

Avdelningen för tillväxt och samhällsbyggnad
Jan-Ove Östbrink
Avdelningen för ekonomi och styrning
Christina Kiernan
Juridiska avdelningen
Olof Moberg
Avdelningen för utbildning och arbetsmarknad
Fredrik Krait
Avdelningen för vård och omsorg
Renée Andersson
Ove Ledin

Justitiedepartementet

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

Sammanfattning

Sveriges Kommuner och Regioner (SKR)

- tillstyrker förslagen i betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) under förutsättning att:
 - den kommande utformningen av hyreslagens §25 och §25a är sådan att det inte finns några tvivel om att förändringen endast avser att underlätta uppsägning av hyresgäster som begått allvarlig brottslighet i bostadslägenheten, lokalen eller i omgivningen eller som påtagligt påverkat tryggheten i fastigheten eller närområdet genom särskilt allvarlig bristande skötsamhet respektive särskilt allvarliga störningar i boendet,
 - socialtjänsten underrättas innan ett bostadshushåll sägs upp oaktat förverkandegrund för att på bästa sätt kunna förbereda insatser som mildrar konsekvenserna för de hushållsmedlemmar och då särskilt barn som inte kan lastas för den uppkomna situationen,
 - en mer ingående analys görs av vad det föreslagna regelverket kommer att få för ekonomiska och verksamhetsmässiga

konsekvenser för kommunerna till följd av ökad arbetsbelastning och för att ordna boende eller på annat sätt bistå hushåll som vänder sig till socialtjänsten efter att ha fått sin hyresrätt förverkad till följd av allvarlig och varaktig brottslig verksamhet, särskilt allvarlig bristande skötsamhet respektive särskilt allvarliga störningar,

- bestämmelserna utformas så att anhöriga som är brottsoffer för en allvarlig brottslighet som ligger till grund för ett förverkande skyddas.
- vill påtala vikten av att trygga boendeförhållanden tillförsäkras alla oavsett boendeform och att det därför är påkallat att även överväga hur tryggheten för de som bor i bostads- och äganderätt kan stärkas,
- tillstyrker förslagen i promemorian (DS 2023:18) om att stärka det hyresrättsliga skyddet för hyresgäster vars närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i dennes hushåll för brott, men anser till skillnad från utredningen att skyddet även ska kunna avse en möjlighet till en annan bostad som är mer lämpad ur säkerhetssynpunkt och med hänsyn till hushållets ekonomiska bärkraft.

Allmänna synpunkter

Regeringen vidtar för närvarande och har vidtagit en rad åtgärder för att söka komma till rätta med rådande allvarliga samhällsproblem till följd av den kraftigt försämrade situationen kopplat till ökat gängvåld, droghandel samt ökad otrygghet och ett försämrat säkerhetsläge i Sverige. Förslagen i utredningen om åtgärder för tryggare bostadsområden ska ses i ljuset av detta och bedöms med vissa förbehåll som rimliga och väl avvägda.

Våld i nära relationer, och i synnerhet mäns våld mot kvinnor, är ytterligare ett stort och ytterst allvarligt problem, med långtgående konsekvenser för den eller de som utsätts för detta men också för samhället i sin helhet. SKR har ägnat frågan stor uppmärksamhet under många år då den i hög grad påverkar verksamheten i kommuner och regioner och ser de nu framlagda förslagen som syftar till att stärka det hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta kvinnor som ett steg i arbetet att minska och motverka våld i nära relationer.

