



Brottslig verksamhet i förhyrda lokaler

Hyresvärdens möjlighet och skyldighet att agera.

Jon Fägerquist
+46 709 52 10 28
jon.fagerquist@lindahl.se



Agenda

- Problemet idag – fastighetsbranschens utsatthet för brottslighet
- När hyresvärden kan agera
- När hyresvärden måste agera
- Vad har vi att vänta framöver?
- Praktiska tips i förebyggande syfte
- Frågor



6 **KONTOR** Stockholm
Göteborg
Malmö
Uppsala
Örebro
Helsingborg

1918 grundades Alf
Lindahls Advokatbyrå
i Stockholm

Medarbetare: omkring

300

Lindahl i korthet:



En av Sveriges ledande och största
affärsjuridiska advokatbyråer



Bred kapacitet samt spetskompetens
inom affärsjuridikens alla områden



Lång internationell erfarenhet
och exklusiv svensk medlem i
TerraLex, ett globalt nätverk för
självständiga advokatbyråer



Omsatte 637 miljoner kronor
år 2022



Fastighetsbranschens utsatthet för brott

- Företagens kostnader med anledning av förekommande brottslighet uppskattas överstiga 90 miljarder år 2022
- Fastighetsbranschen utgör den bransch med störst andel brottsutsatta företag
- 72 % av företagen inom fastighetsbranschen hade utsatts för brott under år 2022
- Direkta kostnader för fastighetsbranschen uppgick till ca 8,5 miljarder
- Fastighetsbranschen fick stå för de största kostnaderna trots att branschen enbart utgjorde den sjunde största branschen sett till omsättning

* Uppgifter hämtade från rapport från Svenskt Näringsliv, *Brottslighetens kostnader 2022*





När hyresvärden kan agera



Förverkandegrund

- Vid uppsägning upphör vanligtvis hyresavtalet vid avtalstidens utgång eller efter viss uppsägningstid
- Uppsägning av hyresavtal till omedelbart upphörande kan dock ske om ett väsentligt kontraktsbrott föreligger från hyresgästens sida
- 12 förverkandegrunder (väsentligt kontraktsbrott) i 12 kap. 42 § JB
- Förverkandegrunderna i 12 kap. 42 § JB utgör en uttömmande lista.
- Brottslig verksamhet som förverkandegrund enligt punkten 12
 - Nyttjanderätt ej förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse
- Hyresvärden har rätt till skadestånd enligt 12 kap. 42 § 6 st. JB när avtalet sägs upp på grund av att hyresrätten är förverkad.

Brottslig verksamhet

12 kap. 42 § 1 st. p. 12 JB

"Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid [...]"

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning"

Krav på:

- Brottslig verksamhet av viss omfattning
- Lokalen används helt eller till väsentlig del för den brottsliga verksamheten



Brottslig verksamhet som förverkandegrund

- Brottsliga verksamheten av viss art och omfattning - affärsmässighet
- Lokalen ska även helt eller till väsentlig del användas för verksamheten
 - Lokalen utgör ett medel eller en förutsättning för den brottsliga verksamheten
- Verksamheten som bedrivs i lägenheten behöver vara brottslig
- Ej krav på att verksamhet pågått under lång tid
- Att hyresgästen dömts till ansvar för förberedande åtgärder kan vara tillräckligt, exempelvis försök eller förberedelse till grovt dobbleri
- I princip krävs det att lagakraftvunnen dom föreligger
- Hyresgästen behöver ej ges möjlighet till rättelse





Praktiska exempel på när nyttjanderätten förverkats

Svea hovrätt, RH 2019:6

- Bostadslägenhet där det påträffades ca 13 kg cannabis och ca 1,8 kg kokain, stora mängder kontanter, samt hjälpmedel för bearbetning av narkotika
- Lagakraftvunnen dom – lägenheten använts för förvaring och bearbetning av narkotika
- Narkotika avsedd för överlåtelse

= Brottslig verksamhet av sådan omfattning som avses i 12 kap. 42 § 1 st. p. 12 JB

- Narkotika och hjälpmedel återfanns i flera rum
- Sparsamt möblerad lägenhet där det bl.a. inte fanns någon säng
- Lägenhetens syfte som bostad var underordnat förhållandet till den brottsliga verksamheten

= Lägenheten ansågs användas helt eller till väsentlig del för den brottsliga verksamheten



Praktiska exempel på när nyttjanderätten förverkats forts.

