

Remissyttrande

Åtgärder för tryggare bostadsområden

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för 318 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag som tillsammans äger mer än 975 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännyttas anser utredningens förslag är bra och vet att de är efterfrågade av medlemsföretagen. De kommer att bidra till tryggare bostadsområden. Förslagen åtgärder i flera fall kända brister i lagstiftningen och ger samtidigt hyresvärdarna nya verktyg för att motverka bristande skötsamhet och brottslighet i sitt bostadsbestånd. I detta ligger också en förväntan på att hyresvärdarna ska använda sig av dessa verktyg, vilket inte alltid kommer att vara enkelt. Det är viktigt att hyresvärdarna inte står ensamma i trygghetsarbetet. Ska det arbetet vara framgångsrikt krävs samverkan med polis, socialtjänst, skola, näringsidkare, bostadsrättsföreningar, civilsamhället och inte minst de boende.

5.1 Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att det behövs utökade möjligheter att ingripa med hyresrättsliga sanktioner mot hyresgäster som begår brott eller försämrar tryggheten för att ge bättre förutsättningar för trygga bostadsområden. Redan idag får en enskild hyresgästs besittningsskydd stå tillbaka till förmån för övriga boendes intressen, till exempel vid störningar eller andra oönskade beteenden. Även om viss förskjutning sker i intresseavvägningen mellan den enskildes besittningsskydd och tryggheten för övriga boende, fastighetsägare med flera, kommer besittningsskyddet att vara starkt även med föreslagna lagändringarna.



5.2 Fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att fastighetsägare som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör få tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen samt att frågan inte bör regleras i lag utan överlämnas åt hyresmarknadens parter att hantera vid förhandlingar.

5.3 Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska skärpas och komma till uttryck i hyreslagen. Genom införande av tillägget om bristande skötsamhet klargörs hyresgästens skyldighet i det avseendet. Exemplifieringen i betänkandet kommer rimligen innebära att det växer fram en rättspraxis på området till fördel för tryggheten i boendet för det stora flertalet.

Den föreslagna lösningen att vända på ordningen i 25 § hyreslagen är bra. Det första, något mer övergripande stycket som gemensamt behandlar bristande skötsamhet utvidgar området något genom tillägget av ordet trygghet. Det är också bra att begreppet störningar i boendet behålls utan större förändring med tanke på den omfattande rättspraxis som finns på området.

5.4 Brottslighet mot hyresvärdar bör få tydligare konsekvenser

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att det vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet inte ska krävas att en uppsägning har föregåtts av en anmaning till hyresgästen att vidta rättelse. Det innebär att en uppenbar brist i hyreslagen rättas till genom att det blir möjligt att säga upp en hyresgäst som gör sig skyldig till särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet utan föregående rättelseanmaning på motsvarande sätt som idag gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet. Med nuvarande regler måste en hyresgäst som hotar eller brukar våld mot till exempel hyresvärdens personal, anlidade hantverkare, blåljuspersonal och hemtjänstpersonal med flera, ges en skriftlig rättelseanmaning och därefter upprepa sitt beteende för att uppsägning ska kunna ske till omedelbart upphörande.

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

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att brott ska likställas med en störning i boendet om brottsligheten är ägnad att medföra en försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen samt att något krav på en rättelseanmaning före en uppsägning inte ska finnas. Utvidgningen av hyresgästens skyldigheter kommer att vara till stor nytta för såväl bostadshyresgäster som fastighetsägare och öka tryggheten i boendemiljön, även om det naturligtvis är rättsvårdande myndigheters ansvar att



hantera brottslighet. Det är viktigt att understryka att fastighetsägare inte ska utreda och lösa brott.

5.6 Tillsynsansvaret vid brott i omgivningen

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att hyresgästens tillsynsansvar ska gälla på samma sätt i fråga om sådan brottslighet i omgivningen som likställs med störningar i boendet som i övriga situationer. Nuvarande modell för tillsyn är tillräckligt flexibel för att hänsyn ska kunna tas till skillnaden mellan olika situationer.

Det förekommer redan idag att hyresgäster blir uppsagda därför att deras inneboende, vuxna eller underåriga barn stör andra hyresgäster eller agerar på andra oacceptabla sätt i huset. När bestämmelsen utökas med ett hyresrättsligt ansvar för hyresgästens brott i närområdet är det logiskt och rimligt att tillsynsansvaret även omfattar denna situation för att den föreslagna lagändringen ska få en reell betydelse.


Utredningens kartläggning visar tydligt att brott i närområdet ofta begås av personer som är boende i området, men inte är hyresgäster. Ett underårigt barn kan inte vara hyresgäst då det saknar så kallad rättshandlingsförmåga. Det skulle begränsa genomslaget av lagändringen om exempelvis en förälder underlåter att ta sitt föräldraansvar eller inte tar emot, eller söker, det allmännas hjälp i en situation då ett underårigt barn begår allvarlig eller upprepad brottslighet i närområdet.

