



UPPSALA
UNIVERSITET

BOSTAD OCH LOKAL

SOM MEDEL I BROTTSLIG VERKSAMHET



MÅNDAGEN 13 NOVEMBER 2017
ELITE HOTEL ACADEMIA, UPPSALA



ÖVERSIKT PROGRAM

MÅNDAGEN 13 NOVEMBER 2017

- Moderator Erika P Björkdahl
Erik Janzon
- 08:45 - 09:45 **Fastighetsägarens ansvar vid hyresgästers brottsliga verksamhet på fastigheten**
Juris doktor Erik Svensson, Juridiska inst., Uppsala universitet
- 09:45 - 10:15 **Huvudregeln om att hyran ska betalas i hyresvärdens hemvist – utrymme för penningtvätt**
Chefsjurist Marie Öhrström, Fastighetsägarna Sverige
- 10:15 - 10:45 **Kaffe**
- 10:45 - 12:30 **Utrymmet att få ett hyresavtal att upphöra på grund av hyresgästens brottsliga verksamhet – är systemet tillräckligt effektivt?**
Docent Richard Hager, Juridiska institutionen, Uppsala universitet
Advokat Tomas Johansson, MSA
Docent Eric Bylander, Juridiska institutionen, Uppsala universitet
Hyresrådet Carl Olof Nilsson Öhrnell, Hyres- och arrendenämnden för Västerås
- 12:30 - 13:30 **Lokalen som brottsplats – typfallet restaurang**
Stefan Singman, Pinkerton
Docent Erika Björkdahl, föreståndare IFF, Uppsala universitet
- 13:30 - 14:15 **Lunch**
- 14:15 - 16:15 **Bidragfusik – utrymmet att utbyta information och samköra register**
Docent Lars Bejstam, Juridiska institutionen, Uppsala universitet
Förbundsjurist Susanna Skogsberg, Hyresgästföreningen Riksförbundet
Ulrika Roos, verksamhetsutvecklare, Lantmäteriet
Docent Anna-Sara Lind, Juridiska institutionen, Uppsala universitet
- 16:15 - 17:30 **Handel med hyresavtal och bedrägeri med förskottshyra**
Advokat Patric Sandberg-Hellenius, Advokatfirman Lindahl
Hovrättsråd Jan Josefsson, särskild utredare i utredningen Åtgärder mot handel med hyreskontrakt
Kristian Halldin, operativ samordnare i myndighetssatsningar mot organiserad brottslighet, Polismyndigheten
- 17:30 - 18:30 **Avslutning och mingel**



Fastighetsägarens ansvar vid hyresgästers brottsliga verksamhet på fastigheten

08:45 - 09:45

FÖREDRAGSHÅLLARE

Juris doktor Erik Svensson, Juridiska Institutionen, Uppsala universitet

Kan och bör fastighetsägaren åläggas ansvar för kriminell verksamhet hänförlig till en hyresgäst? När en hyresgäst ägnar sig åt brottslig verksamhet i en hyrd lägenhet, eller ett brott på annat sätt har anknytning till lägenheten aktualiseras frågan om fastighetsägaren kan eller bör åläggas något ansvar på grund av brottet. Ett ansvar för fastighetsägaren kan utgöra incitament för honom eller henne att anmäla brott, något som i sin tur kan leda till att polisen får kännedom om brottslig verksamhet som de annars skulle ha varit ovetande om. Det skapar i sin tur förutsättningar för det allmänna att agera. Redan idag åligger det fastighetsägare visst ansvar för brott som begås i en hyreslägenhet. En fastighetsägare är vid straffansvar ålagd att säga upp ett hyresavtal när det kommer till hans eller hennes kännedom att lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, se BrB 6 kap. 12 § 2 st. Vidare kan, beroende på omständigheterna, regler om medverkan till brott aktualiseras.

