

Lagrådsremiss

Åtgärder för tryggare bostadsområden

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 22 februari 2024

Gunnar Strömmer

Anna-Karin Berglund
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår utökade möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för trygga bostadsområden i hela landet.

Förslagen innebär att ett hyresavtal ska kunna sägas upp om hyresgästen har begått brott som typiskt sett försämrar närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. Det ansvar som hyresgästen har för barn och andra personer som bor eller vistas i lägenheten, ska gälla även att se till att dessa personer inte begår brott som skapar otrygghet för andra boende.

Ett hyresavtal ska vidare kunna sägas upp i fler fall om lägenheten används för att begå brott. Hyresvärden ska ha rätt att säga upp avtalet om en bostadslägenhet eller en lokal används för att begå allvarlig eller omfattande brottslighet. Vidare ska hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten tydliggöras och skärpas.

I syfte att motverka missbruk av reglerna om inneboende ska hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten stramas upp. Hyresvärden ska också få bättre möjligheter att kontrollera hur en lägenhet används.

Regeringen lämnar även förslag för att förbättra förutsättningarna för en hyresgäst som utsatts för våld av en närstående att behålla lägenheten vid en uppsägning. Dessutom föreslås förstärkta möjligheter för en medhyresgäst eller medboende maka eller sambo som utsatts för våld av en närstående att överta ett hyreskontrakt.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 31 maj 2024.

Innehållsförteckning

1	Beslut	4
2	Lagtext	5
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	5
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	16
2.3	Förslag till lag om hyresförhandlingslag (1978:304)	20
2.4	Förslag till lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619)	22
3	Ärendet och dess beredning	23
4	Tryggheten i bostadsområden ska stärkas	23
4.1	Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden	23
4.2	Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten skärps	32
4.3	Hyresgäster som har begått brott som försämrar närmiljön ska kunna sägas upp	38
4.4	Tillsynsansvaret vid brott som försämrar närmiljön	53
4.5	Brott som begås i lägenheter bör i större utsträckning kunna leda till förverkande	59
4.6	Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt	68
5	Åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende	69
5.1	Reglerna om upplåtelser till inneboende skärps	69
5.2	Bättre möjligheter för hyresvärderna att kontrollera hur lägenheten används	73
6	Ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldutsatta kvinnor	76
6.1	Ett stärkt skydd vid uppsägning	76
6.2	Utökade möjligheter att överta ett hyresavtal	80
7	Genomslag för förhandlingsöverenskommelser i enskilda hyresavtal	85
8	Utökad möjlighet till delegering i hyresnämnd	87
9	Övriga hyresrättsliga förslag	90
10	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	92
11	Konsekvenser	94
12	Författningskommentar	104
12.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	104
12.2	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	131
12.3	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslag (1978:304)	134
12.4	Förslaget till lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619)	136

Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)	137
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag.....	142
Bilaga 3	Sammanfattning av promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18).....	158
Bilaga 4	Promemorians lagförslag.....	160
Bilaga 5	Förteckning över remissinstanser	164

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
4. lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619).

2 Lagtext

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹

dels att 12 kap. 20, 25, 26, 41–43, 47, 63, 72 och 73 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 12 kap. 25 a–25 c §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

20 §

Har avtal *ej träffats* om tiden för betalning av hyra *som skall utgå* i pengar, *skall* hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som *belöper på* en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om *avtal träffats om* tidigare förfallodag.

Hyran *skall* betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av *honom*. Betalning får alltid ske genom *postanvisning, postgiro eller bankgiro*. *Skall* hyran betalas på en ort *utom riket*, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på *post- eller* bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till *bank-*

Om avtal *inte har ingåtts* om tiden för betalning av hyra i pengar, *ska* hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som *avser* en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om tidigare förfallodag *har avtalats*.

Hyran *ska* betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av *denne*. Betalning får alltid ske genom *en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare*. *Om* hyran *ska* betalas på en ort *utanför Sverige*, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till *en bank eller någon annan*

¹ Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.

post- eller girokontor anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

liknande betalningsförmedlare anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

25 §²

När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

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 i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö 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 i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

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 som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

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.

25 c §

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att det finns ohyra på ett föremål, får det inte tas in i lägenheten.

26 §³

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan *uppskjutas* utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådiskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte *utan hyresgästens medgivande utföras* under den sista månad som hyresförhållandet består.

Hyresvärden har *på begäran* rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn *av lägenheten eller hur den används*, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan *skjutas upp* utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådiskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte *utföras utan hyresgästens medgivande* under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill

³ Senaste lydelse 1991:850.

Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte *utan hyresgästens medgivande* påbörjas *förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra*. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som *han* genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket *skall* hyresvärden *tillse* att hyresgästen *ej förorsakas* större olägenhet än nödvändigt. *Skada* som *förorsakas hyresgästen* genom arbete som avses i andra stycket *skall ersättas av hyresvärden*, även om skadan *icke* beror på *hans* försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om *den av honom hyrda lägenheten* inte besväras av ohyra. *Därvid* gäller 17 § andra stycket.

Underlåter hyresgästen *att bereda* hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till *det*, får *kronofogdemyndigheten meddela* särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han *eller hon* fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas *före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det*. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som *hyresvärden* genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket *ska* hyresvärden *se till* att hyresgästen *inte drabbas av* större olägenhet än nödvändigt. *Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada* som *orsakas* genom arbete som avses i andra stycket, även om skadan *inte* beror på *dennes* försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om *hyresgästens lägenhet* inte besväras av ohyra. *Då* gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen *inte ger* hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till *det*, får *Kronofogdemyndigheten besluta om* särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

41 §

Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, *om det kan medföra men för hyresvärden*.

Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten *i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta*. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas*

– *om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för*

med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,

– hur lång tid utomstående personer inrymts i lägenheten,

– boendeförhållandena i övrigt,

– risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,

– risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter.

42 §⁴

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter *tillsägelse* gör rättelse utan dröjsmål,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter *uppmaning* gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, *åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid*

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, *gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet*

⁴ Senaste lydelse 2019:533.

användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte görs utan dröjsmål *efter tillsägelse*, eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b § och rättelse inte görs utan dröjsmål *efter uppmaning*,

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten *helt eller till väsentlig del* används för *sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del* eller används för *tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning*.

12. om lägenheten *eller utrymme som hör till den* används för *att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning*.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § *andra stycket*.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av *bristande skötsamhet* eller störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 a §.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. *Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.*

Om det är fråga om *särskilt allvarlig bristande skötsamhet* eller särskilt allvarliga störningar i boendet 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. En tillsägelse om rättelse och underrättelse till socialnämnden ska alltid lämnas om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som gör sig skyldig till sådant åsidosättande eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b §.*

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last

är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om 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.*

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

43 §⁵

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 allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller 11 eller hyresvärden inte inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 4 *sagt till* hyresgästen att göra rättelse.

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 3 eller 6 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter att det förverkandegrundande förhållandet upphörde. Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 5 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast fem år efter att den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av ett förhållande som avses i 42 § första

är av ringa betydelse. *Detsamma gäller om ett förverkande är oskäligt 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.*

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 eller* särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller 11 eller hyresvärden inte inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 4 *uppsagt* hyresgästen att göra rättelse.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av ett förhållande som avses i 42 § första

⁵ Senaste lydelse 2019:523.

stycket 12 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om *den brottsliga verksamheten* har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

stycket 12 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om *brottsligheten* har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

47 §⁶

Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan *nöja sig med* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på någon annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i

Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på någon annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i

annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan *nöja sig med* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, har hans eller hennes efterlevande make eller sambo samma rätt till förlängning, om dödsboet saknar sådan rätt och detta inte har föränletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, har hans eller hennes efterlevande make eller sambo samma rätt till förlängning, om dödsboet saknar sådan rätt och detta inte har föränletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Vid bedömningen av om hyresvärden skäligen kan godta någon som hyresgäst ska det som skäl för förlängning beaktas om denne, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående. Det ska då särskilt beaktas till personens fördel att han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om inte annat har avtalats med hyresvärden.

63 §⁷

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § *andra stycket*, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § andra stycket, 46 a § andra stycket, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 a § *första stycket*, 26 §, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § andra stycket, 46 a § andra stycket, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den utthyrdas lägenhetens adress.

72 §⁸

Hyrestvister som rör störningar i boendet *skall* handläggas särskilt skyndsamt.

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

73 §⁹

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, *om inte något annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.*

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader

⁷ Senaste lydelse 2021:1097.

⁸ Senaste lydelse 1993:400.

⁹ Senaste lydelse 2021:1097.

som han eller hon har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

-
1. Denna lag träder i kraft den 31 maj 2024.
 2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat framgår av 3–5.
 3. Om förpliktelsen åsidosatts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 25–25 c, 42 och 43 §§ i de äldre lydelserna.
 4. I den utsträckning som utomstående personer varit inrymda i lägenheten före ikraftträdandet gäller 12 kap. 41 § i den äldre lydelsen.
 5. För mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet gäller 42 § femte stycket och 47 § i de äldre lydelserna.

2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹

*dels att 5, 5 a, 13 b, 19 c och 23 §§ ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf, 5 b §, med följande lydelse.*

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §²

Hyresnämnden ska bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om inte något annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna ska den ena vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastigheter. Den andra ska vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör en annan lägenhet än en bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) ska det som sägs om hyresfastigheter och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastigheter och bostadsrättsshavares förhållanden.

Hyresnämnden får anlita en expert att biträda nämnden, om det behövs med hänsyn till ärendets beskaffenhet eller om det finns något annat särskilt skäl för det.

Bestämmelserna i 2 § andra–fjärde styckena tillämpas också i fråga om hyresnämnden.

Utöver vad som följer av 2 § tredje stycket får en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet även pröva en fråga om godkännande av en överenskommelse som avses i 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken, om prövningen kan utföras av ordföranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

Regeringen kan förordna att det i en hyresnämnd ska finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnden gäller i tillämpliga delar även en avdelning.

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2019:246.

5 a §³

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ett ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul *skall* föras in eller *slopas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
1. fråga om en förhandlingsklausul *ska* föras in eller *tas bort* i ett hyresavtal enligt 2 a § hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,
3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen,
4. tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen, eller
5. skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket *skall* inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som *skall* delta enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärenden som avses i första och andra styckena *skall* hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

Bestämmelserna i 5 § första stycket *ska* inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som *ska* delta enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärenden som avses i första och andra styckena *ska* hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

5 b §

Utöver vad som följer av 2 § tredje stycket får en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet

1. *besluta om avskrivning av ett ärende när ansökan har återkallats,*

2. *besluta om avskrivning av ett ärende om medling enligt 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken, sedan avtalstiden har löpt ut,*

3. *stadfästa en förlikning som träffats mellan parterna i ett ärende om förlängning av hyresavtal för en bostadslägenhet, och*

4. *pröva en fråga om godkännande av en överenskommelse som avses i 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken.*

Första stycket gäller endast om prövningen kan utföras av ord-

³ Senaste lydelse 2005:1061.

föranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden.

Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

13 b §⁴

Om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av störningar i boendet eller dröjsmål med betalning av hyran, ska hyresnämnden lämna en underrättelse om detta till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt. Om det framgår att socialnämnden redan är informerad, behöver någon underrättelse inte lämnas.

19 c §⁵

Vardera parten ska svara för sina kostnader i nämnden.

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken får nämnden bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som han eller hon har orsakat motparten.

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får nämnden bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som han eller hon har orsakat motparten. *Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får nämnden bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.*

I fråga om hur kostnader ska fördelas i ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller i stället 15 § andra stycket.

23 §⁶

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

⁴ Senaste lydelse 2014:356.

⁵ Senaste lydelse 2019:246.

⁶ Senaste lydelse 2012:980.

- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga om rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),
eller

8. stadfäst en förlikning.

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 31 maj 2024.

2.3 Förslag till lag om hyresförhandlingslag (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304) dels att 2 § ska ha följande lydelse, dels att det ska införas en ny paragraf, 2 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Med en förhandlingsklausul avses i denna lag en bestämmelse i ett hyresavtal genom vilken en hyresgäst, sedan en förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, godkänner att det gentemot honom eller henne får tillämpas en bestämmelse om hyra eller något annat hyresvillkor som det har ingåtts en överenskommelse om med stöd av förhandlingsordningen eller den förhandlingsordning som ersatt denna (förhandlingsöverenskommelse).

En tvist om att införa eller slopa en förhandlingsklausul i ett hyresavtal kan prövas av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, om inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul ska gälla först från och med en viss dag.

Med förhandlingsöverenskommelse avses en överenskommelse om hyra eller något annat hyresvillkor som har ingåtts med stöd av en förhandlingsordning enligt denna lag.

Med förhandlingsklausul avses ett villkor i ett hyresavtal om att hyra för lägenheten eller något annat hyresvillkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse, som ingås med stöd av en förhandlingsordning som omfattar lägenheten, får tillämpas mot hyresgästen.

Om den förhandlingsordning som förhandlingsklausulen avser ändras eller ersätts, får även villkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som ingås med stöd av en senare förhandlingsordning tillämpas mot hyresgästen.

2 a §

En tvist om att införa eller ta bort en förhandlingsklausul i ett hyresavtal kan prövas av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, om inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller borttagandet av en förhandlingsklausul ska gälla först från och med en viss dag.

-
1. Denna lag träder i kraft den 31 maj 2024.
 2. Bestämmelserna i 2 § i den nya lydelsen tillämpas även för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

2.4 Förslag till lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619)

Härigenom föreskrivs att 16 § rättshjälpslagen (1996:1619) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

När rättshjälp har beviljats, betalar staten kostnaderna för bevisning vid allmän domstol *och* Arbetsdomstolen. Om inte något annat följer av lag eller föreskrifter som lämnats med stöd av lag lämnas ersättning för bevisning med skäligt belopp.

16 §¹
När rättshjälp har beviljats, betalar staten kostnaderna för bevisning vid allmän domstol, Arbetsdomstolen, *arrendenämnd och hyresnämnd*. Om inte något annat följer av lag eller föreskrifter som lämnats med stöd av lag lämnas ersättning för bevisning med skäligt belopp.

Denna lag träder i kraft den 31 maj 2024.

3 Ärendet och dess beredning

I juli 2022 gavs en särskild utredare 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. Utredaren fick även i uppdrag att se över reglerna om upplåtelse till inneboende. Regeringen beslutade i mars 2023 tilläggsdirektiv till utredningen som ändrade uppdraget när det gäller hyresgästens tillsynsansvar, så att det blev möjligt att föreslå skärpta regler om uppsägning även i fall där ett barn till hyresgästen har begått brott i närområdet. Utredningen, som tog namnet Utredningen om tryggare bostadsområden, överlämnade i oktober 2023 betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57).

En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Utredningens lagförslag finns i *bilaga 2*.

I juni 2022 gavs en utredare i uppdrag att se över det hyresrättsliga skyddet för personer som utsatts för brott i en nära relation. Uppdraget redovisades i juni 2023 i departementspromemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18). En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 3*. Lagförslagen i promemorian finns i *bilaga 4*.

Betänkandet och promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 5*. Remissvaren finns tillgängliga i lagstiftningsärendena (Ju2023/02200 och Ju2023/01549).

4 Tryggheten i bostadsområden ska stärkas

4.1 Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden

Regeringens bedömning: Det behövs utökade möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott, i syfte att skapa bättre förutsättningar för trygga bostadsområden i hela landet.

Det är angeläget att fastighetsägare som arbetar aktivt med trygghetsfrågor får tillgodoräkna sig detta vid hyresförhandlingarna mellan hyresmarknadens parter.

Utredningens bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Många remissinstanser delar bedömningen att det behövs större möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott eller har inte några invändningar mot den. Bland dessa finns *Fastighetsägarna Sverige*, *Sveriges Allmännyttan*, *Einar Mattson AB*, *MKB Fastighets AB* och *Rikshem AB* som anser att förslagen om utökade möjligheter till uppsägning ger fastighetsägare bättre verktyg att ingripa mot hyresgäster som genom att begå brott, eller på annat sätt, skapar otrygghet i ett bostadsområde. Även *Polismyndigheten* och *Åklagarmyndigheten* tillstyrker förslagen.

Barnombudsmannen, Borlänge kommun, Institutet för mänskliga rättigheter, HSB Riksförbund, Jämställdhetsmyndigheten, länsstyrelserna i Stockholms och Östergötlands län, Malmö kommun, Riksbyggen, Socialstyrelsen, Sveriges Kommuner och Regioner och Uppsala kommun instämmer i att det kan finnas behov av att skärpa det hyresrättsliga regelverket för att öka tryggheten i bostadsområden, men pekar samtidigt på vissa risker med och negativa konsekvenser av utredningens förslag som behöver beaktas i större utsträckning än vad utredningen har gjort. Liknande synpunkter framförs av *Botkyrka kommun, Stockholms kommun, Sundsvalls kommun* och *Sundsvalls tingsrätt*. Även *Famna, Hyresgästföreningen, Myndigheten för delaktighet, Rädda Barnen* och *Sveriges Stadsmissioner*, som avstyrker utredningens förslag om utökade möjligheter till uppsägning, framför liknande synpunkter.

De övergripande synpunkterna på utredningens förslag tar framför allt sikte på risken för att barn eller andra som tillhör hyresgästens hushåll förlorar sin bostad, trots att personen inte själv har gjort sig skyldig till något hyresrättsligt åsidosättande. Det anses särskilt problematiskt i fall där en uppsägning grundas på att hyresgästen brutit i sitt ansvar att se till att ett barn i hushållet inte begår brott. Det ifrågasätts vidare om förslagen kommer att ha den avsedda effekten att öka tryggheten i bostadsområden, på grund av bland annat de negativa konsekvenser som en vräkning kan leda till och risken för att problemen med brottslighet förflyttas till ett annat område dit hyresgästen flyttar efter en uppsägning.

Flera remissinstanser, bland annat *Sveriges Allmännyttan, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, Malmö kommun, MKB Fastighets AB, Länsstyrelsen i Östergötlands län* och *Sveriges förenade studentkårer*, instämmer i utredningens bedömning att fastighetsägares arbete med trygghetsfrågor bör få genomslag i hyressättningen, och anser att det ger fastighetsägare goda incitament att arbeta aktivt med dessa frågor.

Borlänge kommun, Famna, Länsstyrelsen i Stockholms län och *Sveriges Stadsmissioner* invänder mot att fastighetsägaren ska få tillgodoräkna sig trygghetsskapande arbete i hyressättningen, eftersom det riskerar att drabba personer i utsatta områden som ofta har sämre ekonomiska förutsättningar att betala en högre hyra. *Stockholms universitet* anser att det borde anges i lag att trygghetsskapande arbete ska utgöra en bruksvärdesfaktor, som ska beaktas vid bedömningen av vad som är skälig hyra för en lägenhet. *Rikshem AB, Sveriges advokatsamfund* och *Södertälje kommun* efterfrågar tydligare riktlinjer för hur trygghetsskapande arbete ska beaktas vid hyressättningen.

Skälen för regeringens bedömning

Det finns stora problem med otrygghet i många bostadsområden

Det är ett allvarligt samhällsproblem att många människor i dag känner sig otrygga i sina egna bostadsområden. Utredningens kartläggning visar att otrygghet på grund av brott förekommer i hela landet, men att problemen är mer utbredda och allvarliga på vissa platser. Det gäller framför allt i de bostadsområden som Polismyndigheten identifierat som utsatta områden. Där påverkas de boende av brottsligheten i stor utsträckning i sin vardag. I många utsatta områden finns det en stor andel hyresrätter. Av kartläggningen framgår att andelen som upplever otrygghet i sitt bostadsområde är

större hos dem som bor i hyreslägenheter än i andra boendeformer, och särskilt hos boende i hyreslägenheter i utsatta områden. Brottsförebyggande rådets statistik från den nationella trygghetsundersökningen 2022 visar att så många som 50 procent av de boende i hyreslägenheter i utsatta områden känner sig otrygga inför att gå ut på kvällen i sitt bostadsområde.

Av utredningens kartläggning framkommer att mycket av den allvarliga brottsligheten de senaste åren, som skjutningar och sprängningar, har skett i eller haft koppling till utsatta områden och kriminella grupperingar i dessa områden. Många av dessa grova brott sker i närheten av bostäder. Det är även vanligt att polisen påträffar vapen i bostäder eller på allmänt tillgängliga platser i närheten. Riskerna för utomstående att skadas och dödas har ökat de senaste åren (se lagrådsremissen Säkerhetszoner den 8 februari 2024, s. 14 och 15). Det förekommer också ofta att kriminella nätverk i utsatta områden använder sitt våldskapital för att på olika sätt kontrollera området.

Vidare framgår att en central del av narkotikahandeln i Sverige utgår från bostadsområden som präglas av ekonomisk segregation, sociala problem och otrygghet. Narkotikabrottslighet skapar stor otrygghet hos de boende i ett område och beskrivs av många fastighetsägare som vanligt förekommande. Det finns också ett geografiskt samband mellan platser där det sker öppen gatuförsäljning av narkotika och platser där det sker annan allvarlig brottslighet.

Enligt kartläggningen är det vidare vanligt att personer begår brott i det område där de bor. Eftersom hyresrätten är en dominerande upplåtelseform i många utsatta områden är det därmed ofta personer som bor i hyreslägenheter som begår brott i dessa områden.

Den brottslighet som förekommer i vissa områden drabbar inte bara dem som bor där. Utredningens kartläggning visar att även fastighetsägare i dessa områden påverkas i stor utsträckning. De tvingas hantera stora säkerhetsproblem i sin verksamhet och kan ha svårt att sköta förvaltningen av sina fastigheter och att driva ärenden om uppsägning.

Det hyresrättsliga regelverket behöver skärpas för att öka tryggheten

För att komma till rätta med det allvarliga samhällsproblem som brottsligheten innebär och att återupprätta tryggheten i samhället, behövs kraftfulla åtgärder på många olika områden. Det handlar om att skärpa straffen för grova brott och att flytta fokus från gärningsmannen till brottsoffret. Även det brottsförebyggande arbetet är viktigt, med ett tydligt fokus på föräldrans ansvar, tidigare insatser och stöd till föräldrar. Fastighetsägare är en av flera aktörer som har en viktig roll i det brottsförebyggande arbetet och för att skapa trygga bostadsområden. Det gäller inte minst de allmännyttiga företagen, som är en dominerande fastighetsägare i många utsatta områden.

Det hyresrättsliga regelverket i 12 kap. jordabalken (härefter hyreslagen) ger redan i dag vissa möjligheter att säga upp hyresgäster som har begått brott som stör grannarna eller som använder lägenheten för brottslig verksamhet. Hyresgästen har också ett ansvar för att se till att andra personer som bor eller vistas i lägenheten inte gör sig skyldiga till sådana ageranden. Enligt regeringens mening är det dock tydligt att reglerna inte

är anpassade till den problembild som finns i dag, där vissa områden präglas av omfattande problem med brottslighet. Fastighetsägare efterfrågar bättre verktyg för att ingripa mot hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet i ett område. Behovet av detta framhålls av till exempel *Fastighetsägarna Sverige*, *Sveriges Allmännyttan*, *Einar Mattson AB*, *MKB Fastighets AB* och *Rikshem AB*. Det finns också en förväntan hos de boende att fastighetsägare ska agera i dessa situationer.

En grundläggande utgångspunkt är att alla människor har samma rätt att känna sig trygga i sin bostad och närmiljön omkring denna, oavsett var man bor. En skärpning av det hyresrättsliga regelverket är enligt regeringens mening en viktig del i att återupprätta tryggheten och minska den allvarliga brottsligheten i samhället. De flesta av remissinstanserna, även många av dem som har synpunkter på eller invändningar mot utredningens förslag om utökade möjligheter till uppsägning, instämmer i att det finns ett sådant behov. Regeringen anser att fastighetsägare bör ges utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som genom att begå brott, eller på annat sätt, bidrar till otrygghet i ett område.

Några remissinstanser, bland annat *Fastighetsägarna Sverige*, *Hyresgästföreningen*, *Sveriges Allmännyttan* och *Malmö kommun*, framhåller vikten av att ansvaret för att motverka brottslighet i ett område inte överlämnas till fastighetsägare. Det är inte heller syftet med regeringens förslag. Att förebygga och bekämpa brott är fortfarande i första hand en fråga för polis och andra relevanta myndigheter. Avsikten är inte att de hyresrättsliga åtgärderna ska ersätta ett straffrättsligt ingripande mot en hyresgäst som har begått brott, eller utgöra ytterligare ett straff för brottet. Förslagen syftar till att ge fastighetsägare större möjligheter att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende och försvårar för fastighetsägaren att bedriva sin verksamhet.

Att skärpa det hyresrättsliga regelverket kan tillsammans med andra åtgärder bidra till att öka tryggheten i bostadsområden. Bland andra åtgärder som regeringen vidtar kan nämnas den nya lagen om preventiva vistelseförbud som trädde i kraft den 1 februari 2024 (prop. 2023/24:57). Lagen innebär att personer som främjar brottslighet som är ägnad att allvarligt skada tryggheten hos allmänheten ska kunna förbjudas att vistas på vissa platser. Syftet är att öka tryggheten i det offentliga rummet och att förhindra att brottslig verksamhet utövas där. Regeringen har också nyligen i en lagrådsremiss föreslagit att Polismyndigheten i vissa fall ska kunna införa säkerhetszoner där polismän har särskilda befogenheter att söka efter vapen och andra farliga föremål. Syftet är att skjutningar och sprängningar ska kunna motverkas mer effektivt vid konflikter i den kriminella miljön.

Vissa remissinstanser, däribland *Fastighetsägarna Sverige*, *Sveriges Allmännyttan*, *Uppsala kommun*, *Jämställdhetsmyndigheten* och *Länsstyrelsen i Stockholms län*, påpekar behovet av samverkan mellan fastighetsägare och andra aktörer, som polis och socialtjänst, för att öka tryggheten i bostadsområden. Regeringen instämmer i vikten av en sådan samverkan. Som framgår av utredningens kartläggning finns det på flera platser en välfungerande frivillig samverkan mellan privata och offentliga aktörer. Regeringen har vidare gett en särskild utredare i uppdrag att analysera i vilken omfattning samverkan bör vara obligatorisk mellan det offentliga och fastighetsägare i syfte att stärka trygghet, attraktivitet och

det lokala näringslivet (dir. 2023:99). Utredaren ska också föreslå andra insatser som bidrar till ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder i den byggda miljön. I det brottsförebyggande arbetet har kommunerna en särskilt viktig roll. Den 1 juli 2023 trädde en ny lag om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete i kraft (prop. 2022/23:43). Det innebär bland annat att kommunerna ska ta ett ansvar för samordningen av det lokala brottsförebyggande arbetet. I det ingår att verka för att överenskommelser om samverkan ingås med relevanta aktörer, till exempel statliga myndigheter, regioner, det civila samhällets organisationer och aktörer inom näringslivet.

En del remissinstanser, till exempel *Borlänge kommun*, *Riksbyggen*, *HSB Riksförbund*, *Stockholms kommun* och *Rädda Barnen*, pekar på att det, om en hyresgäst efter en uppsägning flyttar till ett annat område, finns en risk för att problemen med brottslighet förflyttas dit eller att hyresgästen ändå bor kvar i samma område.

