



Kommunstyrelsen

Kommunstyrelseförvaltningen

Kod: 1.1.6.7

Karen Austin

Dnr: KS/2023:00662

Svar på remiss av betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) och promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen godkänner yttrandet och översänder det som kommunens svar på remiss av betänkandet *Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)* och promemorian *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)*

Sammanfattning av ärendet

Botkyrka kommun har inbjudits att svara på en remiss från Regeringskansliet av betänkandet ”Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) och promemorian ”Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18).

Botkyrka kommuns yttrande fokuserar i huvudsak på hur förslaget kan påverka barn och unga i synnerhet men även familjer i stort.

Ärendet

Utredningen *Åtgärder för tryggare bostäder (SOU 2023:57)*



Utredningen har haft i uppdrag att se över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen eller någon som denne ansvarar för har begått brott i lägenheten eller i närområdet. Och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet. I uppdraget har det även ingått att se över behovet av åtgärder för att mer effektivt motverka missbruk av reglerna om upplåtelse till inneboende. I den mån det bedöms finnas behov och tid har utredningen haft utrymme att överväga och föreslå andra hyresrättsliga författningsändringar.

Förslagen som presenteras i utredningen:

- Hyresgästen ska ha en skyldighet att se till att det som krävs för att bevara tryggheten inom fastigheten inte åsidosätts. Skyldigheten att värna tryggheten ska därmed skärpas och komma till uttryck i hyreslagen. Ett uppsamlade begrepp för olika former av åsidosättande, bristande skötsamhet, ska införas. Vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska det inte krävas att en uppsägning har föregåtts av en anmaning till hyresgästen att vidta rättelse.
- Brott som begås av hyresgästen ska likställas med störning i boendet om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen. Några krav på rättelseanmaning före en uppsägning på denna grund ska inte finnas.
- Hyresgästens ansvar att hålla noggrann tillsyn över personer som hör till hushållet, gästar hyresgästen, inryms i lägenheten eller som utför arbete för hyresgästens räkning ska gälla på samma sätt i fråga om sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet som i övriga situationer.
- Förverkande av hyresrätten på grund av brott i lägenheten ska kunna ske i fler situationer. Hyresavtalet ska vara förverkad om lägenheten används för att begå brott av allvarligt slag, begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning.
- Hyrestvister som rör särskilt allvarliga brister i skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt.

Förslag avseenden ordnande förhållanden vid inneboende

- Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten på ett sätt som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Det tydliggörs vad som ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden ska behöva godta. Av vikt är t ex om fler personer inrymts än vad lägenheten är anpassad för.
- Hyresvärden ska ha rätt till tillträde till lägenheten för 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.

Övriga förslag

- Ett förtydligande görs i hyresförhandlingslagen. En hyresgäst som har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal ska vara bunden av villkor som fastställs i förhandlingsöverenskommelser, även om den förhandlingsordning som gäller för lägenheten har ändrats eller ersatts.
- Det ska bli möjligt för en hyresnämnd att i flera 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.

Utredningen bedömer att förslagen medför bl.a. följande konsekvenser.

- Majoriteten av hyresgästerna bedöms kunna påverkas positivt eftersom förslagen kan väntas kunna bidra till att den brottslighet som orsakar otrygghet i bostadsområdena minskar. Förslagen väntas kunna få särskilt stor betydelse för barn som påverkas av sådan brottslighet.
- Förutsättningarna för fastighetsägares arbete med att öka trygghet i bostadsområden bedöms kunna förbättras genom att de ges utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som utsätter andra för störningar och bristande skötsamhet men även där rätten att inrymma utomstående missbrukas.
- Kostnaderna för genomförandet av förslagen bl.a. för allmänna domstolar och hyresnämnder väntas inte bli större än att de vägs upp av den besparing som förslaget om utökade delgeringsmöjligheter bör kunna leda till.

