

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
Anna-Karin Berglund

Diarienum: **Ju2023/02200** och **Ju2023/01549**

Stockholm den 20 december 2023

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

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 14 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige (”Fastighetsägarna”) har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade betänkande och promemoria.

Förslagen i ”Åtgärder för tryggare bostadsområden”

Fastighetsägarna tillstyrker förslagen att ändra i hyreslagen i syfte att göra det lättare för hyresvärdar att säga upp bostads- och lokalhyresgäster när hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för, begår brott. Det ska emellertid understrykas att hyresvärdar inte får åläggas en allmän brottsbekämpande uppgift. Att förebygga, upptäcka, beivra och utreda brott är en statlig uppgift där i synnerhet Polismyndigheten har ansvar att skydda medborgare och företag från att utsättas för brott.

Fastighetsägarna tillstyrker även förslagen att mer effektivt motverka missbruk av reglerna om upplåtelse till inneboende samt att ge hyresvärdar ökad möjlighet till tillträde till lägenheten.

Fastighetsägarna delar utredningens slutsatser att majoriteten av hyresgästerna bedöms kunna påverkas positivt eftersom förslagen förhoppningsvis kan komma att bidra till att den brottslighet som orsakar otrygghet i bostadsområden minskar. Utredningen konstaterar vidare att förslagen väntas kunna få särskilt stor betydelse för barn som påverkas av sådan brottslighet. Fastighetsägarna anser emellertid att förslagen behöver skärpas för att uppnå avsedd effekt. Vi föreslår således ett antal konkreta lagskärpningar i avsnittet ”Våra förslag till skärpningar av förslagen” nedan.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget om ett förtydligande i lagen om hyresförhandling så att det framgår att 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. Fastighetsägarna framhåller vikten av ett tidigare ikraftträdande än utredaren föreslagit.

Fastighetsägarna har inget att erinra mot förslagen om ändringar i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder samt i förordningen med hyresnämndsinstruktion utan utgår från att ändringarna syftar till en mer effektiv men likväl kvalitetssäkrad ärendehantering hos nämnderna.

Till exempel Hyresnämnden i Stockholm besvärar sedan fler år tillbaka av mycket långa handläggningstider, vilket får stora negativa konsekvenser för såväl hyresvärdar som hyresgäster och grannar. Detta är något som Fastighetsägarna påpekat vid ett flertal tillfällen. Tidsaspekten är naturligtvis mycket kritisk i en uppsägningsprocess mot en hyresgäst som begått brott. Särskilt om det finns en hotbild mot grannar eller hyresvärderna och dennes anställda.

Innan hyresnämnderna klarar sitt befintliga uppdrag bör de inte åläggas ytterligare uppdrag. Se till exempel förslaget i utredningen "Vem äger fastigheten (SOU 2023:55)" där hyresförvärvslagen föreslås återinföras varvid hyresnämnden skulle åläggas ett uppdrag att granska och tillståndspröva förvärvare av hyresfastigheter. Ärenden som får förmodas vara av komplex natur och sålunda tids- och utredningskrävande.

Allmänt om förslagen

Vi delar utredningens problembeskrivning och kartläggning samt välkomnar utgångspunkten att alla har rätt att känna sig trygga där de bor och arbetar. Utredningen konstaterar att brottsligheten i dag har en stor påverkan på tryggheten för boende i flerfamiljshus men även för hyresvärdar och dennes anställda. Otryggheten går även ut över andra lokalhyresgäster och besökare i området.

Hyreslagens bestämmelser måste anpassas till samhällsutvecklingen och i större utsträckning än hittills skydda det skötsamma kollektivet av grannar, företagare, anställda och besökare. När brottsligheten förändras behöver även lagstiftningen anpassas för att skapa trygga fastigheter, bostadsområden och stadskärnor.

Inte minst har barn och ungdomar rätt till en trygg uppväxtmiljö och ett tryggt bostadsområde. Barn ska inte behöva konfronteras med grova våldsbrott på gården eller på väg till och från skolan, centrum eller idrottsplatsen. Inte heller ska barn behöva oroas för eller pressas att rekryteras in i kriminella nätverk i sitt bostadsområde. Detta är ett viktigt barnperspektiv på förslagen.

Lagstiftningen måste stödja de goda krafterna, till exempel de hyresvärdar eller bostadsrättsföreningar som har resurser och vågar ta kampen mot brottslighet i och omkring sin fastighet.