Bostaden utgör många gånger en lokal bas för den som begår brott i ett område, som personen blir av med vid en uppsägning. Utökade möjligheter till uppsägning kan också leda till att koncentrationen av kriminella personer inom ett visst område minskar. Den som efter en uppsägning flyttar till ett annat område, har ofta inte samma förutsättningar att där fortsätta sin brottslighet. Förslagen kan därmed ha positiva effekter för tryggheten i ett område, utan att problematiken förflyttas till ett annat område. Det kan också tänkas att vetskapen om att den här typen av ageranden kan leda till att hyresgästen förlorar sin bostad, kan ha en preventiv effekt på brottsligheten i ett område. Regeringen bedömer därför att utökade möjligheter att säga upp ett hyresavtal i fall där hyresgästen har begått brott i lägenheten eller i området omkring denna, kan bidra till en minskning av brottsligheten och en ökad trygghet i ett bostadsområde. Det kan inte uteslutas att en hyresgäst efter en uppsägning i vissa fall ändå bor kvar i samma område, exempelvis som inneboende hos någon annan. Regeringen bedömer dock att den risken inte är så stor att det påverkar förslagets effektivitet.

Några remissinstanser, bland annat *Hyresgästföreningen*, har synpunkter på att förslagen enbart tar sikte på hyresrätter och inte på andra boendeformer som bostadsrätter och villor, trots att det finns problem med brottslighet även där. *Sveriges Kommuner och Regioner* anser att det även bör övervägas hur tryggheten för andra boendeformer kan stärkas. *Stockholms universitet* anser att motsvarande regelskärpningar för bostadsrätter bör övervägas och *HSB Riksförbund* föreslår att det tillsätts en utredning om det.

Regeringen delar bilden av att problemen med brottslighet som kan kopplas till bostäder inte är isolerade till hyresrätter, utan att de förekommer även beträffande andra boendeformer. Som framgår ovan är andelen som känner sig otrygga i sitt bostadsområde större hos dem som bor hyreslägenheter än i andra boendeformer. Regeringen anser därför att det är särskilt angeläget att vidta åtgärder på detta område. De regler om förverkande som gäller för bostadsrätter liknar visserligen reglerna för hyresrätter. Det finns dock skillnader som behöver beaktas vid övervägande av om motsvarande regler bör införas för bostadsrätter. Det finns under alla förhållanden inte någon möjlighet att behandla dessa frågor inom ramen för detta lagstiftningsärende. Det hindrar givetvis inte att det

är angeläget att det på andra områden vidtas kraftfulla åtgärder mot brottslighet i eller i närheten av bostäder, oavsett boendeform.

En rimlig avvägning måste göras mellan de olika intressen som finns

I denna lagrådsremiss föreslår regeringen bland annat att det ska bli lättare att säga upp ett hyresavtal om hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för, har gjort sig skyldig till brott som skapar otrygghet för andra boende (avsnitt 4.3 och 4.4), och i fall där lägenheten används för allvarlig eller omfattande brottslighet (avsnitt 4.5).

Flera remissinstanser framhåller risken för att barn eller andra personer som tillhör hyresgästens hushåll förlorar sin bostad, trots att de själva inte har gjort sig skyldiga till något åsidosättande. Bland dessa finns *Sveriges Kommuner och Regioner* och ett antal kommuner, några myndigheter som till exempel *Barnombudsmannen*, *Institutet för mänskliga rättigheter* och *Socialstyrelsen*, samt *Famna*, *Hyresgästföreningen* och *Rädda Barnen*. Det anses vara särskilt problematiskt i fall där ett hyresavtal ska upphöra på grund av att hyresgästen har brustit i sitt ansvar att se till att ett barn i hushållet inte begår brott. Det framhålls att en vräkning ofta leder till att en familj hamnar i en otrygg bostadssituation och att det är svårt för dessa att komma tillbaka till bostadsmarknaden igen, vilket har en rad negativa konsekvenser särskilt för barn. Några av de angivna remissinstanserna och *Linköpings universitet* ifrågasätter om förslagen är förenliga med bestämmelserna i den europeiska konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) och FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen).

Hyresgästens besittningsskydd är en grundläggande del av det hyresrättsliga regelverket. Både bostadshyresgäster och lokalhyresgäster behöver skyddas mot obefogade uppsägningar. När det gäller bostadshyresgäster ska hänsyn tas till artikel 8 i Europakonventionen om den enskildes rätt till respekt för sitt hem. Det innebär att det krävs starka skäl för att någon ska fråntas sin bostad. För att ett hyresavtal ska upphöra måste det stå i rimlig proportion till de intressen som hyresgästen har åsidosatt.

Utgångspunkten för regeringens förslag är att den enskilda hyresgästens besittningsskydd måste vägas mot övriga boendes och fastighetsägares intressen. Det kan inte accepteras att ett fåtal personer genom att begå brott skapar otrygghet i ett helt bostadsområde. Enligt regeringens mening behöver intresset av en trygg och säker boendemiljö hos det stora flertal som sköter sig få ett större genomslag i lagstiftningen. Utgångspunkten bör vara att detta intresse väger tyngre än intresset av att få behålla sin bostad hos en enskild hyresgäst som genom sitt agerande skapar otrygghet för andra boende. Det finns också skäl att tillmäta fastighetsägarens intresse av att kunna bedriva sin verksamhet under trygga förhållanden en ökad betydelse.

Regeringen anser vidare att det är rimligt att hyresgästen har ett ansvar för andra personer som bor eller vistas i lägenheten. Det är en viktig utgångspunkt redan enligt dagens regelverk. Det kommer till uttryck bland annat genom att hyresgästen har ett ansvar att hålla noggrann tillsyn över att andra personer som bor eller vistas i lägenheten inte utsätter grannarna för störningar och iakttar det som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten (24 och 25 §§ hyreslagen). Vidare kan hyres-

rätten förverkas på grund av att någon av de personer som hyresgästen ansvarar för använder lägenheten för brottslig verksamhet (42 § första stycket 12 hyreslagen).

Enligt regeringens mening bör motsvarande utgångspunkter gälla i fråga om hyresgästens ansvar, i de situationer som förslagen om utökade möjligheter till uppsägning tar sikte på. Det är rimligt att kräva att en hyresgäst vidtar åtgärder för att förhindra att andra personer som bor eller vistas i lägenheten agerar på ett sätt som skapar otrygghet i ett område. Det gäller också fall där den som gör sig skyldig till ett sådant agerande är ett underårigt barn. Det stämmer överens med hur tillsynsansvaret är utformat i dag. Regeringens överväganden i dessa frågor behandlas närmare i avsnitt 4.4.

När ett hyresavtal ska upphöra innebär det i vissa fall att andra personer som bor tillsammans med hyresgästen drabbas genom att de blir av med sin bostad, trots att de inte själva gjort sig skyldiga till något åsidosättande.

Om den som drabbas är ett barn ska bestämmelserna i barnkonventionen beaktas. Barnkonventionen gäller numera som svensk lag, se lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter. En av konventionens grundprinciper är att vad som bedöms vara barnets bästa ska beaktas i första hand vid alla åtgärder som rör barn (artikel 3). En viktig del i sammanhanget är barnets möjlighet att få växa upp i en trygg och stabil hemmiljö, ett grundläggande behov som kommer till uttryck i flera artiklar i konventionen (se till exempel artikel 6 och artikel 27). Det förhållandet att särskild hänsyn ska tas till barnets bästa innebär dock inte att detta alltid blir utslagsgivande för bedömningen. Konventionen medger att en intresseavvägning görs där barnets intressen balanseras mot andra intressen. Barnets bästa ska vid denna bedömning, när olika intressen vägs mot varandra, väga tungt men är alltså inte ensamt utslagsgivande (se prop. 2017/18:186 s. 96). Det innebär att ett hyresavtal kan upphöra när hyresgästen allvarligt har åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalet, utan att det står i strid med barnkonventionen. Det gäller redan i dag när hyresgästen gjort sig skyldig till ett allvarligt kontraktsbrott exempelvis genom att inte betala hyran eller störa sina grannar.

Barnombudsmannen framhåller att det finns en risk för att barns situation och barns bästa inte får tillräckligt genomslag i bedömningar och motiveringar i hyresmål. Myndigheten pekar på att barnkonventionens bestämmelser hitills har fått ett begränsat genomslag i rättstillämpningen i sådana mål.

Regeringen bedömer att förslagen om utökade möjligheter till uppsägning ger utrymme för domstolen eller hyresnämnden att i det enskilda fallet göra en bedömning av om det åsidosättande som hyresgästen har gjort sig skyldig till är så allvarligt att det är proportionerligt att hyresavtalet upphör. Det finns också utrymme för att beakta intresset av skydd för sin hemmiljö hos barn som har sin bostad i lägenheten. Det är viktigt att domstolarna och hyresnämnderna i det enskilda fallet gör en sådan bedömning och väger in vilka konsekvenser ett hyresavtals upphörande kan få för ett barn.

Att barnets intresse av skydd för sin hemmiljö ska ges en självständig betydelse vid prövningen, bör medföra att det finns ett utrymme för att i fall där ett barn berörs, kräva att det kontraktsbrott som hyresgästen har gjort sig skyldig till ska vara något allvarligare än annars för att hyresavtalet ska upphöra (jfr NJA 2021 s. 1065). Det hindrar inte att fastighets-

ägarens och övriga boendes intressen när hyresgästen har agerat på ett sätt som allvarligt har bidragit till otrygghet i ett område, kan väga så tungt att det kan anses proportionerligt att hyresavtalet ska upphöra. I det sammanhanget ska beaktas att många av dem som drabbas av otrygghet på grund av den brottslighet som förekommer i vissa områden är barn. Även dessa barn har rätt till en trygg hemmiljö.

Kronofogdemyndigheten påpekar att det vid prövningen av en ansökan om avhysning enligt lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning inte görs någon materiell prövning och att det då saknas utrymme att göra bedömningar och intresseavvägningar i enskilda fall. Det finns inte heller något utrymme för det vid en prövning av verkställighet av en avhysning.

De synpunkter som framförs av Kronofogdemyndigheten gör sig gällande även i mål om avhysning där hyresvärden åberopar någon annan grund för att hyresrätten är förverkad än de som omfattas av regeringens förslag. Även mål som rör exempelvis störningar i boendet kan innefatta komplicerade bedömningar och förutsätta intresseavvägningar enligt barnkonventionen och Europakonventionen, som inte kan göras i samma utsträckning i processen hos Kronofogdemyndigheten. Det förhållandet att det i den processen finns ett begränsat utrymme för att göra bedömningar i det enskilda fallet, innebär enligt regeringens mening inte att den föreslagna regleringen står i strid med bestämmelserna i barnkonventionen eller Europakonventionen. En hyresgäst som motsätter sig en uppsägning har rätt att få saken prövad av domstol där det finns utrymme för att göra de intresseavvägningar som förutsätts. Det kan också antas att ärenden av den typ som är aktuella här, som ofta innefattar mer komplicerade bedömningar än sådana som aktualiseras i exempelvis mål om bristande hyresbetalning, i större utsträckning kommer att hanteras i domstol.

Som framhålls av flera remissinstanser kan en vräkning medföra en rad negativa konsekvenser, inte minst för barn. Även om det i vissa fall där hyresgästen har gjort sig skyldig till ett allvarligt kontraktsbrott behöver finnas möjlighet för hyresvärden att säga upp ett hyresavtal, är det samtidigt angeläget att motverka hemlöshet generellt och särskilt vräkningar av barn. För det krävs långsiktiga åtgärder på flera nivåer och inom flera politikområden. Regeringen har en nationell hemlöshetsstrategi för 2022–2026 och det pågår ett antal uppdrag med koppling till strategin. Kronofogdemyndigheten har bland annat i uppdrag att verka för att ett avhysningsförebyggande samarbete etableras med socialtjänst och hyresvärdar i samtliga kommuner. Arbetet ska särskilt inriktas mot att förebygga avhysningar som berör barn. Länsstyrelserna har även i uppdrag att stödja kommunerna i deras arbete att motverka hemlöshet. Vidare har Socialstyrelsen i uppdrag att ta fram en vägledning för att stödja kommunerna och stärka det uppsökande arbete som är riktat till vuxna som är eller riskerar att bli hemlösa och kan ha behov av stöd från socialtjänsten.

Många fastighetsägare arbetar också för att i så stor utsträckning som möjligt undvika vräkningar, särskilt i fall där barn berörs, vilket framhålls av bland annat *MKB Fastighets AB*. Ytterst behöver dock hyresvärden ha möjlighet att säga upp hyresavtalet i fall där hyresgästen allvarligt har åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalet.

Det är angeläget att fastighetsägare som arbetar aktivt med frågor om trygghet får tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen

Genom att utöka möjligheterna att säga upp ett hyresavtal får fastighetsägare bättre förutsättningar att arbeta långsiktigt och effektivt med frågor om trygghet. Det kan bidra till en ökad trygghet i bostadsområden, särskilt i utsatta områden. Utredningen anser att fastighetsägare som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör få tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen. Utredningen anser dock inte att frågan om hur detta arbete ska beaktas vid hyressättningen behöver regleras i lag, utan det bör överlämnas åt hyresmarknadens parter att hantera vid förhandlingar.

Flera remissinstanser, däribland *Sveriges Allmännyttas, Eskilstuna Kommunfastigheter AB, Malmö kommun, MKB Fastighets AB, Länsstyrelsen i Östergötlands län* och *Sveriges förenade studentkårer*, instämmer i utredningens bedömning och framhåller bland annat att det ger fastighetsägare goda incitament att arbeta aktivt med frågor om trygghet.

Borlänge kommun, Famna och Länsstyrelsen i Stockholms län motsätter sig att fastighetsägaren ska få tillgodoräkna sig trygghetsskapande arbete i hyressättningen, eftersom det riskerar att drabba personer i utsatta områden som ofta har sämre ekonomiska förutsättningar att betala en högre hyra. Även *Institutet för mänskliga rättigheter*, som är positivt till att trygghetsskapande arbete ska beaktas vid hyressättningen, samt *Södertälje kommun* och *Örebro kommun* pekar på att det finns en sådan risk.

Hyressättningen bygger på att hyran för en lägenhet ska återspegla hur hyresgäster i allmänhet värderar sitt boende. Trygghet är en faktor som har stor betydelse i det avseendet. Det är därför rimligt att fastighetsägarens arbete med frågor om trygghet får genomslag i hyressättningen. Det ger fastighetsägare incitament att bedriva ett sådant arbete, och är viktigt för att förslagen ska få avsedd effekt att öka tryggheten i bostadsområden. Regeringen anser därför att det är angeläget att fastighetsägare som arbetar aktivt med frågor om trygghet får tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen.

Hyran för de flesta hyreslägenheter bestäms genom kollektiva förhandlingar mellan en hyresvärd och en hyresgästorganisation. Om det uppkommer en tvist mellan hyresvärden och hyresgästen om hyrans storlek gäller att hyresnämnden ska fastställa hyran till ett skäligt belopp. Vid bedömningen görs en jämförelse med hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga. Några regler om vilken betydelse olika faktorer ska ha för bruksvärdet finns inte.

Stockholms universitet anser att det borde anges i lag att trygghetsskapande arbete ska beaktas vid en bruksvärdesprövning. Med hänsyn till hur hyressättningsystemet är utformat i dag är det dock enligt regeringens mening lämpligast att frågan om hur trygghetsskapande arbete närmare ska beaktas vid hyressättningen i första hand överlämnas åt hyresmarknadens parter att hantera inom ramen för förhandlingar om hyran. Mot en sådan ordning talar i viss mån att det, som framhålls av *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen*, kan uppstå osäkerhet kring hur det trygghetsskapande arbetet ska värderas vid hyressättningen. Som påpekas av bland annat *Rikshem AB, Sveriges advokatsamfund* och *Södertälje kommun* kan det behövas vissa riktlinjer för det. Regeringen anser dock att det inte finns skäl att här ange riktlinjer av det slaget, utan bedömer att detta bör

överlämnas till partsorganisationerna som bör ha goda möjligheter att ta fram sådana.

4.2 Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten skärps

Regeringens förslag: Hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska skärpas och komma till uttryck i hyreslagen. Bristande skötsamhet ska införas som ett uppsamlade begrepp för olika former av åsidosättanden.

Om det förekommer bristande skötsamhet ska hyresvärden vara skyldig att uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör. Hyresvärden ska även lämna en underrättelse till socialnämnden. Hyresnämnden ska också ha en skyldighet att lämna en sådan underrättelse i förlängningstvister som rör bristande skötsamhet. Vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska det inte krävas att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och underrättat socialtjänsten, innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden ska dock skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Många remissinstanser är positiva till förslaget eller har inte några synpunkter på det.

Famna, Hyresgästföreningen, Linköpings universitet, Sveriges Stadsmissioner och Sveriges förenade studentkårer avstyrker förslaget om skärpning av reglerna och framför bland annat synpunkter på att det är otydligt vilka ageranden som omfattas av begreppet bristande skötsamhet. En liknande synpunkt framförs av *Institutet för mänskliga rättigheter. Rädta Barnen och Länsstyrelsen i Stockholms län* avstyrker förslagen med hänvisning till de konsekvenser som de kan få för barn och andra som tillhör hyresgästens hushåll. Hyresgästföreningen och Sveriges förenade studentkårer anser att det är onödigt att införa en bestämmelse om hyresgästens skyldighet att bevara trygghet inom fastigheten eftersom de beteenden som bestämmelsen tar sikte på redan omfattas av den befintliga bestämmelsen om skyldigheten att bevara sundhet, ordning och gott skick. *Svea hovrätt* framför en liknande synpunkt och anser att det kan ifrågasättas om förslaget åstadkommer den utökning av hyresgästens ansvar som är avsedd.

Botkyrka kommun, Länsstyrelsen i Östergötlands län och Sveriges Kommuner och Regioner anser det alltid bör krävas en underrättelse till socialnämnden innan ett hyresavtal sägs upp. *Fastighetsägarna Sverige* anser att det bör vara tillräckligt att den bristande skötsamheten är allvarlig för att en uppsägning inte ska behöva föregås av en tillsägelse om rättelse.

Skälen för regeringens förslag

Hyresgästens skyldighet att bevara trygghet inom fastigheten behöver skärpas

Det är centralt att de som bor i ett område ska kunna känna sig trygga i den egna bostaden och i trappuppgången och andra gemensamma delar av fastigheten. Tryggheten inom fastigheten är viktig också för att fastighetsägaren ska kunna bedriva sin verksamhet på ett välfungerande sätt.

Enligt nuvarande regler (25 § hyreslagen) ska en hyresgäst vid sin användning av lägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen ska också i övrigt iakttä allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Åsidosätter hyresgästen dessa skyldigheter kan hyresrätten förverkas (42 § första stycket 9 hyreslagen).

De redovisade reglerna innebär att hyresgästen redan i dag har en skyldighet att inte vidta åtgärder som på olika sätt försämrar tryggheten inom fastigheten. Utredningen föreslår att den skyldigheten ska komma till uttryck i lagtexten. *Hyresgästföreningen* och *Sveriges förenade studentkårer* anser att det inte finns något behov av en sådan lagändring, eftersom de fall som utredningens förslag tar sikte på redan omfattas av befintliga regler. Regeringen anser dock att det finns ett behov av att ge skyldigheten att bevara tryggheten inom fastigheten ett större genomslag i lagstiftningen. Det bör därför anges i lagtexten att hyresgästen vid sin användning av lägenheten, utöver sundhet, ordning och gott skick, också ska ha ett ansvar för att bevara trygghet inom fastigheten. Därigenom tydliggörs hyresgästens ansvar i detta avseende.

Genom att skyldigheten att bevara tryggheten inom fastigheten kommer till uttryck i lagtexten bör intresset av trygghet hos andra som bor eller verkar inom fastigheten ges en ökad tyngd vid bedömningen av vilka krav som ställs på hyresgästen. Det innebär en skärpning av hyresgästens ansvar i det avseendet. Fler ageranden som påverkar andras trygghet negativt bör också kunna leda till att hyresavtalet ska upphöra.

Regeringen anser vidare att bristande skötsamhet bör införas som ett uppsamlande begrepp för olika situationer där trygghet, sundhet, ordning eller gott skick inom fastigheten åsidosätts, i enlighet med utredningens förslag. *Hyresgästföreningen*, *Institutet för mänskliga rättigheter* och *Linköpings universitet* anser att begreppet är otydligt. *Stockholms universitet* ifrågasätter fördelarna med att införa begreppet vid sidan av störningar i boendet, och anser att endast ett av uttrycken bör användas.

Enligt regeringens mening finns det flera fördelar med att införa begreppet bristande skötsamhet i lagstiftningen. Det gör regelverket mer lättöverskådligt och underlättar tillämpningen av det. Begreppet omfattar åsidosättanden av någon av de skyldigheter som avses i bestämmelsen, som till exempel att bevara tryggheten inom fastigheten. Det har därmed inte någon betydelse för bestämmelsens tillämpningsområde att begreppet, som *Hyresnämnden i Stockholm* påpekar, i allmänt språkbruk kan avse även andra brister än de uppräknade. Det finns vidare skäl att behandla dessa fall separat från störningar i boendet som, vilket påpekas av bland annat *Sveriges Allmännyttan*, är ett väl etablerat begrepp.

Avgörande för bedömningen av om hyresgästen har åsidosatt sin skyldighet att bevara tryggheten bör vara i vilken utsträckning beteendet har bidragit till otrygghet för andra som bor eller verkar inom fastigheten. En utgångspunkt bör vara att alla som bor i ett hyreshus ska ha rätt till en hög grad av trygghet i boendet. Både fastighetsägaren och lokalyresgäster ska också kunna bedriva sin verksamhet under trygga förhållanden.

Den nuvarande bestämmelsen om sundhet, ordning och gott skick kan tillämpas på brottsliga ageranden som riktar sig mot till exempel någon av hyresvärdens anställda, men omfattar även ageranden som inte är brottsliga. Det bör gälla även i fortsättningen. När det gäller brottsliga ageranden kan det beroende på omständigheterna bli aktuellt att tillämpa de föreslagna bestämmelserna om brott som försämrar närmiljön (avsnitt 4.3) och användning av lägenheten för brott (avsnitt 4.5) i stället. Även de befintliga reglerna om störningar i boendet kan aktualiseras i vissa fall.

Bestämmelsen om hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten bör kunna tillämpas i vissa fall där en hyresgäst utnyttjar ett våldskapital för att i olika avseenden bryta mot normer, i förlitan på att ingen ska våga ingripa. Det kan handla om att hyresgästen har utnyttjat någon annans parkeringsplats eller tagit någon annans källarförråd i anspråk. Ett annat exempel är att hyresgästen har utövat kontroller av dem som rör sig till eller från fastigheten eller i området omkring denna. Ageranden av det slaget skapar typiskt sett stor otrygghet och en känsla av rättslöshet hos dem som drabbas. Det kan även försvåra fastighetsägarens förvaltning. Sådana ageranden bör därför kunna utgöra ett åsidosättande av hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten.

Andra exempel på åsidosättanden som bör kunna leda till att hyresavtalet ska upphöra är våld, hot eller liknande beteenden mot hyresvärderna, någon som arbetar för hyresvärderna eller en lokalyresgäst. Det finns även skäl att se strängt på våld eller hot som riktas mot andra som rör sig inom fastigheten. Det kan handla om personer som besöker boende i huset eller någon som utför tjänster åt de boende som till exempel hemtjänstpersonal. Andra boende ska inte behöva acceptera att sådan service uteblir eller annars påverkas negativt. Även ageranden som försvårar arbetet för blåljuspersonal med samhällsskyddande funktioner har typiskt sett en tydligt negativ effekt på tryggheten.

Som bland annat *Hyresgästföreningen* och *Svea hovrätt* påpekar kan flera av de uppräknade exemplen även omfattas av den befintliga bestämmelsen om sundhet, ordning och gott skick. Införandet av en uttrycklig bestämmelse om att hyresgästen är skyldig att bevara trygghet inom fastigheten gör dock att det finns anledning att se mer allvarligt på ageranden som påverkar tryggheten negativt. Det ger också ett tydligare stöd för att sådana ageranden bör kunna leda till att hyresavtalet ska upphöra. Bestämmelsens tillämpningsområde bör vidare inte vara begränsat till de angivna exemplen. Det bör därmed finnas utrymme för att fler handlingar som påverkar andras trygghet negativt, än vad som omfattas av befintliga regler, ska kunna leda till att hyresavtalet upphör. Bedömningen av om en handling i ett enskilt fall har påverkat tryggheten på ett sådant sätt som avses i bestämmelsen får göras i rättstillämpningen.

Sveriges förenade studentkårer ser en risk för att den föreslagna bestämmelsen är så vagt formulerad att den kan komma att riktas mot normalt förekommande aktiviteter i studentbostadsområden, som exempelvis

fester i en studentkorridor eller sammankomster på gemensamma gårdar. Den typen av aktiviteter leder dock typiskt sett inte till otrygghet i den mening som avses i bestämmelsen och bör därför normalt inte omfattas av tillämpningsområdet. En annan sak är att sådana aktiviteter kan aktualisera en tillämpning av bestämmelserna om störningar i boendet, om de försämrar bostadsmiljön för andra boende i så hög grad att det inte skäligen ska behöva tålas.

Länsstyrelsen i Stockholms län anser att det vid bedömningen av om hyresgästen har åsidosatt sina skyldigheter bör beaktas om en person är utsatt för våld i hushållet. Bedömningen av om hyresgästen har gjort sig skyldig till bristande skötsamhet bör göras objektivt, i likhet med vad som gäller i dag vid åsidosättanden av sundhet, ordning och gott skick. Enligt hittillsvarande regler ska den omständigheten att hyresgästen utsatts för brott beaktas vid prövningen av om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, vilket innebär att hyresrätten inte ska vara förverkad (42 § femte stycket hyreslagen). Regeringen föreslår också i avsnitt 6.1 att den omständigheten i ännu större utsträckning ska tala för att hyresrätten inte ska förverkas. Dessa regler kommer att bli tillämpliga även när hyresgästen har gjort sig skyldig till bristande skötsamhet. Det finns därmed utrymme för att beakta situationen för en våldsutsatt person, i enlighet med vad länsstyrelsen anför.

Utökad information när hyresgäster brister i skötsamhet

Om hyresgästen gör sig skyldig till störningar i boendet eller åsidosätter skyldigheten att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten är hyresrätten förverkad, om rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse (42 § första stycket 9). Ett förverkande förutsätter alltså att hyresgästen har fått möjlighet till rättelse. I detta avseende behandlas störningar i boendet och andra åsidosättanden enligt 25 § hyreslagen på samma sätt.

När det förekommer störningar i boendet har hyresvärden också en skyldighet att uppmana hyresgästen att se till att störningarna omedelbart upphör enligt 25 § andra stycket hyreslagen. Denna skyldighet för hyresvärden att vidta åtgärder mot en störande hyresgäst motiveras av övriga boendes intresse av att störningarna upphör (se prop. 1992/93:115 s. 19 och 20). I dessa situationer ska även en underrättelse lämnas till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen. Det möjliggör att socialnämnden kopplas in i ett tidigt skede, vilket ofta kan vara en fördel. Socialnämnden kan bidra till att lösa bostadsproblemet för den störande hyresgästen, till exempel genom att hitta en annan bostad åt denne. I andra situationer kan socialnämnden vidta åtgärder som leder till att störningarna i boendet upphör och att hyresgästen får behålla sin bostad (se prop. 1992/93:115 s. 20 och 21). Att en underrättelse har lämnats till socialnämnden är också en förutsättning för att hyresavtalet ska kunna sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad (42 § tredje stycket hyreslagen).

