

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Ju2023/02200

Till: ju.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia: ju.L1@regeringskansliet.se

Riksbyggens synpunkter gällande remiss av Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

Riksbyggen tillstyrker större delen av lagförslagen

Utredningen har sett över det hyresrättsliga regelverket vad gäller utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som begår brott. Vidare har utredningen sett över reglerna om inneboende. Riksbyggen ställer sig positiv till de förslag som ger utökade möjligheter till att säga upp en hyresgäst som begår brott, dels i lägenheten, dels utanför lägenheten. Samma sak när det gäller någon som hyresgästen svarar för, i lägenheten. Vad gäller brott som begås av någon som hyresgästen svarar för, utanför lägenheten, hyser vi dock vissa frågetecken vilka vi närmare redogör för under aktuellt avsnitt i remissvaret. Avslutningsvis tillstyrker vi utredningens förslag när det gäller skärpning av regelverket för inneboende.

5 Tryggheten i bostadsområden ska stärkas

5.1 Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden

Enligt utredningen behövs utökade möjligheter att ingripa med hyresrättsliga sanktioner mot hyresgäster som begår brott. Riksbyggen delar utredningens bedömning. Det regelverk som finns i dag är något föråldrat och räcker många gånger inte till. Det kan röra sig om grov brottslighet, som ändå är svår att komma åt med dagens lagstiftning. Som exempel kan nämnas störningar som riktar sig mot andra än boende, vapenförvaring i förråd eller förvaring av sprängämnen utan att grannar har noterat det. I samtliga dessa fall kan det förefalla rimligt att anse hyresrätten som förverkad, samtidigt som dagens regelverk inte är anpassat för sådana förhållanden. Riksbyggen ser positivt på en modernisering av regelverket i dessa delar.

5.2 Fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen

Fastighetsägare som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör enligt utredningen få tillgodoräkna sig detta. Riksbyggen ser i och för sig positivt på att fastighetsägare arbetar för ökad trygghet i sina bestånd, men har svårt att se hur utredningens förslag skulle kunna konkretiseras på ett tillräckligt tydligt och konsekvent sätt. Redan idag finns incitament för att arbeta för ökad trygghet i bostadsområden då en fastighet i en stabil och ordnad omgivning är ekonomiskt mer värdefull än en liknande fastighet i ett otrött område.

Riksbyggen ställer sig tveksamt till hur hyresmarknadens parter ska kunna värdera trygghetsskapande åtgärder på ett konsekvent sätt. Ska enbart det faktum att fastighetsägaren utfört en viss åtgärd premieras eller måste åtgärden ge resultat? Om ett område redan är lugnt, ska det inte gå att tillgodoräkna sig liknande åtgärder? Om ett område är otryggt, kan man inte få någon kompensation då? Riksbyggen är naturligtvis positivt till att fastighetsägare bidrar till tryggare områden men ställer sig frågande till om utredningens förslag är bästa väg att gå. Det kan för övrigt noteras att det inte finns några juridiska hinder i dagsläget mot att uppvärdera trygghetsskapande faktorer. Utredningen föreslår heller inga lagändringar i denna del.

5.3 Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas

Utredningen föreslår att hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten bör skärpas, och att ett uppsamlade begrepp, bristande skötsamhet, bör införas. Riksbyggen delar utredningens uppfattning om att dagens regelverk är ofullständigt i vissa delar och välkomnar möjligheten att värna om tryggheten i bostadsområden på ett mer övergripande sätt än vad dagens lagstiftning ger utrymme för. Vidare tillstyrker Riksbyggen införslsen av ett nytt uppsamlade begrepp, bristande skötsamhet.

5.4 Brottslighet mot hyresvärdar bör få tydligare konsekvenser

Utredningen föreslår att vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska det inte krävas att en uppsägning har föregåtts av en rättelseanmaning. Detta följer systematiken idag vad gäller störningar. Det synes lämpligt att bristande skötsamhet och störningar hanteras utifrån samma metodik. Riksbyggen tillstyrker därför förslaget i denna del. Hot eller våld mot fastighetsägaren, eller dennes personal, bör enligt Riksbyggens mening betraktas lika allvarligt som hot eller våld mot grannar. Däremot är rubriken till avsnittet något missvisande då det kan tolkas som att brottslighet mot hyresvärdar aldrig behöver föregås av en rättelseanmaning. Även i dessa fall måste man naturligtvis göra en avvägning angående allvaret i gärningen. Det ligger också i linje med hur gränsdragningen i förhållande till särskilt allvarliga störningar i boendet hanteras.

