

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

AB Stockholmshem (Bolaget) får härmed avge följande remissvar över rubricerat ärende.

Sammanfattning

Bolaget är i huvudsak positivt till förstärkt hyresrättsligt skydd för brottsutsatta och i syfte att åstadkomma tryggare bostadsområden. Bolaget har synpunkter på detaljområden som sammanfattningsvis redovisas nedan:

Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

- För att få en effekt av den föreslagna lagstiftningen bör ett ökat samarbete mellan bostadsbolag, polis och sociala myndigheter säkerställas.
- Sekretesslagstiftningen riskerar att sätta käppar i hjulen för den fastighetsägare som önskar vara aktiv. Förundersökningssekretess gör det i många fall i praktiken omöjligt att agera innan dom fallit, trots utredningens ambitioner om ett tidigare agerande.
- Formuleringen ”ägnad att” under beviskraven i 25§ tredje stycket antyder att det åligger hyresvärden att styrka uppsåt vilket kan vara svårt, eftersom bolagen knappast sitter på den typen av utredningsresurser.
- Vi ser att förslagen i utredningen med stor sannolikhet kommer öka antalet barn som blir vräkta. Bolaget noterar att detta är diskuterat i utredningen, men vill understryka att det är en viktig aspekt att ta hänsyn till.
- Utredningens förslag kommer innebära att trycket mot hyresvärden att agera i fall där grannar upplever otrygghet ökar. Här riskerar hyresvärden att klämmas mellan omgivningens förväntan och rimliga krav på rättssäkerhet. Vägen framåt, menar bolaget, är att möjliggöra för en ökad samverkan mellan bostadsbolagen och berörda myndigheter.
- Bolaget välkomnar möjlighet att anmoda om tillträde via rekommenderad post.
- Bolaget är mycket positiva till omskrivningarna i 12 kap 42 § 12 som tydliggör påverkan på möjligheten att använda lägenheten som bostad trots att det bedrivs omfattande kriminell verksamhet i den.
- Bolaget efterfrågar en tydlighet i hur information om misstanke om brottslighet mm ska komma bolaget till del.
- Bolaget efterfrågar en funktion för att hålla samman praxis i hanteringen av utredningens förslag över landet.

AB STOCKHOLMSHEM Org. nr 556035-9555

Stockholmshem

- Bolaget konstaterar att risken för anställda i bolaget som ska hantera uppsägningar i kriminella miljöer kan öka väsentligt. Detta i sin tur riskerar att påverka effektiviteten i åtgärderna.
- Bolaget efterlyser en tydlighet i hur känslig personinformation ska hanteras i zonen mellan offentlighetsprincip och GDPR.

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

Bolaget tillstyrker i alla väsentliga delar utredningens förslag.

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, och i fall där lägenheten används för brottslighet. I uppdraget ingick även att ta ställning till om det behövs åtgärder för att mer effektivt motverka missbruk av reglerna om upplåtelse till inneboende

Genom beslut den 30 juni 2022 gav dåvarande chefen för Justitiedepartementet, statsrådet Morgan Johansson, rättschefen och sedermera chefsrådmannen Magnus Hermansson uppdraget att utreda ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor.

Uppdraget har innefattat dels att se över det befintliga hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation, dels att bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för personer som utsatts för brott av närstående att bo kvar i en hyresrätt.

Aktiebolaget Stockholmshem har anmodats svara på dessa båda utredningar i ett gemensamt remissvar till Stockholm Stadshus AB.

Utredningarnas innehåll

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 inom området:

- Hyresgästen ska ha en skyldighet att se till att det som krävs för att bevara tryggheten inom fastigheten inte åsidosätts.
- Brott som begås av hyresgästen ska likställas med störning 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.
- Förverkande av hyresrätten på grund av brott i lägenheten ska kunna ske i fler situationer.
- Skyndsamhetskrav på handläggning av hyrestvister som rör särskilt allvarliga brister i skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott.