Vid åsidosättanden av det som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten finns i dag ingen motsvarande skyldighet för hyresvärden att uppmana hyresgästen att upphöra med beteendet eller att underrätta socialnämnden. Det finns flera skäl som talar för att sådana ageranden som enligt förslaget benämns bristande skötsamhet ska regleras på samma sätt som störningar i boendet när det gäller uppmaning att vidta

rättelse och underrättelse till socialnämnden. Det gör att systematiken och reglerna om hur uppsägningar ska hanteras blir lättare att förstå. Gränsen mellan de två kategorierna är inte heller alltid tydlig, vilket talar för att de bör behandlas på samma sätt. Bristande skötsamhet har vidare ofta samband med brister i hyresgästens förmåga att hantera ett boende i ett flerfamiljshus, vilket får stöd av den genomgång av rättspraxis som utredningen har gjort. I sådana situationer är det av värde att socialnämnden kopplas in i ett tidigt skede. I arbetet med att förebygga och förbereda vräkningar är information om stödbehov i det enskilda fallet av stor vikt för att lämpliga insatser ska kunna sättas in. Det är till fördel också för övriga hyresgästers boendemiljö att en hyresgäst som brister i skötsamhet tidigt uppmanas att vidta rättelse och att socialnämnden underrättas. Regeringen instämmer därför i utredningens förslag att hyresvärden vid bristande skötsamhet ska ha en skyldighet att uppmana hyresgästen att upphöra med beteendet och att underrätta socialnämnden.

Hyresnämnden bör vidare ha en skyldighet att lämna en underrättelse till socialnämnden i förlängningstvister där bristande skötsamhet görs gällande som grund för att hyresavtalet ska upphöra enligt 46 § första stycket 2 hyreslagen. Det motsvarar vad som redan gäller vid störningar i boendet (13 b § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder, herefter nämndlagen).

Hyresavtalet ska kunna sägas upp omedelbart i särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet

Många fastighetsägare har i dag omfattande problem med säkerheten i sin verksamhet. Det gäller särskilt i utsatta områden. Det kan handla om våld, hot och trakasserier mot fastighetsägaren eller någon anställd. I bostadsområden som är starkt påverkade av kriminella nätverk hindras tidvis fastighetsskötare eller personer som utför uppdrag åt fastighetsägaren från att komma in till vissa områden eller fastigheter. Säkerhetsproblematiken gör vidare att fastighetsägare ibland avstår från att säga upp hyresgäster eller har svårt att hitta ombud som vill ta på sig uppdraget att driva ett sådant ärende rättsligt. Svårigheterna för fastighetsägaren att bedriva sin verksamhet påverkar även andra hyresgäster negativt.

AB Stockholms hem och *AB Svenska Bostäder* framhåller att förslagen om utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som har begått brott kommer att leda till en ökad risk för hot eller andra angrepp mot hyresvärden och hyresvärdens personal. I första hand är det givetvis viktigt att sådan brottslighet blir föremål för ett straffrättsligt ingripande. Det är samtidigt angeläget att det finns tillräckliga möjligheter för fastighetsägaren att vidta hyresrättsliga åtgärder mot en hyresgäst som gör sig skyldig till ett sådant agerande.

Den skärpning av hyresgästens ansvar för att bevara tryggheten inom fastigheten som regeringen föreslår innebär att det finns anledning att se strängare på ageranden som riktar sig mot hyresvärden eller andra som verkar inom fastigheten. När det gäller störningar i boendet som bedöms som särskilt allvarliga får hyresvärden säga upp hyresavtalet omedelbart på grund av att hyresrätten är förverkad, det vill säga utan att först uppmana hyresgästen att vidta rättelse (42 § fjärde stycket hyreslagen). Ett typfall som lyfts fram i förarbetena är att en hyresgäst har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet

som våld eller hot mot någon annan boende (se prop. 1992/93:115 s. 21). Vid åsidosättanden av skyldigheten att bevara sundhet, ordning och gott skick finns det i dag ingen motsvarande möjlighet för hyresvärden att i särskilt allvarliga fall omedelbart säga upp hyresavtalet. Det krävs alltså att hyresvärden först uppmanar hyresgästen att vidta rättelse. För att hyresrätten ska vara förverkad förutsätts också att agerandet upprepas efter tillsägelsen (42 § första stycket 9 hyreslagen).

Utredningen föreslår att hyresvärden i särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska ha möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet på grund av att hyresrätten är förverkad. Det ska alltså inte krävas att hyresgästen innan dess har uppmanats att vidta rättelse. Det ska inte heller krävas en underrättelse till socialnämnden före uppsägningen. *Botkyrka kommun, Länsstyrelsen i Östergötlands län* och *Sveriges Kommuner och Regioner* anser att en sådan underrättelse bör krävas innan ett bostadshyresavtal sägs upp. *Uppsala kommun* framhåller att förslaget kommer att minska kommunens möjligheter att i ett tidigt skede arbeta för att förebygga en avhysning. Liknande synpunkter förs fram av *Famna* och *Sveriges Stadsmissioner*.

Regeringen anser att det finns skäl att se lika allvarligt på ageranden som våld eller hot som riktar sig mot till exempel någon av fastighetsägarens anställda, som på motsvarande ageranden som riktar sig mot andra boende. En fastighetsskötare ska inte behöva arbeta i en trappuppgång där en hyresgäst som misshandlat henne eller honom bor kvar. Det framstår inte som rimligt att kräva att hyresvärden ska uppmana en hyresgäst som har gjort sig skyldig till ett sådant agerande att vidta rättelse innan hyresavtalet kan sägas upp. En sådan process riskerar att dra ut på tiden, vilket leder till en otrygg situation för den som blivit utsatt och för andra som bor inom fastigheten.

Enligt regeringens mening finns det tungt vägande skäl för att hyresvärden i särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska ha möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet på grund av att hyresrätten är förverkad. Det bör alltså inte krävas att hyresvärden uppmanar hyresgästen att vidta rättelse innan hyresavtalet sägs upp. En möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet ger fastighetsägare bättre förutsättningar att arbeta effektivt med tryggheten inom fastigheten, vilket är positivt även för övriga boende.

När hyresgästen inte har möjlighet till rättelse fyller en underrättelse till socialnämnden före uppsägningen inte samma funktion, eftersom det inte går att hindra ett förverkande. Regeringen anser därför att det bör vara tillräckligt att hyresvärden, i de fall där hyresavtalet sägs upp i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad, skickar en kopia av uppsägningen till socialnämnden på motsvarande sätt som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet (42 § fjärde stycket hyreslagen). Socialnämnden får då möjlighet att vidta åtgärder för att hjälpa hyresgästen att hitta en annan bostad.

Fastighetsägarna Sverige anser att det bör vara tillräckligt att den bristande skötsamheten är allvarlig för att hyresavtalet ska kunna sägas upp omedelbart, och att motsvarande bör gälla även för störningar i boendet.

För att hyresrätten ska vara förverkad förutsätts att hyresgästen har gjort sig skyldig till ett allvarligt kontraktsbrott. Det krävs alltså en viss grad av allvarlighet för att en störning i boendet eller bristande skötsamhet ska

kunna leda till förverkande. För att markera att det krävs en högre grad av allvarlighet för att hyresvärden ska ha rätt att omedelbart säga upp hyresavtalet, anser regeringen att benämningen särskilt allvarliga störningar i boendet bör behållas. Det är också lämpligt att, i enlighet med utredningens förslag, använda uttrycket särskilt allvarlig bristande skötsamhet för motsvarande fall av bristande skötsamhet.

Undantaget från kravet på att uppmana hyresgästen att vidta rättelse bör tillämpas främst när hyresgästen allvarligt har åsidosatt intresset av trygghet hos övriga boende, fastighetsägaren eller andra som verkar inom fastigheten. Ett exempel på det är att hyresgästen har gjort sig skyldig till brott som våld eller hot mot fastighetsägaren eller någon anställd. Ett sådant agerande omöjliggör många gånger en fortsatt välfungerande förvaltning av fastigheten. Det ligger då även i andra hyresgästers intresse att personen inte bor kvar. Om den bristande skötsamheten består i att hyresgästen har gjort sig skyldig till brott bör det, på motsvarande sätt som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet, som utgångspunkt krävas att straffvärdet för gärningen ligger på fängelsenivå för att bestämmelsen ska bli tillämplig (jfr NJA 2008 s. 243 och RH 2016:57). När hyresgästen har gjort sig skyldig till sådana brottslighet är det, som framhålls av *Fastighetsägarna Sverige*, inte rimligt att hyresvärden ska behöva uppmana hyresgästen att vidta rättelse.

Undantagsbestämmelsen bör också kunna tillämpas i andra fall av klara avvikelser från det som kan tolereras i ett tryggt och välfungerande bostadsområde. Det kan till exempel handla om att en hyresgäst har utnyttjat ett våldskapital för att utöva kontroller av dem som rör sig till eller från fastigheten eller i området omkring denna, till exempel genom att upprätta vägspärrar.

Det undantag från kravet på uppmaning till hyresgästen att vidta rättelse som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas inte när det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand som orsakar störningar, eller inte håller den tillsyn som krävs för att se till att andra personer som bor eller vistas i lägenheten inte orsakar sådana störningar (42 § fjärde stycket hyreslagen). Det förutsätter att andrahandsupplåtelsen skett med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd. Motsvarande bör gälla vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet.

4.3 Hyresgäster som har begått brott som försämrar närmiljön ska kunna sägas upp

Regeringens förslag: Hyresrätten ska kunna förverkas om hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Hyresvärden ska i dessa fall ha möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet på grund av att hyresrätten är förverkad, det vill säga utan att först uppmana hyresgästen att vidta rättelse och underrätta socialnämnden.

Utredningens förslag överensstämmer i allt väsentligt med regeringens förslag men bestämmelserna har en delvis annan utformning.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser är positiva till förslaget eller har inga synpunkter på det. Bland dem som tillstyrker förslaget finns *Fastighetsägarna Sverige*, *Sveriges Allmännytt*a och ett antal enskilda fastighetsägare, liksom *Polismyndigheten* och *Åklagarmyndigheten*.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget och anser att det är alltför låtgående med hänsyn till bland annat avgränsningen av vilka brott som omfattas av bestämmelsen och att hyresgästen inte ska ha möjlighet till rättelse. *Diskrimineringsombudsmannen* avstyrker förslaget och framhåller att avsaknaden av en definition av vilken brottslighet som omfattas av regleringen skapar risker för godtyckliga bedömningar och diskriminering. *Botkyrka kommun*, *hyresnämnderna i Göteborg*, *Jönköping*, *Stockholm* och *Umeå*, *Svea hovrätt*, *Sveriges advokatsamfund* och *Södertörns tingsrätt* påpekar att utredningens förslag lämnar ett stort utrymme åt rättstillämpningen att bedöma i vilka situationer förverkande ska kunna ske, vilket leder till bristande förutsebarhet och en risk för godtyckliga bedömningar och en oenhetlig rättstillämpning. Synpunkterna tar främst sikte på att det behövs förtydliganden av vilka brott som ska kunna leda till förverkande. Det framförs även att det är otydligt vad som avses med begreppen närmiljön och omgivningen. Liknande synpunkter framförs av *Famna*, *Institutet för mänskliga rättigheter*, *Linköpings universitet* och *Rädda Barnen* som avstyrker förslaget. *Södertörns tingsrätt* framhåller att den föreslagna ordalydelsen att ett brott ska vara ägnat att försämra närmiljön, indikerar att personen som begår brott måste ha haft som syfte att försämra närmiljön. Liknande synpunkter framförs av *Fastighetsägarna Sverige*, *AB Stockholms hem*, *AB Svenska Bostäder* och *Rikshem AB*.

Hyresnämnden i Umeå påpekar att det, på grund av att en fällande brottmålsdom i många fall kommer att behöva inväntas, kan ha gått lång tid mellan en brottslig gärning och den hyresrättsliga prövningen. I ett sådant fall kan det enligt hyresnämnden övervägas om det är rimligt med ett förverkande om någon ytterligare misskötsamhet inte kan läggas hyresgästen till last i tiden efter gärningen.

Fastighetsägarna Sverige anser att bestämmelserna om brott som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen och störningar i boendet, bör gälla även till skydd för dem som arbetar eller av annan anledning befinner sig i omgivningen. *Malmö kommun* och *MKB Fastighets AB* anser att även angrepp mot hyresvärdens personal som sker på en plats långt ifrån lägenheten bör kunna ligga till grund för en uppsägning.

Svea hovrätt framhåller att utformningen av bestämmelsen skulle kunna innebära tillämpningssvårigheter med hänsyn till artikel 6.2 i Europakonventionen, som innebär att domstolar är förhindrade att peka ut någon som brottslig om personens skuld inte är lagligen fastställd. Att den hyresrättsliga konsekvensen enligt lagtexten skulle inträffa när hyresgästen har begått brott innebär enligt hovrätten att en tillämpning av bestämmelsen i praktiken kommer att förutsätta en fällande brottmålsdom. Även *Göteborgs kommun* och *Institutet för mänskliga rättigheter* framhåller att det kan vara problematiskt att en hyresrättslig prövning sker innan ett straffrättsligt förfarande avslutats. *Malmö kommun* efterfrågar en analys av hur parallella straffrättsliga och hyresrättsliga processer gällande om en person har begått en brottslig gärning ska hanteras. *Hyresgäst-*

föreningen och *Famna* ifrågasätter hur förslagen förhåller sig till förbudet mot dubbelbestraffning.

Integritetsskyddsmyndigheten menar att förslagen innebär att hyresvärdar ska behandla personuppgifter om lagöverträdelser och efterfrågar därför en integritetsanalys.

Brottförebyggande rådet anser att det i fall av återkommande brottslighet där de enskilda brotten inte har ett så högt straffvärde bör krävas att hyresvärderna uppmanar hyresgästen att vidta rättelse innan hyresavtalet sägs upp. *Sveriges Kommuner och Regioner* och *Botkyrka kommun* anser att det bör krävas en underrättelse till socialnämnden innan hyresavtalet sägs upp.

Skälen för regeringens förslag

Brottslighet som skapar otrygghet i ett område bör i fler fall kunna ligga till grund för en uppsägning

Som framgår av avsnitt 4.1 har den brottslighet som förekommer i vissa områden stor påverkan på tryggheten för dem som bor där. Det kan handla om allvarlig brottslighet som skjutningar eller sprängningar. Även öppen narkotikaförsäljning bidrar i stor utsträckning till otrygghet i ett område. Sådan brottslighet kan leda till att människor inte vågar röra sig fritt i området eller låta sina barn leka på en näraliggande lekplats. Brottslighet som sker i närområdet kan många gånger vara ett större praktiskt problem för de boende än enstaka störningar i huset eller brott som begås i lägenheter.

En brottslig handling kan i vissa fall utgöra en störning i boendet enligt nuvarande regler. Ett exempel är att hyresgästen utsatt en granne för miss-handel. En sådant agerande kan vara att bedöma som en störning i boendet även om det har ägt rum på visst avstånd från hyresgästens lägenhet. Det krävs då att agerandet har skett i nära anslutning till fastigheten och att det har ett samband med hyresgästens användande av lägenheten (se till exempel RH 2015:31 och RH 2016:57).

Regeringen anser att det bör vara möjligt att i fler fall än i dag kunna säga upp ett hyresavtal på grund av brottslighet som skapar otrygghet i ett område. Det innebär bland annat ett hyresavtal bör kunna sägas upp på grund av brottslighet som har begåtts på ett längre avstånd från hyresgästens lägenhet än vad som är möjligt i dag. Det är inte bara bostaden och dess omedelbara närhet som har betydelse för ett tryggt boende. Hur människor upplever sitt boende påverkas även av närmiljön omkring bostaden med naturliga uppehållsplatser som lekplatser, torg och grönområden. Det är därför rimligt att en hyresgäst ska ha ett ansvar för övriga boendes närmiljö, på motsvarande sätt som för deras bostadsmiljö. Andra boende ska inte behöva tåla att någon som genom att begå brott på ett allvarligt sätt bidrar till otrygghet i området tillåts bo kvar.

Svea hovrätt ifrågasätter att endast brottsliga ageranden omfattas av förslaget och framhåller att det från ett hyresrättsligt perspektiv borde vara betecknande och effekterna av detta som har betydelse. Regeringen instämmer i att det finns skäl som talar för att även andra ageranden som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen än sådana som är brottsliga borde omfattas av regleringen. Som hovrätten påpekar skulle en utvidgad reglering kunna avse ageranden som kan utgöra störningar i boendet men som inte är brottsliga, som exempelvis att spela hög musik i

en sådan omfattning att det försämrar närmiljön för andra boende på ett sätt som inte ska behöva tålas. När möjligheterna till uppsägning utvidgas till att omfatta handlingar som sker på ett längre avstånd från hyresgästens lägenhet är det dock angeläget att tillämpningsområdet inte blir alltför vidsträckt. I dessa situationer bör endast mer allvarliga beteenden anses hyresrättsligt relevanta. En utvidgning av tillämpningsområdet till att omfatta ageranden som inte är brottsliga riskerar också att leda till större gränsdragningssvårigheter. Förslagen motiveras vidare av de omfattande problem med brottslighet som skapar otrygghet som finns i många områden. Regeringen anser därför att det är lämpligt att avgränsa tillämpningsområdet till ageranden som är brottsliga, i enlighet med utredningens förslag.

Avgränsningen av bestämmelsens tillämpningsområde

Regeringen anser alltså att det bör införas en bestämmelse som gör det möjligt att i fler fall säga upp ett hyresavtal på grund av brottslighet som skapar otrygghet för övriga boende. En fråga som då uppkommer är hur bestämmelsens tillämpningsområde bör avgränsas. Det är viktigt att bestämmelsen utformas så att den fångar upp sådan brottslighet som bidrar till otrygghet i ett bostadsområde. Hänsyn måste då tas till att områden där människor bor kan skilja sig åt i hög grad på grund av hur området är utformat.

I likhet med utredningen anser regeringen att det inte bör uppställas någon bestämd yttre gräns för var ett brott ska vara begånget genom att ange ett exakt avstånd från hyresgästens lägenhet. En sådan lösning kan visserligen framstå som tydlig och förutsebar. Den riskerar dock att leda till godtyckliga resultat beroende på om ett brott har begåtts strax utanför eller strax innanför gränsen. Det finns också en risk för att kriminella personer anpassar sitt beteende efter avgränsningen genom att flytta sin brottsliga verksamhet, som till exempel försäljning av narkotika. En sådan avgränsning begränsar också möjligheterna att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Brottslighet som har en stor påverkan på tryggheten i ett område riskerar då att falla utanför reglernas tillämpningsområde.

Utredningen föreslår att bestämmelsen ska utformas så att ett hyresavtal ska kunna sägas upp om hyresgästen har begått brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen. *Institutet för mänskliga rättigheter* och *Sveriges advokatsamfund* anser att den geografiska avgränsningen inte är tillräckligt preciserad vilket leder till bristande förutsebarhet. Några hyresnämnder och *Södertörns tingsrätt* framhåller att avgränsningen är otydlig bland annat när det gäller vad som avses med begreppen omgivningen om närmiljön.

Regeringen anser, i likhet med utredningen, att bestämmelsen bör gälla till skydd för dem som bor i omgivningen till hyresgästens lägenhet. Samma avgränsning av den skyddade gruppen används i dag i bestämmelsen om störningar i boendet. På motsvarande sätt som enligt den bestämmelsen är avsikten inte att med uttrycket åstadkomma någon särskild yttre begränsning, utan det markerar vilka som skyddas av bestämmelsen (jfr prop. 1992/93:115 s. 31). Det som skyddas bör vara intresset av en god närmiljö för dem som bor i omgivningen. Med närmiljön bör därmed avses

hur de boende upplever miljön i området omkring sin bostad. I det avseendet tar bestämmelsens tillämpningsområde sikte på andra situationer än dem som omfattas av bestämmelsen om störningar i boendet, som avser försämringar av bostadsmiljön, det vill säga miljön i och i direkt anslutning till bostaden.

Enligt regeringens mening bör alltså det centrala för avgränsningen vara i vilken utsträckning brottsligheten påverkar närmiljön för dem som bor i omgivningen till hyresgästens lägenhet. En sådan avgränsning kan innebära vissa gränsdragningsvårigheter. Även andra avgränsningar kan dock medföra sådana problem. Det finns också fördelar med en avgränsning som ger en flexibilitet som gör det möjligt att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Det finns då utrymme att beakta exempelvis att ett allvarligt brott ofta påverkar människor inom ett större område än ett mindre allvarligt brott. Av betydelse kan också vara om ett brott är begånget på en plats som de boende behöver passera eller uppehålla sig på eller annars naturligen gör det, som exempelvis en lekplats eller en knutpunkt för kollektivtrafik.

En flexibel reglering riskerar i viss utsträckning att minska hyresgästens möjlighet att förutse vilka ageranden som kan leda till förverkande. Den föreslagna regleringen tar emellertid sikte på ageranden som är brottsliga. Det handlar alltså inte om handlingar som annars är tillåtna. I det avseendet är tillämpningsområdet snävare än för bestämmelsen om störningar i boendet, som inte innehåller någon begränsning i fråga om vilka handlingar som kan omfattas av bestämmelsen. För att bestämmelsen ska bli tillämplig förutsätts också att ett brott kan väntas försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen. Enligt regeringens mening är det rimligt att utgå från att hyresgästen förstår att den typen av brottslighet inte ska behöva accepteras av övriga boende och fastighetsägaren, även om det i lagen inte anges exakt var ett brott ska vara begånget eller vilken typ av brott som omfattas av regleringen. Regeringen delar utredningens bedömning att de gränsdragningsvårigheter som kan uppkomma bör kunna hanteras på ett ändamålsenligt sätt i rättstillämpningen.

Ett brott som har begåtts på ett långt avstånd från hyresgästens lägenhet, i en annan stadsdel eller på en annan ort, har i regel ingen påverkan på närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. Regeringen instämmer dock i utredningens bedömning att var ett brott är begånget inte bör vara avgörande för bestämmelsens tillämpningsområde. En fördel med detta är att straffrättsliga frågor kring var ett brott har begåtts, som kan vara svåra och sakna relevans för den hyresrättsliga kontexten, undviks. Bestämmelsen bör också kunna tillämpas i vissa undantagsfall där ett brott som begåtts på en plats långt ifrån lägenheten kan väntas påverka närmiljön för dem som bor i omgivningen negativt.

För att brottslighet som har begåtts på en plats långt från lägenheten ska anses ägnad att försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen bör det krävas att en sådan försämring framstår som en väntad följd av brottsligheten. Det gäller främst fall där ett brott riktas mot någon som bor i omgivningen. Ett exempel är att hyresgästen följer efter eller söker upp en granne i en annan stadsdel och där utsätter henne eller honom för brott. Ett sådant beteende kan väntas påverka närmiljön för dem som bor i omgivningen negativt och bidra till att förstärka en tystnadskultur i ett område.

Ett annat exempel är att hyresgästen begår brott som riktar sig mot ett rivaliserande kriminellt nätverk vilket leder till hämndåtgärder, som till exempel en skjutning eller sprängning, som riktas mot huset där hyresgästen bor. Det har en kraftigt negativ inverkan på tryggheten för andra boende. Om en hämndåtgärd mot lägenheten, fastigheten eller dess omgivning framstår som en väntad följd av hyresgästens brottslighet bör bestämmelsen kunna tillämpas. I sådana fall bör alltså de övriga boendes intresse av trygghet väga tyngre än hyresgästens intresse av att få bo kvar i lägenheten.

Några remissinstanser, bland annat *Hyresgästföreningen*, invänder mot utredningens förslag om att det ska vara tillräckligt att ett brott är ägnat att försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen. Regeringen anser dock, i likhet med utredningen, att det inte bör krävas att hyresvärdens bevisar att viss brottslighet i ett enskilt fall har haft en effekt på närmiljön för dem som bor i omgivningen. Det bör vara tillräckligt att brottsligheten är av sådan karaktär att den typiskt sett bidrar till en sådan försämring. Det kan underlätta för hyresvärdens i en tvist om uppsägning genom att det minskar de svårigheter som i många fall finns med att få grannar, fastighetsskötare eller andra att vittna på grund av rädsla.

En del remissinstanser, till exempel *Södertörns tingsrätt* och *Fastighetsägarna Sverige*, anser att uttrycket ”ägnat att” indikerar att den som har begått ett brott måste ha haft som syfte att försämra närmiljön. Uttrycket bör dock ges samma betydelse som i andra sammanhang där det används, exempelvis i den straffrättsliga lagstiftningen (se bland annat 5 § terroristbrottslagen [2022:666] och prop. 2021/22:133 s. 181). Det som avses är alltså att brottsligheten är av sådan karaktär att den typiskt sett bidrar till en försämring av närmiljön.

För att avgränsa bestämmelsens tillämpningsområde bör det vidare ha betydelse vad de som bor i omgivningen skäligen ska behöva tåla. Vid bedömningen bör de boendes rätt till en trygg och säker närmiljö väga tungt. Toleransen mot att en hyresgäst genom att begå brott tydligt försämrar närmiljön för övriga boende bör därför vara låg. Bedömningen bör göras objektivt och utgångspunkten bör därmed vara vad boende i allmänhet ska behöva tåla i fråga om närmiljön kring en bostad. Det bör då inte ha någon betydelse om boende i ett visst område kommit att vänja sig vid viss brottslighet och att ytterligare brott av samma slag därför inte kan sägas ha någon direkt påverkan på hur närmiljön upplevs. Bestämmelsen bör tillämpas på brottslighet som är så allvarlig att de boende inte ska behöva tåla den som ett inslag i sin närmiljö. Brott som inte kan väntas ha någon eller endast en obetydlig effekt på de boendes situation bör därmed inte kunna leda till att hyresavtalet ska upphöra.

Fastighetsägarna Sverige anser att bestämmelsen även bör gälla till skydd för dem som arbetar eller av annan anledning befinner sig i omgivningen. *Malmö kommun* och *MKB Fastighets AB* anser att även angrepp som riktar sig mot hyresvärdens personal som sker på en plats långt ifrån lägenheten bör kunna ligga till grund för en uppsägning.

Brott som till exempel våld eller hot som riktar sig mot hyresvärdens eller någon anställd, eller en lokalyresgäst, omfattas av den föreslagna bestämmelsen om hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten (se avsnitt 4.2). Den bestämmelsen kan också bli tillämplig vid brott som riktar sig mot personer som besöker eller utför tjänster åt de boende. När

den bristande skötsamheten består i den typen av brottslighet har hyresvärden enligt förslaget möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet, utan att först uppmana hyresgästen att vidta rättelse, i likhet med vad som föreslås gälla för här aktuella fall (se nedan). På motsvarande sätt som gäller i dag vid tillämpning av bestämmelsen om sundhet, ordning och gott skick bör det vidare inte uppställas något krav på att ett agerande ska ha skett inom fastigheten. Det bör vara tillräckligt att agerandet har påverkat tryggheten inom fastigheten, till exempel genom att fastighetsägarens möjligheter att utföra förvaltningen försvåras.

