

Handläggare:  
Kristen Bergh, Matilda Malmquist Glas

Datum 2023-10-25  
Dnr: SB 2023/692  
Dnr: SSAB 2023/112

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

### Sammanfattning

Svenska Bostäder ställer sig i huvudsak positiv till förslagen i betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden. Detta förutsatt vissa beaktanden som framgår nedan under rubriken "Svenska Bostäders synpunkter och förslag".

Svenska Bostäder ställer sig bakom förslaget Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor.

### Ärendet

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. Förslagen i utredningen föreslås träda i kraft den 1 januari 2025.

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 hyresvärden 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.

## Svenska Bostäders synpunkter och förslag

Under punkten 9.3 i utredningen redogörs för en konsekvensanalys av de förslag som ges. Under punkten "Konsekvenser för fastighetsägare" upplever bolaget att flera aspekter saknas.

Om fastighetsbolag ska börja säga upp tungt kriminella med ett stort våldskapital kommer hotbilden mot bolaget generellt att öka och hotbilden mot medarbetare som ansvarar för vräkningar troligtvis att öka kraftigt. Problematiken kring detta nämns kort i delar av utredningen men behöver belysas ytterligare. Frågor som behöver beaktas i detta är åtgärder kopplat till medarbetares identitet och sekretess, till exempel vilka som arbetar

med vräkningar samt möjligheten att anlita externa advokatfirmor för dessa ärenden för att minska hotbilden mot medarbetare.

Utredningen berör kort problematiken kring var de som vräkts ska ta vägen någonstans och pekar även på att det kan vara svårt för de som har vräkts på grund av bland annat störning att få ett nytt kontrakt. Här ska dock påpekas att de allmännyttiga bostadsbolagen är ett medel för kommunerna i att uppfylla sitt bostadsförsörjningsansvar vilket skulle kunna leda till att de som förlorat sina kontrakt kommer tillbaka till allmännyttan via exempelvis sociala kontrakt, vilket i sin tur skulle kunna innebära att störningar ökar hos de allmännyttiga bolagen.

Utredningen pekar på det faktum att fastighetsbolag inte är en myndighet och därför har svårt att veta om lägenhetsinnehavare är föremål för utredningar då det råder förundersökningssekretess i Sverige. Här föreslås det att bostadsbolagen ska få ta del av utredningar tidigare och att polis ska kunna delge bostadsbolag information på ett tidigare stadium i utredningen för att underlätta för fastighetsägare att kunna vräka tidigare än efter att åtal väckts. Bostadsbolag är generellt inte rustade för detta och de system som används för personuppgifter kan ha svårigheter att lagra så pass känsliga personuppgifter. Detta är något som behöver beaktas i arbetet framåt.

Vidare anser Svenska Bostäder att det är bra att lagen gäller retroaktivt avseende redan tecknade hyreskontrakt och har inga kommentarer till föreslagna ändringar i Jordabalken enligt punkt 10.1 och 10.2 i utredningen.

Vidare upplever bolaget att förslaget till att ärenden som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt är mycket välkommet samt förslaget att delegera ärenden för att snabba på handläggningstider.

Svenska Bostäder noterar och välkomnar att utredningen tar upp metoden Trygga Trappan som en väl fungerade metod för att öka tryggheten i fastigheter. Svenska Bostäder har tillsammans med Stockholms hem bedrivit forskning under 2022/23 kring en utvecklad datadriven version av metoden kallad "Stockholmsmodellen" och en rapport har lämnats till BRÅ som beräknas vara officiell innan årsskiftet 2023. Metoden har utvecklats med sensorer för att ge polis statistik om när och var häng finns vilket har lett till stora beslag av narkotika, vapen och ammunition.

Forskningsrapporten visar på att metoden har stor påverkan på ökad trygghet men också är effektiv gentemot gängbrottsligheten utifrån de beslag som polis gjort. Den utvecklade metoden skulle även kunna vara kommunerna behjälplig utifrån det brottsförebyggande arbete som kommunerna ansvarar för. Därutöver vill vi anföra följande punkter för utredningen att beakta:

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.

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 våldsutsatta kvinnor**

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.

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.

## Svenska Bostäders synpunkter och förslag

Svenska Bostäder ställer sig bakom utredningens förslag. 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 SVENSKA BOSTÄDER**

Stefan Sandberg  
VD