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

Uppdraget har innefattat dels att se över det befintliga hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation, dels att bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för personer som utsatts för brott av närstående att bo kvar i en hyresrätt. Det har framkommit att det finns ett mycket begränsat antal avgöranden på området. Utifrån dessa



avgöranden och de nämnda kontakterna med berörda organisationer m.fl bedömer utredningen ändå att de befintliga reglerna huvudsakligen fungerar väl inom sitt begränsade tillämpningsområde. Trots denna slutsats finner utredningen att det hyresrättsliga skyddet i några avseenden bör stärkas för hyresgäster vars närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i deras hushåll för brott.

Förslag från utredningen:

- Det ska finnas ett större utrymme att beakta ömmande skäl på hyresgästens sida.
- Det ska finnas ett förstärkt skydd för brottsutsatta personer som önskar få ett hyresavtal förlängt för egen del eller få överta ett hyresavtal från sin make eller sambo, som inte själv ska ha del i hyresrätten. Om en hyresvärd motsätter sig en person som hyresgäst på grund av att det har förekommit hyresrättsliga åsidosättanden som hyresvärden menar att personen ska lastas för, ska det särskilt beaktas om de åberopade åsidosättandena har sin grund i att personen varit utsatt för brott.
- För det fall en hyresvärd motsätter sig en brottsutsatt person som hyresgäst på grund av dennes ekonomiska förhållande, ska det enligt förslaget också särskilt beaktas till den brottsutsatta personens förmån om denne har fått ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd från kommunen för sina hyresrättsliga förpliktelser. En sådan särskild hänsyn ska dock tas endast om personens ekonomiska situation har sin grund i att personen varit utsatt för brott.
- Enligt uppdraget ska utredaren särskilt uppmärksamma lagförslagets effekter för barn som den våldsutsatta bor tillsammans med.

Botkyrka kommuns yttrande

Utredningen Åtgärder för tryggare bostadsområden

Botkyrka kommun anser att det behövs en tydligare definition av vilka brott som avses för att det ska vara skäl till avvisning. Likaså vad som skäligen bör tålas av de som bor i omgivningen. En praktisk dimension behöver även vägas in. Det kommer att krävas avväganden som är beroende av en kompetens som hyresvärdar i regel inte besitter. Med några få undantag kommer därför hyresvärden vara beroende av polisens utredning. Vem avgör att tolkningen blir rättssäker och/eller likvärdig i landet?

När hyresgäster inte betalar hyran i rätt tid, skapar störningar, vanvårdar hemmet eller blivit uppsagda från kontraktet får de idag brev per rekommenderat post av hyresvärden. Samma brev skickas enligt lag även till Socialförvaltningens mottagsenhet. Kommunen anser att det viktigt att



hålla kvar den lagstiftningen. Det behövs en likvärdighetsprincip och grund för uppsägning så att det inte blir godtyckligt. Socialnämnden behöver få information vid bristande skötsamhet för att vid behov kunna komma in tidigare och fånga upp både barn och vuxna som behöver stöd och då särskilt barn som far illa.

Kommunen ser att det behövs en konsekvensanalys av vad det kan innebära att en som är utsatt för brott blir avvisad från en lägenhet. Det behövs så att det inte blir kontraproduktivt och att ta risken ökar att de själva begår brottslig handling på grund av sin utsatthet.

Sedan femton år tillbaka finns en nollvision mot vräkningar av barnfamiljer i Sverige. Samtidigt ser vi hur vräkningar av barn och unga ökar enligt siffror från Kronofogden 2023. Att skapa trygghet i områden bör inte stå i kontrast till barn och ungas rättigheter. Skyddsfaktorer som ses som absolut nödvändiga för att vända på barnets eventuella negativa utveckling finns inte att tillgå i tillfälliga lösningar såsom vissa tillfälliga boenden ser ut idag.

Barn har en särskild skyddsstatus vilket innebär att rättigheterna ska respekteras på individ såväl som på samhällsnivå. Det åligger staten att vidta alla lämpliga åtgärder för att genomföra de rättigheter som återfinns i barnkonventionen (art. 4). Om barn föreslås att avhysas från sina hem till hemlöshet riskerar barn att inte få sina grundläggande förutsättningar tillgodosedda. Det kan finnas syskon i familjen som är oskyldiga till brottet. Enligt barnkonventionen har varje barn rätt till en skälig levnadsstandard (art. 27). Det handlar till exempel om mat, kläder och boende. Det vill säga socialt och materiellt kapital.