Enligt regeringens mening ger bestämmelsen om bristande skötsamhet tillräckliga möjligheter att ingripa mot ageranden som riktar sig mot fastighetsägaren eller andra som verkar eller rör sig inom fastigheten. Det finns därför inte något behov av att utvidga tillämpningsområdet för den aktuella bestämmelsen till att omfatta brott som påverkar dem som arbetar eller av någon annan anledning vistas i omgivningen. Det finns inte heller skäl att utvidga tillämpningsområdet för bestämmelsen om störningar i boendet på motsvarande sätt. I vissa fall kan den typen av brott vara av sådan karaktär att det försämrar närmiljön för de boende på ett sådant sätt att den aktuella bestämmelsen bör kunna tillämpas. När det är fråga om tydliga angrepp på fastighetsägarens intressen bör det dock många gånger ligga närmast till hands att tillämpa bestämmelsen om bristande skötsamhet.

Brottslighet som bör omfattas av regleringen

Utredningen föreslår inte någon formell begränsning i fråga om vilka brott som ska kunna leda till att hyresavtalet upphör. Flera remissinstanser, bland annat vissa av hyresnämnderna och domstolarna liksom *Sveriges advokatsamfund*, anser att det behöver förtydligas vilken brottslighet som bör kunna leda till att hyresavtalet upphör. En liknande synpunkt framförs av *Diskrimineringsombudsmannen*, som anser att avsaknaden av en definition av vilken brottslighet som omfattas av bestämmelsen innebär en risk för diskriminering.

Vissa typer av brott påverkar typiskt sett närmiljön i hög utsträckning medan andra inte gör det alls. Regeringen anser dock inte att det finns skäl att begränsa reglernas tillämpningsområde till vissa brott. Avsikten är inte att hyresavtalets upphörande ska vara ytterligare en påföljd för att hyresgästen har gjort sig skyldig till ett visst brott. Reglerna bör i stället utformas så att de ger utrymme för att i det enskilda fallet göra en bedömning av i vilken utsträckning brottsligheten kan väntas försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen. Eftersom omständigheterna kan variera i hög grad är det inte möjligt att räkna upp alla typer av brott eller situationer som kan aktualisera en tillämpning av reglerna. Enligt regeringens mening får det accepteras att den närmare avgränsningen av tillämpningsområdet utvecklas i rättstillämpningen.

Vissa riktlinjer kan dock anges för när bestämmelsen bör kunna tillämpas. Av kravet på att brottsligheten ska vara ägnad att försämra närmiljön för övriga boende i sådan utsträckning att det inte skäligen ska behöva tålas, bör följa att brottsligheten ska ha visst allvar eller omfattning. En hyresgäst som begår ett allvarligt brott kan som utgångspunkt inte anses ha ett skyddsvärt intresse av att få bo kvar i lägenheten. Om brottet har ett högt straffvärde bör det därför ofta vara tillräckligt med ett enstaka

brott. Det gäller särskilt i fråga om brott som är riktade mot en person, som till exempel rån eller grov misshandel. Även allvarigare fall av misshandel av normalgraden har typiskt sett en påtagligt negativ inverkan på närmiljön och bör kunna omfattas av bestämmelsen. Några exempel på andra allvarliga brott som bör kunna leda till att hyresavtalet ska upphöra är sprängningar och skjutningar. Även brott som våldsamt upplopp och blåljussabotage skapar typiskt sett stor otrygghet i ett område och är många gånger av sådan karaktär att de bör omfattas av regleringen. Detsamma gäller fall där någon är beväpnad i området, vilket ofta bedöms som grovt vapenbrott.

Återkommande brottslighet bör i vissa fall kunna leda till att hyresavtalet ska upphöra, även om de enskilda brotten har ett något lägre straffvärde. Ett exempel är försäljning av narkotika eller annan befattning med narkotika som är avsedd att säljas, vilket i många områden i stor utsträckning bidrar till otrygghet. Boende ska inte behöva tåla öppna narkotikaöverlåtelser i närheten av bostaden eller på väg till eller från arbetet, skolan eller den lokala affären. När någon har sålt narkotika kan det beroende på omständigheterna finnas anledning att utgå från att det är fråga om återkommande brottslighet. Även återkommande skadegörelse kan i många fall ha en tydligt negativ inverkan på hur människor upplever sin närmiljö. Brott med ett straffvärde på bötesnivå har normalt inte en sådan påverkan på närmiljön att de bör omfattas av bestämmelsens tillämpningsområde.

Som *Hyresnämnden i Göteborg* framhåller kan det i vissa fall vara svårt att i en hyrestvist göra en bedömning av straffvärdet för ett brott om inte domstol har uttalat sig om det i en brottmålsdom. I enlighet med vad som anförs ovan bör brottslighetens straffvärde kunna tjäna som riktmärke vid bedömningen av om den är av sådan karaktär att den typiskt sett försämrar närmiljön på det sätt som avses i bestämmelsen. Avsikten är dock inte att brott med ett visst straffvärde alltid ska leda till att hyresavtalet upphör. Avgörande för bedömningen bör vara i vilken utsträckning brottsligheten kan väntas medföra en försämring av närmiljön för dem som bor i omgivningen. Den bedömningen bör ofta kunna göras utan att hyresnämnden behöver göra en exakt bedömning av straffvärdet för ett enskilt brott.

Brott, som till exempel utpressning eller stöld, som är riktade mot affärsinnehavare eller andra som bedriver verksamhet i ett område drabbar inte de boende direkt. Sådan brottslighet kan ändå i förlängningen leda till att de boende upplever ett område som otryggt genom att den påverkar vilka aktörer som vill etablera sig i området och fortsätta bedriva verksamhet där. Därmed påverkas även vilken service och stadsbild de boende får. Som framhålls av *Svensk Försäkring* är den typen av vardagsbrottslighet en starkt bidragande orsak till otryggheten i samhället. Ett välfungerande affärsområde är alltså viktigt ur ett trygghetsperspektiv. Den typen av brottslighet bör därför kunna leda till att hyresavtalet ska upphöra.

Vissa brott har typiskt sett ingen eller en sådan obetydlig påverkan på närmiljön för övriga boende att de skäligen får tålas, och bör därför falla utanför bestämmelsens tillämpningsområde. Så är ofta fallet när det gäller sådan brottslighet som förekommer i viss utsträckning på de flesta platser i landet. Några exempel är ett slagsmål av mindre allvarlig karaktär sent en kväll på en nattklubb eller en butiksstöld som är ringa.

Om brottsligheten har koppling till kriminella grupperingar bidrar det till att skapa en större otrygghet. I sådana fall bör brottsligheten i högre utsträckning än annars kunna anses ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen ska behöva tålas av andra boende. Det samma bör gälla om någon har involverat barn i brottslighet, vilket numera också är brottsligt i sig (16 kap. 5 a § brottsbalken). Det kan väntas skapa en rädsla hos föräldrar för att deras barn ska bli indragna i brottslighet och kan därmed påverka hur föräldrarna låter barnen röra sig i området. Det bör också finnas skäl att se allvarigare på brott som begås mot ett barn.

Beviskrav och förhållandet till den straffrättsliga prövningen

Rikshem AB önskar att beviskraven i uppsägningstvister lättas upp. De pekar på att det är en känd praktisk svårighet för fastighetsägare att få grannar eller personal hos hyresvärderna att vittna, på grund av risken för att utsättas för hot och andra repressalier.

Regeringens förslag innebär att hyresvärderna inte behöver bevisa att viss brottslighet i ett enskilt fall har haft en negativ inverkan på närmiljön för dem som bor i omgivningen. Som framhålls ovan kan det underlätta för hyresvärderna i en tvist om uppsägning, genom att det inte finns något behov av att höra exempelvis grannar om vilken påverkan ett brott har haft.

I övrigt anser regeringen att utgångspunkten även i fortsättningen bör vara att fastighetsägaren ska styrka de omständigheter som åberopas till grund för att hyresavtalet ska upphöra. Det motsvarar det beviskrav som i allmänhet gäller i tvistemål, vilket i regel tillämpas även i tvister som prövas av hyresnämnderna. Det är rimligt att kräva att hyresvärderna ska bevisa det agerande som hyresgästen har gjort sig skyldig till, och som ligger till grund för en uppsägning. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att vilket beviskrav som gäller inte bör regleras i lag. Det bör därmed inte finnas något hinder mot att domstolar och hyresnämnder i vissa situationer anpassar beviskravet, om det bedöms som motiverat utifrån de principer som gäller i fråga om beviskrav i tvistemål.

I praktiken kommer hyresvärderna i de flesta fall att vara beroende av en fällande brottmålsdom för att kunna styrka att hyresgästen har gjort sig skyldig till brott. Det är svårt för hyresvärderna att utreda brottslighet på egen hand. Fram till dess att åtal har väckts gäller vidare förundersökningssekretess som kan göra det svårt för hyresvärderna att få tillgång till uppgifter om brottsligheten. Ett antal remissinstanser, däribland *AB Familjebostäder*, *AB Svenska Bostäder*, *Västerås kommun* och *Uppsala kommun*, framhåller behovet av ett utökad informationsutbyte mellan fastighetsägare och polis, för att fastighetsägaren ska få tillgång till den utredning som behövs för att kunna säga upp hyresavtalet. Det finns dock inte utrymme att överväga en sådan reglering inom ramen för det här lagstiftningsärendet.

Göteborgs kommun och *Institutet för mänskliga rättigheter* framför att det kan vara problematiskt att en hyresrättslig prövning av om ett brott har begåtts sker innan en straffrättslig prövning av brottet har skett. *Malmö kommun* efterfrågar en analys av hur parallella straffrättsliga och hyresrättsliga processer gällande om en person har begått en brottslig gärning ska hanteras. *Svea hovrätt* framhåller att utformningen av bestämmelsen skulle kunna innebära tillämpningssvårigheter med hänsyn till artikel 6.2

i Europakonventionen, som innebär att domstolar är förhindrade att peka ut någon som brottslig om personens skuld inte är lagligen fastställd. Att den hyresrättsliga konsekvensen enligt lagtexten skulle inträffa när hyresgästen har begått brott innebär enligt hovrätten att en tillämpning av bestämmelsen i praktiken kommer att förutsätta en fällande brottmålsdom. *Hyresgästföreningen* och *Famna* ifrågasätter hur förslagen förhåller sig till förbudet mot dubbelbestraffning.

I artikel 6.2 i Europakonventionen anges att den som blivit anklagad för brott ska betraktas som oskyldig till dess hans eller hennes skuld lagligen fastställts. Bestämmelsen är i första hand tillämplig i förfaranden där en anklagelse för brott riktas mot någon. Detta är ett autonomt begrepp enligt konventionen. Europadomstolens bedömning av om det finns en anklagelse för brott utgår från tre kriterier, nämligen hur förfarandet kvalificeras enligt nationell rätt, förfarandets grundläggande karaktär och den möjliga sanktionens art och stränghet.

När det gäller civilrättsliga förfaranden har Europadomstolen i flera avgöranden kommit fram till att artikel 6.2 i Europakonventionen inte är tillämplig eftersom den talan som förts inte innefattat en anklagelse för brott (se till exempel *Ringvold mot Norge*, no. 34964/97, 11 februari 2003). Exempelvis finns det inte något hinder mot att fastslå att en person är skyldig att betala skadestånd på grund av samma omständigheter som varit föremål för prövning i ett straffrättsligt förfarande som resulterat i en frikännande dom, med tillämpning av ett lägre beviskrav. I det civilrättsliga förfarandet får domstolen dock inte göra uttalanden som kan uppfattas som ett ifrågasättande av en frikännande dom eller i övrigt ett ställningstagande till det straffrättsliga ansvaret. Exempel på fall där en kränkning av artikel 6.2 bedömts ha skett är att domstolen vid prövningen av exempelvis ett skadeståndsanspråk har uttalat att det är sannolikt att en person gjort sig skyldig till den brottsliga gärning som hon eller han åtalats för (se till exempel *Y mot Norge*, no. 56568/00, 11 februari 2003).

En talan om att hyresrätten är förverkad på grund av brottslighet som är ägnad att försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen är en civilrättslig talan. I grunden innebär en sådan talan ett påstående om att hyresgästen har gjort sig skyldig till kontraktsbrott, med hävning av avtalet som följd. Parterna i målet är enskilda och någon inblandning i förfarandet från det allmänna i form av exempelvis polis eller åklagare finns inte. Någon straffrättslig sanktion kan inte aktualiseras i målet och ett beslut om att hyresrätten är förverkad har inte någon rättskraft i en eventuell efterföljande brottmålsrättegång. Det finns inte heller någon koppling mellan förfarandena på så sätt att en fällande brottmålsdom har rättskraft i ett mål om förverkande av hyresrätten, utan en sådan dom har endast bevisverkan. Till skillnad från exempelvis ett anspråk på skadestånd finns det inte heller någon möjlighet att få en talan om förverkande av hyresrätten prövad i samband med ett straffrättsligt förfarande. Mot den anförda bakgrunden kan en talan om förverkande av hyresrätten inte anses innefatta en anklagelse för brott i den mening som avses i artikel 6.2 i Europakonventionen.

När en domstol eller hyresnämnd prövar frågan om huruvida hyresrätten är förverkad ska den ta ställning till vilka faktiska omständigheter som är styrkta i målet. Det förutsätts också att det agerande som hyresgästen har gjort sig skyldig till är brottsligt, på så sätt att omständigheterna kan hänföras till ett visst brott. Det innebär dock inte att domstolen eller

hyresnämnden ska ta ställning till om förutsättningarna för att någon ska kunna hållas straffrättsligt ansvarig för ett brott är uppfyllda. En avgörande skillnad i det avseendet är att beviskraven i ett mål om förverkande av hyresrätten skiljer sig från det som gäller i ett brottmål. Det avgörande för frågan om huruvida hyresrätten är förverkad är vidare om ett brottsligt agerande är ägnat att försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen på ett sätt som inte skäligen bör tålas. För att göra en sådan bedömning är det inte alltid nödvändigt att exempelvis ta ställning till hur ett brottsligt handlande ska rubriceras.

I svensk rätt finns det flera regler som kan medföra att en domstol behöver ta ställning till om ett brott har förekommit, trots att det inte finns någon brottmålsdom där det straffrättsliga ansvaret slås fast. Det kan handla om exempelvis en talan om skadestånd för ren förmögenhetsskada eller kränkning på grund av brott som förs utan att det har skett en straffrättslig prövning av brottet (2 kap. 2 och 3 §§ skadeståndslagen [1972:207]). En sådan skadeståndstalan kan exempelvis bli aktuell när någon under 15 år har gjort sig skyldig till brott (se prop. 2009/10:142 s. 38 och 39). Sådana mål är ovanliga men förekommer, vilket kan antas bli fallet även med mål om förverkande av hyresrätten enligt den föreslagna regleringen. Liknande situationer kan också uppstå redan i dag när hyresvärden, utan en föregående brottmålsdom, för en talan om förverkande på grund av störningar i boendet när den påstådda störningen utgör ett brott eller på grund av att lägenheten används för brottslig verksamhet.

Sammantaget bedömer regeringen att domstol eller hyresnämnd bör kunna pröva en talan om att hyresrätten är förverkad enligt de föreslagna reglerna utan att det kommer i strid med artikel 6.2 i Europakonventionen, även om prövningen sker innan det finns en fällande brottmålsdom. Med hänsyn till att ett ärende om förverkande av hyresrätten är ett civilrättsligt förfarande och att ett förverkande inte utgör en straffrättslig sanktion kan ett sådant beslut inte heller anses strida mot förbudet mot dubbelbestraffning.

Regeringen anser alltså, i likhet med utredningen, att det inte bör finnas något hinder mot att en hyresvärd skaffar fram bevisning på egen hand och väcker talan om att hyresavtalet ska upphöra utan att det har skett en straffrättslig prövning av brottet. Det motsvarar vad som gäller i dag vid tillämpning av bestämmelsen om förverkande på grund av att lägenheten används för brottslig verksamhet (se prop. 1979/80:179 s. 30). Som anges ovan kommer hyresvärden dock i praktiken i de flesta fall att behöva invänta en sådan dom. Det är också önskvärt från principiell synpunkt att den straffrättsliga prövningen inte ska behöva föregripas i en hyrestvist (jfr prop. 1979/80: 179 s. 30). Om ett hyresrättsligt förfarande pågår parallellt med ett straffrättsligt förfarande som kommer att avslutas inom kort, bör det i många fall kunna anses lämpligt att invänta detta.

I de fall där en person har frikänts för ett brott kan det antas att det sällan blir aktuellt för hyresvärden att föra en talan om förverkande av hyresrätten, även med beaktande av att olika beviskrav gäller.

Behandling av personuppgifter som rör brott

Integritetsskyddmyndigheten menar att förslagen innebär att hyresvärdar ska behandla personuppgifter om lagöverträdelse och efterfrågar därför

en noggrann analys av förslagets inverkan på enskildas personliga integritet och en bedömning av viket lagstöd som krävs för behandlingen.

Regeringen föreslår att hyresvärden ska ges möjlighet att säga upp ett hyresavtal när hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalet genom att begå brott som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen. Det följer inte direkt av bestämmelsen att hyresvärdar ska behandla uppgifter om lagöverträdelser som innefattar brott. För att kunna säga upp ett hyresavtal på den aktuella grunden kan det dock bli aktuellt för hyresvärden att behandla sådana uppgifter. Det kan handla om att inför en uppsägning dokumentera uppgifter om ett brottsligt agerande som hyresgästen har gjort sig skyldig till. Det kan också bli aktuellt att i en tvist om uppsägning åberopa en brottmålsdom som bevisning.

En behandling av personuppgifter som faller under Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning), här benämnd EU:s dataskyddsförordning, förutsätter att det finns en rättslig grund för behandlingen. De rättsliga grunderna räknas upp i artikel 6.1 i förordningen. Enligt artikel 6.1 f får behandling ske om den är nödvändig för ändamål som rör den personuppgiftsansvariges eller en tredje parts berättigade intressen, om inte registrerades intressen eller grundläggande rättigheter och friheter väger tyngre och kräver skydd av personuppgifter.

I artikel 10 i EU:s dataskyddsförordning finns bestämmelser om behandling av personuppgifter som rör lagöverträdelser som innefattar brott. För att andra än myndigheter ska få behandla sådana uppgifter krävs att behandlingen är nödvändig för att ett rättsligt anspråk ska kunna fastställas, göras gällande eller försvaras, eller för att en rättslig förpliktelse enligt lag eller förordning ska kunna fullgöras (5 § förordningen [2018:219] med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning).

Det är vanligt förekommande redan i dag att en hyresvärd säger upp ett hyresavtal på grund av handlingar som utgör brott. Som exempel kan ett brott utgöra en störning i boendet. Ett annat exempel är fall där lägenheten används för brottslig verksamhet.

Datainspektionen (numera Integritetsskyddsmyndigheten) har behandlat ett fall där en hyresvärd hade registrerat personuppgifter om att en hyresgäst hade hotat en anställd (beslut 2005-06-08, dnr 81-2005). Av det som uttalas i beslutet följer att en behandling av sådana uppgifter kan vara tillåten med stöd av artikel 6.1 f i EU:s dataskyddsförordning om den sker för att ett rättsligt anspråk ska kunna göras gällande, fastställas eller försvaras. Det gäller även om det rör sig om en uppgift om lagöverträdelser i den mening som avses i artikel 10 i EU:s dataskyddsförordning. Det innebär att uppgifterna i samband med uppsägning av ett hyreskontrakt kan behandlas med stöd av en intresseavvägning enligt 6.1 f i EU:s dataskyddsförordning och 5 § förordningen med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning.

Enligt regeringens mening bör uppgifter om att hyresgästen har gjort sig skyldig till brott som försämrar närmiljön som utgångspunkt kunna behandlas på motsvarande sätt som i andra fall där en behandling av uppgifter som rör brott kan bli aktuell, exempelvis när ett hyresavtal sägs

upp på grund av ett brott som utgör en störning i boendet. Det bör därmed finnas stöd för behandlingen i artikel 6.1 f i EU:s dataskyddsförordning.

Den föreslagna bestämmelsen om att hyresvärden har rätt att säga upp ett hyresavtal på grund av att hyresgästen har begått brott som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen, är enligt regeringens bedömning tillräckligt tydligt utformad för att kunna ligga till grund för den aktuella personuppgiftsbehandlingen. Regeringen anser därmed att det inte finns skäl att införa några särskilda bestämmelser om en sådan personuppgiftsbehandling. Några sådana bestämmelser finns inte heller för andra fall där hyresvärden kan behöva behandla motsvarande uppgifter, till exempel när ett hyresavtal sägs upp på grund av ett brott som utgör en störning i boendet.

Syftet med regeringens förslag är att öka tryggheten i bostadsområden. Det finns med hänsyn till fastighetsägarens och övriga boendes intressen tungt vägande skäl för att hyresvärden ska ha möjlighet att säga upp ett hyresavtal om hyresgästen har begått brott som skapar otrygghet i ett område. För att hyresvärden ska ha möjlighet att säga upp ett hyresavtal kommer det i vissa fall att vara nödvändigt att behandla uppgifter om att hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för, har begått brott. Det innebär ett ingrepp i den enskildes integritet. Hyresvärden får dock endast behandla sådana uppgifter i den utsträckning som det är nödvändigt för att säga upp ett hyresavtal. Det är också viktigt att hyresvärden hanterar uppgifterna på ett sådant sätt att ingreppet för den enskilde inte blir större än nödvändigt. Det kan handla om att endast anställda som behöver ha tillgång till uppgifterna för att fullgöra sina arbetsuppgifter, till exempel de som arbetar med uppsägningsärenden, bör ha det. Vidare bör uppgifterna raderas när de inte längre behövs för sitt ändamål. Den personuppgiftsansvarige, det vill säga hyresvärden, bör alltså fortlöpande göra en bedömning av hur länge uppgifterna kan sparas (jfr Datainspektionens beslut 2005-06-08, dnr 81-2005). Mot den anförda bakgrunden bedömer regeringen att ingreppet står i rimlig proportion i förhållande till syftet med behandlingen.

Brottslighet som försämrar närmiljön ska likställas med störningar i boendet

Utredningen föreslår att bestämmelsen ska utformas på så sätt att brottslighet som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen ska likställas med störningar i boendet. *Hyresnämnden i Jönköping* anser att det skulle vara mer logiskt att låta dessa fall vara en egen kategori eller att inordna dessa under bestämmelsen om bristande skötsamhet.

Som *Svea hovrätt* framför kan det övervägas om dessa situationer borde behandlas som en särskild grund för förverkande i 42 § hyreslagen. Regeringen anser dock att det blir tydligare vad hyresgästens ansvar i aktuellt avseende innebär om det regleras i en separat bestämmelse, och inte enbart i reglerna om förverkande. För den lösning som utredningen föreslår talar vidare att bestämmelsen liknar den om störningar i boendet och att de till stor del har samma skyddsintressen. Uttrycket ”de som bor i omgivningen” förekommer i båda fallen, och den bedömning som ska göras tar sikte på vad som skäligen bör tålas av andra boende. Det underlättar också ur lagteknisk synpunkt att i andra sammanhang kunna

knyta an till det som gäller i fråga om störningar i boendet. Som exempel blir då reglerna om hyresgästens tillsynsansvar (nuvarande 25 § första stycket hyreslagen) och särskilt skyndsamt handläggning (72 § hyreslagen) desamma (se närmare avsnitt 4.4 och 4.6). På så sätt blir lagstiftningen mer överskådlig och enhetligt utformad. Regeringen anser därför att bestämmelsen bör utformas i enlighet med utredningens förslag.

Några remissinstanser, till exempel Svea hovrätt och *Sundsvalls tingsrätt*, påpekar att utredningens förslag innebär att brottslighet som försämrar närmiljön, i de fall där det finns särskilda regler om det, likställs med särskilt allvarliga störningar i boendet. Det bör därför förtydligas i lagtexten.

Hyresgästen ska inte ha möjlighet till rättelse

I flera fall gäller att hyresgästen ska ha getts möjlighet till rättelse innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad. På senare tid har det dock gjorts betydelsefulla undantag från detta, bland annat i fråga om otillåtna upplåtelser i andra hand (42 § första stycket 3 hyreslagen). Vid störningar i boendet är utgångspunkten att hyresgästen ska ha fått möjlighet till rättelse (42 § första stycket 9). Undantag gäller dock vid särskilt allvarliga störningar i boendet. Regeringen föreslår i avsnitt 4.2 att det ska gälla även i särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet.

Utredningen föreslår att det inte heller ska gälla något krav på att hyresvärden ska ha uppmanat hyresgästen att vidta rättelse vid brottslighet som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen. Det ska inte heller finnas något krav på att underrätta socialnämnden före uppsägningen.

Brottsförebyggande rådet anser att det i fall av återkommande brottslighet där de enskilda brotten inte har ett så högt straffvärde bör krävas att hyresvärden uppmanar hyresgästen att vidta rättelse. *Botkyrka kommun* och *Sveriges Kommuner och Regioner* anser att det alltid bör krävas en underrättelse till socialnämnden innan hyresavtalet sägs upp.

Syftet med den föreslagna bestämmelsen om uppsägning på grund av brott som försämrar närmiljön är att öka tryggheten för dem som bor i omgivningen. Det talar för att uppsägning bör kunna ske omedelbart. Om hyresvärden måste vänta med att säga upp hyresavtalet riskerar det att medföra en ökad otrygghet i ett område. Om det krävs att hyresgästen ges möjlighet till rättelse, förutsätts det också att det brottsliga agerandet upprepas för att hyresrätten ska vara förverkad. Det kan inte anses motiverat, särskilt inte när det gäller allvarlig brottslighet. Det framstår också som främmande att kräva att en hyresvärd ska uppmana en hyresgäst att sluta begå brott. En jämförelse kan göras med vad som gäller vid förverkande på grund av brottslig verksamhet i lägenheten, där det inte finns något krav på att hyresvärden ska uppmana hyresgästen att vidta rättelse (42 § första stycket 12 hyreslagen). Det är rimligt att utgå ifrån att en hyresgäst – även utan en särskild uppmaning att vidta rättelse – förstår att den typen av brottslighet som det är fråga om här inte ska behöva accepteras av hyresvärden och övriga boende.

Det finns också skäl att ta hänsyn till att hyresvärden i de flesta fall kommer att vara beroende av polisens utredning av ett brott. På grund av förundersökningssekretessen kan det vara svårt för hyresvärden att få tillgång till uppgifter om en händelse innan åtal har väckts. I många fall

kommer hyresvärden därför inte att kunna skicka en uppmaning att vidta rättelse till hyresgästen innan dess. Redan denna ordning medför en fördröjning. Om ett förverkande skulle förutsätta att ett brottsligt agerande upprepas, kommer dessutom ofta en ny brottsutredning och efterföljande rättsprocess att behöva inväntas. Med hänsyn till de övriga boendes intresse av trygghet anser regeringen inte att det är rimligt att hyresvärden ska behöva vänta så länge med att säga upp ett hyresavtal.