Förevarande session berör i vilken utsträckning gällande lag ger utrymme för att ålägga fastighetsägare straffrättsligt ansvar vid hyresgästers brottsliga verksamhet, bland annat från medverkanssynpunkt. Vidare berörs aspekterna om fastighetsägarens ansvar bör skärpas och om det alls är lämpligt att ålägga fastighetsägare ansvar. Härutöver berörs aspekten hur fastighetsägarens tvekan att anmäla brott på grund av rädsla för repressalier bör påverka utformning och tillämpning av ett regelverk på området.



Huvudregeln om att hyran ska betalas i hyresvärdens hemvist – utrymme för penningtvätt

09:45 - 10:15

FÖREDRAGSHÅLLARE

Chefsjurist Marie Öhrström, Fastighetsägarna Sverige

Enligt hyreslagen gäller som huvudregel att hyran ska betalas i hyresvärdens hemvist eller på annan adress som hyresvärden anvisar. Parterna kan avtala om att hyran ska betalas på annat sätt men görs inte det har hyresgästen alltså rätt att betala hyran kontant hos hyresvärden. Ordningen är svårförenlig med huvudsyftet bakom lagen om åtgärder mot penningtvätt. Möjligheten att betala kontant lämnar utrymme för penningtvätt samtidigt som hyresvärden hamnar i en besvärlig situation när han eller hon ska sätta in pengarna på banken. Kriminella nätverk utnyttjar idag möjligheten till kontant betalning.

En annan aspekt på huvudregeln om kontantbetalning är att den ger utrymme för hyresvärden att ta emot pengar utan att redovisa dem i sin verksamhet. Hyresgästen har visserligen rätt att betala via plus- eller bankgiro men känner inte nödvändigtvis till att så är fallet och kan vara ovetandes om att betalning i strid med värdens anvisning inte kan leda till några rättsverkningar enligt lag.

Vid förevarande diskussion diskuteras avskaffandet av huvudregeln om kontant betalning och hur en från penningtvättsynpunkt effektiv reglering bör vara utformad.



Utrymmet att få ett hyresavtal att upphöra på grund av hyresgästens brottsliga verksamhet – är systemet tillräckligt effektivt?

10:45 - 12:30

FÖREDRAGSHÅLLARE

Docent Richard Hager, Juridiska institutionen, Uppsala universitet

Advokat Tomas Johansson, MSA

Docent Eric Bylander, Juridiska institutionen, Uppsala universitet

Hyresrådet Carl Olof Nilsson Öhrnell, Hyres- och arrendenämnden för Västerås

När det begås ett brott i en lägenhet eller om en hyres- eller en bostadsrättslägenhet används för brottslig verksamhet eller tillfälliga sexuella förbindelser, utgör det grund för att säga upp hyresgäst respektive bostadsrättshavare för avflyttning. Såväl fastighetsägare, övriga hyresgäster som bostadsrättshavare anses ha ett skyddsvärt intresse av att brottsligheten upphör och brottsutövaren flyttar. Rättstillämpningen visar att det är mycket sällan en fastighetsägare vinner framgång med en uppsägning på grund av brott, alternativt tar processen många år.

Förevarande session syftar till att klargöra om nu gällande hyres- och bostadsrättslag ger utrymme för att i större utsträckning låta avtal upphöra vid brottsliga handlingar än vad som i realiteten sker. Är så fallet aktualiseras frågan om anledningen till att regleringen synes verkningslös kan bero på problem vid tillämpningen av reglerna. Antagandet aktualiserar vidare frågor om det ställs för höga krav på bevisning på fastighetsägaren, lämpligheten av bevisbördans placering och om hyresgästen eller bostadsrättshavaren måste vara dömd för det påstådda brottet för att avtalet ska kunna upphöra. En eventuell effektivisering av systemet aktualiserar frågor om rättssäkerhet och hyresgästens behov av skydd, en aspekt som måste sättas i relation till fastighetägarens och övriga hyresgästers skyddsintresse, men också ägarintresset.



Lokalen som brottsplats – typfallet restaurang

13.30 - 14.15

FÖREDRAGSHÅLLARE

Stefan Singman, Pinkerton

Docent Erika Björkdahl, föreståndare IFF, Uppsala universitet

En lokal kan utgöra en brottsplats i den bemärkelsen att en hyresgäst och verksamheten som bedrivs i lokalen blir kapad av en kriminell gruppering. Som exempel kan nämnas att hyresgästen hyr ut sin garderobverksamhet till en extern aktör eller hyr in ett bolag som tillhandahåller vakter. Den externa aktören visar sig tillhöra en kriminell gruppering som efter att väl ha kommit in i lokalen, genom hot etablerar en del av sin verksamhet däri. Det kan vara fråga om pengatvätt, försäljning av illegal sprit och tobak samt droger. Vägen in för etablering kan även vara att en kriminell organisation till hyresgästen säljer alkohol eller kött som är illegalt, varefter man har en hållhake på hyresgästen vilken leder till att han eller hon inte kan värja sig mot etablering i lokalen. Lokalen kan även bli en brottsplats därför att redan hyresgästen visar sig tillhöra en kriminell gruppering.

Ett sätt att undvika att lokalen blir en brottsplats är att vidta förebyggande åtgärder i form av bakgrundskontroller. Effektiva bakgrundskontroller förutsätter till att börja med granskningar av tillträdande hyresgäst, men också att varje aktör som hyresgästen ingår avtal med rörande verksamheten blir föremål för kontroller. Förevarande session rör dels bakgrundskontroller som fenomen, dels om hyreslagen lämnar utrymme att via villkor i hyresavtalet genomdriva att löpande bakgrundskontroller sker i samarbete med fastighetsägaren och om ett sådant villkor kan utgöra ett effektivt verktyg för avtals upphörande och vitessanktioner.



Bidragfusik – utrymmet att utbyta information och samköra register

14.15 - 16.15 (inkl. paus för kaffe)

FÖREDRAGSHÄLLARE

Docent Lars Bejstam, Juridiska Institutionen, Uppsala universitet
Förbundsjurist Susanna Skogsberg, Hyresgästföreningen Riksförbundet
Ulrika Roos, verksamhetsutvecklare, Lantmäteriet
Docent Anna-Sara Lind, Juridiska institutionen, Uppsala universitet

Folkbokföringsadresser, lägenheter och hyresavtal utgör inte alltför sällan verktyg för att obehörigt tillskansa sig ett bidrag, över huvud taget, eller ett till beloppet för stort bidrag. Det kan vara fråga om att bidragstagaren själv agerar otillbörligt eller att en bakomliggande aktör utnyttjar en hyresgäst eller en bidragssökande i syfte att uppnå ekonomisk vinning. Tillvägagångssätten för att utnyttja bidragssystemet är många.

Som exempel kan nämnas att ett stort antal personer, ibland så många som hundra stycken, har folkbokfört sig på en adress i syfte att erhålla försörjningsstöd. Förutom att bidrag lämnas på felaktiga grunder kräver förstahandshyresgästen en andel av bidraget som betalning för lån av adressen. Ett annat exempel är att en person eller grupp av personer ingår flera hyresavtal i egenskap av förstahandshyresgäst. Avtalen ingås i syfte att upplåta lägenheterna i andrahand till bidragssökande, varvid andrahandshyran anges till ett högre belopp än den egentliga hyran. Som förutsättning för andrahandsupplåtelsen gäller att hyresgästen ska söka bidrag baserat på den felaktiga hyran och att förstahandshyresgästen erhåller en del av bidraget. Vidare kan nämnas arrangemang där lägenhetsförteckningen för en byggnad anger icke existerande lägenheter, ibland hela våningsplan. Den icke existerande lägenheten används sedan som folkbokföringsadress alternativt fingeras ett hyresavtal, allt i syfte att erhålla bidrag.

Förevarande session syftar till att klargöra i vilken utsträckning det är möjligt att enligt nu gällande lag samköra register i syfte att upptäcka bidragfusik. Går det till exempel redan med gällande regelverk och befintliga system att kontrollera och ha transparens i folkbokföringssystemet och lägenhetsregistret? Föreligger hinder för en handläggare av bidrag att kontrollera de uppgifter som en bidragssökande lämnar i en ansökan? Vidare berörs frågan i vilken utsträckning det hyresrättsliga systemet, till exempel rörande andrahandsuthyrning och villkor om max antal boende, kan användas för att undvika eller minska problemen.



Handel med hyresavtal och bedrägeri med förskottshyra

16.15 - 17.30

FÖREDRAGSHÅLLARE

Advokat Patric Sandberg-Hellenius, Advokatfirman Lindahl
Hovrättsråd Jan Josefsson, särskild utredare (Dir. 2017:9) Åtgärder mot handel med hyreskontrakt
Kristian Halldin, operativ samordnare i myndighetssatsningar mot organiserad brottslighet, Polismyndigheten

I hyreslagen gäller sedan sextiotalet ett förbud mot att betinga sig ersättning för upplåtelse eller förmedling av hyresavtal. Förbudet är förenat med straff i form av fängelse och böter. En rad olika skäl motiverar vederlagsförbudet, varav hyressättningsreglerna brukar nämnas. Viktigare är dock att en hyresgäst inte har någon tidsobegränsad rätt till en lägenhet utan kan bli uppsagd, varvid eventuell ersättning som utgått går förlorad. Vidare har hyresgästen ingen rätt att överlåta sin lägenhet fritt och därvid få igen erlagd "köpeskilling", varför han eller hon riskerar att förlora erlagd ersättning vid en flytt.

Undersökningar visar att det är överraskande vanligt att hyresavtal överlåts eller förmedlas mot ersättning. Ersättningen uppgår till betydande belopp, flera hundratusentals eller miljontals kronor. Det förekommer både att fastighetsägarna själva uppställer krav på ersättning eller att en hyresgäst kräver ersättning vid ett byte som sker enligt hyreslagens regler. Mer vanligt är att använda relativt komplicerade arrangemang bland annat genom att ordna byteskedjor där det ingår fiktiva lägenheter eller där en part i byteskedjan tillfälligt flyttar och folkbokför sig på en adress utan att bo där. Oavsett på vilket sätt transaktionen sker är det få fall som anmäls och lagförs.

Ett annat sätt att tjäna pengar på hyresavtal är att kräva förskottshyra vid ingående av hyresavtal och sedan inte låta hyresgästen flytta in. Det förekommer att en lägenhet upplåts till en stor mängd olika personer där samtliga erlägger förskottshyra. Även fiktiva lägenheter upplåts på nu angivet sätt. Uppklarningsstatistiken på bedrägerier med förskottshyra är mycket låg.

Vid förevarande session klargörs om det finns utrymme att komma tillrätta med ovanstående problem inom ramen för nu gällande hyreslag och vilka justeringar som eventuellt kan behöva göras. Problemscenariot är i någon mån sammanvävt med det som skapar förutsättningar för bidragsfusk varför aspekter om ett effektivt och transparent folkbokringssystem och lägenhetsregister gör sig gällande även vid handel och bedrägerier med hyresavtal.

Moderatorer

Erika P Björkdahl



Föreståndare, Institutet för Fastighetsrättslig Forskning, Uppsala universitet. Docent i civilrätt, Juridiska institutionen, Uppsala universitet. Författare av böckerna Hyra av bostad och lokal samt Hyra, Arrende, Bostadsrätt.

Erik Janzon



Enhetschef på Inspektionen för socialförsäkringen, tidigare sekreterare i den parlamentariskt sammansatta Integritetskommittén som i juni presenterade sitt slutbetänkande Så stärker vi den personliga integriteten (SOU 2017:52).

Anmälan sker via:

<http://doit.medfarm.uu.se/kurt10871>

Pris: 795 kr - lunch och fika ingår

