

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt

ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm den 22 december 2023,

Diarienummer: Ju2023/02200

Rikshem AB (publ)s yttrande över betänkandet ”Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)” - betänkande av utredningen om tryggare bostadsområden

Rikshem AB (publ) är ett av Sveriges största privata fastighetsbolag. Rikshem äger och förvaltar ca 29 000 bostadslägenheter och är även en stor aktör inom samhällsfastigheter, förskolor, skolor och vårdboenden. Rikshems fastighetsbestånd är beläget i tillväxtkommuner från Malmö i söder till Luleå i norr (bl a i Helsingborg, Halmstad, Norrköping, Västerås, Storstockholm, Uppsala, Östersund och Umeå). Fastighetsbeståndets totala värde uppgår till ca 60 mdkr per den 30 september 2023. Rikshem ägs till lika delar av Fjärde AP-fonden och AMF Tjänstepension.

Rikshems fastighetsbestånd är i många fall beläget i områden som är drabbade av kriminalitet. Vi har träffat utredningens expertgrupp och framfört synpunkter på de problem som ett fastighetsbolag möter och på så sätt bidragit med underlag till utredningen, som är väldigt angelägen för bostadsfastighetsbranschen.

Rikshem tillstyrker i allt väsentligt förslaget i utredningen men har följande kommentarer.

Allmänt

Rikshem ser positivt på att utredningen föreslår att lagstiftningen anpassas till dagens samhällsklimat, bl a så att en enskild hyresgäst inte ska kunna förstöra

boendemiljön för flertalet. Rikshem står bakom grundsynen i utredningen att hyreslagens karaktär som skyddslagstiftning skiftar till att i större utsträckning skydda hyresgästkollektivet och ställer högre krav på den enskilde hyresgästen vars skydd minskar i motsvarande omfattning. Det är rimligt att intresseavvägningen ska utgå från det stora flertalet hyresgäster som sköter sig och inte från det fåtal som stör eller inte sköter sig på annat sätt.

Störningar i boendet, brottslighet m.m.

Bra att i större utsträckning jämställa trygghetsfrågor med skötsel, ordning i bostadsområdena och det likaledes positivt att utöka den geografiska platsen för störningar, otrygghet och brottslighet till att även gälla bostadsområdet i vidare mening. Ikaså är det bra att ta bort kravet på att lägenheten helt eller till väsentlig del används till brott som krav för förverkande.

Även uttalandet i utredningen kring att hyresgästens egna kopplingar till kriminella gäng och det underförstådda våldskapital som kan finnas, kan beaktas, välkomnas från fastighetägarperspektiv, även om det ur bevisperspektiv (se vidare nedan) i vissa fall kommer finnas stora svårigheter för hyresvärderna.

Fastighetsägarens personal m fl

Rikshem välkomnar utredningens syn på fastighetsägaren såsom en viktig aktör i bostadsområdena och att hyreslagen anpassas till de trygghetsproblem som seriösa fastighetsägare arbetar med varje dag. Det är glädjande för fastighetsbolag att skyddet för hyresvärdens personal så tydligt framhålls som ett skyddsvärt intresse och att hot eller våld mot, eller otrygghet hos, den personalen eller annan som verkar i ett bostadsområde inte ska accepteras. Vidare är det bra att fastighetsägare genom förslaget ges större skydd och större möjlighet att, med de medel som är tillgängliga för en fastighets-ägare, arbeta med långsiktigt förebyggande arbete avseende trygghet, utan att det allmännas ansvar därmed reduceras.

Rikshem välkomnar uppsägningsmöjligheten utan föregående rättelseanmaning i fall av våld och hot mot fastighetsägaren.

Hyresvärdens tillträde till lägenheten

Det är glädjande att utredningen tagit fasta på hyresvärdens behov av att kunna få tillträde till lägenheten för kontroll av användningen. Det hade dock varit önskvärt

om utredningen gick ännu längre och medgav oannonserade besök med omedelbart tillträde för kontroll inte bara av användningen utan även för kontroll av lägenheten i sig. Det kan i många fall vara viktigt med ett "övertäckningsmoment", t ex för att kontrollera att hyresgästen inte har ett flertal inneboende (eller för all del satt igen ventilation eller golvbrunnar vilket kan äventyra fastighetens skick, styrning m.m.). En avisering om kontroll kan leda till att hyresgästen tillfälligt skulle kunna undanröja spår av sådant som hyresvärderna har legitimt intresse av att stävja inför ett aviserat besök.

Tillsynsansvaret

Rikshem tillstyrker utredningens förslag om tillsynsansvaret även vid brott och även som sker i omgivningen. Hyresgästerna har ett stort intresse av att barnen har en trygg uppväxtmiljö men ska också ha ett ansvar för att barnen sköter sig. En skärpning är därför välkommen

Processuella synpunkter

Rikshem delar utredningens uppfattning att inte alla uppsägningar vid måste föregås av rättelseanmaning i fall av misskötsamhet, se särskilt ovan om våld och hot mot hyresvärdens personal.