Regeringen anser därför att hyresvärden bör ha möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet på grund av brottslighet som försämrar närmiljön, i enlighet med utredningens förslag. Det bör alltså inte krävas att hyresgästen innan dess uppmanats att vidta rättelse. Av kravet på att brottsligheten ska vara ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av övriga boende, följer att den ska ha visst allvar eller omfattning. Mot den bakgrunden är det enligt regeringens uppfattning inte motiverat att begränsa undantaget från kravet på uppmaning att vidta rättelse till brottslighet som når upp till ett visst straffvärde. En sådan reglering skulle också kunna innebära svårigheter för hyresvärden att bedöma i vilka situationer en uppmaning att vidta rättelse krävs.

Undantaget bör gälla även i situationer där hyresavtalet ska upphöra på grund av att hyresgästen brutit i sitt tillsynsansvar. Den frågan behandlas närmare i avsnitt 4.4.

Enligt regeringens mening bör hyresrätten, om hyresgästen har upplåtit lägenheten i andra hand, kunna förverkas om andrahandshyresgästen begår brott som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen eller brister i sitt tillsynsansvar. Det motsvarar vad som i dag gäller vid åsidosättanden av sundhet, ordning och gott skick och störningar i boendet (42 § första stycket 9 hyreslagen). I dessa fall är det undantag från kravet på att hyresgästen ska ha uppmanats att vidta rättelse som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet inte tillämpligt (se 42 § fjärde stycket hyreslagen). Regeringen anser att det bör gälla även för brottslighet som likställs med störningar i boendet. Hyresgästen får då möjlighet att vidta åtgärder för att förhindra att andrahandshyresgästens beteende upprepas.

Hyresnämnden i Umeå påpekar att det, på grund av att en fällande brottmålsdom i många fall kommer att behöva inväntas, kan ha gått lång tid mellan en brottslig gärning och en hyresrättslig prövning. I ett sådant fall kan det enligt nämnden övervägas om det är rimligt med ett förverkande om någon ytterligare misskötsamhet inte kan läggas hyresgästen till last i tiden efter gärningen. En liknande synpunkt förs fram av *Sundsvalls tingsrätt*. *Hyresnämnden i Jönköping* pekar på att ett brott kan ha kommit till hyresvärdens eller övriga boendes kännedom först efter det att påföljden för brottet har verkställts eller efter att brottet har preskriberats.

Situationen att det har gått lång tid mellan en brottslig handling som utgör grund för förverkande av hyresrätten och en uppsägning av hyresavtalet kan aktualiseras även i fall där en lägenhet används för brott och vid särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresvärden har i dessa fall rätt att under vissa förutsättningar avvakta med en uppsägning till dess att en brottmålsdom angående gärningen fått laga kraft (se 43 § tredje stycket hyreslagen och NJA 2008 s. 243). I det nämnda rättsfallet ansåg Högsta domstolen att en hyresgästs misshandel av en granne utgjorde en särskilt allvarlig störning som gett hyresvärden rätt att omedelbart säga upp

hyresavtalet. Hyresvärden ansågs också ha haft rätt att avvakta med uppsägningen till dess att en brottmålsdom angående gärningen fått laga kraft, två och ett halvt år efter gärningstillfället. Enligt regeringens mening finns det skäl att behandla fall där hyresgästen har begått brott som försämrar närmiljön på motsvarande sätt. Det förhållandet att det i vissa fall kan ha gått lång tid mellan ett brott och den hyresrättsliga prövningen motiverar därmed inte att hyresgästen ska ges möjlighet till rättelse.

Om det av något annat skäl än att hyresvärden har inväntat en straffrättslig prövning har gått lång tid sedan ett brott begicks, och hyresgästen inte har gjort sig skyldig till någon ytterligare misskötsamhet därefter, bör det i vissa fall kunna beaktas vid bedömningen av om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, vilket medför att hyresrätten inte är förverkad. Det motsvarar vad som gäller vid förverkande på grund av att lägenheten används för brott (se prop. 1979/80:179 s. 30). När hyresgästen har gjort sig skyldig till brottslighet som på ett allvarligt sätt har bidragit till otrygghet för andra boende, bör dock en sådan tillämpning aktualiseras endast i undantagsfall.

Som framhålls i avsnitt 4.2 fyller en underrättelse till socialnämnden före uppsägningen inte samma funktion när hyresgästen inte har möjlighet till rättelse. Regeringen anser därför att det även i de här aktuella fallen bör vara tillräckligt att hyresvärden, om hyresavtalet sägs upp i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad, skickar en kopia av uppsägningen till socialnämnden.

4.4 Tillsynsansvaret vid brott som försämrar närmiljön

Regeringens förslag: Hyresgästens ansvar att hålla noggrann tillsyn över andra personer som bor eller vistas i lägenheten ska gälla på samma sätt i fråga om sådan brottslighet är ägnad att försämma närmiljön för dem som bor i omgivningen, som vid störningar i boendet och bristande skötsamhet.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser är positiva till förslaget eller har inte några synpunkter på det.

Som framgår av avsnitt 4.1 har flera remissinstanser övergripande invändningar mot utredningens förslag om utökade möjligheter till uppsägning, särskilt förslaget om hyresgästens tillsynsansvar. *Borlänge kommun, Diskrimineringsombudsmannen, Famna, Hyresgästföreningen, HSB Riksförbund, Institutet för mänskliga rättigheter, Linköpings universitet, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Riksbyggen, Rädda Barnen, Socialstyrelsen* och *Sveriges förenade studentkårer* avstyrker eller är tveksamma till förslaget. *Sundsvalls kommun* avstyrker förslaget i den del som avser tillsynsansvaret för hemmaboende barn, men tillstyrker att ansvaret ska gälla för andra personer som inneboende eller gäster. Även övriga remissinstansers invändningar tar framför allt sikte på situationer där ett underårigt barn till hyresgästen begår brott. Det framhålls också att det är svårt för hyresgästen att förhindra att någon annan som bor eller

vistas i lägenheten begår brott som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen, och att det är oklart vilka åtgärder som krävs av hyresgästen för att förhindra det.

Myndigheten för delaktighet påpekar att personer med funktionsnedsättning kan ha svårare att utöva tillsyn över andra och att det kan vara svårare att utöva tillsyn över barn med funktionsnedsättningar. Diskrimineringsombudsmannen framför en liknande synpunkt och framhåller även att förslaget skapar risk för diskriminering. *Sollentuna kommun* framhåller att personer med funktionsnedsättningar eller svårigheter i samband med åldrande kan behöva stöd för att fullgöra sina förpliktelser. *Borlänge kommun* pekar på att en person som utsatts för våld har ett begränsat utrymme att agera utifrån risken att bli utsatt för ytterligare våld.

Sveriges Allmännyttan anser att det bör övervägas om en uppsägning ska föregås av en uppmaning att vidta rättelse och en underrättelse till socialnämnden när det bor barn i lägenheten. *Socialstyrelsen* anser att det bör krävas i situationer där en hyresgäst riskerar att bli uppsagd på grund av att ett barn i hushållet har begått brott i närområdet.

Skälen för regeringens förslag

Tillsynsansvaret ska även omfatta brott som likställs med störningar i boendet

Hyresgästen ska, utöver att själv iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och att inte utsätta andra boende för störningar, hålla noggrann tillsyn över att det också iakttas av dem för vilka hyresgästen ansvarar (25 § hyreslagen). Tillsynsansvaret omfattar personer som hör till hyresgästens hushåll, gäster och andra som hyresgästen inrymt i lägenheten eller som utför arbete där (24 § första stycket hyreslagen). Tillsynsansvaret innebär att hyresgästen kan göras hyresrättsligt ansvarig för andras handlingar. Det är dock inte något strikt ansvar utan det förutsätts att hyresgästen har åsidosatt sin skyldighet att hålla tillsyn över någon inom den relevanta personkretsen.

Utredningen föreslår att hyresgästens tillsynsansvar ska gälla även för sådan brottslighet som är ägnad att försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen. *Borlänge kommun*, *Famna*, *Hyresgästföreningen*, *HSB Riksförbund*, *Institutet för mänskliga rättigheter*, *Linköpings universitet*, *Länsstyrelsen i Östergötlands län*, *Riksbyggen*, *Rädda Barnen*, *Socialstyrelsen* och *Sveriges förenade studentkårer* avstyrker eller är tveksamma till förslaget. Synpunkterna tar bland annat sikte på att det är svårt för hyresgästen att förhindra att någon annan som bor eller vistas i lägenheten begår brott, och att det är oklart vilka åtgärder som krävs av hyresgästen för att förhindra det. Liknande synpunkter framförs av *Södertörns tingsrätt*.

Regeringens förslag innebär att brottslighet som försämrar närmiljön ska likställas med störningar i boendet (avsnitt 4.3). Eftersom hyresgästens tillsynsansvar gäller för störningar i boendet framstår det som motiverat att det ska gälla även för brott som likställs med sådana störningar. Skyddsintressena är i stora delar desamma, intresset av en god miljö i och omkring bostaden för dem som bor i omgivningen. I båda fallen ska det göras en avvägning mellan den enskilda hyresgästens besittningsskydd och övriga boendes intressen. För andra boende saknar det betydelse om det är

hyresgästen själv eller någon annan som bor i lägenheten som har gjort sig skyldig till ett åsidosättande.

Av utredningens kartläggning framkommer att många av de brott som skapar otrygghet i bostadsområden begås av andra än hyresgästen själv. Om hyresgästens tillsynsansvar inte skulle gälla i fråga om brott som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen, finns det en risk för att förslagen inte skulle få tillräckligt genomslag. Andra boende skulle då behöva tåla att personer som genom att begå brott bidrar till otrygghet i ett område, tillåts bo kvar i en utsträckning som inte kan accepteras. Regeringen anser därför att tillsynsansvaret bör gälla även för sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet i enlighet med vad utredningen föreslår.

Många av remissynpunkterna tar sikte på svårigheterna för hyresgästen att förhindra att någon annan begår brott som försämrar närmiljön för andra boende. Det är någonting som måste vägas in vid tillämpningen av tillsynsansvaret i de här aktuella situationerna. Det är svårare för hyresgästen att hålla uppsikt över vad andra personer gör när de rör sig utanför lägenheten. Det är också svårare att vidta effektiva åtgärder för att förhindra att dessa personer utanför lägenheten agerar på ett sätt som försämrar närmiljön för övriga boende. Det bör beaktas vid bedömningen av vad som kan krävas av hyresgästen. Regeringen delar utredningens bedömning att de nuvarande reglerna om hyresgästens tillsynsansvar är tillräckligt flexibla för att ta sådan hänsyn.

Som utgångspunkt bör en hyresgäst inte ha någon skyldighet att övervaka andra personer som bor i lägenheten när de rör sig utanför lägenheten. Tillsynsansvaret bör därför aktualiseras främst i situationer där det framkommer någon omständighet som ger hyresgästen anledning att vänta sig att en person som hyresgästen har ansvar för kan komma att begå brott som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen. Ofta kan det handla om att personen tidigare har gjort sig skyldig till sådan brottslighet. Information om sådana omständigheter kan komma från exempelvis polisen eller fastighetsägaren. Det kan också handla om sådant som hyresgästen kan iaktta genom en normal användning av lägenheten, det vill säga när hyresgästen befinner sig i lägenheten eller rör sig i gemensamma utrymmen eller i omgivningen. Om hyresgästen får tydliga indikationer på att någon som omfattas av tillsynsansvaret kan komma att begå brott bör det, liksom är fallet i dag, ställas höga krav på att hyresgästen vidtar kraftfulla åtgärder för att förhindra agerandet. Det kan till exempel krävas att hyresgästen inte låter en inneboende bo kvar i lägenheten. Har hyresgästen i en sådan situation underlåtit att göra det som kan krävas bör hon eller han kunna hållas ansvarig för brottslighet som begås av någon som omfattas av tillsynsansvaret.

Borlänge kommun, Diskrimineringsombudsmannen, Myndigheten för delaktighet och Sollentuna kommun pekar på att hyresgästen på grund av sina personliga förhållanden, som utsatthet för våld, en funktionsnedsättning eller svårigheter i samband med åldrande, kan ha svårt att fullgöra sitt tillsynsansvar. Myndigheten för delaktighet pekar även på att det kan vara svårare att utöva tillsyn över ett barn med funktionsnedsättningar.

Utgångspunkten bör vara att bedömningen av om hyresgästen har brutit i sitt tillsynsansvar ska göras objektivt, i enlighet med vad som gäller i dag. Det saknar då betydelse om hyresgästen på grund av personliga

förhållanden, eller av något annat skäl, haft svårt att fullgöra sitt ansvar. Däremot bör det enligt regeringens mening finnas ett visst utrymme för att beakta sådana omständigheter vid bedömningen av om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse (42 § femte stycket hyreslagen). Ett sådant utrymme finns redan i dag (jfr prop. 2013/14:195 s. 15). Med hänsyn till att reglerna är uppställda i fastighetsägarens och övriga boendes intresse, bör det dock endast i undantagsfall bli aktuellt att bedöma det som ligger hyresgästen till last som ringa. När det gäller hyresgäster som utsatts för våld av en närstående föreslår regeringen i avsnitt 6.1 att den omständigheten i större utsträckning ska tala för att hyresrätten inte ska förverkas.

Särskilt om tillsynsansvaret för underåriga barn

Utredningen föreslår att hyresgästens tillsynsansvar vid brott som likställs med störningar i boendet ska omfatta även underåriga barn. De remissinstanser som motsätter sig eller är tveksamma till förslaget har framför allt invändningar mot den delen av förslaget. I det sammanhanget framhålls särskilt risken för att andra personer som tillhör hyresgästens hushåll blir av med sin bostad, trots att den personen inte har gjort sig skyldigt till något åsidosättande. Det kan handla till exempel om ett syskon till det barn som har gjort sig skyldigt till brott. Några remissinstanser, bland annat *Rädda Barnen* och *Stockholms kommun*, pekar på risken för att förslaget leder till att föräldrar undviker att ta kontakt med socialtjänsten av rädsla för att förlora sitt hyresavtal.

Utredningens kartläggning visar att det i många fall är barn till hyresgästen, vuxna eller underåriga, som begår brott i ett område. Intresset av en trygg och säker närmiljö för dem som bor i omgivningen motiverar därför att tillsynsansvaret ska omfatta även barn. Det är också den utformning som tillsynsansvaret har enligt nuvarande regler. En hyresgäst kan alltså redan i dag bli uppsagd på grund av sådant som ett underårigt barn har gjort. Det talar enligt regeringens mening med styrka för att tillsynsansvaret bör utformas på motsvarande sätt för brott som likställs med störningar i boendet. Om underåriga barn skulle undantas från tillsynsansvaret skulle det innebära att exempelvis en situation där en 17-åring är inblandad i mycket allvarlig brottslighet i ett område, som skjutningar eller sprängningar, inte skulle kunna ligga till grund för en uppsägning även om hyresgästen trots tydliga varningssignaler inte har gjort någonting för att försöka förhindra brottsligheten. Enligt regeringens uppfattning är det inte rimligt att det ska behöva accepteras av övriga boende och fastighetsägaren.

Att föräldrar ska ha ett hyresrättsligt ansvar för sina underåriga barn framstår också som rimligt med hänsyn till det ansvar som föräldrar har för barns ageranden i annan lagstiftning. En förälder som är vårdnadshavare och som brustit i sin skyldighet att vidta åtgärder i syfte att hindra barnet från att orsaka skada för annan, kan bli skyldig att ersätta skadan (se 6 kap. 2 § andra stycket föräldrabalken och 2 kap. 1 § skadeståndslagen). En vårdnadshavare har också ett skadeståndsansvar upp till ett visst belopp för vissa skador som barnet orsakat genom brott (3 kap. 5 § skadeståndslagen).

Familj och föräldrar har en avgörande betydelse för att förebygga brottslighet hos barn och unga. Det är rimligt att kräva att en hyresgäst som är förälder och känner till, eller misstänker, att barnet är inblandat i brottslighet i området, vidtar åtgärder för att förhindra det. Reglerna bör utformas så att föräldrar får tydliga incitament att kontinuerligt och långsiktigt engagera sig i frågor som kan leda till att ett barn avhåller sig från brott. I enlighet med utredningens förslag bör därför hyresgästens tillsynsansvar vid brott som likställs med störningar i boendet omfatta även underåriga barn.

Liksom när det gäller tillsynsansvaret generellt går många av remissynpunkterna ut på att det kan vara svårt för en hyresgäst som är förälder att förhindra att ett barn begår brott som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen. Det framhålls att många föräldrar är motiverade och gör vad de kan för att förhindra ett barns brottslighet, men att det ofta är svårt att komma till rätta med en sådan problematik.

Regeringen instämmer i vikten av att föräldrar som har gjort allt som rimligen kan krävas för att förhindra ett barns brottslighet inte drabbas. Det är inte heller avsikten med förslaget. På motsvarande sätt som gäller i andra fall bör det när det gäller tillsynsansvaret för barn krävas att hyresgästen i det enskilda fallet har brustit i sitt tillsynsansvar genom att underlåta att göra något som kan krävas av henne eller honom. Det kan handla om att föräldern inte medverkar till de insatser som erbjuds av myndigheterna för att komma till rätta med barnets kriminalitet.

När det gäller vilka åtgärder som bör krävas av hyresgästen behöver hänsyn tas till att det när det gäller underåriga barn normalt inte är möjligt att förbjuda barnet att vistas i lägenheten. Kraven på hyresgästen att vidta åtgärder bör fortfarande vara högt ställda. Det är viktigt att en hyresgäst som är förälder lyssnar på varningssignaler från exempelvis polis, skola eller socialtjänst. Om det finns indikationer på att ett barn kan komma att begå brott, bör det krävas att hyresgästen snabbt vidtar kraftfulla och konsekventa åtgärder för att komma till rätta med beteendet. I det ingår att söka hjälp hos relevanta instanser och att aktivt medverka till de insatser som erbjuds. Socialtjänsten har det yttersta ansvaret för att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver (2 kap. 1 § socialtjänstlagen [2001:453]). Socialnämnden ska också verka för att barn och unga växer upp under trygga och goda förhållanden. Nämnden ska även i nära samarbete med hemmen sörja för att barn och unga som riskerar att utvecklas ogynnsamt får det skydd och stöd som de behöver (5 kap. 1 § socialtjänstlagen). Om en myndighet i de här aktuella situationerna brister i sitt uppdrag eller om de erbjudna insatserna av något annat skäl inte har avsedd effekt, bör hyresgästen inte anses ha brustit i sitt tillsynsansvar om hon eller han i övrigt har gjort allt som rimligen kan krävas för att förhindra barnets brottslighet. Det hyresrättsliga tillsynsansvaret omfattar även barn som bor i lägenheten som hyresgästen inte har vårdnaden om. Även om hyresgästen i den situationen inte har samma möjlighet som en vårdnads-havare att vidta vissa åtgärder, exempelvis i kontakter med socialtjänsten, bör det krävas att föräldern vidtar de åtgärder som är möjliga när det finns indikationer på att barnet kan komma att begå brott.

Hyresvärderna ska ha möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet även vid brister i tillsynsansvaret

Sveriges Allmännytt anser att det bör övervägas om en uppsägning ska föregås av en uppmaning att vidta rättelse och en underrättelse till socialnämnden när det bor barn i lägenheten. *Socialstyrelsen* anser att det bör krävas i situationer där en hyresgäst riskerar att bli uppsagd på grund av att ett barn i hushållet har begått brott i närområdet.

Regeringen instämmer i att det när hyresgästen har barn som bor i lägenheten kan finnas starkare skäl än annars för att socialnämnden underrättas innan hyresavtalet sägs upp, med hänsyn till de allvarliga konsekvenser som en vräkning kan få för ett barn. I situationer där en hyresgäst som är förälder riskerar att bli uppsagd på grund av ett barns brottslighet kan en underrättelse till socialnämnden också ge föräldern bättre möjligheter att vidta åtgärder för att förhindra brottsligheten.

För att socialnämnden ska ha möjlighet att vidta åtgärder för att förhindra en vräkning förutsätts i regel att en sådan underrättelse sker innan hyresrätten är förverkad. De regler som finns i dag gällande störningar i boendet och åsidosättanden av sundhet, ordning och gott skick, innebär att en sådan underrättelse ska skickas samtidigt som en uppmaning till hyresgästen att vidta rättelse. Som anförs ovan finns det med hänsyn till övriga boendes och hyresvärdens intressen tungt vägande skäl för att hyresvärderna ska ha möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet när hyresgästen har gjort sig skyldig till brott som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen. Det gör sig gällande även i fall där hyresgästen har brustit i sitt tillsynsansvar, särskilt när det rör sig om allvarlig brottslighet. Om ett barn eller någon annan som omfattas av tillsynsansvaret har gjort sig skyldig till exempelvis en skjutning framstår det inte som rimligt att kräva att hyresvärderna ska uppmana hyresgästen att se till att beteendet upphör, innan hyresavtalet kan sägas upp.

För att hyresgästen ska anses ha brustit i sitt tillsynsansvar förutsätts att det har framkommit omständigheter som ger anledning att vänta sig att en person som omfattas av tillsynsansvaret kan komma att begå brott, och att hyresgästen har underlåtit att vidta tillräckliga åtgärder för att förhindra det. Det handlar ofta om att den person som hyresgästen ansvarar för tidigare har gjort sig skyldig till sådan brottslighet. I sådana situationer har hyresgästen, även utan en särskild uppmaning att vidta rättelse, haft möjlighet att vidta åtgärder för att förhindra att hyresrätten förverkas. Om det inte längre finns någon risk för att en person som omfattas av tillsynsansvaret skapar otrygghet i området genom att begå brott, till exempel på grund av att hyresgästen har sett till att personen flyttat ut ur lägenheten, kan det antas att hyresvärderna inte går vidare med ett ärende om uppsägning av hyresavtalet. Enligt regeringens bedömning kan avsaknaden av rättelse möjlighet därmed inte förutses ge upphov till orimliga resultat.

I likhet med vad som gäller i andra fall bör det krävas att hyresvärderna skickar en underrättelse till socialnämnden i samband med uppsägningen. Socialtjänstens ansvar för att enskilda får det stöd och den hjälp de behöver kan exempelvis handla om att bistå med olika former av akuta och mer långsiktiga boendelösningar, utifrån individuella behov och efter biståndsbedömning. Det kan också finnas skäl för socialnämnden att agera för att

få det beteende som lett till uppsägning att upphöra, även om hyresrätten är förverkad. Det kan tänkas leda till att hyresvärden och hyresgästen träffar en överenskommelse som innebär att hyresgästen inte står utan bostad (jfr prop. 1992/93:115 s. 20 och 21).

4.5 Brott som begås i lägenheter bör i större utsträckning kunna leda till förverkande

Regeringens förslag: Hyresrätten ska kunna förverkas på grund av att lägenheten används för brott i fler situationer än i dag. Hyresrätten ska vara förverkad om lägenheten, eller utrymme som hör till den, används för att begå brott av allvarligt slag eller för att begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning.

Användning av lägenheten för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning ska omfattas av de skärpta reglerna om förverkande.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Många remissinstanser är positiva till förslaget eller har inte några synpunkter på det. Bland dessa finns *Fastighetsägarna Sverige*, *Sveriges Allmännyttan*, *AB Stockholmshem*, *Einar Mattson AB*, *HSB Riksförbund*, *MKB Fastighets AB*, *Riksbyggen* och *Rikshem AB* som instämmer i behovet av en skärpning av reglerna.

Fastighetsägarna Sverige anser att det inte bör krävas att brottsligheten ska vara allvarlig för att förverkande ska kunna ske. *Sverige Allmännyttan*, *Malmö kommun* och *MKB Fastighets AB* anser att fall där lägenheten används för att begå folkbokföringsbrott och olika former av välfärdsbrottslighet bör omfattas av bestämmelsen.

Hyresnämnden i Umeå anser att det kan ifrågasättas om det är rimligt att förverkande ska vara möjligt i fall där ett allvarligt brott begåtts i en bostadslägenhet men där detta inte kommit till övriga boendes kännedom och därmed inte kan sägas ha påverkat omgivningen negativt.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget eftersom hyresgästen riskerar att sakna reell möjlighet att förutse eller förhindra enstaka tillfällen av brottslighet, i situationer där hyresgästen har inneboende eller upplåter sin lägenhet i andra hand. *Länsstyrelsen i Östergötlands län* framhåller att hyresgästen på grund av en beroendeställning till den som begår brott kan ha svårt att ha insyn i och påverka vad som sker i lägenheten. *Myndigheten för delaktighet* pekar på risken för att personer med kognitiva funktionsnedsättningar utnyttjas genom att andra använder en lägenhet för brott.

Länsstyrelsen i Stockholms län invänder mot att fastighetsägaren ska kunna kräva att en våldsutsatt person som vill ta över ett hyreskontrakt, förhindrar att en våldsam make eller sambo fortsätter att använda lägenheten. Myndigheten har också invändningar mot att det ska krävas att en våldsutsatt hyresgäst agerar för att få boendegemenskapen med en våldsutövare att upphöra, för att inte riskera att hyresavtalet upphör. Liknande synpunkter framförs av *Länsstyrelsen i Östergötlands län*, *Malmö kommun* och *Riksorganisationen för kvinnojourer och tjejjourer i Sverige (Roks)*.

Borlänge kommun, Brottsförebyggande rådet, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Malmö kommun, Roks och Sveriges förenade studentkårer avstyrker eller är tveksamma till förslaget att de skärpta reglerna om förverkande ska omfatta fall hyresgästen säljer sexuella tjänster i sin bostad.

Skälen för regeringens förslag

Reglerna om förverkande på grund av att lägenheten används för brott ska skärpas

Av utredningens kartläggning framgår att det är ett vanligt förekommande problem att lägenheter används för brott, som exempelvis förvaring av vapen eller narkotika. Enligt nuvarande regler krävs för att hyresrätten ska vara förverkad, att lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där ett brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del (42 § första stycket 12 hyreslagen). I det ligger att brottsligheten ska präglas av affärsmässighet. I allmänhet krävs också att den brottsliga användningen påverkar lägenheten i sådan utsträckning att den återstående delen inte framstår som lämplig som bostad. Som exempel på brottslighet som kan omfattas av bestämmelsen anges i förarbetena att lägenheten används för illegal sprit- eller narkotikatillverkning, olovlig spelklubsverksamhet, upplagsplats för stöldgods och falskmyntarverksamhet (se prop. 1979/80:179 s. 29).

Regeringen anser att reglerna behöver skärpas för att anpassas till den problembild gällande brott i lägenheter som finns i dag. Det får stöd av den genomgång av rättspraxis rörande den aktuella grunden för förverkande som utredningen har gjort som visar att denna typ av tvister är ovanliga, trots att brottslighet i lägenheter är ett utbrett problem. Flera remissinstanser, bland annat *Fastighetsägarna Sverige, Sveriges Allmännyttan* och ett antal enskilda fastighetsägare, instämmer i behovet av att skärpa reglerna.

