



KONTAKT

Annika Hejde Palm
08-737 20 00
kontakt@familjebostader.com

Remissvar: Remiss av betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) och promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)

Bakgrund

Regeringen beslutade den 7 juli 2022 att utse en särskild utredare med uppdrag att se över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, begår brott i lägenheten eller i närområdet. I uppdraget ingick även att ta ställning till om det behövs lagändringar för att motverka missbruk av reglerna om upplåtelse till inneboende. Genom tilläggsdirektiv i mars 2023 utökades utredningens uppdrag till att även omfatta en särskild översyn av hyresgästens tillsynsansvar över personer för vilka hyresgästen ansvarar hyresrättsligt. I betänkande (SOU 2023:57) har utredaren föreslagit förändringar i Jordabalken 12 kap (hyreslagen) mfl lagar att gälla från och med den 1 januari 2025.

Genom beslut den 30 juni 2022 gavs en utredare i uppdrag av Justitiedepartementet att utreda behov av ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor. Uppdraget har innefattat att se över det befintliga hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation och att bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för personer som utsatts för brott av närstående att bo kvar i en hyresrätt. Genom promemorian (Ds 2023:18) har föreslagits vissa förändringar i 12 kap Jordabalken (hyreslagen) att gälla från och med den 1 juli 2024.

Familjebostäder har beretts tillfälle att yttra sig över förslagen. Bolagets redogörelse och synpunkter nedan avser endast ändringsförslag som avser hyreslagens bestämmelser. Övriga förändringar är av mindre betydelse och i dessa delar har bolaget inga synpunkter.

Bolagets synpunkter i sammanfattning

Förslaget ger hyresvärdar ökade och önskade förutsättningar att möta den förändrade, och i vissa fall förvärrade, problembild som råder i samhället och de berättigade krav på en trygg bostad som finns hos bolagets hyresgäster. Bolaget välkomnar synsättet att lagstiftningen bör anpassas efter dagens problembild och i högre grad utgå från det stora flertalets behov av trygghet för sig och sina barn i sin lägenhet, sin trappuppgång, sin gård och sitt bostadsområde.

För hyresvärdar finns emellertid stora utmaningar i fråga om bevisning, och i vissa fall även i avhysningssituationer, i de fall ärenden ska drivas. Bolaget efterfrågar och behöver rättssäkra, väl fungerande, strukturerade samarbeten som inte är personberoende och ökade möjligheter att utan hinder av sekretess dela information mellan hyresvärd, polis och socialtjänst.

Sammanfattning av Åtgärder för tryggare bostadsområden(SOU 2023:57)

Utredningen föreslår en rad åtgärder för att *öka tryggheten i bostadsområden genom hyresrättsliga justeringar*. I huvudsak är förslagen följande:

- Hyresgästen ska ha en uttalad lagenlig skyldighet att se till att det som krävs för att bevara tryggheten inom fastigheten inte åsidosätts av hyresgästen.
- Brott som begås av hyresgästen, och som försämrar närmiljön, ska likställas med störningar i boendet.
- Hyresgästens har ansvar att hålla noggrann tillsyn över personer som hör till hushållet, gästar hyresgästen, inryms i lägenheten eller som utför arbete för hyresgästens räkning. Tillsynsansvaret ska gälla även i närområdet.
- Förverkande av hyresrätten på grund av brott i lägenheten ska kunna ske i fler situationer.

Vidare föreslår utredningen ändringar som syftar till ordnade förhållanden vid upplåtelse till inneboende. Förslagen är i sammanfattning:

- Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten på ett sätt som hyresvärdens inte skäligen ska behöva godta. Upplåtelse får inte ske till fler personer än lägenheten är anpassad för.
- Hyresvärdens ska ha rätt till tillträde till lägenheten för att kunna utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används.
- Hyresvärdens anmodan om att få tillträde till lägenhet för besiktning eller åtgärd behöver inte längre delges bevisligen. Det räcker att skicka anmodan i rekommenderat brev.

Sammanfattning av Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)

I departementsskrivelsen föreslås ändringar dels i bestämmelserna om förverkande av hyresrätt, dels i bestämmelserna om en medhyresgästs eller medboendes rätt att få ett hyresavtal förlängt för egen del respektive att ta över ett hyresavtal.

Bolagets synpunkter

ÅTGÄRDER FÖR TRYGGARE BOSTADSOMRÅDEN

Hyreslagen 25 § i förslagen lydelse ålägger hyresgästen att göra vad som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten när hyresgästen använder lägenheten. Åsidosättande av denna skyldighet ska anses utgöra ”bristande skötsamhet” och kan leda till förverkande av hyresrätten. På samma sätt som enligt befintlig bestämmelse får hyresgästen inte störa

närboende vid användning av lägenheten. Förslaget innebär dock att hyreslagen ska likställa brottslighet med störningar i boendet, om brottsligheten är ägnad att medföra försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen.

Någon lagstadgad skyldighet för hyresgästen att bevara tryggheten vid boende i lägenheten finns inte i befintlig lagtext. Förslaget ger ökade förutsättningar för bolaget att agera mot hyresgäster, som inte stör i sedvanlig mening men vars agerande ändå leder till försämrad trygghet för andra. Bolaget ser positivt på en sådan förändring. Förverkande av hyresavtalet kan enligt nu gällande lag inte ske t ex om hyresgästens beteende har drabbat andra än just *närboende*. Det förekommer dock att hyresgästers misskötsamhet riktas inte bara mot närboende utan också mot t ex allmänhet, lokalhyresgäster, bolagets personal eller entreprenörer. Misskötsamhet kan ibland utgöra allvarliga arbetsmiljöproblem eller brott. Personalens säkerhet och arbetsmiljö är avgörande i bolagets verksamhet och måste säkerställas. Bolaget välkomnar således förslagen, som utgör juridiska verktyg att använda vid hyresgästs bristande skötsamhet.

Hyreslagen 25 b (ny paragraf) ålägger hyresgästen att hålla noggrann tillsyn över att personer som han eller hon svarar för inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet, störningar eller brottslighet som avses i 25 §. I denna del har utredningens överväganden skett efter tilläggsdirektiv i mars 2023. Utredningen föreslår att hyresgäster som på något sätt får kännedom om att någon som hyresgästen svarar för begår brott i närområdet, måste agera med adekvata åtgärder för att brottsligheten ska upphöra. Sådana åtgärder kan t ex vara att tvinga en inneboende eller en vuxen medboende som inte upphör med brottslighet att flytta ut. Adekvata åtgärder rörande minderåriga kan istället vara att t ex ta emot hjälpinsatser från samhällets sida.

Reglerna i 42 § p 12 hyreslagen om förverkande på grund av brottslig användning av lägenheten får utökat tillämpningsområde. Enligt gällande bestämmelser begränsas hyresvärdens möjlighet att säga upp hyresavtalet av att en *väsentlig del* av lägenheten måste ha används för den brottsliga verksamheten *och* att den brottsliga verksamheten måste ha varit att likna vid *näringsverksamhet*. Dessa starkt begränsande rekvisit har i flera fall hindrat uppsägning av kriminella hyresgäster eller lett till förlust vid rättslig prövning. Hyresgäster som bor i närheten kan ställa berättigade frågor om varför bolaget inte agerar utan låter hyresgäster bo kvar.

En viktig aspekt för att lagstiftningen ska få ett reellt genomslag är löpande samverkan med polismyndigheten och, i bolagets fall, stadsdelsförvaltningarna. Det är viktigt att betona att en förändrad lagstiftning som rör försvårande av kriminell verksamhet inte kan överföra det polisiära och samhälleliga ansvaret på enskilda fastighetsägare. Som fastighetsägare kan vi inte agera på eget bevåg eller stå ensamma i detta arbete. Förundersökningar som är omfattande innan åtal väcks och rättegång hålls innebär att det dröjer lång tid innan det är möjligt att gå

vidare med uppsägning på grund av att konkreta bevis saknas. Redan i dag har vi svårt att få hyresgäster att vittna när det rör sig om det, i relativa termer, avgränsade problemet störningar. Att få grannar att vittna mot kriminella element eller släktkopplingar torde bli en ännu större utmaning.