Polisens uppdrag att bekämpa brott

Svenskt Näringsliv tar varje år fram en rapport om företags utsatthet för brott och hur brottsligheten påverkar olika delar av näringslivet. Det kan konstateras att fastighetsbranschen är den bransch med

störst andel brottsutsatta företag och högst kostnader för brott. Det handlar om allt från inbrott, skadegörelse och klotter till sprängningar och skjutningar.¹

Givet ovan angivna situation – och det våldskapital som grovt kriminella besitter – är det viktigt att understryka att det är staten, och särskilt Polismyndigheten, som har i uppdrag att skydda medborgare, företag och organisationer från att utsättas för brott. Fastighetsägare varken kan eller ska agera polis. Om en hyresgäst är en säkerhetsrisk för grannar, hyresvärd, anställda eller bostadsrättsföreningens representant är det således polisen som ska tillse att hyresgästen flyttas från fastigheten och, vid behov, området.

För att utredningens förslag ska få avsedd effekt och öka säkerheten och tryggheten i och omkring fastigheter behövs en fungerande och effektiv samverkan mellan fastighetsägare, Polismyndigheten och andra brottsbekämpande myndigheter. För att förebygga brott och stärka samhället behövs även långsiktiga satsningar på skola, socialtjänst och integration på arbetsmarknaden.

Våra förslag till skärpningar av förslagen

25 §

Hyresgästen ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten (bristande skötsamhet).

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor, arbetar eller befinner sig i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö, arbetsmiljö eller möjligheter att vistas i området att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor, arbetar eller befinner sig i omgivningen.

Det är viktigt att även lokalhyresgäster ska kunna sägas upp på den grunden att de begår brott eller orsakar störningar i omgivningen som inte skäligen bör tålas av boende, hyresvärd, näringsidkare, kunder eller besökare. Utredarens förslag tar endast sikte på skyddet för bostadshyresgäster. Vi föreslår att bestämmelsen kompletteras med motsvarande skydd för andra lokalhyresgäster och övriga som arbetar eller befinner sig i området. Se ovan i rött.

Det är vidare angeläget att skydda hyresvärd och dennes medarbetare från brott. De som arbetar i fastigheter har de senaste åren utsatts för fler hot och brott. Hyreslagstiftningen måste också värna en god arbetsmiljö för hyresvärdens personal och andra näringsidkare som arbetar i fastigheten, vilket vi menar kan fångas upp genom våra förtydliganden ovan i rött.

¹ Se "Brottslighetens kostnader", som gavs ut i november 2023.

https://www.svensktnaringsliv.se/bilder_och_dokument/rapporter/1dqch7_brottslighetens-kostnader-2023pdf_1204591.html/Brottslighetens+kostnader+2023.pdf

I författningskommentarerna bör det tydliggöras att vad gäller andrahandshyresgäster som gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller brott så gäller sedvanliga regler, det vill säga i princip ett strikt ansvar.

25 a §

Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska hyresvärden uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör och, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Första stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av bristande skötsamhet eller störningar som är ~~särskilt~~ allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (~~särskilt~~ allvarlig bristande skötsamhet respektive ~~särskilt~~ allvarliga störningar i boendet) eller sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet enligt 25 § tredje stycket.

Det måste tydliggöras i 25 a §, första stycket, att hyresvärden inte har någon skyldighet att uppmana en hyresgäst, eller annan som hyresgästen ansvarar för, som gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller brott i omgivningen att vidta rättelse. Eftersom bestämmelsen om skötsamhet och störningar utvidgas till att omfatta fler situationer och ett större geografiskt område kommer den att omfatta nya situationer som hyresvärden rimligtvis inte kan tvingas att agera mot. Ett sådant tvång är att likställa med att hyresvärden får ett brottsbekämpande ansvar som sträcker sig även utanför fastigheten. Hyresvärden kan sakna resurser och situationer kan dessutom föreligga där hyresvärden på grund av hot och liknande inte kan vidta åtgärder utan att ådra sig stora risker för den egna säkerheten eller hyresvärdens anställdas säkerhet. Många gånger kan hyresvärden dessutom behöva invänta polisutredning och domar och i det avseendet är det orimligt att hyresvärden tvingas agera innan utredning skett. Skyldigheten att uppmana om rättelse bör som idag endast omfatta störningar i boendet.

Dessutom ser vi inte att en så långtgående förpliktelse omfattas av skrivningarna eller intentionerna i direktiven. Det kan inte vara ett hyresvärdansvar att se till att brottslighet i området upphör utan detta måste även fortsättningsvis vara en polisiär fråga. Däremot är det rimligt att hyresvärden har en möjlighet att, för att skydda övriga boende, hyresvärden, lokalhyresgäster med mera får en möjlighet att säga upp på sådan grund. Det är också i linje med direktiven och får förmodas få en brottspreventiv effekt.