Vidare föreslår utredningen åtgärder som ska förstärka ordnade förhållanden vid inneboende. Förslagen är i sammanfattning:

Stockholms hem

- Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten på ett sätt som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta.
- Hyresvärdens ska ha rätt till tillträde till lägenheten för att kunna utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används.

Utredningen föreslår också ytterligare åtgärder utöver de som presenterats i avsnitten ovan. Dessa är i sammanfattning:

- Ett förtydligande görs i hyresförhandlingslagen. En hyresgäst som har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal ska vara bunden av villkor som fastställs i förhandlingsöverenskommelser.
- Det ska bli möjligt för en hyresnämnd att i fler fall delegera uppgiften att avgöra ärenden till en anställd som har tillräcklig kunskap och erfarenhet.

Härutöver föreslås att bestämmelsen om hur hyran betalas moderniseras. Vidare föreslås att kostnadsansvar ska kunna åläggas även partens ombud i hyresnämnder och arrendenämnder samt vid prövning av hyrestvister i hovrätten. Förslag lämnas även om att ytterligare beslut i hyresnämnden ska kunna överklagas särskilt till hovrätten.

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

Utredningen finner att det hyresrättsliga skyddet i några särskilda avseenden bör stärkas för hyresgäster vars närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i dennes hushåll för brott. I promemorian från Justitiedepartementet 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.

Den föreslagna ändringen i bestämmelserna om förverkande av hyresrätt innebär att det ska finnas ett större utrymme att beakta ömmande skäl på hyresgästens sida. Den omständigheten att en hyresgäst har utsatts för brott ska inte, som i dag, beaktas inom ramen för om det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse ur hyresvärdens perspektiv. I stället ska en bedömning göras av om ett förverkande framstår som oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen, eller någon i dennes hushåll, för brott.

Utredningen föreslår också ett förstärkt skydd för brottsutsatta personer som önskar få ett hyresavtal förlängt för egen del eller få överta ett hyresavtal från sin make eller sambo, som inte längre själv ska ha del i hyresrätten. Om en hyresvärd motsätter sig en person som hyresgäst på grund av att det har förekommit hyresrättsliga åsidosättanden som hyresvärden menar att personen ska lastas för, ska det särskilt beaktas om de åberopade åsidosättandena har sin grund i att personen varit utsatt för brott

Bolagets synpunkter

Synpunkter avseende åtgärder för tryggare bostadsområden.

De förändringar som föreslås i 25 § jordabalken ger vissa förutsättningar för oss som fastighetsägare att stärka vårt trygghetsarbete. En viktig aspekt för att få till stånd en effekt av

Stockholms hem

lagstiftningen är löpande samverkan med polismyndigheten och, i Stockholms hems fall, stadsdelsförvaltningarna. Som fastighetsägare kan vi inte stå ensamma i detta arbete. Vårt intryck är att utredningen underskattar den ökade belastningen på fastighetsägarna med den tänkta lagstiftningen.

Farhågor här är också att sekretessen sätter käppar i hjulet för den typen av informationsutbyte som kan komma att krävas. Förundersökningar som är omfattande innan åtal väcks är också ett led i att det försvårar bevisläget för oss som fastighetsägare och att det på så sätt kan komma att dröja lång tid innan det är möjligt att gå vidare för uppsägning på grund av att konkreta bevis saknas.

Vidare vill vi flagga för att det kan komma att vara svårt att nå upp till de beviskrav som uppställs i 25 § 3 st. med skrivningen ”ägnad att”. Det ger intrycket av att en form av uppsåt ska kunna styrkas från oss som hyresvärd, den typen av utredningsresurser finns inte till hands.

Vi vill även flagga för att betänkandet ställer höga krav på tillsynen över de personer som hyresgästen svarar för enligt 24 § första stycket. Det kan komma att få till följd, även om barnkonventionen tas i beaktande, att barnfamiljer blir uppsagda och i förlängningen avhysta för de fall hyresgästen eller barnen är involverade i brottslig verksamhet.

