

Stockholm den 22 december 2023

R-2023/1863

Till Justitiedepartementet

Ju2023/02200 och Ju2023/01549

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 5 oktober 2023 beretts tillfälle att avge yttrande över dels betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57), dels departementspromemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18).

Sammanfattning

Advokatsamfundet har i huvudsak ingen erinran mot förslagen i betänkandet och departementspromemorian, men vill särskilt framhålla nedan redovisade synpunkter avseende de olika förslagen.

Advokatsamfundet instämmer i att hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas. Uppdelningen av 25 § hyreslagen är välkommen och bidrar till en mer överskådlig reglering.

Vid införandet av en skälighetsbedömning i förverkandefrågor och utökade möjligheter att överta ett hyresavtal, är det viktigt att utgå ifrån de olägenheter som kan aktualiseras för fastighetsägaren.



Synpunkter

Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

5.2 Fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen

Advokatsamfundet instämmer i att fastighetsägarens trygghetsarbete bör beaktas vid hyressättningen. Till undvikande av godtyckliga hyreshöjningar anser dock samfundet att förslaget i betänkandet bör förtydligas på så sätt att det ska vara frågan om konkreta och mätbara insatser från fastighetsägaren, för att de ska få beaktas vid hyressättningen.

Advokatsamfundet bedömer att det annars finns en risk för att fastighetsägare och hyresgäster inte kommer vara överens om hur faktorn (fastighetsägarens trygghetsarbete) ska värderas. Detta kommer i sin tur att leda till fler tvister i samband med hyresförhandling och större belastning för hyresnämnderna.

5.3 Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas

Advokatsamfundet instämmer i att hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas. Advokatsamfundet instämmer också i att en uppdelning av 25 § hyreslagen kommer att bidra till en mer överskådlig reglering, som gör det enklare för en hyresgäst att utläsa sina förpliktelser.

5.5 Brott som begås i omgivningen bör likställas med störningar i boendet

Advokatsamfundet bedömer att bestämmelsen brister i förutsebarhet avseende den geografiska avgränsningen. Det finns därför en risk för att bestämmelsen blir svår att tillämpa i praktiken och att den därmed får en begränsad effekt. En konkretisering i detta avseende bör därför göras inom ramen för det fortsatta lagstiftningsarbetet.

10 Författningskommentar

Advokatsamfundet vill uppmärksamma vad som tycks vara en felaktig paragrafhänvisning under 42 § första stycket 9 (se andra raden på s. 253 i betänkandet).



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

6.2 En skälighetsbedömning i förverkandefrågor

Införandet av en skälighetsbedömning i fråga om förverkande av hyresrätt är främmande för reglerna om förverkande. Advokatsamfundet kan dock se att skälighetsbedömningen tjänar ett viktigt syfte i det aktuella sammanhanget genom att vara ett skydd för brottsutsatta personer. Advokatsamfundet anser att det är särskilt viktigt att nedan faktorer beaktas vid skälighetsbedömningen, till undvikande av att fastighetsägaren blir kvar med en hyresgäst som stör övriga hyresgäster i fastigheten.

- Vilka handlingsalternativ som varit tillgängliga för hyresgästen, i vilken mån han eller hon haft möjlighet att undvika åsidosättandet och vad som varit rimligt att kräva av hyresgästen.
- Om det hyresrättsliga åsidosättandet är av speciellt allvarligt slag, om det avser upprepade tillfällen och om det har pågått under en längre tid.
- Riskerna för fortsatta åsidosättanden.
- Hyresgästens vilja och förmåga att sköta sina hyresrättsliga förpliktelser.

6.3 Utökade möjligheter att överta ett hyresavtal

Advokatsamfundet anser att det finns en risk för att fastighetsägaren hamnar i en "låsning" genom samspelet mellan 42 § och 47 § hyreslagen, vilket inte uttryckligen har beaktats i departementspromemorian. Låsningen exemplifieras enligt nedan.

A och B bor i en hyresrätt. A gör sig skyldig till störningar varför fastighetsägaren säger upp A. B tar över hyresavtalet enligt 47 §. A fortsätter med störningarna och utsätter B för brott. Fastighetsägaren får in klagomål från övriga hyresgäster. Fastighetsägaren vill säga upp B, men begränsas av den nya regleringen i 42 § (skälighetsbedömningen). På så sätt hamnar fastighetsägaren i en låsning. Fastighetsägaren behöver i en sådan situation sannolikt driva två förverkandeprocesser parallellt (mot A respektive B) samtidigt som fastighetsägaren riskerar krav på hyresnedsättning m.m. från övriga hyresgäster. Fastighetsägaren riskerar därmed att drabbas av ekonomiska förluster.

Mot bakgrund av ovan är det särskilt viktigt att bedömningen av om en hyresvärd skäligen ska kunna godta en person som hyresgäst, bör utgå ifrån vilka olägenheter



som en förlängning av hyresavtalet skulle kunna medföra för fastighetsägaren. Risker för fortsatta störningar eller andra åsidosättanden bör då särskilt beaktas. Om personen som vill ta över hyresavtalet fortfarande är i relation med brottsförövaren är risken stor för att de hyresrättsliga åsidosättandena upprepas. En förlängning i en sådan situation bör inte vara möjlig.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander