

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande

Åtgärder för tryggare bostadsområden

Sveriges Allmännyttas är en bransch- och intresseorganisation 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.



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

5.6 Tillsynsansvaret vid brott i omgivningen

Sveriges Allmännyttas 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 Allmännyttas 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 Allmännytta 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 Allmännyttas 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.

5.11 Förslagen är förenliga med barnkonventionen och Europakonventionen

Sveriges Allmännyttas 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 Allmännyttas 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 Allmännyttas 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 Allmännyttas 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 brådsnande förbättringsarbete som inte vållar hyresgästen väsentligt men (där begäran ska ske minst en månad i förväg) och för tillträde för annat



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