För att uppnå syftet i direktiven, det vill säga att göra det lättare att säga upp hyresgäster som begår brott, och för att lagändringarna ska innebära en reell förflyttning jämfört med nuvarande reglering och praxis behöver trösklarna minska. Om en lokal- eller bostadshyresgäst begår ett brott som kan leda till uppsägning är det inte rimligt att hyresvärden ska behöva uppmana hyresgästen att upphöra med sådan brottslighet. Vi föreslår därför att ordet "särskilt" utgår så att det framgår att det är tillfyllest att störningen eller den bristande skötsamheten är allvarlig för att en uppsägning inte ska behöva förgås av en rättelseanmaning. Se ovan i rött.

25 b §

Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon svarar för enligt 24 § första stycket inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet enligt 25 §.

I författningskommentaren bör tydliggöras att den utvidgade tillsynsplikten även gäller för lokalhyresgäster.

26 §

*Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att vid behov utöva **nödvändig** tillsyn av lägenheten eller **kontrollera** hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada.*

Det är som regel förenat med hot, repressalier samt juridiska och ekonomiska risker att driva en uppsägningsprocess mot en kriminell lokal- eller bostadshyresgäst. Om en hyresvärd ska våga inleda en sådan rättslig process och därigenom stärka tryggheten för övriga boende behöver det finnas rimliga möjligheter att nå framgång i processen.

Vi konstaterar att utredaren inte lägger fram några förslag på sänkta beviskrav eller ändrad bevisbördeplacering. Det innebär att hyresvärdens möjligheter att kontrollera användningen och inhämta bevisning genom tillträde till lokalen eller bostaden behöver stärkas väsentligen. Vi föreslår därför att ordet "nödvändig" utgår och ersätts med "vid behov". Vi föreslår också att det förtydligas att det är fråga om en utökad kontrollmöjlighet för hyresvärden i syfte att undersöka om lokalen eller bostaden används för att begå brott eller på något annat uppsägningsgrundande sätt. Se ovan i rött.

41 §

Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden. Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten på ett sätt som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta.

*Vid bedömningen enligt första stycket ska det särskilt beaktas **hyresavtalets villkor**, hur många personer som inryms i lägenheten och om lägenhetens storlek och utformning i övrigt är anpassad för antalet boende, boendeförhållandena, hur lång tid personer är inrymda i lägenheten eller om det finns risk för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras i beaktansvärd utsträckning eller för att andra boende utsätts för störningar.*

En viktig aspekt bör vara vad som avtalats mellan hyresvärden och hyresgästen. Det skapar en transparens och förståelse för hyresgästen om hur många inneboende lägenheten är anpassad för. Dock bör inte hyresavtalets villkor allena ligga till grund för bedömningen men det bör åtminstone framgå i lagrummet att avtalet är en av parametrarna vid en samlad bedömning. Se ovan i rött.

42 §

*Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,
[...]*

*12. om lägenheten används för att begå **allvarlig** brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning. **Detsamma gäller om lägenheten hyrs ut till en terroristorganisation.***

[...]

Om det är fråga om ~~särskilt~~ allvarlig bristande skötsamhet, ~~särskilt~~ allvarliga störningar i boendet eller sådana brott som likställs med störningar i boendet enligt 25 § tredje stycket gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. Hyresavtalet för en bostadslägenhet får då sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden men en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden.

Eftersom det finns en skyddsbestämmelse till bostads- och lokalhyresgästens fördel i 42 §, femte stycket, som uttryckligen säger att hyresrätten inte är förverkad om ”det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse” så bör skrivningen i 12 punkten om att brottsligheten ska vara av allvarlig art utgå. Se ovan i rött. Annars riskerar lagrummet att inte innebära en reell förflyttning som motsvarar direktivens skrivningar om att göra det lättare att säga upp lokal- och bostadshyresgäster som begår brott.

Sedan 2020 kan en hyresvärd dömas till fängelse för samröre med terroristorganisation om hyresvärden upplåter en lokal till en terroristorganisation (se terroristbrottslagen 5 §, 2 p). Om det visar sig att hyresgästen del av en terroristorganisation måste hyresrätten således enbart på den grunden kunna förverkas – det vill säga alldeles oavsett om terrorförberedelser eller annan terrorrelaterad brottslighet ägt rum i lägenheten eller närområdet.

Det kan vidare konstateras att det saknas en lagstadgad möjlighet att avbryta ett lokalhyresförhållande om hyresvärden upptäcker att hyresgästen driver oseriös verksamhet eller tillhör ett kriminellt nätverk utan att hyresgästen för den delen begår brott i lokalen. Det är oskäligt att hyresvärden ska tvingas att upprätthålla avtalsrelationen i en sådan situation.

