



Datum
2023-11-10
Adress

Yttrande

Diarienummer
TN-2023-2195

Till
Kommunstyrelsen

Remiss från Justitiedepartementet - Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) och Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18) STK-2023-1374

Tekniska nämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Utredningen om **Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)** har sett över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i de fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet, och i fall där lägenhetens används för brottslig verksamhet.

Tekniska nämnden ställer sig bakom intentionerna i de föreslagna förändringarna: att skapa ökad trygghet i bostaden. Tekniska nämnden menar dock att det effektivaste sättet att angripa brottslig verksamhet i hyresfastigheter i utsatta bostadsområden är genom en effektivare polisverksamhet och genom ett djupare samarbete mellan kommun, polis och fastighetsägare. Tekniska nämnden anser även att flera av de föreslagna regelförändringarna har brister och inte kan ligga till grund för beslut om lagändringar. De ger betydande utrymme för skönsmässiga bedömningar, vilket skapar rättsosäkerhet. De är inte samordnade med andra förslag. De bidrar inte till kortare handläggningstider och de saknar social konsekvensanalys. Förslagen hade vunnit på att mer fokusera på de områden där det är möjligt med en effektiv och rättssäker skärpning av nuvarande regelverk.

I **Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)** föreslås förändringar i bestämmelserna om förverkande av hyresrätt, så att utrymmet ökar för att ta hänsyn till ömmande skäl på hyresgästens sida.

Tekniska nämnden ställer sig bakom de föreslagna förändringarna. Våldsutsatta kvinnor ges på detta sätt en utökad rätt att ta över hyresrätt eller få hyresrätten förlängd, och en något utökad rätt att få behålla sin hyresrätt. Förslaget innebär inga negativa konsekvenser ur fastighetsägarsynpunkt. Tekniska nämnden vill samtidigt understryka att de föreslagna regelförändringarna inte får komma i konflikt med de regelförändringar som föreslås i SOU 2023:5. Perspektiven är olika: i departementspromemorian är syftet att stärka den våldsutsatta kvinnans rätt till lägenheten hon bor i. Men i utredningen kan det vara ett

förverkandeskäl att leva med eller ta emot besök av att regelbundet ta emot besök av en brottslig man.

De förändringar som föreslås i andra delar av jordabalken har Tekniska nämnden inga invändningar mot.

Yttrande

I **Åtgärder för tryggare bostadsområden SOU 2023: 18** föreslås att begreppet ”bristande skötsamhet” införs i hyreslagstiftningen. Hyresgästen ska iaktta allt som krävs för att bevara ”sundhet, ordning och gott skick” inom fastigheten. Vad som ingår i detta är inte tydligt definierad. Utredningen exemplifierar med ”särskilt allvarigare fall”: att hyresgästen utövar hot eller våld mot fastighetsägare, fastighetsägarens personal, hot och våld mot ambulanspersonal eller hemtjänstpersonal. Men bristande skötsamhet kan också vara att skapa oro i närområdet i vidare bemärkelse. Det definieras inte närmare i utredningen vilket skapar utrymme för godtyckliga bedömningar och osäkerhet om tillämpning bland boende och fastighetsägare.

Med nuvarande lagstiftning är en lägenhet förverkad för hyresgästen 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.

Utredningen föreslår att förverkande av lägenheter ska kunna ske i fler situationer. En hyresrätt ska vara förverkad om lägenheten används för att begå brott av allvarligt slag, begå brott vanemässigt eller annars i större utsträckning. Detta är en önskvärd skärpning av nuvarande lagstiftning.

Utredningen föreslår att hyresgästens ansvar att hålla noggrann tillsyn över personer som hör till hushållet – till exempel familjemedlemmar – gästar hyresgästen, inryms i lägenheten eller som utför arbete för hyresgästens räkning ska gälla också brottslighet som likställs med störningar i boendet. Hyresgästen ska vid bristande tillsyn kunnat sägas upp om inte rättelse görs. De sociala konsekvenserna av detta är osäkra och knapphändigt behandlade.

Som flera av förslagen till regelförändringar är utformade finns ett betydande utrymme för godtyckliga bedömningar och ett större ansvar på hyresnämnden att avgöra i frågor där hyresnämnden saknar kompetens. Detta innebär osäkerhet i rättstillämpningen. Det gäller förslaget att hyresgäst inte ska få upplåta sin lägenhet åt fler personer än som lägenheten anses anpassad för. Det gäller också hyresvärdens utökade möjligheter till tillträde till lägenheten, och vad som skall anses vara indikator på att lägenheten används för brottslig verksamhet eller används fel på annat sätt.

I kartläggningen i utredningen pekas på långa handläggningstider som ett genomgående problem vid förverkande av hyresrätter. Handläggningstiderna kommer sannolikt inte att bli kortare med de förslag som utredningen presenterar. Fortfarande kan hyresvärdens förverkande prövas mot skyddslagstiftningen i jordabalken.

Tekniska nämnden menar att det också är anmärkningsvärt att förslagen att kunna säga upp hyresgäster som upplåter bostaden åt närstående som ägnar sig åt brottslig verksamhet inte verkar samordnat med förslaget i Ds 2023:18 att stärka närståendes, till exempel våldsutsatta kvinnors rätt att ta över hyresrätt, eller behålla sin hyresrätt. I SOU 2023:57 förs istället resonemang om att leva med eller bjuda in män som dömts för våld mot kvinnor, kan utgöra grund för förverkande av hyresrätt.

Förslagen till regelförändringar syftar till att göra utsatta områden tryggare och att komma åt brottslighet som utförs i hyresrätter i utsatta områden. Regelförändringarna skulle dock innebära sociala konsekvenser också för laglydiga boende. Fler hyresvärdar och hyresgäster som vill hyra ut i andra hand kommer sannolikt att kräva utdrag ur belastningsregister. Om fler personer som själva inte är brottsliga blir av med sin lägenhet på grund av att de någon gång hyst eller hyrt ut till en person som ägnat sig åt brottslig verksamhet så kommer också fler personer ha svårigheter att ta sig in på den ordinarie bostadsmarknaden. Här finns också uppenbara barnkonsekvenser. Dessa sociala konsekvenser av förslagen behandlas inte i utredningen.

De i **Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)** föreslagna ändringen av bestämmelserna om förverkande av hyresrätt innebär 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 vidare 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.

Den föreslagna regelförändringen innebär en utökad rätt för den som utsatts för brott av en närstående att då ta över hyresrätten eller få hyresrätten förlängd för egen del. Vidare ges det en något utökad möjlighet för en hyresgäst som utsatts för brott av närstående att behålla sin hyresrätt. Detta sistnämnda genom att det införs en skälighetsbedömning där konsekvenserna av brottet för den brottsutsatte hyresgästen vägs mot graden och allvaret i den förseelse som läggs hyresgästen till last.

Hur stor effekt den föreslagna regelförändringen kan få är delvis avhängigt att tillämpningen i de förändringar i hyreslagstiftningen som samtidigt föreslås i SOU 2023:57 En tryggare bostadsmarknad. Här föreslås som förverkandegrund att hyresgäst som upplåter lägenhet till närstående som utöver brottslig verksamhet. I SOU 2023 s. 169 förs resonemang om att en kvinna som lever med eller tar emot besök en man som dömts för våld mot kvinnor ska kunna få sin hyresrätt förverkad.

Förslag till lag om ändring i lag (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

I utredningen föreslås i 19c§ att hyresnämnd får möjlighet att besluta att en ställföreträdare, ombud eller biträde ska ersätta en motpart för dennes kostnad för vårdslös och försumlig processföring.

Det finns inget att invända mot detta förslag. Genom dessa tillägg öppnas möjlighet att vissa processer skulle kunna avstyras och lösas på annat sätt, och möjligen i ett tidigare skede vilket är välkommet. Vidare ges parter en förstärkt rättssäkerheten genom en utökad möjlighet till att överklaga vissa av hyresnämndens beslut till Svea hovrätt.

Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslag (1978:304)

Utredningen föreslår redaktionella ändringar i hyresförhandlingslag. Förslagen som presenterats innehåller modernisering av språket och uppdelning av lagrum som möjliggör en mer överskådlig lagstiftning på området.

Ordförande

.....
Andreas Schönström (S)
.....

Direktör

.....
Tobias Nilsson
.....

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden]