

Yttrande

Datum	Processnummer	Diarienummer
2023-12-12	3.1.2	5937/2023
		Ert diarienummer
		Ju2023/02200
		Ju2023/01549

Regeringskansliet  
Justitiedepartementet

[ju.remissvar@regeringskansliet.se](mailto:ju.remissvar@regeringskansliet.se)

## Yttrande över betänkandet "Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)" och promemorian "Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)"

### Boverkets ställningstagande

Boverket tillstyrker Justitiedepartementets remiss av betänkandet "Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)" och promemorian "Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)".

### Boverkets synpunkter

Boverket lämnar även följande synpunkter på betänkandet "Åtgärder för tryggare bostadsområden".

#### **Förverkande av hyresrätt vid allvarlig brottslighet**

Vid fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet, särskilt allvarliga störningar i boendet eller sådant brott som likställs med störningar i boendet kan hyresrätten enligt utredningens förslag bli förverkad även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. Enligt författningskommentaren till 42 § hyreslagen förutsätts det att det är fråga om allvarlig brottslighet eller brottslighet som begås vanemässigt eller i större omfattning. Det ska vara tillräckligt att en av dessa förutsättningar är uppfyllda. Vidare skriver utredningen att begreppet allvarlig brottslighet förekommer i brottsbalken 15 kap. 1 § andra stycket 1, och avser då fall där straffvärdet av ett brott eller den samlade brottsligheten når upp till eller överstiger två år. Detta ska enligt utredningen kunna tjäna som ett riktmärke för vilken brottslighet som ska kunna medföra att hyresrätten är förverkad.

Boverket ställer sig frågande till hur stor genomslagskraft den här möjligheten kommer att få. För att hyresvärden ska ha framgång med en talan om förverkande på grund av brottslighet måste denna åberopa bevisning. Vilket i

praktiken, enligt utredningen, normalt sett krävs att hyresvärderna har tillgång till en brottmålsdom. Detta innebär att hyresvärderna alltså tidigast kan agera först när ett åtal väcks, vilket försenar möjligheten till uppsägning.

Samtidigt menar utredningen att hyresvärderna inte ska krävas utreda brott som begås i ett bostadsområde och det finns inget hinder mot att hyresvärderna säger upp lägenheten och för en talan om förverkande av hyresavtalet utan att åtal väcks.

Trots att det i lagförslaget inte finns något krav på att invänta vare sig förundersökningsavtal eller åtal, så är det frågan om hyresvärderna verkligen kommer att våga agera utifrån de nya lagförslagen och gå vidare med ett förverkande på grund av brottslighet i lägenheten eller i lägenhetens närmiljö? Hotbilden mot både hyresvärderna och annan personal inom fastighetsbolaget är hög i många utsatta områden och kommer inte minska i och med de nya reglerna, snarare tvärtom.

### **Konsekvenser för de personer som blir avhysta**

Hyresgäster som begår brott

Oavsett på vilken grund en hyresgäst kan bli föremål för avhysning i och med de nya förslagen, så måste dessa drabbade personer ha någonstans att ta vägen. Som utredningen själv uttrycker det under avsnitt 9.3.4 så måste den enskilda hyresgästens besittningsskydd i vissa fall stå tillbaka till förmån för de övriga boendes intresse av en trygg bostadsmiljö. Förslagen kommer därför kortsiktigt vara till nackdel för de som begår brott i lägenheten eller bostadsområdet. I förlängningen anser utredningen att förslagen torde få en viss preventiv verkan på hyresgästers agerande i lägenheten och i bostadsområdet vilket man kan anta kan medföra en ökad skötsamhet och på längre sikt även verka förebyggande när det gäller den brottslighet som förekommer, särskilt i utsatta områden. Detta till trots, så kvarstår frågan var berörda personer rent faktiskt ta vägen.

Inneboende i madrassboenden

Flertalet inneboende i lägenheter i så kallade madrassliknande boenden får antas tillhöra socialt utsatta grupper. Man kan också anta att det också kan röra sig om flertalet personer som fått avslag på sin asylansökan och som är kvar i Sverige illegalt.

Enligt utredningen kommer en uppsägning av hyresavtal på kort sikt leda till att dessa socialt utsatta personer står utan bostad. På längre sikt anser man dock att ändringarna väntas leda till att fler förstahandskontrakt sägs upp och att omsättningen av hyresrätter ökas. Att omsättningen av hyresrätter kan öka i och med dessa uppsägningar är ett rimligt antagande, men problemet är att de socialt utsatta personerna vi talar om förmodligen inte kommer få tillträde till en bostad då de i många fall inte uppfyller de krav som hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster. Personer som har blivit avhysta, och inte minst personer som levt i madrassboenden, kommer ha svårt att komma in på bostadsmarknaden och vi kommer troligen se en ökad andel hemlösa.

Konsekvensen kommer därför också bli en ökad belastning på kommunerna, allmännyttan och socialnämnderna, något som utredningen talar mycket lite om.

I detta ärende har generaldirektör Anders Sjelvgren beslutat och signerat beslutet elektroniskt. Föredragande har varit jurist Emelie Hemström. I den slutliga handläggningen har också rättschef Yvonne Svensson och enhetschef Magnus Jacobsson deltagit.

Anders Sjelvgren  
generaldirektör

Emelie Hemström  
jurist

Kopia till:  
[ju.L1@regeringskansliet.se](mailto:ju.L1@regeringskansliet.se)  
[petter.troedsson@regeringskansliet.se](mailto:petter.troedsson@regeringskansliet.se)