

Juridiska fakultetskansliet

Justitiedepartementet

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

Juridiska fakultetsnämnden, vid Stockholms universitet, har anmodats att yttra sig över betänkandet *Åtgärder för tryggare bostadsområden* (SOU 2023:57), och promemorian *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor* (Ds 2023:18).

Ställningstagande

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet tillstyrker förslagen i huvudsak men avstyrker i en del avseenden i enlighet med det följande.

Förverkande av hyresrätten vid bristande skötsamhet

I SOU 2023:57 föreslår utredningen utökade möjligheter att förverka hyresrätter till både bostäder och lokaler som har koppling till brottslig verksamhet. Kopplingen mellan hyresrätten och den brottsliga verksamheten ska föreligga på så vis att hyresgästen eller någon som hyresgästen svarar för har begått brott i lägenheten eller närområdet eller att lägenheten nyttjas för brottslig verksamhet. Sådant beteende föreslås innefattas i uttrycket 'bristande skötsamhet', inom vilket det befintliga begreppet åsidosättande av sundhet, ordning och gott skick ska rymmas. Förverkande ska i särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet och störningar i boendet kunna ske också utan att hyresgästen beretts tillfälle att vidta rättelse. Härvid avses främst hot, våld och annat brottsligt beteende med ett straffvärde på fängelsenivå riktat mot hyresvärdar, grannar och andra.

Möjligheter att beakta hyresgästers brottsliga beteende i närmiljön föreligger redan, vilket betecknas störningar i boendet. Också detta innefattar handlande som företagits av medlemmar i hyresgästens hushåll. Den verkliga utökningen i förslaget ligger i att hyresgästen inte medges möjlighet att vidta rättelse i särskilt allvarliga fall.

Juridiska fakultetsnämnden tillstyrker dessa förslag. Att beakta är att hyresgästen redan har ett mycket långtgående tillräknandeansvar för hushållsmedlemmars beteenden, även gentemot vuxna barn. Med förslaget skärps detta ansvar med förlusten av rättelsemöjligheten. Mot bakgrund av regleringens syfte att skapa förutsättningar för tryggare bostadsområden får detta utvidgade ingrepp anses vara godtagbart i ett demokratiskt samhälle.

Juridiska fakultetsnämnden

Uttrycket bristande skötsamhet definieras som ett åsidosättande av trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Fördelarna med ett begrepp sidoordnat med det befintliga 'störningar i boendet' kan ifrågasättas. Fakultetsnämnden förordar att endast ett av uttrycken bibehålls. Det kan också övervägas att omedelbart i skötselpliktbestämmelsen utvidga referensen till 'fastigheten' med något uttryck som 'fastigheten och omgivningen' eller 'fastigheten och närmiljön', i stället för att göra detta senare.

Fakultetsnämnden ifrågasätter det lagtekniska behovet av att införa bestämmelserna 12 kap. 25 b–c §§, och förordar att innehållet inryms i den befintliga 12 kap. 25 § och nya 25 a §.

Detta har legat utanför utredningens uppdrag men det bör övervägas att införa motsvarande regelskärpningar för bostadsrätter.

Rätt till tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn över användningen

Fakultetsnämnden har ingen erinran mot förslaget.

Skyndsam handläggning av uppsägning p.g.a. särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott

Fakultetsnämnden har ingen erinran mot förslaget.

Underrättelser om bristande skötsamhet till hyresgästen och socialnämnden

Fakultetsnämnden har ingen erinran mot förslagen.

Våld mot närstående

I både utredningens förslag och i Ds 2013:18 behandlas frågan om våldsutsatta närstående i hyresrättslig kontext. I betänkandet lämnas inte något lagförslag i frågan. I promemorian ges förslag till lagändringar.

Fakultetsnämnden anser att den föreslagna ändringen av förverkandebestämmelsen 12 kap. 42 § femte stycket JB, som tydliggör att det är en skälighetsbedömning som ska göras, i och för sig är en förbättring i förhållande till vad som åsyftas och den mer vaga tidigare formuleringen. Däremot medför förändringen en lagteknisk försämring. Fakultetsnämnden avstyrker därmed att ändringen införs i 42 §. Istället förordar nämnden att regelinhållet i andra och tredje meningarna placeras i 12 kap. 43, eftersom hyresgästens personliga förhållanden inte borde påverka bedömningen av om den återopade förverkandeomständigheten förelegat eller inte. Det är däremot rimligt att en skälighetsbedömning av denna art, och för övrigt även i andra avseenden baserat på bedömningar grundat i internationella åtaganden, t.ex. om barns rättigheter enligt Barnkonventionen, kan göras vid bedömningen om hyresgästen ska tvingas avflyttas från lägenheten på grund av förverkandet. Barn har en särskilt utsatt ställning i de förhållanden som behandlas i betänkandet och det kan härvid finnas anledning att beakta och även förtydliga att barn har en självständig rätt till skäliga levnadsvillkor och att bedömningar ska göras i enlighet med barns bästa och att barn ska komma till tals (art. 3 och 12) samt barns rätt till skydd från att fara illa enligt art. 19, men också i enlighet med socialtjänstlagen och LVU. En bedömning av barns intressen och behov behöver göras av alla myndigheter, jfr Högsta domstolens uttalanden och bedömningar i NJA 2021 s. 1065 Barnens bostad.

Det är enligt fakultetsnämndens mening rimligt att i samband härmed även försöka åstadkomma ett stärkande av närstående våldsutsattas rätt till övertagande av hyresrätten men fakultetsnämnden har invändningar mot förslaget av såväl regelteknisk som materiell karaktär. Förslaget till ändringen av övertaganderättsbestämmelsen 12 kap. 47 § ska enligt motiveringen inte innebära att hyresvärdar ska ha en skyldighet att godta hyresgäster som blivit utsatta för brott. Precis som enligt nuvarande regler och praxis, ska hyresvärdar inte vara tvungna att godta en hyresgäst som inte kan förväntas upprätthålla sundhet och god ordning i fastigheten, men det ska särskilt beaktas i bedömningen om vad hyresvärden ska anses behöva godta. Det innebär att en hyresgäst som kan visa att störningar som har sin grund i brott mot närstående i lägenheten har eller kommer att upphöra, bör godtas. Det ska dock inte innebära att en sådan person ska godtas om det är troligt att störningarna kommer att fortgå. Detta får anses gälla redan enligt nuvarande regler och praxis och den föreslagna ändringen förefaller inte fylla någon egentlig funktion. Möjligen kan den medföra att det i rättstillämpningen växer fram en tillämpning som medför att våldsutsatta personer i högre utsträckning godtas, trots att det kommer innebära fortsatta störningar för omkringboende, vilket inte förefaller ha varit avsikten med ändringen.

Avseende den andra grunden i förslaget för när en hyresgäst bör godtas så noteras att accepterande av hyresgarantier och försörjningsstöd från myndigheter som godtagbara ekonomiska förutsättningar för att överta lägenheten för egen del rör en mycket bredare fråga än den om våldsutsatta kvinnor. En reform av det slag som föreslås i promemorian bör antingen göras lika för alla utsatta grupper eller inte alls.

Trygghetsarbetets påverkan på hyressättningen

Utredningen föreslår att hyresvärdars aktiva arbete med trygghetsfrågor ska beaktas vid hyressättningen. Hur detta ska ske ska inte komma till uttryck i lag, utan överlämnas åt hyresvärdarna och hyresgästföreningarna att bestämma.

Juridiska fakultetsnämnden biträder förslaget att trygghetskapande arbete ska anses utgöra en positiv faktor vid hyresbestämningen men förordar att det i lag uttryckligen anges att det ska anses utgöra en bruksvärdesfaktor. Riskerna är annars överhängande att det anses sakna utrymme att beakta trygghetsarbetet i en hyressättningsvist, med den snäva förståelse av bruksvärdebegreppet som råder (jfr betänkandet s. 137 f.).

Förtydligande av rätten att inhysa inneboende

Fakultetsnämnden avstyrker förslaget. Den huvudsakliga grunden till fakultetsnämndens inställning är att ändringen förefaller syfta till att motverka ett problem som inte riktigt har kunnat vare sig formuleras eller motiveras. Av utredningens motivering förefaller det huvudsakliga problemet vara att bestämmelsen inte åberopas av hyresvärdar, inte att den skulle leda till en olämplig eller orimlig rättstillämpning om den kom att åberopas i större utsträckning.