Såsom ovan anförts i anslutning till 25 a § föreslår vi att ordet ”särskilt” utgår och att det är tillfyllest att störningen eller den bristande skötsamheten är allvarlig för att en uppsägning inte ska behöva förgås av en rättelseanmaning. Se ovan i rött.

43 §

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 1, 2, 4, 7, 9 eller 10 men en rättelse görs innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av ~~särskilt~~ allvarlig bristande skötsamhet, ~~särskilt~~ allvarliga störningar i boendet eller störningar i boendet enligt 25 § tredje stycket.

Med samma motivering som anförts i anslutning till 25 a och 42 §§ föreslår vi att ordet ”särskilt” utgår. Se ovan i rött.

72 §

Hyrestvister som rör störningar i boendet, ~~särskilt~~ allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt.

Konsekvensändring med anledning av förslaget till skärpningar av 25 a och 42 §§. Ordet ”särskilt” bör utgå. Se ovan i rött.

Övrigt

För att skydda hyresvärdens medarbetare och stärka tryggheten i arbetsmiljön behöver det tydliggöras att uppsägning av en hyresgäst eller en rättelseanmaning kan ske utan att en medarbetare (fysisk person) behöver skriva under uppsägningen. Det bör räcka med att hyresvärdens (juridisk person) står angiven som avsändare. Annars är risken för repressalier och hot stor, i synnerhet om hyresgästen ingår i ett kriminellt nätverk eller har stort våldskapital.

Förslagen i ”Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor”

Fastighetsägarna avstyrker förslaget att hyresrätten inte ska vara förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse eller om ett förverkande skulle vara oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Befintliga bestämmelser i hyreslagen om att den omständigheten att en hyresgäst har utsatts för brott kan hindra ett förverkande för det fall det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse ur hyresvärdens perspektiv är en välavvägd skyddsregel som beaktar samtliga berördas intressen. Befintliga bestämmelser är en bra balans mellan hyresvärd, hyresgäst och grannars rätt till ett tryggt och lugnt boende utan störningar eller brott.

Våldsutsatta personers skydd mot uppsägning stärktes genom en lagändring 2014. Fastighetsägarna har inte upplevt någon kritik mot lagändringen utan uppfattar att den fungerat som tänkt. En hyresgäst som utsatts för våld i nära relation har därmed redan idag ett starkt hyresrättsligt skydd och det är därför oklart om förslaget vad gäller reglerna för uppsägning kommer medföra någon reell förändring.

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget att stärka skyddet för brottsutsatta personer som önskar få ett hyresavtal förlängt för egen del eller få överta ett hyresavtal från sin make eller sambo, som inte längre själv ska ha del i hyresrätten på grund av störningar, brott eller liknande omständighet.

Det är inte ovanligt att det är våldsverkaren som är hyresgäst. I dessa situationer finns det redan idag en övertaganderätt i hyreslagen för den våldsutsatta personen om våldsverkaren sägs upp från hyresrätten. Fastighetsägarna anser det är rimligt att övertaganderätten i just dessa situationer kan stärkas men konstateras samtidigt att det idag saknas effektiva verktyg för att säga upp hyresgäster som utsätter sina familjemedlemmar och inneboende för brott. Om inte våldsverkaren kan sägas upp kommer lagändringen inte ge avsedd effekt. Därför är det viktigt att förslagen i ”Åtgärder för tryggare bostadsområden” också innefattar en ökad möjlighet att säga upp hyresgäster som hotar eller begår våldshandlingar mot familjemedlemmar eller inneboende. Detta behöver framgå tydligt i författningskommentarerna till förslagen i ”Åtgärder för tryggare bostadsområden”.

Fastighetsägarna föreslår emellertid att förslaget på ändringar i 47 § ändras på så sätt att skälen för att personen ska få rätt att överta hyreskontraktet endast gäller för det fall att den tidigare hyresgästen inte kan förväntas bo kvar i eller återvända till lägenheten. Skälet till det är att bestämmelsen annars kan leda till att den brottsutsatta personen fortsatt kvarstannar i det

destruktiva förhållandet i lägenheten samtidigt som möjligheten att bli av brottslingen som många gånger kan ha orsakat störningar mot andra boende eller på annat sätt misskött sig försvinner. Bestämmelsen blir på så sätt kontraproduktiv och riskerar störa effektiviteten i förslagen i "Åtgärder för tryggare bostadsområden".

Anders Holmestig

VD Fastighetsägarna Sverige

Marie Öhrström

Chefsjurist Fastighetsägarna Sverige