RH 2019:6 - sammanfattning

- Målet tydliggör att det krävs att den brottsliga verksamheten är av viss omfattning och art
- Lagakraftvunnen dom som talar för att brottslig verksamhet föreligger
- Lägenheten ska användas för den brottsliga verksamheten – såsom förvaring, bearbetning och överlåtelse
- Flera rum i lägenheten nyttjats – den brottsliga verksamheten har överordnat syfte för lägenheten



Praktiska exempel på när nyttjanderätten ej förverkats

Svea hovrätt ÖH 261-15

- Inneboende förvarade en större mängd narkotika i överlåtelssyfte i bostadslägenheten
- Narkotikaöverlåtelsssen var en del av en organiserad verksamhet, men den organiserade verksamheten hanterades inte från eller ägde rum i lägenheten
- Lägenheten användes för förvaring och kortare hantering (ca. 1 h)
- Lägenheten ansågs ej ha använts i väsentlig del för den brottsliga verksamheten
- Om ansetts utgöra ett medel för brottsligheten var det enbart en kortare stund
- Stor mängd narkotika av farlig art, men ej självständig betydelse i frågan



Praktiska exempel på när nyttjanderätten ej förverkats forts.

Svea hovrätt ÖH 261-15 - sammanfattning

- Den brottsliga verksamheten behöver vara av viss art
- Den brottsliga verksamhetens omfattning är inte ensamt av betydelse
- Lägenheten behöver utgöra ett medel för verksamheten, det är ej tillräckligt med enbart förvaring och hantering en kortare stund



Bevisning & tidsfrister

Tidsfrist

- Uppsägning av hyresavtal ska ske:
 - senast två månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet; eller
 - om den brottsliga verksamheten angetts till åtal/förundersökning har inletts, två månader från lagakraftvunnen dom eller då det rättsliga förfarandet avslutades.

Bevisning

- Hyresvärden bär bevisbördan för att grund för förverkande föreligger
- Åberopa lagakraftvunnen dom
- Om dom ej föreligger:
 - Säga upp hyresavtalet och själv föra bevisning
 - Ange brott till åtal samt avvakta polisutredning och lagföring





Andra förverkandegrunder

Punkt 7 – i strid med avtalat ändamål

- Lokalen används i strid med avtalat ändamål
- Upplåtelsens ändamål behöver vara fastställt vid hyresavtalets ingående
- Hyresgästen ska ges möjlighet att vidta rättelse
- RH 1997:66
 - Hyresavtal avsåg servering och restaurangverksamhet
 - Öppettider ändrades och tyngdpunkt lades på försäljning av öl, vin och sprit
 - Hyresvärd hade ej gett tillstånd till ändringen
 - Hyresrätten ansågs förverkade

Punkt 9 – störningar i boendemiljön

- De som bor i omgivningen utsätts för störningar (grannar och boende i närheten)
 - Skadligt för hälsan eller försämrar bostadsmiljön på ett sätt som inte skäligen bör tålas
- I övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten
- Rättelseanmaning om att upphöra med störningarna
- Särskilt allvarliga störningar kräver ej rättelseanmaning, RH 1999:57
 - Oprovocerad misshandel av person utanför lägenhet
 - Dödshot och riktande av vapen mot granne