Därtill har fakultetsnämnden synpunkter på hur det nya stycket formulerats. Formuleringen räknar upp vad som särskilt ska beaktas vid bedömningen, vilket inte förefaller avvika från vad som redan tas i beaktande i rättstillämpningen enligt nuvarande lydelse. I det avseendet förefaller inte ens en ändring vara avsedd. Angående en av de nämnda särskilda bedömningsgrunderna, att frågan om hur lång tid personer är inrymda i lägenheten särskilt ska beaktas, är fakultetsnämnden av uppfattningen att tillägget inte är särskilt relevant. Det som i motiveringen framhålls som grund för att detta ska kunna vägas in som förutsättning av särskild relevans är att vissa hyresgäster låter olika personer inrymmas i lägenheten i stor omfattning och genom många tillfälliga övernattnings. Sådan användning av lägenheten bör enligt fakultetsnämndens uppfattning i allmänhet anses stå i strid med 12 kap. 23 §. Om denna situation är för handen kan det således

föreligga grund för förverkande enligt 12 kap. 42 § första stycket 7, och det är oklart på vilket sätt denna potentiellt otillåtna användning ska hanteras inom ramen för en bedömning av om inneboendet inte skäligen ska tålas. Rimligen kan det anses särskilt allvarligt, men överlappningen i sig medför att det förefaller onödigt att ta in denna bedömning som en särskilt uppräknad anledning i 41 §.

Hyresvärdens möjlighet att kontrollera hur lägenheten används

Fakultetsnämnden har ingen erinran mot förslagen men vill föreslå att det i samband med föreslagna justeringar av 26 § genomförs en ändring i 17 § istället för att enbart införa språkmoderniseringen i fjärde stycket. Fakultetsnämnden föreslår att meningen ”Då gäller 17 § andra stycket” tas bort och att motsvarande innebörd istället förs in i 17 §.

Förhandlingsklausuler ska anses omfatta även senare förhandlingsordningar som omfattar lägenheten

Beroende på hur förhandlingsklausulen i ett enskilt hyreskontrakt är formulerad kan hyresgästföreningen ha eller inte ha behörighet att företräda hyresgästen även sedan en ny förhandlingsordning mellan hyresvärden och hyresgästföreningen träffats. Den befintliga 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304), ändrad 2022, omfattar även senare förhandlingsordningar. Farhågor finns om att denna reform ändå inte skulle vara tillräcklig, varför en annan lagteknisk lösning nu föreslås. Eftersom farhågorna är att vissa förhandlingsklausuler är för starkt utpekande av en viss redan träffad förhandlingsöverenskommelse, och inte vilken senare förhandlingsöverenskommelse som helst som omfattar lägenheten, och att förhandlingsklausulen i grunden är en avtalsrättslig (eller enligt fakultetsnämndens mening snarare en fullmaktsrättslig) fråga, kan det ifrågasättas om förslaget botar problemet. Fakultetsnämnden har emellertid inte någon erinran mot ändamålet bakom förslaget eller sättet att försöka uppnå detta.

Delegation av beslutsbefogenheter i hyres- och arrendenämnd

Utredningen föreslår utökade delegeringsmöjligheter i enkla nämndärenden av motsvarande karaktär som i dag medges i tingsrätt, närmare bestämt avseende avskrivning av vissa ärenden och stadfästelse av förlikningar. Juridiska fakultetsnämnden har ingen erinran mot förslagen.

Moderniseringen av hyresbetalningsbestämmelsen

Juridiska fakultetsnämnden instämmer i att förslagen avseende 12 kap. 20 § JB enbart utgör moderniseringar och språkliga förenklingar av lagtexten, och tillstyrker dessa.

Kostnadsansvar för försumligt processombud

Juridiska fakultetsnämnden tillstyrker att samma regler om solidariskt kostnadsansvar för försumliga processombud (ställföreträdare, ombud och biträde) som gäller enligt rättegångsbalken ska införas i hyresprocess.

Utökad särskild överklagbarhet

Juridiska fakultetsnämnden tillstyrker förslagen i denna del.

Rättshjälp för beviskostnader

Juridiska fakultetsnämnden tillstyrker att samma regler för rättshjälp avseende bevisning införs i hyres- och arrendenämnd som i allmän domstol.

Remissvaret har på fakultetsnämndens uppdrag beslutats av dekanus, professor Jessika van der Sluijs. Yttrandet har beretts av docent Elisabeth Ahlinder och professor Jori Munukka. Föredragande har varit Sandra Persson. Yttrandet har expedierats av Juridiska fakultetskansliet.



Jessika van der Sluijs



Sandra Persson