5.5 Brott som begås i omgivningen bör likställas med störningar i boendet

Om en boende begår brott i närområdet ska det likställas med störningar i boendet, om brottsligheten är ägnad att medföra en försämring av närmiljön, enligt utredningens förslag. Något krav på rättelseanmaning före uppsägning ska inte finnas, till skillnad från vid störningar (undantaget särskilt allvarliga störningar). Riksbyggen tillstyrker förslaget vad gäller hyresgäster som begår brott men har vissa invändningar när det rör andra personer, se avsnitt 5.6.

Riksbyggen delar utredningens synpunkter om att det inte bör anges en fast geografisk gräns för vad som är att anse som närområde, utan att det får avgöras utifrån handlingens och områdets karaktär.

Riksbyggen vill dock lyfta frågan om vad som händer med de personer som blir uppsagda på grund av brottslighet. Någonstans kommer de ändå att bo; det torde vara stor risk att brottsligheten bara flyttar till ett annat ställe. Riksbyggen hyser också viss farhåga om att bostadsrätten kan komma att bli mer intressant för kriminella som objekt om utredningens lagförslag blir verklighet, se separat avsnitt sist i remissvaret.

5.6 Tillsynsansvaret vid brott i omgivningen

Utredningen föreslår att hyresgästens ansvar att hålla noggrann tillsyn över vissa personer ska gälla på samma sätt i fråga om sådan brottslighet i omgivningen som likställs med störningar i boendet. Detta medför, med utredningens egna ord, en inte obetydlig utvidgning av hyresgästens ansvar i det här avseendet. Det är emellertid inte ett strikt ansvar utan det förutsätts att hyresgästen på något sätt har brustit i sin tillsyn. Det är underlåtenheten som läggs hyresgästen till last. Samtidigt lyfter utredningen fram att en hyresgäst som inte har indikationer på misskötsamhet inte ska behöva agera på något särskilt sätt.

Utredningen resonerar som så att eftersom hyresgästens tillsynsansvar redan gäller störningar, så är det naturligt att låta tillsynsansvaret även innefatta de brott som föreslås likställas med störningar. Riksbyggen kan visserligen sympatisera med de lagtekniska fördelarna men ställer sig samtidigt något skeptisk till hur långt hyresgästens ansvar i dessa delar bör sträcka sig, inte minst när det gäller hyresgästens egna barn. Det medför praktiska svårigheter med att övervaka vad som sker utanför lägenheten, många gånger långt från den egna fastigheten. Det framstår onekligen som komplicerat att dra en gräns för hur mycket övervakning som ska krävas. En sak är ansvaret för förhållanden i lägenheten, men när det rör sig om situationer utanför lägenheten blir det genast mer långsökt.

Vidare konstaterar Riksbyggen att det strider mot grundläggande principer inom svensk rätt att man ska behöva vittna mot sina egna barn, för att inte riskera att bli av med sin bostad. Skäligheten av detta kan med fog ifrågasättas.

Sammantaget utesluter inte Riksbyggen att det kan finnas situationer då en hyresgäst kan bli av med sin lägenhet på grund av något som någon annan har gjort, men vill framhålla vikten av nogsamma lagformuleringar i dessa delar, med tanke på åtgärdens ingripande karaktär. Vidare måste man titta på vad som händer sedan – var ska hyresgästen bo framåt? Hur ska man agera för det fall att det finns flera syskon i en familj, och bara ett av barnen begår brott? Ska övriga barn bli av med sitt boende då? Utredningens förslag väcker frågor som inte enbart kan vara upp till rättstillämpningen att avgöra, utan dessa måste beaktas i förväg, inför aktuella lagändringar.

5.7 Brott som begås i lägenheter bör utgöra grund för förverkande i större utsträckning

Förverkande på grund av brott ska ske i fler situationer. Utredningen föreslår att kravet på att lägenheten helt eller till väsentlig del ska användas för brottslig verksamhet tas bort. Riksbyggen delar utredningens bedömning om att detta förhållande bör vara irrelevant vid bedömningen av huruvida ett brott ska kunna ligga till grund för förverkande eller inte. Det avgörande bör vara brottets karaktär, inte hur stor del av lägenheten eller tillhöriga utrymmen som används för den brottsliga verksamheten som sådan. Riksbyggen tillstyrker således förslaget i denna del.

5.8 Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt

Riksbyggen tillstyrker förslaget i denna del. En så ingripande åtgärd mot den enskilde som det är fråga om när det gäller uppsägningar bör lämpligen hanteras utan onödiga tidsutdräkter.

5.9 Utökad information till hyresgäster som brister i skötsamhet

Utredningen föreslår att bristande skötsamhet ska hanteras på samma sätt som störningar i boendet, vad gäller rättelseanmaningar, kopia till socialtjänst osv. Riksbyggen ser ett värde i att regleringen sker på likartat sätt och tillstyrker således förslaget i denna del. Det gör att systematiken blir enklare att förstå. Vidare kommer förverkandegrunderna många gånger sannolikt att överlappa varandra.

5.10 Beviskrav i tvister om uppsägning

Utredningen föreslår att beviskraven vid en uppsägning ligger kvar på dagens nivå, och alltså inte sänks. Detta trots att det under utredningens gång har framkommit att många fastighetsägare lyfter fram de höga beviskraven vid uppsägning som ett problem. Riksbyggen har inga synpunkter i denna del.

5.11 Förslagen är förenliga med barnkonventionen och Europakonventionen

Riksbyggen har inga synpunkter i denna del utan delar utredningens bedömning.

6 Ordnade förhållanden vid inneboende

6.1 Reglerna om inneboende förtydligas

Utredningen föreslår att hyresgästen ska ha rätt att inrymma utomstående så länge det inte sker på ett sätt som hyresvärden skäligen inte ska behöva godta. Det förtydligas vad som ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden ska behöva godta. Riksbyggen välkomnar förslaget i dessa delar. Det är av vikt att reglerna förtydligas, inte minst av omsorg mot de socialt utsatta personer som riskerar att hamna i så kallade madrassboende. Förhoppningsvis bidrar en skärpning av reglerna i detta avseende att fler personer kan beredas värdiga boendeförhållanden.

6.2 Hyresvärdens möjlighet att kontrollera hur lägenheten används förtydligas

Då reglerna om inneboende förtydligas bör hyresvärden också ha rätt att kontrollera hur lägenhetens används. Riksbyggen tillstyrker förslaget i denna del.

7 Övriga förslag

Riksbyggen avstår från att lämna synpunkter vad gäller utredningens övriga förslag.

Övriga synpunkter

Avslutningsvis vill Riksbyggen framhålla att lagstiftaren bör se över motsvarande regelverk vad gäller bostadsrätter. Bostadsrätter och hyresrätter lyder till stora delar under likartad reglering. Under senare år har dock det rättsliga avståndet mellan hyresrätter och bostadsrätter ökat. Först vad gäller skärpta regler om andrahandsupplåtelse, efter utredningen ”SOU 2017:86 Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning”, och nu även med den aktuella utredningen där motsvarande lagändringar för bostadsrätter saknas.

Riksbyggen ser ett värde i att regleringen hålls samman till så stora delar som möjligt, även om det naturligtvis finns situationer då de olika upplåtelseformerna måste hanteras olika. I det här fallet hyser Riksbyggen dock en farhåga om att bostadsrätten kommer att bli det naturliga övergångsobjektet i fall då kriminella personer sägs upp från sin hyresrätt. Det finns redan i dag stora problem med kriminellt belastade

personer som sprider otrygghet i bostadsrättsföreningar. Om samma förverkandegrunder inte ska göras gällande för bostadsrätter som för hyresrätter kan det medföra att en bostadsrättsförening inte kan neka medlemskap till en sökande som gjort sig skyldig till förverkande av sin hyresrätt, eftersom samma handling inte utgör grund för förverkande av bostadsrätten.

Det framkommer av utredningen att upplåtelseformen bostadsrätt är lika vanlig i utsatta områden som när det gäller andra områden, så även av det skälet finns det anledning att se över regelverket när det gäller bostadsrätter, om föreslagna åtgärder ska leda till ökad trygghet i realiteten.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:
Emilia Fång, jurist, 08-698 42 45, emilia.fang@riksbyggen.se.



Märten Lilja
Vice vd och chef affärsområde bostad

Tfn: 0702350095
e-post: marten.lilja@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.