

Eva Melander Tell, eva.melandertell@dom.se
08-561 665 385

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) och promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)

Dnr Ju2023/02200 och Ju2023/01549

Hyres- och arrendenämnden i Stockholm (nämnden) har granskat förslagen utifrån de intressen som nämnden har att beakta.

Betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden

Nämnden tillstyrker förslagen som innebär en utökad möjlighet till delegation till anställda i hyresnämnden (5 b § LAH och 15 § HI).

Nämnden har, utöver synpunkterna nedan, ingen erinran mot övriga förslag i betänkandet.

12 kap. 25 § första stycket JB

Det föreslås att "bristande skötsamhet" ska införas som ett gemensamt begrepp för några av de krav som finns på hyresgästen vid användningen av lägenheten. Förslaget synes uppbyggt med begreppet "störningar i boendet" som förlaga. Störningar i boendet är dock ett etablerat begrepp och den bestämmelsen beskriver väl vad som avses. Beträffande begreppet bristande skötsamhet kan konstateras att de angivna kraven i bestämmelsen snarast ger uttryck för skötsamhet och inte bristande skötsamhet. Därutöver kan valet av begrepp ifrågasättas. I allmänt språkbruk torde begreppet bristande skötsamhet avse även andra brister än att inte bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten, exempelvis genom att inte betala hyran i tid.

12 kap. 25 § tredje stycket JB

Det föreslås att med störningar i boendet ska likställas att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen. I betänkandet resoneras om vilka brott som kan vara aktuella i detta sammanhang. Detta avspeglas dock inte i författningsförslaget, vilket kan föranleda en ojämn rättstillämpning. Nämndens anser att bestämmelsen bör preciseras när det gäller vilka brott som ska likställas med störningar i boendet.

Nämnden noterar att förslagen som handlar om hyresgästens brottsliga handlingar i vissa fall är oklara eftersom det ibland anges ”brott” och i andra fall ”brottslighet” eller ”allvarlig brottslighet”. Eftersom avsikten synes vara att förslagen ska tillämpas endast vid begångna brott bör andra uttryck än detta undvikas i författningstexterna (utöver ordet brottslighet i nu aktuell bestämmelse, se även förslagen i 12 kap. 25 a §, 42 § första stycket 12 och 43 § tredje stycket JB).

Nämnden konstaterar också att hänvisningarna i olika paragrafer till nu aktuell bestämmelse uttrycks på ett inkonsekvent sätt, vilket är olyckligt.

12 kap. 72 § JB

Nämnden har ingen erinran mot att det införs ett krav på särskilt skyndsamt handläggning av ärenden som gäller särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott. Nämnden vill dock framhålla att handläggningen av andra ärenden än s.k. förtursärenden kommer att påverkas negativt när ett sådant krav införs. Det kan också noteras att allt fler ärendetyper ska handläggas med särskild skyndsamt, vilket medför att handläggningstiden för andra ärenden kan komma att öka.

19 c § LAH

Nämnden är positiv till förslaget om att en parts ställföreträdare, ombud eller biträde kan åläggas att, tillsammans med parten, betala motpartens rättegångskostnader. Nämnden förespråkar dock en större överensstämmelse mellan 19 c § LAH och innehållet i 18 kap. 6 och 7 §§ RB, bland annat vad gäller om bestämmelsen om

partsföreträdaransvar ska kunna tillämpas utan yrkande från motpart.

Övergångsbestämmelser

Nämnden föreslår att punkten 3 i övergångsbestämmelserna till ändringarna i jordabalken formuleras på så sätt att orden ”handlingen begåtts” byts ut mot ”det som läggs hyresgästen till last skett”.

Konsekvenser

Som utredningen påpekar kan förslagen medföra ett ökat antal förlängningstvister vid hyresnämnderna. Utöver fler förlängningstvister gällande förverkande på grund av brott i lägenheten eller i omgivningen kan förslaget om en utvidgad rätt för hyresvärden att få tillträde till lägenheten medföra fler förlängningstvister gällande exempelvis olovlig andrahandsuthyrning. Ett ökat inflöde av ärenden kommer att medföra ökade kostnader för nämnden. Nämnden instämmer inte i utredningens bedömning att dessa kostnadsökningar kommer att vägas upp av den besparing som förslaget om utökade delegationsmöjligheter bör leda till. Om ökningen av antalet förlängningstvister blir stor, kommer kostnadsökningen inte att kunna hanteras inom ramen för befintligt anslag.

Promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Nämnden avstyrker förslagen i promemorian. Förslagen bör av följande skäl inte leda till lagstiftning.

Ändringsförslaget i 12 kap. 42 § femte stycket JB innebär att det vid förverkande införs en skälighetsbedömning. Detta skulle innebära en förändring som gör att begreppet förverkande blir oklart. Nämnden konstaterar också att syftet med förslaget kan tillgodoses inom ramen för nuvarande reglering (vid bedömningen av om det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse).

Beträffande förslaget till ett nytt tredje stycke i 12 kap. 47 § JB ifrågasätter nämnden varför just en grupp av utsatta hyresgäster ska särbehandlas jämfört med andra utsatta grupper och därmed lättare få hyresavtalet förlängt för egen del respektive få överta ett hyresavtal. Effekten av förslaget blir att

olika grupper av utsatta hyresgäster inte behandlas lika. Till detta kommer att det torde vara svårt att visa att utsattheten endast har sin grund i brott som riktats mot personen. Om förslaget skulle leda till lagstiftning finns i och för sig inte någon invändning mot att garantier för ekonomiskt stöd från kommunen ska kunna leda till att en hyresgäst godtas som ny hyresgäst.

Detta remissyttrande har beslutats av hyresrådet och myndighetschefen Eva Melander Tell. I den slutliga handläggningen har hyresråden Emma Cardell, Johanna Carlsson och Vanja Lycke deltagit. Föredragande har varit juristen Lovisa Kårelius.

Eva Melander Tell