Utredningen föreslår att beviskraven vid uppsägning inte ska sänkas. Det är en känd praktisk svårighet för fastighetsägare att få grannar eller personal hos hyresvärderna att vittna, då man riskerar att utsättas för hot och andra repressalier, är ett stort problem idag.

Rikshem hade gärna satt att beviskraven för uppsägningstvister hade lättats upp i utredningen för att ytterligare komma till rätta med frågor av stor vikt för tryggheten i bostadsområdena. Rikshem har en förhoppning om att det kommer att komma effektiv lagstiftning om minskad sekretess mellan myndigheter som förhoppningsvis kan leda till att myndigheters utredningar kommer att kunna innehålla uppgifter från andra myndigheter och på så sätt bli bredare. Även om utredningen är ett steg i rätt riktning kan det befaras att det ställs alltjämt höga eller högre krav på hyresvärderna för att nyttja de nya verktygen som nu föreslås.

Man kan ifrågasätta om det i praktiken kommer att krävas ännu djupare samarbete med polisen, vilket kan vara både kostsamt och tidskrävande. Även framgent är det alltså troligen endast de mest uppenbara fallen (t ex i fall rörande föräldrars

tillsynsansvar) där förbättring kommer kunna ske med de föreslagna regel-
förändringarna.

Vissa begrepp

Användande av termen "försämring" avseende bostadsmiljön eller närmiljön används sedan tidigare, men tillförs också genom återanvändning i § 25 2 och 3 st i förslaget. Om miljön redan är dålig (företrädesvis i utsatta områden) så kanske nödvändigtvis ingen försämring sker. Begreppen "negativ påverkan/inverkan" används i löptext i utredningen, sannolikt i syfte att variera språket, men det vore bra om detta kunde användas även i författningstexten, för att slippa eventuella framtida tvister om vad som utgör en försämring.

Valet av ordet *ägnat* i sammanhanget "ägnat att medföra försämring" bör ses över. Begreppet riskerar att föra tanken till det straffrättsliga begreppet uppsåt och att det skulle föreligga uppsåt till att gärningen ska medföra försämring. Det vore olyckligt om subjektiva inslag skulle ha påverkan. Det kommenteras visserligen att innebörden är att gärningen typiskt sett ska leda till viss effekt, vilket talar för att det är en objektiv bedömning som eftersträvas, men tydlighet är att föredra.

Särskilt avseende avsnitt 5.2 i utredningen

Rikshem delar uppfattningen att hyressättningen är ett effektivt verktyg för att uppnå resultat i trygghetsfrågan, men bedömer att ett överlämnande till parterna att avgöra hur trygghetsarbetet ska få genomslag i hyressättningen är ett förslag som motverkar syftet. Rikshems uppfattning är att frågan skulle må bra av tydliga enhetliga riktlinjer.

Sådana riktlinjer måste medföra att fastighetsägare på ett enkelt sätt kan förutse vilka åtgärder som ska få påverkan på hyressättningen. Tydliga riktlinjer minskar risken att förhandlingarna drar ut på tiden; vilket inte gynnar någon part på hyresmarknaden. Det finns också risk att behövliga trygghetsskapande insatser fördröjs och att nödvändiga projekt rinner ut i sanden. Det finns också en risk att verkligt trygghetsskapande åtgärder inte får något större genomslag i hyressättningen vilket skulle leda till att incitamentet för fastighetsägare att satsa på trygghetsskapande åtgärder uteblir. Hyressättningsfrågorna måste gynna hyresvärdar som genomför långsiktiga, strukturella åtgärder och inte de som endast vidtar enstaka åtgärder.

Trygghetsfrågornas påverkan på hyressättningen kan slutligen inte få leda till att någon annan part än hyresvärden själv ska få ha synpunkter på hur hyresvärden organiserar arbetet, eller för den delen hur hyresvärden valt att benämna sin förvaltningspersonal. Det finns risk att de exempel som utredningen lyft fram kring "permanent personal" och befattningen "trygghetsvärd" kan komma att användas i fel syfte och som slagträ för att uppnå kortsiktiga fördelar vid hyresdiskussionerna. Det vore alltså olyckligt om hyresvärdar skulle titulera personal med epitetet trygghet utan att något egentligt trygghetsarbete genomförs för att åstadkomma hyreshöjningar. På motsvarande sätt kan ibland ett mera professionellt arbete göras med inhyrd personal, som kan vara väl så permanent som egen anställd personal. Personalomsättningen tenderar att vara hög i utsatta områden. Möjligheten att leda och fördela arbetet måste hyresvärden ensam få besluta om i enlighet med allmänna arbetsrättsliga principer. Det viktiga måste vara det långsiktiga trygghetsarbetet och eventuella hyreshöjningar ska inte vara beroende av anställningsform eller befattningsbenämning på personalen.

Med vänlig hälsning

Rikshem AB (publ)

Carl Conradi

Chefsjurist

carl.conradi@rikshem.se