Utan ett strukturerat och långsiktigt samarbete med andra aktörer riskerar bolagets möjligheter att agera att bli små och de nu föreslagna förändrade bestämmelserna i hyreslagen tämligen tandlösa. Risker är uppenbar att sekretessbestämmelser blir ett hinder för den typen av informationsutbyte som kommer att krävas för önskat resultat.

De allmännyttiga bostadsbolagen är myndigheter endast i den mening som avses i Lagen om offentlighet och sekretess (OSL). En utredning arbetar för närvarande på regeringens uppdrag med frågor gällande myndigheters möjligheter att dela information med varandra. Om inte lagstiftaren lyckas lösa frågan med att delge information mellan polismyndigheten och fastighetsägare kommer inte fastighetsägaren att kunna agera såsom lagstiftaren har tänkt. En fastighetsägare kan inte agera på rykten eller uppfattningar utan uppgifterna måste vara styrkta av polismyndigheten. Ökade möjligheter att samarbeta skulle däremot kunna förväntas gagna bolagens, stadens och regionens möjligheter att tillsammans bedriva ett framgångsrikt trygghetsarbete i Stockholms stad.

Förslaget om förtydligt tillsynsansvar innebär höga krav på hyresgästers tillsyn över de personer som hyresgästen svarar för enligt hyreslagen. Det kan komma att få till följd att barnfamiljer blir uppsagda och i förlängningen avhysta för de fall hyresgästen eller barnen är involverade i brottslig verksamhet. Utredningen har bedömt att den viktiga skyddslagstiftningen som värnar barns rättigheter inte hindrar en förändring av hyreslagen enligt utredningens förslag. Det kan alltså i enskilda fall bli mycket viktigt att socialtjänsten involveras i tidiga skeden. Socialtjänsten har att säkerställa att besluten kan verkställas även om det finns barn med i bilden. Bolagets bedömning, om lagförslaget blir verklighet, är att många hyresgäster, som upplever en stark otrygghet, kommer att vara tydliga med sina krav gentemot hyresvärderna på att agera för de fall förutsättningarna enligt 25 § är uppfyllda. Av den anledningen vill bolaget än en gång understryka att det krävs samverkan mellan flera aktörer för att bestämmelserna ska få en önskad effekt om att skapa tryggare bostadsområden för den stora skötsamma massan av hyresgäster.

Möjligheten att numera kunna skicka en anmodan om tillträde med rekommenderad post välkomnas. Utökningen av möjligheten att utöva tillsyn för hur lägenheten används skapar förutsättningar att komma till bukt med otrygga boendeformer så som madrassboenden vilket kan vara ett bra verktyg i vårt fortsatta arbete mot oriktiga hyresförhållanden.

STÄRKT SKYDD FÖR VÄLDSUTSATT KVINNOR

Skyddsreglerna som infördes i hyreslagen 2014 har inneburit ett starkt och välavvägt skydd för personer som utsatts för brott i nära relation. Bolaget och

Kommentar [JS1]: Är det så redan eller föreslås det i utredningen?

andra hyresvärdar löser ofta dessa typer av ärenden utan att gå vidare rättsligt, vilket även bristen på praxis visar. Bolaget delar utredningens bedömning och förslag om en utvidgning av reglerna. I egenskap av allmännyttigt bostadsbolag godtar bolaget redan ekonomiskt bistånd så som inkomst vid en inkomstprövning. För bolagets del skulle genomförande av förslaget inte föranleda något ändrat arbetssätt alls. Att tydliggöra lagstiftningen (12 kap. 47 § JB) kan dock leda till att fler våldsutsatta får möjlighet att överta hyresavtal för de fall det sagts upp även hos de hyresvärdar som ställer högre krav på ekonomin.

AB Familjebostäder
Jonas Schneider
VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn

Karl Jonas, Schneider

Datum

2023-10-24