Hyresnämnden i Umeå ifrågasätter om det är rimligt att förverkande ska vara möjligt i fall där ett allvarligt brott har begåtts i en bostadslägenhet, men där detta inte kommit till övriga boendes kännedom och därmed inte kan sägas ha påverkat omgivningen negativt. Enligt regeringens uppfattning ska dock en fastighetsägare inte behöva acceptera att en hyresgäst använder lägenheten för att begå allvarlig eller omfattande brottslighet. Något krav på att brottsligheten ska ha påverkat omgivningen negativt finns inte enligt befintliga regler. Regeringen anser att det bör gälla även i försättningen. Även om viss brottslighet inte direkt påverkar övriga boende i sådan omfattning att det utgör en störning i boendet, leder brottslighet i lägenheter också ofta till en otrygg boendemiljö eller andra olägenheter för dessa. Enligt regeringens mening kan en hyresgäst som använder lägenheten för att begå brott som utgångspunkt inte heller anses ha något skyddsvärt intresse av att få behålla den.

Även det straffrättsliga ansvar som en hyresvärd i vissa fall har kopplat till att hyresgästen använder lägenheten för brott, utgör skäl för att utöka möjligheterna till uppsägning. Det gäller koppleri (6 kap. 12 § andra stycket brottsbalken), samröre med terroristorganisation (5 § terroristbrottslagen [2022:666]) och främjande av olovligt spel (19 kap. 2 § spellagen [2018:1138]). För att undgå straffansvar krävs att hyresvärdens förmår hyresgästen att upphöra med brottsligheten, eller gör vad som

skäligen kan begäras för att få upplåtelsen att upphöra. Kraven är högt ställda och det är viktigt att hyresvärden har möjlighet att säga upp hyresavtalet i de situationer där hyresvärden annars riskerar straffansvar. Genom att utöka möjligheterna till uppsägning får hyresvärden bättre förutsättningar för det.

Förutsättningarna för förverkande

När det gäller vilka situationer som bör kunna leda till förverkande anser regeringen, i likhet med utredningen, att det även i fortsättningen bör krävas att lägenheten används för brottsligheten. Med det avses lägenhetens karaktär av ett typiskt hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten (se prop. 1979/80:179 s. 29). Det innebär att det normalt inte bör utgöra grund för förverkande att hyresgästen begår exempelvis ekonomisk brottslighet från sin bostadslägenhet. I sådana fall underlättas brottsligheten inte på något relevant sätt av hyresgästens tillgång till lägenheten. Brottsligheten kan då inte anses innefatta en användning av lägenheten. Lokaler kan däremot i större utsträckning utgöra en förutsättning för att begå till exempel penningtvättsbrott eller annan ekonomisk brottslighet, som ofta har en koppling till den näringsverksamhet som bedrivs i lokalen. Denna typ av brottslighet bör därför kunna leda till förverkande av hyresrätten till en lokal.

Exempel på brottslighet som bör kunna leda till förverkande är att lägenheten används för förvaring av vapen eller narkotika. Även narkotikabrott som tar sikte på försäljning eller annan hantering av narkotika i lägenheten bör omfattas. I sådana fall underlättas brottsligheten av lägenhetens karaktär av skyddat utrymme som minskar risken för upptäckt. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det nuvarande kravet på att lägenheten helt eller till väsentlig del används för brottsligheten bör tas bort. Det är motiverat att förverkande ska kunna ske även i fall där till exempel ett rum i en lägenhet används för omfattande narkotikahandling medan de två andra fungerar som bostad. Det bör inte heller ställas upp något krav på att det ska vara fråga om näringsverksamhet eller liknande affärsmässig verksamhet.

Fastighetsägarna Sverige anser att det inte bör krävas att brottsligheten ska vara allvarlig för att förverkande ska kunna ske. Regeringen anser dock att förverkande bör reserveras för sådana allvarliga fall där hyresgästens intresse av att få behålla lägenheten inte längre framstår som skyddsvärd. Vissa krav bör därför ställas upp på den brottslighet som ska kunna leda till förverkande.

I enlighet med vad utredningen föreslår bör förverkande kunna ske om lägenheten används för allvarlig brottslighet. Ledning för vad som ska anses vara allvarlig brottslighet bör kunna hämtas från den straffrättsliga lagstiftningen. Enligt regeringens mening bör som riktmärke i här aktuella fall gälla att det är fråga om allvarlig brottslighet om straffvärdet av ett brott eller den samlade brottsligheten uppgår till eller överstiger två år (jfr prop. 2021/22:186 s. 110 och 111). Det bör alltså i regel vara tillräckligt med ett enskilt brott, om detta har ett högt straffvärde. Exempel på allvarlig brottslighet som bör kunna leda till förverkande är grova vapenbrott eller narkotikabrott och allvarliga sexualbrott. Straffen för vapenbrott har nyligen skärpts genom att minimistraffet för grovt vapenbrott höjdes till fängelse i

lägst fyra år, samtidigt som maximistraffet för brott av normalgraden skärpts till fängelse i fem år (prop. 2023/24:33). Det innebär att även vapenbrott av normalgraden många gånger kan ha ett straffvärde på två år. Det bör vidare göras en självständig bedömning av hur allvarlig brottsligheten är ur ett hyresrättsligt perspektiv. Det bör då finnas utrymme för att bedöma viss brottslighet som så allvarlig att hyresavtalet ska upphöra även om straffvärdet inte når upp till två år. Regeringen anser att även brott av mindre allvarlig karaktär som sker vanemässigt eller annars i större omfattning bör kunna leda till förverkande. Även här bör ledning kunna hämtas från tillämpningen av straffrättsliga bestämmelser där dessa begrepp används (se till exempel 9 kap. 6 § andra stycket brottsbalken). Med att brottsligheten sker vanemässigt bör i allmänhet avses ett regelbundet och återkommande handlande inom en inte alltför kort och sammanhållen tidsperiod. Bedömningen av om brottsligheten är av större omfattning bör göras med utgångspunkt i bland annat graden av organisation. Det bör även kunna beaktas hur omfattande brottsligheten är i förhållande till den övriga användningen av lägenheten. Som utgångspunkt bör det krävas att straffvärdet för brottsligheten ligger på fängelsenivå för att den ska kunna leda till förverkande.

Sveriges Allmännyttan, Malmö kommun och MKB Fastighets AB anser att förverkande bör kunna ske om lägenheten används för att begå folkbokföringsbrott och olika former av välfärdsbrottslighet. Av utredningens kartläggning framgår att det är ett vanligt förekommande problem att lägenheter används i brottsliga upplägg där sådan brottslighet ingår. I dessa fall får lägenheten anses utgöra ett hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten på det sätt som avses i den föreslagna bestämmelsen. Sådana brott bör därför kunna omfattas av tillämpningsområdet, under förutsättning att det rör sig om vanemässig eller omfattande brottslighet med ett straffvärde som ligger på fängelsenivå.

Av utredningens kartläggning framgår att det är vanligt att förråd eller gemensamma utrymmen i ett hyreshus används för exempelvis förvaring av narkotika eller vapen. Utredningen föreslår att även en användning av sådana utrymmen för brott ska omfattas av den föreslagna bestämmelsen om förverkande. *Hyresgästföreningen* påpekar att begreppet lägenhet i hyreslagen avser utrymmen som upplåts till hyresgästen med självständig nyttjanderätt, som förråd, balkong och uteplats, men inte övriga utrymmen. För att det inte ska råda någon oklarhet kring vad som gäller i dessa fall anser regeringen att det i lagtexten bör förtydligas att hyresrätten ska kunna förverkas om lägenheten eller utrymme som hör till den används för brott (jfr bland annat 24 och 27 §§ hyreslagen).

Borlänge kommun, Hyresgästföreningen, Länsstyrelsen i Östergötlands län och Myndigheten för delaktighet framhåller att det kan vara svårt för hyresgästen att förhindra att någon annan använder lägenheten för brott, exempelvis i situationer där lägenheten är upplåten i andra hand, eller på grund av sin beroendeställning till den som begår brott, en funktionsnedsättning, psykisk ohälsa eller drogproblematik.

Enligt den hittillsvarande bestämmelsen om förverkande på grund av att lägenheten används för brottslig verksamhet krävs det inte att det är hyresgästen själv som har gjort sig skyldig till den brottslighet som lägenheten används för. Hyresrätten kan alltså förverkas även i fall där någon annan, till exempel en person som hyresgästen har tillsynsansvar för, använder

lägenheten för att begå brott (jfr prop. 1979/80:179 s. 30). Förverkande kan också ske om någon till vilken lägenheten är uthyrd i andra hand använder lägenheten för brottslig verksamhet. Regeringen anser att det bör gälla även i fortsättningen.

Som framhålls i avsnitt 4.4 bör bestämmelsen om att hyresrätten inte är förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse (42 § femte stycket hyreslagen) ge visst utrymme för att beakta att hyresgästen på grund av sina personliga förhållanden, eller av något annat skäl, har haft särskilt svårt att fullgöra sina förpliktelser (jfr prop. 2013/14:195 s. 15). Med hänsyn till att en skärpning av reglerna om förverkande motiveras av hyresvärdens och övriga boendes intressen bör det dock inte komma i fråga att regelmässigt tillämpa undantagsregeln enbart på grund av att hyresgästen till exempel lider av psykisk ohälsa eller missbruksproblematik och därför har svårt att fullgöra sina förpliktelser. Hyresvärderna ska som utgångspunkt inte heller i sådana situationer behöva acceptera att hyresgästen använder lägenheten för allvarlig eller omfattande brottslighet. Situationer där hyresgästen har utsatts för våld av en närstående behandlas närmare nedan.

När hyresrätten är förverkad på grund av att lägenheten används för brottslig verksamhet gäller enligt nuvarande regler att hyresgästen kan skiljas från lägenheten endast om hyresvärderna har sagt upp hyresavtalet inom två månader från det att hyresvärderna fick vetskap om det förhållande som utgör grund för förverkande (43 § tredje stycket hyreslagen). Vidare gäller att om brottsligheten har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid, så har hyresvärderna kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

Utredningen föreslår att tidsfristerna ska förlängas till sex månader från det att hyresvärderna fick vetskap om det förhållande som utgör grund för förverkande och, i förkommande fall, från det att en brottmålsdom fått laga kraft. Ingen av remissinstanserna har några invändningar mot förslaget. Regeringen anser att de tidsfrister som utredningen föreslår framstår som väl avvägda. De är i linje med de tidsfrister som gäller vid otillåtna ersättningar, uttag av överhyra och otillåtna andrahandsupplåtelser (se prop. 2018/19:107 s.31, 51, 53 och 54).

Särskilt om brott mot närstående

Mäns våld mot kvinnor är ett allvarligt samhällsproblem som behöver bekämpas med kraftfulla åtgärder inom alla relevanta områden. I en relation där våld utövas finns det många gånger en koppling till en gemensam bostad. Av utredningens kartläggning framkommer att bostaden är en vanlig brottsplats för mäns våld mot kvinnor, i fråga om flera brott den vanligaste. I Brottsförebyggande rådets nationella trygghetsundersökning 2019 finns uppföljande intervjuer med kvinnor om utsatthet för bland annat misshandel, hot och sexualbrott. Av dessa framgår att nära hälften av misshandelsbrotten mot kvinnor skedde i hemmet. Resultatet är liknande i uppföljningsintervjuer till den nationella trygghetsundersökningen 2022. Där framgår också att 54 procent av misshandelsbrotten mot kvinnor hade begåtts av en partner eller före detta partner. Av sexualbrotten mot kvinnor hade 40 procent begåtts i bostaden. Med hänsyn

till de stora mörkertal som finns när det gäller den här typen av brottslighet är det vidare rimligt att anta att mäns våld mot närstående kvinnor begås i bostaden i ännu större utsträckning än vad som framgår av de nämnda rapporterna.

Tillgången till lägenheten är många gånger en förutsättning för brott som en hyresgäst begår mot en närstående. Den avskildhet som lägenheten ger gör det lättare att dölja sådan brottslighet. Det är därmed fråga om en sådan användning av lägenheten som avses i den föreslagna bestämmelsen om förverkande på grund av brott i lägenheten. Utredningen föreslår att brott mot närstående ska omfattas av den bestämmelsen. De flesta remissinstanser som yttrar sig över förslaget, bland annat *Roks* och *Unizon*, är positiva till det.

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att brott mot närstående bör omfattas av bestämmelsen om förverkande på grund av att lägenheten används för brott. Tillämpningsområdet bör inte vara begränsat till fall där en man utsatt en närstående kvinna för brott, utan även andra fall av brott mot närstående, som till exempel ett barn, bör omfattas. Att använda lägenheten för att begå brott mot en närstående är inte en acceptabel användning av lägenheten, och en hyresgäst som använder sin lägenhet på detta sätt kan inte anses ha ett skyddsvärt intresse av att få behålla lägenheten. Förekomsten av den typen av brottslighet kan också bidra till otrygghet för andra boende.

Reglerna bör utformas så att tryggheten för våldsutsatta kvinnor och andra som utsatts för brott av en närstående i hemmet stärks. Avsikten är inte att den som har utsatts för brott själv ska förlora sin bostad. Möjligheterna för den brottsutsatta personen att få bo kvar i bostaden för egen del behöver därför beaktas. Reglerna om detta beskrivs i avsnitt 6.2. Reglerna ger brottsutsatta personer goda möjligheter att få bo kvar i bostaden och utgör som utgångspunkt ett starkt skydd. I avsnitt 6.2 föreslår regeringen också att det skyddet ska stärkas ytterligare. Enligt regeringens bedömning ger reglerna i de situationer där ett hyresavtal ska upphöra på grund av att en hyresgäst har använt lägenheten för att begå brott mot en närstående, tillräckliga möjligheter för den som har utsatts för brott att få bo kvar i bostaden för egen del.

Länsstyrelsen i Stockholms län invänder mot att fastighetsägaren ska kunna kräva att en våldsutsatt person som vill ta över ett hyreskontrakt, förhindrar att en våldsam make eller sambo fortsätter att använda lägenheten. De motsätter sig också att det ska krävas att en våldsutsatt hyresgäst agerar för att få boendegemenskapen med en våldsutövare att upphöra för att inte riskera att bli uppsagd. Liknande synpunkter framförs av *Länsstyrelsen i Östergötlands län*, *Malmö kommun* och *Roks*.

För att någon ska få överta ett hyresavtal krävs att hyresvärden skäligen kan nöja sig med personen som hyresgäst. Som framhålls i avsnitt 6.2 bör risken för fortsatta åsidosättanden även i fortsättningen beaktas vid den bedömningen. Det innebär att hyresvärden kan ha goda grunder för att inte godta den som vill överta hyresavtalet som hyresgäst, om den person som har gjort sig skyldig till den brottslighet som föranlett uppsägningen kan förväntas bo kvar i lägenheten. Att en tidigare make eller sambo gör ovälkomna besök till lägenheten är däremot inte någonting som kan läggas den som vill överta hyresavtalet till last.

I de fall där den som har utsatts för brott av en närstående i lägenheten ensam är hyresgäst kan den brottsutsatta personen enligt regeringens mening, inte anses ha brutit i någon hyresrättslig förpliktelse. Regeringen anser därför att utgångspunkten bör vara att förverkande inte ska kunna ske i dessa fall.

Förverkande vid tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Av utredningens kartläggning framgår att människohandel för sexuella ändamål och köp av sexuella tjänster förekommer i såväl bostadslägenheter som lokaler. I vissa lokaler, som till exempel massagesalonger, är problemen utbredda.

Enligt nuvarande regler är hyresrätten förverkad om hela eller en väsentlig del av lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning (42 § första stycket 12 hyreslagen). Bestämmelsens utformning ska ses mot bakgrund av att en hyresvärd som får veta att lägenheten används på detta sätt, och inte gör vad som skäligen kan begäras för att få upplåtelsen att upphöra, kan dömas för koppleri (6 kap. 12 § brottsbalken). Kravet på att lägenheten helt eller till väsentlig del ska användas för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning innebär att förverkande i regel inte kan ske när hyresgästen också använder lägenheten som bostad (se prop. 1983/84:105 s. 42).

Utredningen föreslår att de skärpta reglerna om förverkande på grund av att lägenheten används för brott ska omfatta även fall där lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Samtliga remissinstanser som berör förslaget är positiva till att det ska gälla för lokaler. *Borlänge kommun, Brottsförebyggande rådet, Länsstyrelsen i Östergötlands län, Malmö kommun, Roks och Sveriges förenade studentkårer* avstyrker eller är tveksamma till att reglerna ska omfatta fall där hyresgästen säljer sexuella tjänster i sin bostad. Det framhålls att det riskerar att förvärra situationen för personer som redan befinner sig i en utsatt situation.

Sedan den aktuella grunden för förverkande infördes har köp av sexuell tjänst kriminaliserats (6 kap. 11 § brottsbalken). Genom lagändringar som trädde i kraft 2022 skärptes straffet för det brottet genom att minimistraffet höjdes från böter till fängelse (prop. 2021/22:231). När det förekommer tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning i en lägenhet är tillgången till lägenheten normalt en förutsättning för brottsligheten. Det är därmed fråga om en sådan användning av lägenheten som avses i den bestämmelse om förverkande på grund av brott i lägenheten som nu föreslås.

Köp av sexuella tjänster är en oacceptabel företeelse som medför skador både för individen och samhället i stort. Samhällets skärpta syn på den typen av brottslighet talar enligt regeringens mening för att förverkandegrunden bör omfatta även situationer där en lägenhet används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En lokalyresgäst som använder lokalen för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning kan inte anses ha ett skyddsvärt intresse av få behålla lokalen, även om det i övrigt bedrivs laglig verksamhet där. Hyresvärderna ska inte behöva acceptera att lokalen används på detta sätt. Det ligger både i hyresvärdens och samhällets intresse att hyresvärderna kan ingripa så snart sådan brottslighet upptäcks. Med nuvarande regler kan det vara svårt för hyresvärderna att bevisa att köp av sexuella tjänster förekommer i sådan omfatt-

ning som krävs för att hyresrätten ska vara förverkad. Regeringen anser därför att de skärpta reglerna om förverkande på grund av att lägenheten används för brott bör omfatta även dessa situationer.

En hyresgäst som säljer sexuella tjänster i sin bostad gör sig inte själv skyldig till brott. Det bygger på att den som säljer sexuella tjänster i flertalet fall är den svagare parten. Det anses också viktigt för att motivera människor att söka hjälp för att komma bort från prostitution att de inte känner att de riskerar någon form av påföljd för att de sålt sexuella tjänster (se prop. 1997/98:55 s. 104). Det förhållandet att det inte bedömts motiverat att döma den som säljer sexuella tjänster för brott innebär dock inte att det ur ett hyresrättsligt perspektiv är acceptabelt att en lägenhet används på detta sätt. Som anförs ovan bör det som utgångspunkt inte vara en förutsättning för förverkande att hyresgästen själv gör sig skyldig till brott. Vid övervägande av om de skärpta reglerna om förverkande bör gälla fall där en hyresgäst använder sin bostadslägenhet för att sälja sexuella tjänster, behöver även fastighetsägarens och övriga boendes intressen beaktas. Som den föreslagna regleringen är utformad bör förverkande inte kunna ske när en hyresgäst vid enstaka tillfällen har sålt sexuella tjänster i sin bostadslägenhet. Enligt regeringens mening ska dock hyresvärden inte heller när det gäller en bostad behöva acceptera att lägenheten vanemässigt används för detta ändamål. Att en hyresgäst vanemässigt använder sin lägenhet för att sälja sexuella tjänster kan även innebära olägenhet för övriga boende. Med hänsyn till att det, som Roks framhåller, inte är vanligt att kvinnor som lever i prostitution använder den egna bostaden för det ändamålet kan eventuella negativa konsekvenser av förslaget också väntas bli förhållandevis begränsade.

Brottsförebyggande rådet framhåller att personer som är utsatta för prostitution kan omfattas av begreppet personer som är utsatta för våld i en nära relation och att det finns en möjlig motsättning mellan förslaget att stärka skyddet för dessa personer, och förslaget om skärpta regler om förverkande när en bostadslägenhet används för sexuella förbindelser mot ersättning.

Regeringen konstaterar att i fall där en närstående utnyttjar att hyresgästen har tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, och därigenom gör sig skyldig till koppleri, eller där hyresgästen är utsatt för människohandel, eller någon form av tvång eller våld, av en närstående så är det någonting som särskilt ska beaktas vid bedömningen av om ett förverkande av hyresrätten skulle vara oskäligt (se avsitt 6.1). Även när det är någon annan än en närstående som utsatt hyresgästen för sådan brottslighet, bör det finnas visst utrymme att beakta det inom ramen för bedömningen av om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Detsamma bör gälla om personen i övrigt befinner sig i en särskilt utsatt situation, och därför har haft svårt att fullgöra sina förpliktelse. På så sätt är det möjligt att undvika oskäliga resultat.

Sammantaget instämmer regeringen i utredningens bedömning att de skärpta regler om förverkande på grund av att lägenheten används för brott som föreslås bör omfatta även fall där lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Det innebär att förverkande bör kunna ske om lägenheten används för sådan brottslighet, om den är allvarlig, vanemässig eller annars av större omfattning. Enligt regeringens mening är en sådan reglering mer träffsäker än den befintliga och ger fastighetsägare bättre förutsättningar att motverka att lägenheter används för sexuella

förbindelser mot ersättning. I och med att det inte längre krävs att lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådant ändamål, kommer förverkande att kunna ske exempelvis i fall där ett rum i en lokal används för köp av sexuella tjänster medan det i övriga delar bedrivs laglig verksamhet.

Regeringen delar vidare utredningens bedömning att hyresvärden med stöd av den föreslagna bestämmelsen kommer att ha möjlighet att säga upp hyresavtalet i de situationer där hyresvärden annars riskerar ett straffansvar för koppleri, det vill säga när hyresvärden får kännedom om att lägenheten helt eller till väsentlig del används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

Hyresvärdens straffrättsliga ansvar i fall där lägenheten används för brott

Som anges ovan har hyresvärden i ett antal fall ett straffrättsligt ansvar som är kopplat till att hyresgästen använder lägenheten för brott. Frågan om hyresvärdens möjligheter att säga upp hyresavtalet i fall där hyresvärden annars riskerar straffansvar för koppleri behandlas under föregående rubrik om förverkande på grund av att lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

En hyresvärd som upplåter en lokal till en terroristorganisation kan dömas för brottet samröre med terroristorganisation (5 § terroristbrottslagen). Det krävs inte att upplåtelsen sker för organisationens verksamhet. Det innebär att det inte faktiskt behöver bedrivas någon terroristverksamhet i lokalen för att en upplåtelse ska vara straffbar. Uppsåt krävs till att upplåtelsen sker till en terroristorganisation och till de omständigheter som gör att sammanslutningen är en terroristorganisation (se prop. 2019/20:36 s. 65 och 66 och prop. 2021/22:133 s. 181).

Genom lagstiftning som trädde i kraft den 1 juni 2023 infördes det nya brottet deltagande i en terroristorganisation (4 a § terroristbrottslagen). För det brottet döms den som deltar i verksamheten i en terroristorganisation på ett sätt som är ägnat att främja, stärka eller understödja organisationen. Att delta i logistiken kring en terroristorganisation genom att exempelvis administrera bostäder och tillhandahålla utrustning och tjänster inom organisationen, sätta upp läger, ordna möteslokaler, anordna aktiviteter, laga mat eller ansvara för transporter är exempel på deltagande (se prop. 2022/23:73 s. 71).

Regeringen delar utredningens bedömning att reglerna får tolkas så att hyresgästen gör sig skyldig till brott i situationer där en lägenhet upplåts till eller används av en terroristorganisation, oavsett om organisationen bedriver terroristverksamhet i lokalen eller inte. Det innebär att lägenheten i sådana situationer används för brott på det sätt som avses i den föreslagna bestämmelsen om förverkande.

Enbart det förhållandet att hyresgästen deltar i en terroristorganisation medför inte straffansvar för hyresvärden. Regeringen anser därför inte att reglerna om förverkande bör utvidgas till att omfatta sådana situationer, i enlighet med vad *Fastighetsägarna Sverige* föreslår. Regeringen instämmer vidare i utredningens bedömning att det finns tillräckliga möjligheter för hyresvärden att säga upp hyresavtalet i de situationer där hyresvärden annars kan riskera straffansvar för samröre med terroristorganisation. Det behövs därför inte några särskilda regler om förverkande

för dessa fall. Fastighetsägarna Sverige anser att det uttryckligen bör framgå av lagtexten att hyresrätten är förverkad om lägenheten hyrs ut till en terroristorganisation. Regeringen anser dock inte att detta är nödvändigt.

En hyresvärd kan vidare dömas för främjande av olovligt spel om upplåtelse av en lägenhet har skett med vetskap om att det ska bedrivas olaglig spelverksamhet där eller om hyresvärden under avtalstiden får vetskap om att lägenheten används för olovligt spel, eller försök eller förberedelse till brottet, och underlåter att göra vad som skäligen kan begäras för att få upplåtelsen att upphöra (se prop. 2017/18:220 s. 222).

Även i de fall där hyresgästen använder lägenheten för olovlig spelverksamhet är det fråga om en sådan användning av lägenheten för brott som omfattas att den föreslagna bestämmelsen om förverkande. Straffskalan för det brottet är böter till fängelse i högst två år. Det blir därför sällan fråga om allvarlig brottslighet. Däremot kan det ofta vara så att brottsligheten sker vanemässigt eller annars i större omfattning. Om hyresvärden får kännedom om att lägenheten används för olovlig spelverksamhet och uppmanar hyresgästen att upphöra med verksamheten, bör man om verksamheten fortsätter därefter i regel kunna utgå ifrån att den bedrivs vanemässigt eller i större omfattning. Hyresvärden bör då ha möjlighet att säga upp hyresavtalet. Regeringen instämmer i utredningens bedömning att det även i dessa fall finns tillräckliga möjligheter för hyresvärden att säga upp hyresavtalet i fall där hyresvärden annars kan riskera straffansvar. Det behövs därför inte heller för dessa situationer några särskilda regler om förverkande.

4.6 Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt

Regeringens förslag: Hyrestvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet, användning av lägenheten för brott och brottslighet som likställs med störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna är positiva till förslaget eller har inte några synpunkter på det. *Hyresgästföreningen* avstyrker förslaget med hänvisning till de skäl som anförts till avstyrkande av förslagen om utökade möjligheter till uppsägning. *Borås kommun* anser att syftet med förslaget kan vara svårt att uppnå eftersom hyresvärden kan behöva invänta en lagakraftvunnen brottmålsdom för att ha möjlighet att säga upp hyresavtalet.

Skälen för regeringens förslag: Det finns i dag ett krav på att tvister som avser störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt (72 § hyreslagen). Kravet infördes för att understryka vikten av snabbast möjliga handläggning i dessa fall (se prop. 1992/93:115 s. 22). Enligt regeringens mening är det angeläget att även andra frågor som tydligt påverkar tryggheten inom fastigheten och området omkring denna handläggs skyndsamt. Genom att i lag ange att vissa tvister ska handläggas särskilt skyndsamt tydliggörs vikten av detta. Domstol, hyresnämnd och Krono-

fogdemyndigheten får också lagstöd för att handlägga sådana tvister med förtur.