Synpunkter rörande bedömningar och förslag i betänkande och promemoria

Tryggheten i bostadsområden ska stärkas

En viktig utgångspunkt för utredningens överväganden och förslag har varit att människor ska känna samma trygghet i sin närmiljö oberoende av i vilket område de bor. Utredningen bedömer mot denna bakgrund att det behövs utökade möjligheter att ingripa med hyresrättsliga sanktioner mot hyresgäster som begår brott för att ge bättre förutsättningar för trygga bostadsområden i hela landet. SKR delar den bedömningen, men vill samtidigt påtala vikten av att trygga boendeförhållanden tillförsäkras alla oavsett boendeform och att det därför är påkallat att även överväga hur tryggheten för de som bor i andra upplåtelseformer kan stärkas. Den senaste tidens händelser med skjutningar och sprängningar som drabbat oskyldiga och som lett till oacceptabla konsekvenser för boende i olika boendeformer visar att det inte är tillräckligt att vidta åtgärder för den del, cirka 30 procent av hushållen i Sverige, som bor i en lägenhet eller ett småhus upplåtet med hyresrätt.

Utredningen gör vidare bedömningen att fastighetsägare som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör få tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen, men anser inte att frågan bör regleras i lag utan överlämnas åt hyresmarknadens parter att hantera vid förhandlingar. SKR gör ingen annan bedömning, men kan konstatera att det redan i dag finns utrymme att lägga särskild vikt vid hur fastighetsägare hanterar trygghets- och säkerhetsfrågor vid hyresförhandlingar då detta är en för hyresgästerna väsentlig boendekvalitet.

Utredningen föreslår att hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska skärpas och komma till uttryck i jordabalkens 12:e kapitel (hyreslagen) och att ett uppsamlade begrepp för olika former av åsidosättanden och bristande skötsamhet ska införas. Vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet eller brott som begås av hyresgästen och som medför störningar i boendet eller en påtaglig försämring av närmiljön för dem som bor i omgivningen ska det inte krävas att en uppsägning har föregåtts av en anmaning till hyresgästen att vidta rättelse. Hyresgästens ansvar att hålla noggrann tillsyn över vissa personer ska gälla på samma sätt i fråga om sådan brottslighet i omgivningen som likställs med störningar i boendet som i övriga situationer. SKR tillstyrker förslagen under vissa förutsättningar. En av dessa är att den kommande utformningen av hyreslagens §25 och §25a är sådan att det inte finns några tvivel om att förändringen endast avser att underlätta uppsägning av hyresgäster som begått allvarliga brott i bostadslägenheten, lokalen eller i omgivningen eller som påtagligt påverkat tryggheten i fastigheten eller närområdet genom särskilt allvarlig bristande sköt-

samhet respektive särskilt allvarliga störningar i boendet (såsom genom utövande av våld eller allvarligt hot mot personal inom hemtjänsten, hos fastighetsägaren, blåljuspersonal eller brevbärare eller genom att använda lägenheten på ett sätt som är ägnat att medföra fara för övriga boende). Ytterligare en förutsättning är att socialtjänsten underrättas innan ett bostadshushåll sägs upp oaktat förverkandegrund för att kommunen på bästa sätt ska kunna förbereda och planera insatser som mildrar konsekvenserna för de hushållsmedlemmar och då särskilt barn som inte kan lastas för den uppkomna situationen samt att en mer ingående analys görs av vad det föreslagna regelverket kommer att få för ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenser för kommunerna till följd av ökad arbetsbelastning och för att ordna boende eller på annat sätt bistå hushåll som vänder sig till socialtjänsten efter att ha fått sin hyresrätt förverkad till följd av allvarlig och varaktig brottslig verksamhet, särskilt allvarlig bristande skötsamhet respektive särskilt allvarliga störningar. En förutsättning för förbundets tillstyrkan är också att bestämmelserna utformas så att anhöriga som är brottsoffer för en allvarlig brottslighet som ligger till grund för ett förverkande skyddas.

Utredningen föreslår härutöver att förverkande av hyresrätten på grund av brott i lägenheten ska kunna ske i fler situationer. Kravet på att det ska vara fråga om att lägenheten ska användas helt eller till väsentlig del för brottslig verksamhet tas bort. En hyresrätt ska i stället vara förverkad om lägenheten används för att begå brott av allvarligt slag (här avses i normalfallet ett brott där påföljden kan bli fängelse i två år eller mer), begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning. Förutsättningarna för att förverka hyresrätten på grund av tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning omfattas enligt utredningens bedömning av bestämmelsen om förverkande på grund av brott. SKR tillstyrker även detta. Det kan inte vara rimligt att grannar ska behöva tåla att en lägenhet används för att begå allvarliga brott och brott i större omfattning. Var gränsen går för att säga upp en hyresgäst som använder lägenheten för att begå brott får utvisas av rättspraxis. SKR konstaterar att våld som utövas inom nära relationer ofta omfattar brott av allvarligt såväl som vanemässigt slag. Så även om SKR instämmer med möjligheten att hyresrätten ska kunna förverkas även i dessa situationer behöver förfarandet säkerställa att det inte drabbar brottsoffren i dessa fall, ofta kvinnor och barn. Här bör de två utredningarnas förslag kunna komplettera varandra väl.

Utredningen lämnar även förslag som rör utökad information till hyresgäster som brister i skötsamhet. Om det förekommer bristande skötsamhet ska hyresvärderna vara skyldiga att uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör. Även en underrättelse till socialnämnden ska lämnas. Hyresnämnden ska ha en skyldighet att lämna sådan underrättelse i förlängningstviser. SKR har inget att invända mot dessa förslag. Tillsammans med Sveriges Allmännyttan bedriver SKR ett aktivt arbete i syfte att stödja

kommuner och kommunala allmännyttiga bostadsföretag i det vräkningsförebyggande arbetet. Många kommuner har också idag ett väl fungerande vräkningsförebyggande arbete som sker i nära samverkan med olika fastighetsägare. Tidiga insatser som sker i samverkan mellan olika samhällsaktörer har stor betydelse för utfallet oaktat om det rör betalningsanmärkningar eller bristande skötsamhet.

Ordnade förhållanden vid inneboende

Utredningen bedömer också att det finns starka motiv att lämna förslag som syftar till att skapa ordnade förhållanden när en hyresgäst inhyser en eller flera inneboende. En hyresgäst ska ha rätt att inrymma utomstående så länge det inte sker på ett sätt som hyresvärden skäligen inte ska behöva godta. Av författningskommentaren i betänkandet framgår vad som, enligt utredningen, 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. SKR tillstyrker förslaget som bedöms ge möjlighet att motverka uppkomsten av osunda boendeförhållanden av den art vi kunde se prov på under flyktingkrisen.

Utredningen föreslår också att en hyresvärd ska ha rätt till tillträde till lägenheten i syfte att kunna utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används. Ett meddelande om tillträde till lägenheten ska anses lämnat till hyresgästen när det avsänts i ett rekommenderat brev. SKR tillstyrker förslaget som bedöms innebära en rimlig avvägning mellan vad som utgör fastighetsägarens ansvar och hyresgästens rätt till integritet.

Övriga förslag i betänkandet

Utredningen lämnar också ett antal förslag av processuell art. En hyresgäst som har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal ska enligt utredningen vara bunden av villkor som fastställs i förhandlingsöverenskommelser, även om den förhandlingsordning som gäller för lägenheten har ändrats eller ersatts. Vidare ska hyrestvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott handläggas särskilt skyndsamt. Det föreslås även bli möjligt för en hyresnämnd att i fler fall delegera uppgiften att avgöra ärenden till en anställd som har tillräcklig kunskap och erfarenhet. En sådan anställd ska även få besluta om avskrivning av ett ärende när ansökan har återkallats, besluta om avskrivning av ett s.k. lokalmedlingsärende sedan avtalstiden har löpt ut och i ett ärende om förlängning av hyresavtal för en bostadslägenhet stadfästa en mellan parterna träffad förlikning. SKR har inga invändningar rörande dessa förslag.