Sveriges Allmännyttan vill samtidigt framhålla följande. En konsekvens av förslaget är att syskon till barn som begått brott och bor i samma lägenhet, men själva inte har begått något brott, också tvingas flytta om att deras föräldrar måste flytta. Detta riskerar att påverka oskyldiga barn på ett mycket negativt sätt. Sveriges Allmännyttan föreslår att regleringen i den fortsatta beredningen av ärendet överväger att en uppsägning när det bor barn i lägenheten ska föregås av skriftlig rättelseanmaning och meddelande till socialnämnden.

5.7 Brott som begås i lägenheter bör utgöra grund för förverkande i större utsträckning

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget om att förverkande av hyresrätten på grund av brott i lägenheten ska kunna ske i fler situationer än idag. Dagens bestämmelse om förverkande på grund av brottslig verksamhet är för snäv och inte anpassad efter den problembild som finns i dag.

Förslaget innebär att ytterligare en uppenbar brist i hyreslagen rättas till. Ofta har hyresvärdar sagt upp hyresgäster som begått brott på andra grunder för att kraven varit alldeles för högt ställda i den aktuella regeln. Med dagens lagstiftning går det till exempel inte att säga upp hyresavtalet för en trerumslägenhet där det i ett rum sker omfattande narkotikahandling, men de andra två rummen fungerar som bostad. Det är inte rimligt.



Sveriges Allmännyttas föreslår att den föreslagna ändringen även ska omfatta fall då lägenheten används som underlag för att begå folkbokföringsbrott och olika former av brott mot välfärdssystemet. Det nämns inte som exempel i betänkandet. Någon avgörande skillnad mot exemplet att hyresgästen använder lägenheten för att lura bostadssökande att betala hyra synes inte finnas. I båda fallen framstår lägenhetens karaktär som ett typiskt hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten även om lägenheten i sistnämnda fall inte används för brottsligheten i fysiskt hänseende.

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att det inte krävs en särreglering av fall då lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Detta eftersom köp av sexuell tjänst är kriminaliserat och skärptes så sent som 2022. Det finns inga skäl för att förverkande inte ska kunna ske i fråga om lokaler som används för försäljning av sexuella tjänster eller lägenheter där den prostituerade inte har sin bostad. Det är också rimligt att hyresrätten är förverkad om prostitutionens sker vanemässigt även om lägenheten är den prostituerades bostad.

5.8 Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att hyrestvister som rör särskilt allvarlig brist i skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt. Det är viktigt för att tryggheten i huset eller omgivningen ska kunna återställas så snabbt som möjligt.

5.9 Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att hyresvärderna ska vara skyldig att uppmana hyresgästen att se till att beteenden som faller inom bristande skötsamhet omedelbart upphör, en så kallad rättelseanmaning, och underrätta socialnämnden. Sådana regler finns redan idag när det gäller störningar i boendet. Utvidgningen av hyresvärdens skyldigheter i det avseendet är inte särskilt betungande för hyresvärderna. Det förekommer redan idag att hyresvärdar skickar rättelseanmaningar samt meddelar socialnämnden när hyresgästen brister i sundhet, ordning och gott skick. Det kan till exempel leda till att en samlare får hjälp i tid av socialnämnden och kan få behålla sitt hyresavtal.

5.10 Beviskrav i tvister om uppsägning

Sveriges Allmännyttas delar bedömningen att beviskraven vid en uppsägning inte bör sänkas, trots att ett relativt stort antal fastighetsägare har lyft fram att det finns betydande bevisvärigheter i mål och ärenden om uppsägning. Att det kan vara svårt att få grannar, fastighetsskötare med flera att våga vittna på grund av rädsla är en större samhällsfråga som inte löses genom att beviskraven i hyrestvister sänks. Då förverkande av hyresrätten är en mycket ingripande åtgärd talar rättssäkerhetsskäl för att beviskravet inte bör sänkas.

5.11 Förslagen är förenliga med barnkonventionen och Europakonventionen

Sveriges Allmännyttan har inget att invända mot att utredningens resonemang kring frågan om förslagets förenlighet med barnkonventionen och Europakonventionen. Även om frågan om barnets bästa ska integreras och tillämpas konsekvent och på lämpligt sätt vid alla åtgärder som rör barn, innebär det inte att åtgärder som rör barn och barnets bästa alltid ska utslagsgivande. Barnkonventionen medger att en intresseavvägning görs. Hyresnämnder och domstolar kommer att göra de avvägningar som krävs. Det bör också understrykas att många av dem som drabbas av den otrygghet som brott skapar i bostadsområden är barn.

6.1 Reglerna om inneboende förtydligas

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att hyresgästen ska ha rätt att inrymma utomstående så länge det inte sker på ett sätt som hyresvärden skäligen inte ska behöva godta. Det är bra att det i lagtext förtydligas vad som ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden ska behöva godta. Av vikt är till exempel om fler personer inrymts än vad lägenheten är anpassad för.


Sveriges Allmännyttan föreslår dock en skärpning på denna punkt. Hyresvärden bör ha möjlighet att i hyresavtalet begränsa antalet utomstående som får inrymmas i lägenheten. Det är hyresvärden som har störst kunskap om sina fastigheter.