Regeringen anser att tvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet bör omfattas av kravet på särskild skyndsamhet i enlighet med utredningens förslag. I dessa fall är det fråga om handlingar som har en påtagligt negativ effekt på tryggheten inom fastigheten, som till exempel våld eller hot mot hyresvärden eller någon anställd. Skyndsamt handläggning är angelägen även i fall där lägenheten används för att begå brott. Sådana tvister bör därför också omfattas av reglerna. Vidare bör tvister om störningar i boendet även i fortsättningen handläggas särskilt skyndsamt. Det bör gälla även tvister om sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet (avsnitt 4.3). Enligt regeringens mening är det angeläget att tvister av aktuellt slag handläggs särskilt skyndsamt, även i de fall där hyresvärden har inväntat en fällande brottmålsdom innan hyresavtalet sagts upp.

5 Åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende

5.1 Reglerna om upplåtelser till inneboende skärps

Regeringens förslag: Hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten ska förtydligas och stramas upp för att minska risken för att reglerna missbrukas. Hyresgästen ska inte få inrymma utomstående personer i lägenheten på ett sätt som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta.

Det ska förtydligas vilka omständigheter som särskilt ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden ska behöva godta. En sådan omständighet är om antalet boende i lägenheten till följd av att hyresgästen inrymt utomstående är fler än vad den är anpassad för.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna är positiva till förslaget eller har inte några invändningar mot det.

Stockholms universitet avstyrker förslaget med hänvisning till att det inte är tillräckligt motiverat.

Malmö kommun, MKB Fastighets AB och *Sveriges Allmännyttan* föreslår att hyresvärden i hyresavtalet ska kunna begränsa hur många utomstående som får inrymmas i en lägenhet. *Fastighetsägarna Sverige* anser att det bör framgå av lagtexten att ett sådant villkor är en omständighet som särskilt ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta.

Diskrimineringsombudsmannen och *Institutet för mänskliga rättigheter* pekar på att trångboddhet är vanligare bland personer med utländsk bakgrund än bland personer med svensk etnisk tillhörighet, och påpekar vikten av att vid utformningen av reglerna beakta förbuden mot diskriminering i diskrimineringslagen (2008:567).

Skälen för regeringens förslag

Det finns problem med missbruk av inneboendereglerna

En hyresgäst har som utgångspunkt rätt att ha inneboende i lägenheten utan att det krävs samtycke av hyresvärdens. Det fyller ett praktiskt behov för hyresgästen. Det är också av värde för bostadsmarknaden i stort att det är enkelt att ha en inneboende, exempelvis när någon behöver en tillfällig bostad mellan två permanenta boenden eller i samband med en separation. Även hänsynen till hyresgästens privatliv talar för att det under vissa förutsättningar bör vara möjligt att låta någon annan bo i lägenheten utan att hyresvärdens samtycke krävs.

Det är samtidigt viktigt att rätten att ha inneboende inte missbrukas. Utredningens kartläggning visar att det är förhållandevis vanligt att hyresgäster låter utomstående personer bo i lägenheten på ett sätt som inte är hållbart med hänsyn till intresset av en ordnad fastighetsförvaltning. Det kan handla om till exempel så kallade madrassboenden, som innebär att hyresgästen upplåter enkla sovplatser till ett stort antal personer på en begränsad yta.

Omfattande upplåtelser till inneboende medför flera problem. Det kan försvåra fastighetsägarens förvaltning. Att många personer bor i en lägenhet medför ett ökat slitage och en större risk för skador på lägenheten och på gemensamma utrymmen som trapphus och tvättstugor. Det kan också uppstå ventilationsproblem. Även risken för brand ökar och utrymningen av fastigheten kan försvåras. Eftersom storleken på den hyra som hyresgästen betalar är oberoende av antalet personer som bor i lägenheten, har fastighetsägaren inte heller några möjligheter att kompensera sig för de ökade kostnader som en sådan omfattande användning av lägenheten medför.

Den här typen av upplåtelser kan även innebära olägenheter för övriga boende. Att många okända personer rör sig i trapphus och andra gemensamma utrymmen kan orsaka störningar och bidra till otrygghet för andra boende. Det finns också en ökad risk för ljudstörningar från hyresgästens lägenhet. Tillgången till gemensamma utrymmen, som till exempel tvättstugor, kan också försämrats genom att de används av fler personer.

För dem som bor i lägenheten uppstår trångboddhet och osunda boendeförhållanden. Det kan drabba barn särskilt hårt genom att deras mående och skolgång påverkas negativt. Trångboddhet kan även leda till att barn och ungdomar undviker hemmet och i stället håller till i trappuppgångar eller andra gemensamma utrymmen, eller vistas utomhus. Det kan innebära en ökad risk för att de utsätter andra boende för störningar.

Upplåtelser till ett stort antal personer kan vidare generera stora inkomster för hyresgästen. Så kallade madrassboenden och liknande uthyrningsverksamhet har ibland en koppling till organiserad brottslighet (se Skatteverkets rapport Redovisning av regeringsuppdrag att inrätta ett pilotprojekt för att komma åt felaktig folkbokföring kopplad till organiserad brottslighet [FI2020/02991]). Det finns också problem med att hyresgästen tar ut en hyra som är oskälig med hänsyn till det stora antal personer som bor i lägenheten, och att försörjningsstöd betalas ut till de inneboende för att täcka hyran.

Det förekommer även felaktiga folkbokföringar i samband med missbruk av reglerna om upplåtelser till inneboende. Av utredningens kartläggning framkommer att det är vanligt att folkbokföringsuppgifter för lägenheter med

många inneboende inte överensstämmer med det antal personer som bedöms bo där. En underlåtenhet att folkbokföra sig i lägenheten eller att ändra adress efter flytt därifrån, kan ske i syfte att dölja en stor uthyrning av madrassplatser och liknande. Ett sådant upplägg kan också ligga till grund för bidragsbrottslighet.

Hyresgästens rätt att inrymma utomstående i lägenheten bör stramas upp

Som anges ovan fyller rätten att ha inneboende en praktisk funktion för hyresgästen och är också av värde för bostadsmarknaden i stort. Regeringen anser att utgångspunkten även i fortsättningen bör vara att hyresgästen ska ha rätt att ha inneboende utan att det krävs samtycke från hyresvärden.

Enligt hittillsvarande regler får hyresgästen inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för hyresvärden (41 § hyreslagen). Utredningen föreslår att det ska förtydligas att hyresgästen inte får inrymma utomstående personer i lägenheten på ett sätt som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta, och att det ska anges vilka omständigheter som särskilt ska beaktas vid den bedömningen. *Stockholms universitet* motsätter sig förslaget eftersom det syftar till att motverka problem som inte har formulerats och inte är tillräckligt motiverat.

Om hyresgästen inrymmer ett stort antal personer i lägenheten medför det, som framhålls ovan, en rad olägenheter för fastighetsägaren och övriga boende samt dåliga boendeförhållanden för dem som bor i lägenheten. Trots de problem som förekommer är det ovanligt att ett hyresavtal sägs upp på den grunden att upplåtelsen kan medföra men för hyresvärden. Det kan antas bero bland annat på att kraven uppfattas som högt ställda och att det anses oklart vad som avses med att en upplåtelse kan medföra men. Regeringen anser därför att det finns behov av att förtydliga i vilken utsträckning hyresvärden ska behöva godta att hyresgästen inrymmer utomstående personer i lägenheten, i enlighet med utredningens förslag. Därigenom får fastighetsägare bättre förutsättningar att ingripa mot missbruk av reglerna. Genom att ange vilka omständigheter som särskilt ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden ska behöva godta, får domstolar och hyresnämnder också tydligare ledning för tillämpning av bestämmelsen.

En fördel med den föreslagna utformningen, jämfört med att exempelvis ange att högst ett visst antal människor får bo i en lägenhet utifrån dess storlek, är att den är flexibel och ger möjlighet att fånga upp de skilda situationer som kan aktualiseras. När det inte längre krävs att upplåtelse ska innebära men för hyresvärden bör det också finnas utrymme att beakta fler omständigheter än tidigare, och att ge sådana omständigheter som har betydelse för hyresvärden en ökad tyngd vid bedömningen.

På samma sätt som gällt hittills bör det inte krävas att någon olägenhet för fastighetsägaren har uppstått i det enskilda fallet, utan det bör vara tillräckligt att det finns en beaktansvärd risk för det. Avgörande bör vara vad fastighetsägare i allmänhet ska behöva tåla. Bedömningen bör alltså göras objektivt. En fastighetsägare får i allmänhet tolerera att det uppkommer vissa mindre olägenheter eller extra kostnader på grund av att hyresgästen inrymmer utomstående i lägenheten. Det får anses ingå i en normal fastighetsförvaltning.

En omständighet som bör tillmätas särskild betydelse vid bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta är hur många boende som lägenheten är anpassad för. Hänsyn bör då tas till bland annat lägenhetens storlek och planlösning. Det bör också beaktas hur lång tid de utomstående personerna har bott i lägenheten och hur boendeförhållandena ser ut. Hyresvärden bör som utgångspunkt inte behöva godta att det till följd av att hyresgästen inrymmer utomstående personer, annat än tillfälligt, bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för.

Att en hyresgäst låter en eller två personer, exempelvis ett par, bo i ett ledigt rum bör som utgångspunkt vara godtagbart även om det rör sig om en längre tidsperiod. Om det är fråga om så kallade madrassboenden där ett flertal enkla sovplatser upplåts på en begränsad yta, bör hyresvärden däremot inte behöva acceptera detta även om upplåtelseerna är mer tillfälliga. Att tillfälliga gäster övernattar i lägenheten bör som utgångspunkt anses godtagbart även om det är fråga om ett större antal personer.

En annan omständighet som särskilt bör beaktas är risken för att fastighetsägarens förvaltning försvåras eller fördyras till följd av att hyresgästen inrymmer utomstående i lägenheten. Hyresvärden ska inte behöva acceptera merkostnader eller andra olägenheter som går klart utöver det som följer av en normal användning av lägenheten. Det kan handla om en ökad risk för onormal slitage eller skador på lägenheten eller på gemensamma utrymmen. En onormal konsumtion av nyttigheter som ingår i hyran bör också kunna beaktas.

Även risken för att grannar utsätts för störningar eller andra olägenheter bör beaktas särskilt. Om hyresgästen inrymmer utomstående i lägenheten på ett sätt som innebär att det finns en beaktansvärd risk för sådana olägenheter, bör det som utgångspunkt inte behöva godtas.

Malmö kommun, MKB Fastighets AB och Sveriges Allmännyttas föreslår att hyresvärden i hyresavtalet ska kunna begränsa hur många utomstående som får inrymmas i en lägenhet. *Fastighetsägarna Sverige* anser att det bör framgå av lagtexten att ett sådant villkor är en omständighet som särskilt ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta.

Den hittillsvarande regleringen bygger på att hyresvärden inte har möjlighet att ensidigt bestämma hur många personer som får bo i en lägenhet. Motsvarande gäller för andra typer av ordningsföreskrifter i hyresavtalet, till exempel gällande rökning eller rätten att ha husdjur. Det är alltså inte tillräckligt att hyresgästen bryter mot ett sådant villkor för att hyresavtalet ska upphöra, utan det förutsätts att åsidosättandet med hänsyn till de intressen som villkoret tar sikte på är tillräckligt allvarligt för att motivera ett upphörande.

Regeringen anser att utgångspunkten även i fortsättningen bör vara att hyresgästen ska ha stor frihet att bestämma över sitt boende, så länge det inte orsakar sådana olägenheter för hyresvärden eller andra boende som dessa inte ska behöva acceptera. Det är därför inte motiverat att införa en möjlighet för hyresvärden att med tvingande verkan bestämma hur många personer som får bo i en lägenhet. En sådan reglering skulle också framstå som inkonsekvent i förhållande till hur andra liknande villkor behandlas. Av samma skäl bör detta inte anges i lagtexten som en omständighet som ska ges en självständig betydelse vid bedömningen av vad hyresvärden ska behöva godta.

Däremot bör ett villkor i hyresavtalet om antalet boende ofta kunna ge ledning för bedömningen av i vilken utsträckning hyresvärden ska behöva godta att hyresgästen inrymmer utomstående i lägenheten. Genom villkoret får hyresgästen klart för sig vilken användning av lägenheten som hyresvärden anser vara godtagbar. Det är också normalt fastighetsägaren som har störst kunskap om lägenhetens och husets förutsättningar, och det kan antas att seriösa fastighetsägare utformar villkoren därefter. Det finns därför ofta anledning att utgå ifrån att sådana villkor är anpassade till den aktuella lägenheten när det gäller till exempel ventilation, brandsäkerhet och vilket slitage som kan förväntas. Det kan vidare väntas att hyresmarknadens parter har ett intresse av att utveckla väl avvägda lösningar i fråga om villkor gällande hyresgästens rätt att inrymma utomstående i lägenheten. Ett villkor som är utformat i enlighet med riktlinjer av det slaget bör som utgångspunkt kunna tillmätas stor betydelse.

Bestämmelsen bör, liksom hittills, gälla även för lokaler. Den kan dock väntas få begränsad betydelse för dessa. Det beror på att villkoren i lokalhyresavtal ofta noga anger vilken verksamhet som ska bedrivas i lokalen. Sådana villkor kommer därför ofta att sätta ramen för hur lokalen får användas, snarare än bestämmelsen om hyresgästens rätt att inrymma utomstående.

Diskrimineringsombudsmannen och *Institutet för mänskliga rättigheter* pekar på att trångboddhet är vanligare bland personer med utländsk bakgrund än bland personer med svensk etnisk tillhörighet, och framhåller vikten av att vid utformning av reglerna beakta förbuden mot diskriminering i diskrimineringslagen.

Den föreslagna regleringen utgår från i vilken utsträckning hyresvärden skäligen ska behöva godta att hyresgästen inrymmer utomstående personer i lägenheten, med hänvisning till vissa omständigheter som rör fastighetsägarens och även övriga boendes intressen. För att en hyresvärds villkor om antalet boende i ett hyresavtal ska beaktas vid den bedömningen förutsätts att det är anpassat till den aktuella lägenhetens förutsättningar. Vidare gäller enligt reglerna i diskrimineringslagen att diskriminering är förbjuden för den som tillhandahåller bostäder till allmänheten (2 kap. 12 § diskrimineringslagen). Det behöver hyresvärden förhålla sig till vid utformningen av ett sådant villkor.

5.2 Bättre möjligheter för hyresvärden att kontrollera hur lägenheten används

Regeringens förslag: Hyresvärden ska ha rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används.

Hyresvärden ska få möjlighet att skicka en begäran om tillträde till lägenheten med rekommenderat brev.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta remissinstanser är positiva till eller har inte några synpunkter på förslagen.

Hyresgästföreningen avstyrker förslaget om hyresvärdens rätt till tillträde och invänder främst mot att den ska kunna användas för att kontrollera om hyresgästen använder lägenheten för brott. Föreningen

pekar också på risken för att regleringen missbrukas av hyresvärden. Liknande synpunkter framförs av *Sveriges förenade studentkårer* som också avstyrker förslaget.

Fastighetsägarna Sverige anser att kravet på att en tillsyn ska vara nödvändig ska tas bort, och att hyresvärden bör ha rätt att vid behov få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn över hur den används. *Rikshem AB* anser att hyresvärden borde ha rätt att omedelbart få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn av lägenheten och hur den används, utan att först behöva avisera besöket.

Linköpings universitet avstyrker förslaget om att hyresvärden ska ha möjlighet att skicka en begäran om tillträde i rekommenderat brev.

Skälen för regeringens förslag

Oklara boendeförhållanden är svåra att upptäcka och bevisa

Frågor om inneboendeförhållanden är ofta svåra att utreda i enskilda fall. En förklaring är att de inblandade sällan har ett intresse av att bidra till utredningen. De inneboende befinner sig ofta i en utsatt situation och vill inte riskera att bli av med sitt boende.

Ett annat vanligt förekommande problem kopplat till reglerna om inneboende är att hyresgästen gör gällande att det är fråga om en sådan upplåtelse trots att det egentligen rör sig om en otillåten upplåtelse i andra hand. För några år sedan gjordes ett förtydligande av vad som avses med en upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet, som delvis tar sikte på att lösa det problemet (se prop. 2018/19:107 s. 42–44). Numera framgår att det alltid är fråga om en tillståndspliktig upplåtelse i andra hand om hyresgästen själv inte använder lägenheten som bostad i beaktansvärd utsträckning (39 § andra stycket hyreslagen). Det kan dock vara svårt för fastighetsägaren att bevisa i vilken utsträckning hyresgästen bor i lägenheten.

Hyresvärdens rätt att kontrollera hur lägenheten används bör förtydligas

Enligt hittillsvarande regler har hyresvärden rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada (26 § första stycket hyreslagen). Om hyresgästen har vägrat tillträde till lägenheten, och inte kan visa någon giltig ursäkt för det, kan hyresrätten förverkas (42 § första stycket 10 hyreslagen).

Hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten är begränsad med hänsyn till hyresgästens rätt till privatliv. Hyresrätten innebär också en exklusiv rätt att nyttja lägenheten och en hyresgäst ska inte behöva tåla att en hyresvärd får tillträde till lägenheten utan godtagbara skäl. Hyresgästens intressen beaktas i dag bland annat genom de uppställda kraven på i vilka situationer tillträde får ske men även genom att tillsynen ska vara nödvändig.

Det är samtidigt viktigt att fastighetsägaren har möjlighet att få tillträde till lägenheten i de fall där det finns ett berättigat intresse av det. Det är av stort intresse för hyresvärden hur lägenheten används i olika avseenden. Hittillsvarande regler har tolkats som att de främst tar sikte på tillsyn över lägenhetens skick. Det gör att fastighetsägare har svårt att få tillträde till

en lägenhet i den uträkning som det behövs. Att det finns ett praktiskt behov för hyresvärden att få tillträde till lägenheten i fler situationer än vad som uppfattas som möjligt i dag får stöd av det som framförs av några av remissinstanserna, bland annat *Sveriges Allmännytt*.

Regeringen anser att det bör framgå att hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn omfattar såväl lägenhetens skick som hur den används. Vidare bör det med hänsyn till hyresgästens intressen även i fortsättningen krävas att tillsynen är nödvändig för att hyresvärden ska ha rätt till tillträde. Det är alltså inte motiverat att utvidga regleringen på så sätt att hyresvärden bör ha rätt att vid behov få tillträde till lägenheten, i enlighet med vad *Fastighetsägarna Sverige* föreslår.

Hyresgästföreningen motsätter sig förslaget bland annat på grund av risken för att rätten till tillträde missbrukas av hyresvärden. I enlighet med vad som anförs ovan anser regeringen dock att det är rimligt att hyresvärden ska ha rätt till tillträde för att kontrollera hur lägenheten används. Kravet på att tillsynen ska vara nödvändig innebär vidare att hyresgästen, om så inte är fallet, har rätt att neka hyresvärden tillträde utan att riskera att hyresrätten förverkas.

Nödvändig tillsyn bör till exempel kunna avse att kontrollera hur många personer som bor i en lägenhet eller om det förekommer otillåtna andrahandsupplåtelse. Det kan också finnas behov av tillträde för arbetet med trygghet inom fastigheten eller för att kontrollera eller förebygga störningar i boendet. Hyresgästföreningen och *Sveriges förenade studentkårer* invänder mot att hyresvärden ska ha rätt till tillträde vid misstanke om att hyresgästen använder sin lägenhet för att begå brott, och framhåller att uppgiften att utreda och förhindra brott måste förbli en exklusiv uppgift för rättsvårdande myndigheter. Förslaget tar dock inte sikte på att hyresvärden ska utreda brott, utan rätten till tillträde tar sikte på att kontrollera om lägenheten används i strid med hyresavtalet. En tillsyn kan alltså avse att kontrollera om hyresgästen använder lägenheten för allvarlig eller omfattande brottslighet (se avsnitt 4.5). I sådana situationer bör dock hyresvärden i första hand vända sig till polisen. Reglerna om hyresvärdens rätt till tillträde bör vidare inte kunna användas för att kontrollera om det förekommer andra typer av brott i lägenheten som saknar relevans för hyresförhållandet.

Att hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn innebär inte alltid en rätt att omedelbart få tillträde till lägenheten. Det följer av kravet på att hyresvärden ska se till att hyresgästen inte förorsakas större olägenhet än nödvändigt (26 § tredje stycket hyreslagen). Det innebär att hyresvärden beroende på omständigheterna i varje enskilt fall måste bedöma hur angeläget det är att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn och därefter välja en tidpunkt för det som innebär att hyresgästen inte orsakas större olägenhet än vad som är nödvändigt i det aktuella fallet (se till exempel RH 2016:49).

Det anförda innebär att hyresvärden i många fall en rimlig tid i förväg behöver meddela hyresgästen om att hyresvärden vill ha tillträde till lägenheten vid en viss tidpunkt. Enligt regeringens mening innebär befintliga regler i det här avseendet en rimlig avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen. Regeringen anser därför inte att det finns skäl att införa regler om att hyresvärden alltid ska ha rätt att utan föregående

avisering omedelbart få tillträde till lägenheten, på det sätt som *Rikshem AB* föreslår.

En begäran om tillträde ska kunna skickas med rekommenderat brev

För att hyresrätten ska vara förverkad på grund av att hyresgästen har vägrat hyresvärden tillträde till lägenheten förutsätts att hyresgästen har fått del av en begäran om tillträde. Det kan i vissa fall vara svårt för hyresvärden att bevisa det. En invändning om att hyresgästen inte har fått del av en begäran kan ingå som ett led i att försöka förhala tillträdet i situationer där hyresgästen inte vill låta hyresvärden komma in i lägenheten, till exempel när det finns en misstanke om vanvård eller andra missförhållanden. För att motverka att hyresgästen på detta sätt försvårar för hyresvärden att få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn, bör det införas en möjlighet att skicka en begäran om tillträde med rekommenderat brev.

Hyresgästföreningen pekar på att en effekt av förslaget kan bli att hyresgästen är skyldig att ge hyresvärden tillträde innan hyresgästen haft möjlighet att ta del av hyresvärdens meddelande. Enligt regeringens mening bör det inom ramen för bedömningen av om hyresgästen har haft giltig ursäkt för att vägra tillträde kunna beaktas att hyresgästen inte har haft möjlighet att ta del av en begäran om tillträde, exempelvis på grund av en resa eller en sjukhusvistelse. Därigenom undviks oskäliga resultat.

6 Ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

6.1 Ett stärkt skydd vid uppsägning

Regeringens förslag: Hyresrätten ska inte vara förverkad om ett förverkande skulle vara oskäligt 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.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan invändning. Bland dessa finns *Linköpings kommun*, *hyresnämnderna i Jönköping och Umeå*, *Länsstyrelsen i Västerbottens län*, *Malmö tingsrätt* och *Åklagarmyndigheten*.

Fastighetsägarna Sverige och *hyresnämnderna i Stockholm* och *Göteborg* avstyrker förslaget. De menar att syftet med förslaget redan tillgodoses inom ramen för nuvarande reglering. Hyresnämnderna, liksom *Svea hovrätt*, framhåller att det är en väl inarbetad ordning att det inte görs någon skälighetsbedömning vid en prövning om förverkande. Även *Stockholms universitet* anser att hyresgästens personliga förhållanden inte borde påverka bedömningen av om en förverkandegrundande omständighet föreligger eller inte.

Brottsofferjouren, Institutet för mänskliga rättigheter, Jämställdhetsmyndigheten och Unizon påpekar att förslaget inte innefattar någon ändring avseende bevisbördans placering i hyrestvister och framhåller att det kan vara svårt för den våldsutsatta personen att bevisa sitt särskilda skyddsbehov. *Rädda Barnen* och *Sveriges Stadsmissioner* anför att barnkonventionens principer borde införas i lagstiftningen för att ytterligare säkerställa tillvaratagandet av barnets rättigheter vid tillämpningen. Även *Sundsvalls tingsrätt* efterfrågar ett tydligare barnperspektiv i förslaget.

Skälen för regeringens förslag

Dagens regler om uppsägning ger ett visst skydd

Mäns våld mot kvinnor är ett stort samhällsproblem. Våld i relationen är ofta sammankopplat med andra övergrepp såsom psykiskt och ekonomiskt våld. En brottsutsatt person kan ha svårt att ta över den gemensamma bostaden eller ta sig in på en ansträngd bostadsmarknad och svårigheterna kan i förlängningen hindra den våldsutsatta personen från att lämna sin partner.

När det gäller det hyresrättsliga regelverket kan en hyresgäst som blivit utsatt för brott i vissa situationer riskera uppsägning. Det kan exempelvis vara så att det på grund av brotten har förekommit störningar i boendet av sådan omfattning att hyresvärden menar att de kan utgöra grund för ett förverkande av hyresrätten. En kvinna som befinner sig i en våldsutsatt relation behöver inte själv ha bidragit till störningarna utan dessa kan i stället vara orsakade av en person som hon ansvarar för eller av en medhyresgäst. En person som har utsatts för brott av sin partner kan av rädsla för egen eller barnens del ha svårt att ingripa mot eller förhindra den andra personens störande beteende. Det kan därför i vissa situationer framstå som orimligt att den som inte bara är hyresgäst med därtill hörande skyldigheter, utan även ett brottsoffer, ska förlora sin bostad.

En person som utsatts för brott av någon närstående eller tidigare närstående har redan i dag ett visst skydd mot uppsägning. Förverkande på grund av hyresgästens avtalsbrott ska enligt 42 § femte stycket hyreslagen inte ske om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Sedan 2014 gäller att det vid denna bedömning särskilt ska beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen för brott. Syftet är att förhindra att den hyresgäst som utsatts för brott ska bli uppsagd på grund av omständigheter som har samband med brottet och att säkerställa att hänsyn alltid tas till brottsoffrets utsatta ställning (prop. 2013/14:195 s. 12–14).

Utredningen har undersökt vilket genomslag 2014 års ändring fått i rättstillämpningen och har funnit att den fått avsedd effekt. I förverkandevistver har det vid bedömningen av om det som lagts hyresgästen till last varit av ringa betydelse beaktats att hyresgästen på grund av utsatthet för brott i vissa fall inte haft full förmåga att förhindra kontraktetsbrotten. Utredningen konstaterar samtidigt att det inte är helt klart hur långtgående hänsyn som kan tas till brottsutsatta vid bedömningen av om en överträdelse är ringa. Innebörden av 2014 års ändring är visserligen att sådana omständigheter ska beaktas, och den bedömning som görs i dessa fall ligger nära en skälighetsbedömning. Något uttryckligt stöd för att göra en

skälighetsbedömning finns emellertid inte och någon sådan bedömning har heller inte gjorts i de avgöranden där bestämmelsen har tillämpats.

Skyddet ska stärkas genom en uttrycklig skälighetsbedömning

I situationer av de slag som 2014 års bestämmelse avser att träffa kan det finnas särskilt ömmande omständigheter hänförliga till hyresgästens person. Det kan vara svårt för hyresgästen att ge en rättvis bild av uppkomsten till de hyresrättsliga åsidosättandena. Om hänsynstagande till utsatthet för brott bara medges inom ramen för bedömningen av om det hyresrättsliga åsidosättandet är av ringa betydelse, finns det enligt regeringens bedömning en risk för att bestämmelsen i enskilda fall inte erbjuder ett tillräckligt skydd för en brottsutsatt hyresgäst. Regeringen delar därför inte *Fastighetsägarna Sveriges* och *hyresnämnderna i Göteborg* och *Stockholms* bedömning att 2014 års lagändring ger ett tillräckligt skydd för våldsutsatta hyresgäster. En uttrycklig bestämmelse om att en skälighetsbedömning ska göras vid en prövning av förverkande skulle ge större utrymme att beakta särskilt ömmande omständigheter.