Avgörande från 2020 - kriminellt nätverk i Göteborg

Svea hovrätt, 2020-12-22, ÖH 732-20

- Brottslig verksamhet som förverkandegrund?
 - Förvarat, innehaft och hanterat narkotika (ca. 12 kg cannabis och 1 hg kokain). Därtill funnit föremål som har samband med narkotikahandel.
 - Lagakraftvunna brottmålsdomar förelåg
 - Lägenheten bedömdes inte användas helt eller till väsentlig del för den brottsliga verksamheten på sådant sätt att den inte var lämplig som bostad.
- Förverkad på grund av särskild allvarliga störningar?
 - Narkotikahandel i anslutning till lägenhet
 - Grannar uttryckt rädsla och oro för hyresgäst med familj
 - Allmänt hållen utredning – ej grund för förverkande
- Hyresgäst åsidosatt sina skyldigheter vad avser att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten?
 - Ianspråktagit två källarförråd för förvaring av narkotika och automatvapen
 - Hyresgäst ansågs ha brustit i sin skyldighet – hyresrätten var förverkas



Nytt mål tas upp 2023 - kriminellt nätverk i Göteborg

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg, mål H 3239-23 (pågående)

- Hyresgästens son och sambo har koppling till ett kriminellt nätverk i Göteborg
- I första hand är förverkad med anledning av störningar i boendemiljön enligt (12 kap. 42 § 9 p. JB) och i andra hand att hyreskontraktet inte skäligen bör förlängas (12 kap. 46 § 2 p. JB).
- Störningar som hyresvärden lagt hyresgästen till last är bl.a.
 - Avfyrande av fyrverkeripjäser mot personer; stenkastning; samt misshandel på ett torg i nära anslutning till lägenheten
 - Två tillfällen av olaga hot på två platser belägna i nära anslutning till lägenheten
 - Störning i trapphus (högljudd och stört boende i omgivningen) och nedskräpning
- Hyresvärden anser att det utgör störningar som försämrar bostadsmiljön för de närboende, kan vara skadliga för hälsan och som övriga boende inte ska behöva tåla.
- Bevisning i form av bl.a. PM från polismyndigheten om dels sambon och sonen, dels de olika händelser som ägt rum
- Förhandling i hyresnämnden förväntas äga rum i november 2023



När hyresvärden måste agera



Straffrättsligt ansvar för hyresvärd

Koppleri 6 kap. 12 § 2 st. BrB

- Hyresvärd efter upplåtelsen fått kännedom om att lägenheten helt eller till väsentlig del används för prostitutionsverksamhet
- För ansvar krävs att hyresvärd är känt till verksamheten
- Undgå ansvar genom:
 - förmå hyresgästen att upphöra med verksamheten, eller
 - göra vad som skäligen kan begäras för att få upplåtelsen att upphöra
- Krav på uppsägning i tydliga situationer
- Anmäla brott till polis/åklagarmyndighet

Samröre med en terroristorganisation 5 § terrorbrottslag

- Främja, stärka eller understödja en terroristorganisation genom upplåtelse av lokal
- Terroristorganisation: sammanslutning av personer som begår eller på annat sätt medverkar till terroristbrott eller gör sig skyldig till försök, förberedelse eller stämpling till terroristbrott
- Oväsentligt om organisationen verkar i Sverige eller utlandet
- Behöver ej ta sikte på terroristbrott eller särskilt allvarlig brottslighet



