utesluta att minskningen inom ett område har ersatts av annan verksamhet.

”Jag kan lyfta ett exempel. På vissa ställen i landet finns ett stort behov av arbetskraft, vilket leder till exploatering. Skellefteå är ett exempel där har man har ett stort behov av att hyra ut rum. Då finns det ingen anledning till att sälja en guldkalv när du kan hyra ut den för exempelvis 50–60 000 kronor för ett kontrakt. Om du kan få in det på ett par månader då är det rationellt dåligt att göra sig av med den där intäkten. Det kan ha påverkat att det inte säljs några kontrakt där längre.”

KRISTIAN HALLDIN, POLISEN



SVART HYRESMARKNAD

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



FASTIGHETSÄGARNA

Konsekvenser och risker



Innehåll

<u>Rapportens syfte och upplägg</u>	5
<u>Lagstiftning</u>	10
<u>Vem begår brotten och vem drabbas?</u>	14
<u>Effekter av lagstiftningen</u>	25
<u>Konsekvenser och risker</u>	30
<u>Förebyggande åtgärder och förbättringsområden</u>	33



Konsekvenser av illegal uthyrning

Otillåten uthyrning innebär i praktiken att bostadsföretaget förlorar kontrollen över vilka som bor i fastigheterna, vilket ökar risken för otrygghet, störningar och slitage som inte åtgärdas. Vi frågade några av experterna vad de anser är de största problemen med otillåten uthyrning för de som äger fastigheten och dem som bor.

Att främja kriminell verksamhet och utsätta dem som står längst från bostadsmarknaden är illa i sig. Men illegal uthyrning påverkar också dem som äger och förvaltar fastigheten samt kringboende hyresgäster.

Slitage och uteblivna felanmälningar

Ett av fastighetsbranschens största problem med olovlig andrahandsuthyrning i olika former är den förlorade kontrollen över vilka och hur många som bor i lägenheten.

Enligt Oskar Fyrgård på Rezidans bidrar hyresgästers ovilja att kontakta hyresvärderna inte sällan till problem och kostnader.

”Olovlig andrahandsuthyrning, adressförsäljning och folkbokföringsbrott medför stora direkta risker kopplat till tryggheten i beståndet. Både i trappuppgångarna och i området för både grannar och anställda hos fastighetsägarna. Att lägenheter nyttjas till annat än som bostad, som till exempel förvaring av illegala varor eller annan kriminell verksamhet blir allt vanligare, och att kriminella gömmer sig genom att folkbokföra sig på slumpmässiga adresser vilket kan få allvarliga konsekvenser. Detta medför att det blir ökad rörelse i trappuppgångarna av obehöriga individer. Men även fast en lägenhet är olovligt uthyrd i andrahand av en icke-kriminell innebär det ökad rörelse i trappuppgångarna där grannar kan uppleva det otryggt.”

OSKAR FYRGÅRD, REZIDANS

Tryggheten hotas

Sara Björkeholm menar att hyresgäster som bor i närheten av lägenheter som hyrs ut illegalt riskerar att känna minskad trygghet. Dessutom är det enligt Björkeholm inte ovanligt att den aktuella bostaden redan ligger i ett utsatt område.

”Människor som bor i dessa lägenheter finns inte ens i den svenska folkbokföringen. De är inte skrivna i lägenheten. Det skapar otrygghet i området, för man vet inte vem som bor bredvid. Det sliter också på lägenheterna med så många inneboende. Dessa typer av bostäder finns nästan uteslutande i förorter med lite sämre attraktivitet.”

SARA BJÖRKEHOLM, FASTIGHETSADVOKATERNA

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



Korttidsuthyrning ny problematik

En växande form av olaglig andrahandsuthyrning är korttidsuthyrning via digitala plattformar. Inte sällan av lägenheter i attraktiva lägen. Utöver att resultera i mycket spring och onödigt slitage lyfter Kristian Halldin ytterligare problem med just denna form.