Vår uppfattning är att, om lagförslaget blir verklighet, kommer en stor massa av hyresgäster som upplever en stark otrygghet, att vara tydliga med sina krav gentemot hyresvärderna om att agera i de fall förutsättningarna enligt 25 § är uppfyllda. Här riskerar hyresvärderna att klämmas mellan omgivningens förväntan och rimliga krav på rättssäkerhet. Av den anledningen vill vi särskilt trycka det vi inledde med, det vill säga att det krävs samverkan mellan flera aktörer för att detta 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.

Vad gäller omskrivningen i 12 kap. 42 § 12 så ses det som en välkommen förändring som är mer anpassad för dagens samhälle. Bolaget har drivit tvister och förlorat då man ansett att lägenheten alltså varit möjlig att bo i, trots att omfattande narkotikahandel bedrivits i lägenheten.

Bolaget konstaterar att förslagen kommer innebära ökade förväntningar och krav på hyresvärderna att agera aktivt i fall redan där det finns misstanke om brottslighet och definitivt där sådan är konstaterad. Vi efterfrågar en tydlighet i hur den informationen ska komma fastighetsägarna till del.

Stockholmshem

Det faktum att fastighetsägare och hyresvärdar åläggs ett stort eget ansvar att agera riskerar att leda till att en stor spridning i praxis utvecklar sig mellan värdar och mellan orter. Lagstiftaren bör överväga åtgärder som bidrar till att hålla samman praxis.

Det faktum att hyresvärden förväntas agera aktivt när det gäller uppsägningar och förverkanden av hyresrätten skapar möjliga risksituationer för bolagens anställda. Beslut om vräkning och kontakter med hyresgäster i kriminella miljöer innebär förmodligen att antalet hot mot personal i bostadsbolagen kommer att öka. Utredningen berör inte aktivt frågan om hur en förväntad ökad hotbild hos hyresvärden ska eller bör hanteras. En kraftigt ökad hotbild mot bolagens personal skulle kunna påverka det praktiska genomförandet av utredningens intentioner om hot, och rädsla för hot, påverkar det faktiska genomförandet hos hyresvärdarna.

En förväntad ökning av antalet hyresrättslig åtgärder som vidtas från fastighetsägarens sida ökar också kravet på hantering av personuppgifter. Hanteringen kommer för oss som allmännyttigt bolag att skapa en zon mellan offentlighetsprincip och integritetsskyddet i GDPR där fler känsliga personuppgifter kommer att hanteras och möjligen också bli föremål för utlämning. Lagstiftaren bör överväga detta ur sekretessynpunkt.

Som utredningen konstaterar finns det en risk att vissa av de personer som skiljs från sin hyresrätt snart är tillbaka i ett annat boende hos annan hyresvärd.

Synpunkter avseende stärkt skydd för våldsutsatta kvinnor

Vår uppfattning är att skyddsreglerna som infördes 2014 har inneburit ett starkt skydd för den utsatta. Fastighetsägare är uppmärksamma och löser ofta dessa typer av ärenden utan att gå vidare rättsligt, vilket även bristen på praxis visar. Bolaget delar uppfattningen att reglerna bör utvidgas på det sätt som föreslagits. I egenskap av allmännyttigt bostadsbolag godtar vi ekonomiskt bistånd som inkomst vid en eventuell prövning så för vår del föranleder det inte någon ändring i vårt sätt att arbeta. Men att tydliggöra det i lagstiftningen (12 kap. 47 § JB) kan leda till att fler våldsutsatta får möjlighet att överta hyresavtalet för de fall det sagts upp även hos de hyresvärdar som ställer högre krav på ekonomin.

Övriga synpunkter

Rörande Trygga Trappan, finns idag nya uppgifter tack vare forskning på metoden. I utvecklingen används datadriven statistik som möjliggör en förfinad metod där underrättelse hjälper polisen att styra sina insatser. SB och SH har gemensamt forskat under 2022, rapport förväntad innan årsskiftet 23/24.

Stockholm, 2022-10-25

Åsa Wigfeldt
Vd

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn

Åsa Wigfeldt, Vd

Datum

2023-10-25