En utblick och praktiska tips



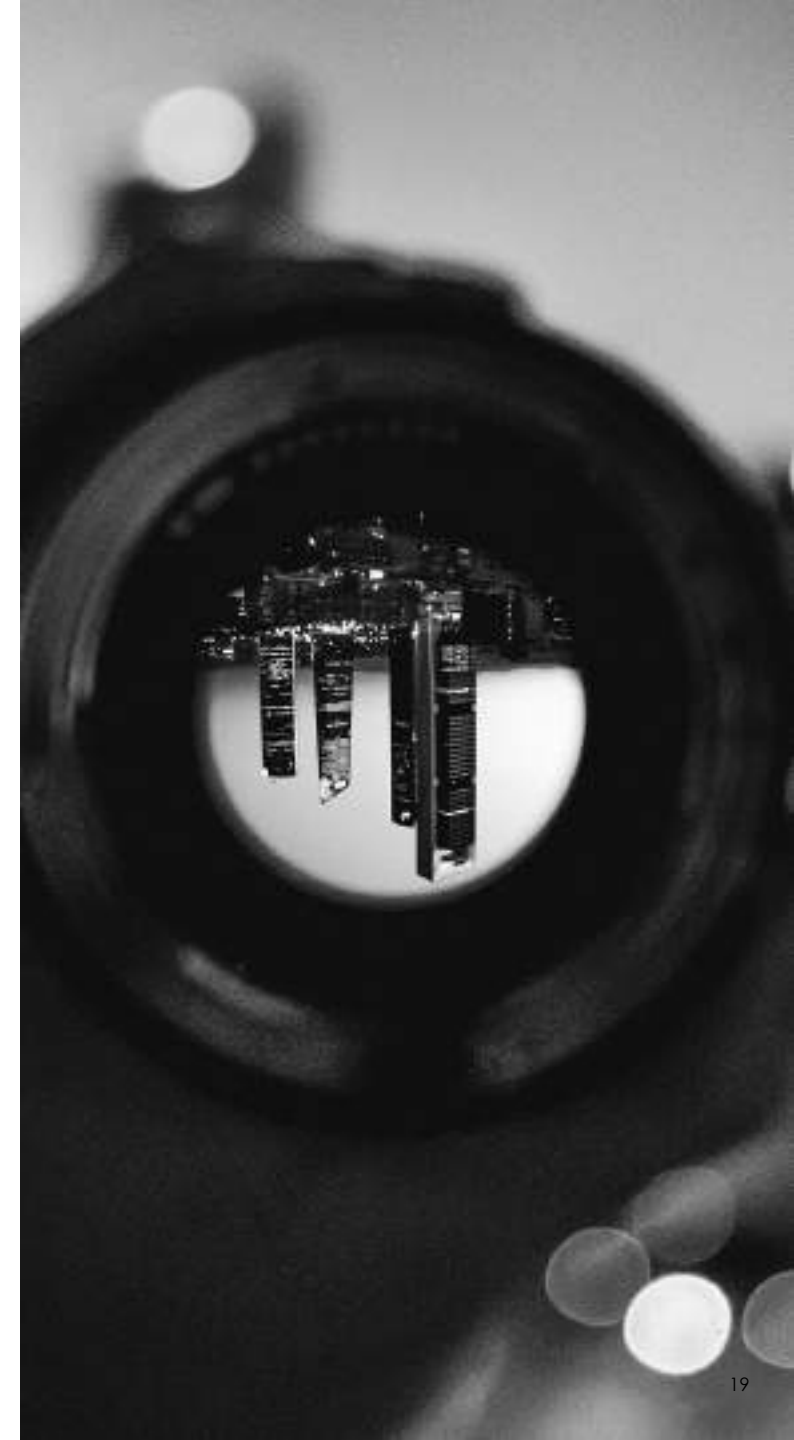
Vad har vi att vänta framöver?

Åtgärder för tryggare bostadsområden SOU 2023:57

- Resultat av Dir 2022:105 *Uppsägning av hyresgäster som begått brott med tillhörande tilläggsdirektiv Dir 2023:33*
- Ökade möjligheter att säga upp hyresgäster
 - "Bristande skötsamhet"
 - Brott i boendemiljön eller att lägenheten används för att begå brott
- Nya bestämmelser föreslås träda i kraft den 1 januari 2025

Åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljön, dir 2023:99

- Utredning avseende samverkan mellan det offentliga och fastighetsägare i syfte att stärka trygghet, attraktivitet och det lokala näringslivet
- Uppdraget ska även föreslå insatser som bidrar till ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder i den bebyggda miljön
- Uppdraget ska redovisas den 17 januari 2025





Praktiska tips



Kontrollera avtalsparten



Utformning av hyresavtal



Specificera verksamhetsföremål



Klausul om äganderättsövergång



Ta hjälp av en rådgivare






Frågor?



Jon Fägerquist

Partner | Advokat

 +46 709 52 10 28

 jon.fagerquist@lindahl.se

Lindahl 

ADVOKATFIRMAN
LINDAHL