Följande hyresrättsliga ändringar föreslås härutöver:

- bestämmelsen i 20 § hyreslagen om betalning av hyra ska moderniseras,

- ett kostnadsansvar ska kunna åläggas även partens ombud i hyresnämnder och arrendenämnder samt vid prövning av hyrestvister i hovrätten,
- att beslut i en hyresnämnd om att en part ensam eller tillsammans med en ställföreträdare, ett ombud eller biträde, ska ersätta motpartens kostnader för vårdslös eller försumlig processföring ska kunna överklagas till hovrätten,
- ersättning för kostnader för bevisning vid rättshjälp ska bli möjligt även i ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd.

SKR har inte heller några invändningar rörande dessa förslag.

Ekonomiska och andra konsekvenser för berörda aktörer

Socialnämndernas möjligheter att hantera en eventuell ökning av personer som förlorat hyreslägenhet

SKR instämmer som framgår ovan i utredningens bedömning av att allas rätt till trygghet i närområdet bör väga tyngre än enskilda brottsaktivas rätt till hyreslägenheten, även om konsekvenserna av deras handlande också kan komma att drabba oskyldiga anhöriga. SKR vill dock framhålla vikten av att, i enlighet med den parallellt remitterade promemorian, utforma bestämmelserna så att anhöriga som är brottsoffer för den allvarliga brottslighet som ligger till grund för förverkandet skyddas. SKR saknar också, enligt vad som framförts ovan, en analys av vad det föreslagna regelverket kommer att få för konsekvenser för kommunerna och då främst deras socialtjänster. För att SKR ska kunna ställa sig bakom förändringar i hyreslagen såsom utredningen föreslår måste en sådan analys tas fram.

Utredningens förslag kommer att leda till fler avhysningar. Som utredningen redovisar är den enskildes ansvar för att ordna bostad långtgående. Endast då den enskilde är helt bostadslös, har uttömt alla egna möjligheter och har speciella svårigheter kan bistånd i form av boende efter en individuell behovsprövning vara en skyldighet för socialnämnden att tillhandahålla. Det framstår dock som en påtaglig risk att de hushåll som avhyses på grund av brott inklusive allvarlighet brottslighet i nära relationer kan komma att behöva stöd av socialtjänsten för att ordna boende. Brottslighet är ofta förenat med andra sociala svårigheter som till exempel missbruk och psykisk ohälsa, varför det kan finnas anledning att anta att dessa hushåll kan komma att bedömas ha särskilda svårigheter att ordna en egen bostad och därför ha rätt till bistånd i form av boende och andra insatser från socialtjänsten.

SKR anser att det saknas en gedigen konsekvensanalys av hur många hushåll som kan tänkas bli föremål för avhysning med föreslagen lagstiftning,

och hur hög belastningen på bland annat socialtjänsten riskerar att bli. Utredningens bedömning om att ”något nämnvärt merarbete väntas inte uppkomma för socialnämnderna” (sid 231) saknar enligt SKR helt grund. Tvärtom anser SKR att den kartläggning som Hem & Hyra har genomfört, och som utredningen hänvisar till, indikerar ett oroande högt antal hushåll som kan förväntas bli uppsagda med den nya lagstiftningen. Till detta kan läggas statistik från Brottsförebyggande Rådet (Brå) om brott som drabbar kvinnor, 1 245 fall av grov kvinnofridskränkning och 9 368 våldtäkter år 2022.

Personer som har speciella svårigheter att ordna boende på egen hand kan, mer eller mindre långsiktigt, få stöd av socialtjänsten i form av boende som bistånd, till exempel genom ett så kallat socialt kontrakt. Dessa sociala kontrakt är vanligtvis helt vanliga lägenheter i ordinarie bestånd. När brottslighet är anledningen till ett hushålls vräkningshistorik torde detta leda till betydande svårigheter för socialtjänsten/kommunen att få tillgång till sociala kontrakt och till att betydligt dyrare boendelösningar behöver tillgripas. Likaledes torde det bli svårare för ett sådant hushåll, oavsett om de bor i ett socialt kontrakt eller någon annan boendelösning via socialtjänsten, att gå vidare till ett boende på egen hand. SKR anser att lagstiftningen kan komma att bli betungande och kostsam för socialtjänsten. Regeringen bör i den vidare beredningen av förslagen komplettera konsekvensanalysen med en välgrundad bedömning av målgruppens omfattning och de ekonomiska och verksamhetsmässiga konsekvenserna för kommunerna.

SKR ser positivt på att socialtjänsten genom underrättelse tidigt kan komma i kontakt med hushåll som riskerar vräkning. Det ökar socialtjänstens möjlighet att bedriva vräkningsförebyggande arbete, vilket i dessa fall också kan komma att inkludera brottsförebyggande insatser och stöd till föräldrar, barn och unga. I de fall då hyresgästen trots allt är på väg att säga upp, utifrån nuvarande lagstiftning eller utifrån de förverkandegrunder som är tänkta att tillkomma, så borde det vara en självklarhet att kommunernas socialnämnder alltid ska informeras i förväg. Detta för att kunna ha en grundläggande beredskap men också för att kunna påbörja en planering för olika former av adekvata insatser.

SKR tolkar vidare utredningen som att när det är ett barn i hushållet som utövar brottsligheten ska det för föräldrar som vidtagit kraftfulla åtgärder, som att till exempel kontakta en adekvat instans, kunna anses saknas grund för avhysning. SKR ser försiktigt positivt på att detta skulle kunna fungera som ett incitament för föräldrar, som annars skulle ha dragit sig för att ta emot insatser från socialtjänsten eller andra adekvata instanser, att ta emot ett sådant stöd.

Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Förslagen i promemorian (DS 2023:18) syftar till att stärka det hyresrätts-

liga skyddet för hyresgäster vars närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i dennes hushåll för brott. Detta är enligt SKR både välmotiverat och välkommet, men delar bedömningen i promemorian att detta främst berör ett begränsat antal ärenden. SKR anser att det, där så är möjligt, är den eller de i hushållet som utsatts för våld i en nära relation som ska kunna ”bo kvar” och att den som utövat våldet ska tvingas avflytta. Att bara få överta hyreskontraktet till den bostad som är förknippad med allt som drabbat de i hushållet som varit utsatta för våldet från den närstående är sällan en bra lösning. Varken den drabbade delen av hushållet eller fastighetsägaren kan se ett kvarboende i samma lägenhet som det mest optimala. Risker för fortsatta våldshandlingar, trakasserier, störningar och till och med dödshot är överhängande. Dessutom kan lägenheten ha blivit för stor eller för dyr för en ensamförsörjare eller för en ensam vuxen. Utifrån detta anser SKR att det hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta kvinnor med eller utan barn, eller de som utsatts för hedersrelaterat våld, även måste kunna avse en möjlighet att erhålla en annan bostad som är mer lämpad ur säkerhetssynpunkt och med hänsyn till hushållets ekonomiska bärkraft.

SKR tillstyrker således de två lämnade förslagen i promemorian om att ändra i bestämmelserna i hyreslagen om förverkande av hyresrätt med den ovan angivna ändringen i tillämpningsföreskrifterna. Det innebär att det ska finnas ett större utrymme att beakta ömmande skäl på hyresgästens sida. Det är rimligt i de fall där det framstår som oskäligt med ett förverkande mot hyresgästen med hänsyn till att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i dennes hushåll för brott. SKR är positiv till förslaget om det medför ett förstärkt skydd för brottsutsatta personer som önskar få ett hyresavtal för en lämplig bostad genom nuvarande hyresvärd förskörelse eller genom beslut om förtur till en bostad hos annan hyresvärd för egen del eller som önskar få överta ett hyresavtal för nuvarande bostad från sin make, sambo eller annan närstående, som inte längre själv ska ha del i hyresrätten till följd av det utövade våldet.

Sveriges Kommuner och Regioner

Anders Henriksson
Ordförande