Föräldrar i ett hushåll kan agera och reagera om man upptäcker att ens barn är kriminell och därmed göra allt som står i ens makt för att förändra situationen utan att lyckas med anledning av att det finns missbruk med i bilden. Det är ytterst svårt för föräldrar att påverka barn som är beroende. Att vräka en hel familj baserat på ett barns brottslighet i en syskonskara behöver ha en konsekvensanalys. Vad innebär det för nya problem och samhällskostnader?

Vid framtagande av yttrandet har kommunen fört dialog med det kommunala bostadsbolaget Botkyrkabyggen AB. Botkyrkabyggen framhåller att det är särskilt viktigt att utredningen föreslår en grund för omedelbar uppsägning som benämns "särskilt allvarlig brist i skötsamhet", där det inte krävs rättelseanmaning eller varningsbrev om en hyresgäst hotar eller är våldsam mot hyresvärdens personal eller andra personer, till exempel blåjuspersonal och hemtjänstpersonal. I dag är det bara möjligt att säga upp denna kategori hyresgäster till omedelbart upphörande efter rättelseanmaning. En sådan regel finns i dag endast när det gäller särskilt allvarliga störningar mot grannar. Som bostadsbolag kan man se att



utredningens förslag kan medföra ökad trygghet i bostadsområdet. Tidigare har det varit svårt att driva denna typ av ärenden. De nya reglerna med slopade varningsbrev och rättelseanmaningar underlättar processen för att driva enskilda ärenden för att därmed skapa en trygghet i bostadsområdet. Kommunen och Botkyrkabyggen vill dock understryka att om förslaget ska ge gott resultat krävs en välfungerande samverkan mellan hyresvärden och kommunen för att säkerställa att inget barn far illa.

Barnkonsekvensanalys

Botkyrka kommun saknar en konsekvensanalys avseende hur lagförslaget kan leda till att allt fler ungdomar avancerar i sin eventuella kriminella livsstil. Föräldrar och syskon kan vara brottsutsatta av en familjemedlem och kan drabbas oskyldigt genom detta förslag om avvisning inte föregås av en analys av hur det påverkar övriga i boendet.

Kommunen kan inte utläsa att företrädare för barn och unga eller målgruppen själv fått möjligheten att delta i utformningen av lagförslagen. Detta, samt avsaknaden av en barnkonsekvensanalys, gör det svårt att se hur lagförslaget framtagande värnar om alla barns rättigheter i Sverige, särskilt med fokus på barns delaktighet (art. 12) samt icke-diskriminering (art. 2).

Barn och unga kan vara både brottsutövare och brottsutsatta. Kommunen befarar att en konsekvens av förslaget kan innebära att en som är utsatt för brott avvisas från en lägenhet och således med anledning av situationen löper risk att själva begå brottsliga handlingar på grund av sin utsatthet. Det åligger staten att vidta alla lämpliga åtgärder för att genomföra de rättigheter som återfinns i Barnkonventionen (art. 4). Om barn föreslås att avhysas från sina hem till hemlöshet eller tillfälliga boendelösningar riskerar barn att inte få sina grundläggande förutsättningar tillgodosedda. Enligt barnkonventionen har varje barn rätt till en skälig levnadsstandard (art. 27), det handlar till exempel om mat, kläder och boende (socialt och materiellt kapital).

Alla barn som bor i områden där brottsligheten är en del av vardagen behöver skyddas. Att skapa trygghet i områden bör inte stå i kontrast till att värna om barn och ungas rättigheter.

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

Botkyrka kommun anser att det är bra med ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor som innebär ökad möjlighet för personer som utsatts för brott av närstående att bo kvar i sitt hem. Botkyrka kommun har inga andra synpunkter på promemorian.



Ekonomiska konsekvenser av beslutet

Beslutet föranleder inga ekonomiska konsekvenser.

Fastställd av

Tillförordnad kommundirektör Petra Oxonius

Trygghet- och säkerhetsdirektör Pernilla Vera

Skickas till:

Regeringskansliet