6.2 Hyresvärdens möjlighet att kontrollera hur lägenheten används förtydligas

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att hyresvärden ska ha rätt till tillträde till lägenheten i syfte att utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används samt att ett meddelande om tillträde till lägenheten ska anses lämnat till hyresgästen när det avsänts i rekommenderat brev. Det bör vara samma regler om tillträde oavsett om det handlar om att kontrollera lägenhetens skick eller hur lägenheten används.

Förtydligandet om att det är tillräckligt att hyresvärden skickar ett rekommenderat brev till hyresgästen är bra eftersom det minskar hyresgästens möjligheter att förhålla tillträde till lägenheten när hyresvärden har skäl till att få tillträde. Det överensstämmer också med hur meddelanden till hyresgäster i stor utsträckning redan idag ska skickas, till exempel begäran om godkännande av förbättringsarbeten, rättelseanmaningar med mera som omnämns i hyreslagen.

Förslaget kommer också att underlätta för andra situationer än när hyresvärden vill utöva nödvändig tillsyn eller kontrollera hur en lägenhet används. Även i fall då hyresvärden vill få tillträde för att utföra mindre brådskande förbättringsarbete som inte vållar hyresgästen väsentligt men (där begäran ska ske minst en månad i förväg) och för tillträde för annat



arbete (där begäran ska ske en vecka och en uppsägningstid i förväg) kommer förslaget om meddelanden genom rekommenderade brev att underlätta för hyresvärden.

När det gäller lokaler är det inte ovanligt att hyresvärden måste visa att begäran om tillträde har skickats till hyresgästen en vecka och nio månader i förväg när det rör ”annat arbete”, till exempel inför genomförande av ett stambyte. Det kommer att bli mycket enklare för hyresvärden med ett rekommenderat brev än att behöva delge lokalhyresgästen.

7.2 Tydligare samband mellan förhandlingsklausul och förhandlingsöverenskommelse

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att en hyresgäst som har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal ska vara bunden av villkor som fastställts i förhandlingsöverenskommelser, även om den förhandlingsordning som gäller för lägenheten har ändrats eller ersatts.

Denna lagändring är av synnerlig vikt för att systemet med kollektiva hyresförhandlingar ska fungera och att äldre förhandlingsordningar ska kunna ändras och justeras. En osäkerhet om rättsverkan av förhandlingsklausuler måste undvikas. Det är också mycket viktigt att övergångsbestämmelser fångar upp och ”läker” alla ändringar och justeringar av förhandlingsordningar som historiskt har gjorts. Det ställer stora krav på heltäckande övergångsbestämmelser.

Med den föreslagna ändringen undviks risk för tvist om huruvida de enskilda hyresgästerna blir bundna av en förhandlingsöverenskommelse om höjning av hyrorna efter ändring av en förhandlingsordning.

Även om Sveriges Allmännyttas medlemmar redan har Hyresmarknadskommittén som tvistlösningsorgan för de årliga hyresjusteringarna kan det finnas skäl för vissa medlemmar att ändra och modernisera sina förhandlingsordningar. Merparten av förhandlingsordningarna tecknades under de första åren efter hyresförhandlingslagens tillkomst 1978.

Sedan ett antal år tillbaka erbjuder Sveriges Allmännyttas privata hyresvärdar ett associerat medlemskap. Om associerade medlemmar skulle vilja använda Hyresmarknadskommittén för lösning av tvister om den årliga hyresjusteringen krävs att förhandlingsordningen med Hyresgästföreningen ändras.

7.3 Utökad möjlighet till delegering

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att det ska bli möjligt för en hyresnämnd att i fler fall än idag delegera uppgiften att avgöra ärenden till en anställd som har tillräcklig kunskap och erfarenhet.



7.4 Övriga förslag

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att en ställföreträdare, ett ombud eller ett biträde ska ersätta en motpart för dennes kostnader för vårdslös och försumlig processföring i hyresnämnden på motsvarande sätt som anges i rättegångsbalken. Idag omfattas endast parterna av denna bestämmelse och det kan mycket väl vara en parts ombud som är vårdslös eller försumlig.

Fler åtgärder för tryggare bostadsområden

Sveriges Allmännyttas framhåller att åtgärder för ökad trygghet kan behövas också i bostadsområden som har en blandning av upplåtelseformer. Det grundläggande syftet med denna utrednings uppdrag har varit ta fram förslag som bidrar till ökad trygghet och minskad brottslighet i områden med socioekonomiska utmaningar. Enligt utredningens kartläggning finns det ofta en stor andel hyresbostäder i dessa områden. Emellertid har hyresrätter ombildats till bostadsrätter i flera bostadsområden. Därför kan det finnas skäl att se över bostadsrättsföreningarnas möjligheter att agera mot bristande skötsamhet och olika former av brottslig verksamhet. Det har inte legat i denna utrednings uppdrag, men kan vara viktigt för att öka tryggheten i bostadsområdena.

Stockholm den 8 december 2023

Anders Nordstrand
Vd