”Skatteverket behöver veta att det har pågått någon slags uthyrning, att man har tjänat pengar utan att reglera eller redovisa intäkter. Sedan tillkommer också slitage inne i husen. Det är en otrygghet att ha massa spring. Och dessutom är det så att det inte är tanken att hyra ut det som hotellverksamhet, i alla fall inte hyresbostäderna.”

KRISTIAN HALLDIN, POLISEN

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



Förebyggande åtgärder och förbättringsområden

6

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33

Vad kan fastighetsägare göra för att förebygga illegal uthyrning?

Samtliga intervjupersoner betonar att en aktiv förvaltning är det bästa skyddet mot att drabbas av oriktiga hyresförhållanden. Exempel som nämns är att ta klagomål på allvar, att göra stickprovskontroller och att besöka trappuppgångar.

”Det viktigaste är att ha en aktiv förvaltning och ha koll på vilka som bor i bostäderna. Jag vill också uppmana alla fastighetsägare att följa hyreslagen. Vissa fastighetsägare säger att de vill vara schyssta mot sina hyresgäster, men då är risken också stor att man blir lurad. Om man har som policy att godkänna alla byten kommer man bli utnyttjad. Om man har attityden att det enda som spelar roll är att man betalar hyran, då är risken att man får en massa okända personer i sina hus.”

SARA BJÖRKEHOLM, FASTIGHETSADVOKATERNA

Ytterligare råd från experterna är att se till att ha en aktiv förvaltning. Gör kontroller då och då. Följ upp signaler från grannar. Sara Björkeholm menar att med madrassboenden och liknande får man nästan alltid klagomål på från grannar. Dessa bör fastighetsägaren ta på allvar.

Thomas Kosmidis instämmer och menar att kontroll är A och O.

”Jag tycker att fastighetsägare ska arbeta aktivt med de här frågorna. Gör man det så undviker man många andra problem. Det är viktigt att hålla koll på vilka som bor i det egna huset. Det kan vara en olovlig andrahandsuthyrning men det kan även vara något annat. Kontroll är viktigt för hyresvärden men också bra för förstahandshyresgästerna. Man undviker många problem även om det kostar en peng att driva de här ärendena. Men det är värt investeringen tror jag.”

THOMAS KOSMIDIS, FASTIGHETSÄGARNA GFR

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



Förbättringsområden

Brist på information från både är ett återkommande tema när intervjupersonerna ombeds komma med önskemål till lagstiftare och myndigheter. Flera menar att dagens sekretessregler inte är optimalt utformade och att fastighetsägare i högre utsträckning bör kunna ta del av information som rör deras verksamhet.

”En sak som vi har problem med som jurister är att polisen inte är samarbetsvillig. Polisen håller på sitt. Den vill inte säga något på grund av att det är förundersökningssekretess. Polisen lämnar inte ut någonting, inte ens vilken patrull som var på plats vid den här tidpunkten. Vi önskar att polisen är mer tillmötesgående mot fastighetsägaren som vill komma till rätta med den här problematiken.”

THOMAS KOSMIDIS, FASTIGHETSÄGARNA

”Det kommer en ny lag i sommar där man försöker komma åt lägenheter där det förekommer brottslig verksamhet. Då måste man också få möjlighet att få insyn i polisens arbete. Lagstiftaren bör se över möjligheterna att ta del av information som rör fastigheterna. Ibland får man veta att det varit ett tillslag i en lägenhet som kanske till och med är avspärrad men man får inte veta varför eller vem som är misstänkt för ett brott eller vilken typ av brott det gäller. Det skapar ökad otrygghet för övriga boende.

Samtidigt är det viktigt av hänsyn till förundersökningssekretess och även den personliga integriteten att vem som helst inte kan få ut denna typ av information. Det är som sagt en svår balansgång”

SARA BJÖRKEHOLM, FASTIGHETSADVOKATERNA

”Vi har precis fått en ändring på plats där det bygger lite på att vi delar information från polis och åklagare till fastighetsägare för att kunna jobba effektivt med de här ändringarna i jordabalken. Vi tror att dagens sekretessregler kanske inte är helt utformade för att jobba tillsammans med privata fastighetsägare. Det kanske är lite lättare för kommuner och offentligt ägda fastighetsbolag. Men det är också såhär, om man verkligen menar allvar med att bygga trygghet och att vi ska jobba mer tillsammans så måste man också ge bättre förutsättningar för att dela information. Det är väldigt mycket utifrån att välfärdssamhället ska fungera. Det kommer nya lagstiftningar som möjliggör att myndigheter

ska dela mer information med varandra kring välfärdsbrott och arbetslivskriminalitet. Och jag tror på sikt att även fastighetssidan kanske skulle kunna ha den här typen av lättnader, så att myndigheter kan lämna mer information till fastighetsägare.”

KRISTIAN HALLDIN, POLISEN

”Det är intressant att se i vilken utsträckning trygghetsfrågan ökat i betydelse, och hur medvetenheten har ökat. Fokus har tidigare legat på den fysiska närmiljön, bland annat genom belysning och kameraövervakning. Nästa steg är att fokusera på det som försiggår inuti fastigheterna där den största trygghetsfaktorn ligger”

OSKAR FYRGÅRD, REZIDANS

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg	5
Lagstiftning	10
Vem begår brotten och vem drabbas?	14
Effekter av lagstiftningen	25
Konsekvenser och risker	30
Förebyggande åtgärder och förbättringsområden	33



Slutsatser

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder
och förbättringsområden 33



Slutsatser

Fastighetsägarna har i denna rapport försökt uppskatta omfattningen av olovliga andrahandsuthyrningar genom en kombination av enkäter och analys av statistik från Rezidans. Även om resultaten varierar mellan de olika metoderna, tyder båda på att tiotusentals fall av olovlig andrahandsuthyrning sannolikt inträffar årligen i Sverige. Enkäten visar dessutom att fastighetsägare upplever handel med hyreskontrakt och folkbokföringsbrott som betydande problem inom den svenska hyresmarknaden.

Att illegal uthyrning är utbredd är inte förvånande. Ekonomisk teori förklarar hur skillnaden mellan reglerade hyror och marknadspriser skapar starka incitament för en svart marknad samt andra typer av oegentligheter. Dessa problem är dock inte oundvikliga; med rätt policyåtgärder och skärpt lagstiftning kan deras omfattning minskas avsevärt.

För att effektivt reducera köbildning och motverka olagliga transaktioner är det avgörande att hyresmarknaden anpassas bättre till marknadens villkor, så att utbud och efterfrågan kan balanseras. Samtidigt visar rapporten att lagändringar kan spela en central roll i att åtgärda dessa problem. Både datainsamling och intervjuer indikerar att lagstiftningen som infördes 2019 har haft en positiv effekt på att minska förekomsten av illegal uthyrning. Speciellt ettårsfristen för byten av hyresrätter har visat sig vara effektiv i att minska svarthandeln enligt intervjupersonernas erfarenheter.

Trots de höga siffrorna i denna rapport är estimaten lägre än tidigare uppskattningar. Till exempel visade en enkät från Sveriges Allmännyttas 2021 att cirka 6 procent av beståndet hyrdes ut olovligt. Denna nedgång tyder på en möjlig minskning av olovliga andrahandsuthyrningar, vilket stöds av intervjupersonernas iakttagelser.

Flera av de intervjuade påpekar dock att det fortfarande finns stora utmaningar att hantera. Ett återkommande förslag är att förbättra informationsdelningen mellan myndigheter och polis för att effektivare motverka oriktiga hyresförhållanden. En sådan samverkan skulle kunna ge både polisen och fastighetsägarna bättre verktyg för att identifiera och förebygga brott och därmed stärka rättssäkerheten och tryggheten på hyresmarknaden.

Innehåll

Rapportens syfte och upplägg 5

Lagstiftning 10

Vem begår brotten och vem drabbas? 14

Effekter av lagstiftningen 25

Konsekvenser och risker 30

Förebyggande åtgärder
och förbättringsområden 33



Foto: Johnér





FASTIGHETSÄGARNA