I promemorian föreslås att hyresrätten inte ska vara förverkad om ett förverkande skulle vara oskäligt 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.

Några remissinstanser, bland annat *hyresnämnderna i Stockholm* och *Göteborg*, avstyrker att en skälighetsbedömning införs i 42 § hyreslagen, eftersom en sådan bedömning enligt dagens systematik inte ska vidtas vid en prövning av förverkande. Hyresnämnden i Göteborg menar att ett bättre sätt att nå syftet med förslaget vore att ha en bestämmelse med innebörden att hyresrätten inte är förverkad om 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. En prövning av uppsägningen skulle i så fall få ske enligt 46 § hyreslagen. *Svea hovrätt* menar att det skulle vara bättre att använda något annat begrepp än oskäligt, till exempel oförsvarligt.

Som remissinstanserna påpekar innebär en skälighetsbedömning vid prövningen av om en hyresrätt är förverkad ett avsteg från rådande systematik i hyreslagen. En skälighetsbedömning sker i dag endast vid tvister enligt 46 § om huruvida ett hyresavtal ska förlängas. 2014 års lagändring kan dock sägas innebära en öppning mot en skälighetsbedömning även i förverkandefallen i de situationer som omfattas av skyddsregeln. Det framstår i det perspektivet inte som främmande att formulera om skyddsbestämmelsen i 42 § som ett uttryckligt skälighetsrekvisit. Bestämmelsen skulle vara begränsad till speciella situationer där en hyresgästs intressen särskilt starkt gör sig gällande och ge rättstillämpande instanser utrymme att i dessa fall ta hänsyn till en brottsutsatt hyresgästs situation i vidare mån. Enligt regeringens mening väger intresset att åstadkomma ett starkare skydd för denna utsatta grupp så tungt att det motiverar ett avsteg från den systematik som i övrigt gäller.

En uttrycklig skälighetsbedömning innebär att en nyanserad bedömning kan göras i det enskilda fallet. En sådan bestämmelse är enligt regeringens uppfattning att föredra framför de alternativa lösningar som förordas av några av remissinstanserna. Att vid förekomst av våld från en närstående

helt och hållet hänvisa en fastighetsägare till en process om förlängning av hyresavtalet enligt 46 § första stycket 2 hyreslagen, som hyresnämnden i Göteborg förordar, framstår inte som lämpligt med hänsyn till fastighetsägarnas intresse av att kunna få misskötsamhet prövad inom ramen för en förverkandeprocess.

Regeringen anser därmed att det bör införas en bestämmelse i 42 § hyreslagen om att hyresrätten inte ska vara förverkad om ett förverkande skulle vara oskäligt 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, i enlighet med promemorians förslag. På så sätt kan skyddet stärkas för brottsutsatta hyresgäster. Som *Sveriges advokatsamfund* påpekar är det viktigt att det vid prövningen, utöver hyresgästens utsatthet, bland annat beaktas vilka möjligheter denne haft att förhindra störningarna, risken för fortsatta störningar och hyresgästens vilja och förmåga att framöver uppfylla sina hyresrättsliga förpliktelser.

Brottsofferjouren, Institutet för mänskliga rättigheter, Jämställdhetsmyndigheten och *Unizon* framför att det kan finnas svårigheter i bevishänseende för en brottsutsatt hyresgäst att visa att de hyresrättsliga åsidosättandena har sin grund i hyresgästen har utsatts för brott av en närstående.

Det framstår som en rimlig utgångspunkt att det i situationer som nu avses bör vara fastighetsägaren som ska styrka de omständigheter som åberopas till grund för att hyresavtalet ska upphöra och att bevisbördan vad gäller invändningar mot uppsägningen ligger på hyresgästen. Sedan kan det av förståeliga skäl finnas bevisvärigheter för en våldsutsatt person när det rör övergrepp som skett under en lång period. När någon utsatts för brott kan man i regel utgå från att det finns ett samband med det hyresrättsliga åsidosättandet, om det inte finns omständigheter som tydligt talar i en annan riktning. Regeringen bedömer att det inte är motiverat att införa en lagregel i fråga om bevisbördan eller beviskrav.

Rädda Barnen och *Sveriges Stadsmissioner* anför att barnkonventionens principer borde införas i lagstiftningen. Även *Sundsvalls tingsrätt* efterfrågar ett tydligare barnperspektiv i förslaget.

Som framgår i avsnitt 4.1 innebär barnkonventionens bestämmelser att barnets intresse av skydd för sin hemmiljö ska ges en självständig betydelse vid prövningen av en tvist om uppsägning av hyresavtalet. Prövningen ska bland annat avse om upphörandet av hyresavtalet, med beaktande av konventionens bestämmelser, står i rimlig proportion till det åsidosättande som hyresgästen har gjort sig skyldig till. Även om det sagda gäller generellt vid uppsägningar av en hyresgäst med barn i hushållet, kan barnets utsatta situation vid förekomst av brott av aktuellt slag i särskilt hög grad tala för att hyresrätten inte bör anses förverkad. Regeringens bedömer inte att det härutöver finns skäl att i detta sammanhang införa särskilda regler om konventionens principer.

6.2 Utökade möjligheter att överta ett hyresavtal

Regeringens förslag: Möjligheterna för en brottsutsatt person att godtas som hyresgäst och därmed kunna få hyreskontraktet förlängt för egen del ska förstärkas.

Vid bedömningen av om hyresvärden skäligen kan godta någon som hyresgäst ska det som skäl för förlängning beaktas om denne, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående.

En person som utsatts för sådan brottslighet ska också ha större möjlighet att godtas som hyresgäst om hon eller han har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

Promemorians förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslagen eller har ingen invändning mot dem. Bland dessa finns *Linköpings kommun, hyresnämnderna i Jönköping och Umeå, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Malmö tingsrätt, Roks, Uppsala kommun* och *Åklagarmyndigheten*. Även *Sundsvalls kommun* tillstyrker förslaget och betonar vikten av att en våldsutsatt person ska ha möjlighet att ta över ett hyreskontrakt från en våldsam partner.

Stockholms universitet menar att förslaget om att det särskilt ska beaktas som skäl för att godta någon som hyresgäst om denne utsatts för brott av en närstående inte kan anses innebära någon förändring i förhållande till gällande rätt. Förslaget att i en övertagandesituation beakta ekonomiskt stöd till hyresgästens fördel borde enligt universitetet gälla för alla utsatta grupper. *Hyresnämnden i Stockholm* är inne på samma linje och avstyrker förslagen.

Fastighetsägarna Sverige föreslår att rätten för en våldsutsatt person att överta ett hyreskontrakt endast ska gälla för det fall den tidigare hyresgästen inte kan förväntas bo kvar i eller återvända till lägenheten. *Riksbyggen* är inne på samma linje. *Sveriges Allmännyttan* framhåller att en hyresvärd inte ska behöva tolerera oreglerade hyresskulder vid ett övertagande av medhyresgäst eller medboende maka eller sambo, oavsett om skulderna har ett samband med det brott som den övertagande har utsatts för.

Socialstyrelsen anför att skyldigheten för en hyresvärd att till hyresgästens fördel beakta ekonomiskt stöd borde gälla för dem som utsatts för våld i nära relationer oavsett om personens ekonomiska situation har sin grund i våldsutsattheten. *Hyresnämnden i Stockholm* och *Sundsvalls tingsrätt* menar att det blir svårt för hyresgästen att visa att en svår ekonomisk situation endast har sin grund i brott som riktats mot personen.

Hyresgästföreningen vill se ett förtydligande i fråga om en utsatt hyresgästs möjlighet att kunna byta hyresrätten när hon eller han bott mindre än ett år i lägenheten. Även *Unizon* efterfrågar en förstärkt bytesrätt.

Sveriges kommuner och Regioner framför att det hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta kvinnor, eller för dem som utsatts för hedersrelaterat våld, även borde kunna avse en möjlighet att erhålla en annan bostad som är mer lämpad ur säkerhetssynpunkt och med hänsyn till hushållets ekonomi.

Länsstyrelsen i Östergötlands län är inne på samma linje och anför att möjligheten för en våldsutsatt kvinna som lever i en hederskontext att bo kvar i sin bostad är begränsad.

Skälen för regeringens förslag

Dagens reglering avseende rätten till den gemensamma bostaden

En person som har varit utsatt för brott i en nära relation kan med hänsyn till svårigheterna att ordna en ny bostad ha ett extra starkt behov av att vid en separation få behålla den lägenhet som varit parets gemensamma. Behovet kan ha sitt ursprung i den ekonomiskt utsatta situation personen befinner sig i. Önskemålet att få bo kvar kan också vara betingat av hänsyn till den våldsutsattas personens barn som har behov av kontinuitet i hemförhållandena. Det kan även vara värdefullt för den våldsutsatta personen att få behålla eller överta ett hyresavtal för att kunna använda hyresrätten som bytesobjekt och på så sätt skaffa sig en annan bostadslägenhet.

Rättsliga möjligheter för en person att få ensam rätt till ett hyresavtal avseende det som varit makars eller sambors gemensamma bostad finns dels genom familjerättsliga bestämmelser om bodelning, dels genom det hyresrättsliga regelverket. Enligt 47 § hyreslagen har en medhyresgäst eller medboende rätt att för egen del överta hyresavtalet när den andra personen av något skäl inte kommer att bo kvar. Bestämmelserna knyter an till de olika roller en person kan ha i ett hyresförhållande. Ibland är personen medhyresgäst tillsammans med en make eller sambo och ibland är personen enbart medboende utan att ha del i kontraktet. Förutsättningen för att kunna få hyresavtalet förlängt eller att få överta det för egen del är att hyresvärden skäligen ska kunna godta personen som ny hyresgäst. Vid den bedömningen får det betydelse att ingen av uppsägningsgrunderna i 46 § första stycket hyreslagen kan göras gällande mot den nya hyresgästen. Omständigheter som dålig ekonomi och en historik av störningar och liknande problem kan utgöra ett hinder mot att godtas som hyresgäst.

I samband med 2014 års ändringar av hyreslagen genomgick även uppsägningsbestämmelserna i 46 § en förändring på så sätt att det infördes ett särskilt skydd för brottsutsatta personer. Skyddet kopplar till den uppsägningsgrunden att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2). Av 46 § femte stycket framgår att det som skäl för en förlängning av avtalet bland annat ska beaktas om hyresgästens åsidosättande har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott. Vid tillkomsten av 2014 års bestämmelser angavs att denna omständighet även skulle få genomslag på bedömningen av om hyresvärden skäligen kan godta personen som hyresgäst enligt övertagandebestämmelserna i 47 § hyreslagen (se prop. 2013/14:195 s. 25). Det framgår dock inte uttryckligen av bestämmelserna.

En uttrycklig skyddsregel stärker möjligheten att överta hyresrätten

Enligt regeringens bedömning finns det anledning att förtydliga vad som gäller i fråga om en brottsutsatt makas eller sambos möjligheter att överta ett hyreskontrakt enligt 47 §, i syfte att stärka skyddet för personer som

utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående. Det följer visserligen redan av dagens regler att omständigheten att den som vill överta hyresavtalet eller någon annan i hushållet utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående ska beaktas vid bedömningen av om någon ska godtas som hyresgäst. En uttrycklig reglering bör emellertid förstärka möjligheten för utsatta personer att godtas som hyresgäster. Det framstår som än mer angeläget eftersom möjligheterna att säga upp personer som begår brott i lägenheter kommer att öka. Förslagen i avsnitt 4.5 innebär att brott som exempelvis misshandel av en maka eller sambo kan utgöra grund för förverkande även om störningar inte uppkommit för närboende. Det innebär att bestämmelserna om övertagande i 47 § kan komma att tillämpas i fler situationer.

Regeringen föreslår därför att det ska framgå uttryckligen att en persons ställning som brottsoffer särskilt ska beaktas vid bedömningen av om hon eller han ska få ta över hyreskontraktet. Om störningar, vanvård eller andra hyresrättsliga åsidosättanden som kan läggas personen till last har ett samband med att personen varit utsatt för brott av närstående, så bör hänsyn alltså tas till det vid prövningen av om personen kan godtas som hyresgäst.

Fastighetsägarna Sverige framför att skälen för att en våldsutsatt person ska få rätt att överta hyreskontraktet endast borde gälla för det fall den tidigare hyresgästen inte kan förväntas bo kvar i eller återvända till lägenheten. De anför vidare att en annan ordning kan leda till att den brottsutsatta personen kvarstannar i det destruktiva förhållandet i lägenheten samtidigt som möjligheten att bli av med brottslingen som många gånger kan ha orsakat störningar mot andra boende försvinner. *Riksbyggen* är inne på samma linje.

Hur prövningen i en övertagandesituation i stort ska gå till bör inte förändras i förhållande till vad som nu gäller. Hyresvärden måste således skäligen kunna godta personen som hyresgäst. I det innefattas att det även fortsättningsvis ska tas hänsyn till prognosen för fortsatta åsidosättanden. Den nya hyresgästens vilja och förmåga att framöver fullgöra sina hyresrättsliga förpliktelser bör tillmätas stor betydelse. I den bedömningen ligger att om den hyresgäst som varit den som föranlett uppsägningen från hyresvärdens sida kan förväntas bo kvar i hyresrätten så ska särskild försiktighet iakttas vid bedömningen av om en hyresvärd ska behöva godta den nya hyresgästen. Sådan försiktighet kan alltså bli aktuell om den person som vill ta över hyresavtalet, fortfarande lever i en relation med den som har skuld till de hyresrättsliga åsidosättandena. I dessa fall kan hyresvärden, som *Fastighetsägarna Sverige* och *Riksbyggen* framför, ha goda grunder för att inte godta personen som hyresgäst.

Några remissinstanser påpekar att det inte alltid är möjligt eller önskvärt för den våldsutsatta hyresgästen att bo kvar i den aktuella hyresrätten och att det hyresrättsliga skyddet också borde kunna avse att få en annan bostad. *Hyresgästföreningen* och *Unizon* framför att det borde ske ett förtydligande i frågan om rätt till byte av hyresrätt i de situationer som regelverket avser att träffa.

I fråga om rätten till byte av hyresrätt framgår det av 35 § hyreslagen att hyresgästen ska ha beaktansvärda skäl för bytet och att det inte får medföra påtaglig olägenhet för hyresvärden. Om hyresgästen har varit bosatt i sin lägenhet i mindre än ett år krävs det synnerliga skäl för ett byte. Synnerliga

skäl kan till exempel vara att en hyresgäst på grund av oförseddade händelser har ett mycket stort behov av att omgående få en mindre lägenhet eller flytta till annan ort (prop. 2018/19:107 s. 65). Regeringen bedömer att den omständigheten att någon utsatts för våld i hemmet av en närstående bör kunna utgöra ett synnerligt skäl för byte. Det finns därmed enligt dagens regelverk goda möjligheter att beakta en våldsutsatt persons behov av att skyndsamt byta sin bostad och det saknas av den anledningen skäl att införa ett förtydligande i hyreslagens bestämmelser om byte.

När det gäller möjligheten för den våldsutsatta personen att erbjudas en annan bostad tillhandahåller kommunernas socialnämnder olika insatser. En del kommuner samverkar med det kommunala bostadsbolaget för att erbjuda bostäder som våldsutsatta med förtur i bostadskön kan ansöka om. Vilka möjligheter en våldsutsatt person har i praktiken att snabbt få en ny bostad kan variera och bero på flera olika faktorer. Det är dock inte en fråga som det finns utrymme att överväga ytterligare inom ramen för det här lagstiftningsärendet.

En ekonomiskt utsatt situation gör det svårt att ta över ett hyreskontrakt

Personer som har levt i en relation präglad av våld och övergrepp har ofta även utsatts för ekonomiskt våld och har därmed kanske inte några egna ekonomiska tillgångar. Utsatthet för våld och andra övergrepp kan medföra att den utsatta personen drabbas av fysisk eller psykisk ohälsa med sjukskrivning eller arbetslöshet som följd. Konsekvenserna av våldet kan därmed påverka personens möjlighet att återfå en ordnad ekonomisk tillvaro under lång tid efter relationen. Det kan innebära en osäkerhet kring personens möjlighet att betala hyran som gör att hyresvärden inte vill goda personen som hyresgäst.

Det finns olika statliga ekonomiska stöd som kan betalas ut till enskilda hushåll för deras boendekostnader, exempelvis bostadsbidrag och bostadstillägg. Även kommuner har möjlighet att ge stöd och bistånd till enskilda hushåll för att de ska kunna skaffa eller behålla en bostad, bland annat genom möjligheten till försörjningsstöd, enligt vad som följer av socialtjänstlagen, men också genom möjligheten att utställa hyresgarantier enligt lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter. Kommunen har även ytterligare möjligheter att ge ekonomiskt stöd till enskilda i enlighet med vad som följer av 2 kap. 6 § första stycket nyss nämnda lag.

Många hyresvärdar har fastslagna riktlinjer och ekonomiska krav för att någon ska få teckna ett hyresavtal. Det är vanligt förekommande att hyresvärdar ställer krav på att hyresgästen måste ha inkomster uppgående till en viss summa i relation till hyreskostnaden. Det förekommer också att hyresvärdar inte godtar vissa typer av inkomster. Försörjningsstöd är en av de vanligaste formerna av inkomst som inte godkänns av hyresvärdar. Inkomsten ses inte som varaktig och hyresvärdar ser därmed en risk för problem med hyresbetalningarna i framtiden. Orsaken till att en person får försörjningsstöd kan dessutom för en hyresvärd framstå som oklar och därmed inge betänkligheter personens förmåga att fullgöra sina förpliktelser. Även förekomsten av hyresskulder eller betalningsanmärkningar kan leda till att hushållet nekas att teckna hyresavtal (se Boverkets rapport 2017:30 Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, s. 7 och 8).

Vid bedömningen av om hyresvärden skäligen bör kunna godta en person som hyresgäst i en övertagandesituation enligt 47 § är det avgörande om personen bedöms klara hyreskostnaderna. En hyresvärd har rätt att motsätta sig en person som inte bedöms ha ekonomiska möjligheter att betala hyran. Vid en sådan bedömning kan inkomstförhållanden, övrig förmögenhet, eventuella säkerheter eller borgensåtaganden som ställts vara relevanta omständigheter att beakta. Att personen har obetalda hyresskulder, eller en historik av sådana skulder samt förekomsten av betalningsanmärkningar har naturligtvis betydelse. Det finns inte enligt rättspraxis några omständigheter som bör utgöra absoluta hinder mot att godtas som hyresgäst. En persons ekonomiska förhållanden har emellanåt som helhet bedömts vara godtagbara trots betalningsanmärkningar eller försörjningsstöd, och personen har därmed fått godtas som hyresgäst. En helhetsbedömning ska göras i varje enskilt fall utifrån personens sammantagna ekonomiska förhållanden.

Personer som utsatts för brott och har behov av ekonomiskt bistånd bör oftare godtas som hyresgäster

Ekonomi är alltså den faktor som ofta kan utgöra hinder mot att skaffa och behålla en egen bostad. Eftersom många brottsutsatta personer också är ekonomiskt utsatta och behöver få ekonomiskt bistånd via socialtjänsten för att klara sina boendekostnader, är det olyckligt om sådant stöd inte alltid är tillräckligt för – eller till och med kan utgöra ett hinder mot – att godkännas som hyresgäst och på så sätt få bo kvar i bostaden.

Regeringens förslag ovan om att brottsutsatta lättare ska kunna ta över hyresavtal innebär att viss hänsyn kommer att kunna tas till en persons utsatta ekonomiska situation. Om en person har en svag ekonomi på grund av att hon eller han utsatts för brott så ska detta särskilt beaktas vid den bedömning som ska göras i fråga om huruvida personen kan godtas som hyresgäst. Det finns med hänsyn till de hinder som ekonomin kan innebära för ett övertagande emellertid skäl att ytterligare förstärka skyddet för brottsutsatta personer i detta avseende.

Enligt regeringens mening bör en person som utsatts för brott av en närstående i större utsträckning än annars kunna godtas som hyresgäst om hon eller han har beviljats ekonomiskt stöd för att klara sina boendekostnader. Detsamma bör gälla en person som fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet. I sådana situationer finns det en betalningsförmåga, som bör tillmätas stor betydelse, även om de ekonomiska förhållandena i övrigt inte är sådana att personen normalt kan godtas som hyresgäst. Regeringen föreslår därför att det som skäl för att godta någon som hyresgäst enligt 47 § hyreslagen särskilt ska beaktas till en brottsutsatt persons fördel om hon eller han får hjälp från det allmänna med sina boendekostnader.

Syftet med en sådan skyddsregel är att underlätta för personer som befinner sig i en utsatt ekonomisk situation på grund av att de har varit utsatta för brott. En sådan situation kan vara när en person utan egen förskyllan har ådragit sig skulder och betalningsanmärkningar. En person kan också ha en allmänt svår ekonomisk situation på grund av långvarig psykisk eller fysisk ohälsa, som i sig har sitt ursprung i vad personen varit utsatt för. Som några remissinstanser påpekar kan det vara svårt att visa att

den ekonomiska situationen beror på utsatthet för brott. I regel finns det ett sådant samband och det bör kunna bilda utgångspunkt för skälighetsbedömningen, om det inte finns omständigheter som i det enskilda fallet talar i en annan riktning.

Att förekommande ekonomiskt stöd ska beaktas till den våldsutsattas fördel innebär inte att hyresvärden alltid måste godta en person som har beviljats någon av de angivna ekonomiska insatserna. En helhetsbedömning måste i varje fall göras av konsekvenserna som kan uppkomma för hyresvärden om personen blir ensam eller ny hyresgäst. Som *Sveriges Allmännyttas* framhåller bör en hyresvärd normalt sett inte behöva tolerera oreglerade hyresskulder vid ett övertagande av medhyresgäst eller medboende oavsett om det finns en koppling mellan skulden och ett eventuellt brott som den övertagande har utsatts för. Detsamma gäller eventuella skadeståndsanspråk som medhyresgästen är solidariskt ansvarig för.

Hyresnämnden i Stockholm och *Stockholms universitet* ifrågasätter varför just en grupp av hyresgäster ska särbehandlas jämfört med andra utsatta grupper och menar att effekten blir att olika grupper av utsatta hyresgäster inte behandlas lika.

Det är visserligen så att det finns flera typer av hushåll som kan ha svårigheter på bostadsmarknaden på grund av ekonomiska förhållanden. Detta innebär enligt regeringens mening inte skäl mot att stärka skyddet för de personer som varit utsatta för brott av närstående och därför fått en försämrad ekonomi och svårigheter att ta över det tidigare gemensamma boendet.

7 Genomslag för förhandlingsöverenskommelser i enskilda hyresavtal

Regeringens förslag: Om den förhandlingsordning som en förhandlingsklausul avser ändras eller ersätts av en ny, ska även hyresvillkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som ingås med stöd av en senare förhandlingsordning få tillämpas mot hyresgästen.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna tillstyrker förslaget eller har inte några synpunkter på det.

Skälen för regeringens förslag

Det har uppstått en osäkerhet kring verkan av en förhandlingsklausul

Den 1 januari 2023 trädde lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar i kraft (prop. 2021/22:277). Den ger en möjlighet för de kollektivt förhandlande parterna på hyresmarknaden att lösa tvister kopplade till de årliga hyresförhandlingarna. Syftet är att sådana tvister ska kunna avgöras snabbt och enkelt och att de kollektiva förhandlingarna ska kunna bedrivas mer effektivt.

De kollektiva hyresförhandlingarna bedrivs med stöd av en förhandlingsordning (1 § hyresförhandlingslagen [1978:304]). För att tvistlös-

ningsförfarandet ska kunna användas förutsätts att parterna har avtalat om det i en sådan förhandlingsordning (23 a § hyresförhandlingslagen). I dessa fall ska hyresnämnden, om parterna inte kommer överens om den årliga hyresändringen, på en parts begäran utse en särskild skiljeman att pröva tvisten. Skiljemannen avgör tvisten genom en skriftlig rekommendation till parterna om storleken på den årliga hyresändringen. Parterna är därefter skyldiga att inom viss tid ingå en förhandlingsöverenskommelse i enlighet med skiljemannens rekommendation.

För att en enskild hyresgäst ska bli bunden av en förhandlingsöverenskommelse om hyra eller något annat hyresvillkor som de kollektivt förhandlande parterna har träffat, förutsätts att hyresgästen har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal (2 § hyresförhandlingslagen).

De parter som vill använda sig av tvistlösningsförfarandet behöver uppdatera sina förhandlingsordningar med ett villkor om det. Bland hyresmarknadens parter har det uppstått en osäkerhet om huruvida även förhandlingsklausulerna i befintliga hyresavtal behöver uppdateras för att hyresgästen ska bli bunden av en förhandlingsöverenskommelse om hyra som träffats efter tvistlösning enligt det nya förfarandet. I samband med införandet av tvistlösningsförfarandet ändrades bestämmelsen i 2 § hyresförhandlingslagen på så sätt att det är möjligt att utforma en förhandlingsklausul så att hyresgästen även kan bli bunden av en förhandlingsöverenskommelse som har träffats med stöd av en förhandlingsordning som ersatt en tidigare. I förarbetena framhölls att det är hur förhandlingsklausulen är utformad i det enskilda hyresavtalet som avgör vilken verkan en förhandlingsöverenskommelse har i förhållande till hyresgästen (se prop. 2021/22:277 s. 35 och 36).

Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen och Sveriges Allmännyttan har i en skrivelse till Justitiedepartementet begärt en lagändring för att förtydliga vilken verkan en förhandlingsklausul har i de aktuella situationerna (Ju2023/00726). Enligt organisationerna aktualiserar den otydlighet som uppstått ett behov av att ändra förhandlingsklausulerna i ett mycket stort antal hyresavtal. Det skulle vara mycket arbetskrävande och medföra kostnader. Det innebär också en olägenhet för de miljontals hyresgäster som skulle beröras. För dessa kan det vara svårt att förstå vad en sådan ändring av hyresavtalet innebär, vilket kan skapa oro hos vissa hyresgäster. Organisationerna anser därför att det bör anges i lag att en hyresgäst blir bunden av en förhandlingsöverenskommelse även om den förhandlingsordning som gäller för lägenheten ändras eller ersätts av en ny.

En förhandlingsklausul bör gälla på samma sätt även om förhandlingsordningen ändras

Mot bakgrund av den osäkerhet som uppstått bland hyresmarknadens parter anser regeringen att det finns behov av att förtydliga vilken verkan en förhandlingsklausul har i situationer där den förhandlingsordning som gällde när klausulen infördes har ändrats eller ersatts av en ny. Det är viktigt för såväl de förhandlande parterna som den enskilda hyresgästen att det är tydligt hur de centrala villkoren i hyresförhandlingssystemet fungerar. Som framhålls av *Sveriges Allmännyttan* har frågan betydelse inte endast i situationer där en förhandlingsordning uppdaterats med ett villkor om tvistlösning utan

ett behov av att ändra en förhandlingsordning kan uppstå även i en rad andra situationer.

Enligt regeringens mening bör, i situationer där den förhandlingsordning som gällde när förhandlingsklausulen infördes ändras eller ersätts av en ny, även hyresvillkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som ingås med stöd av en senare förhandlingsordning få tillämpas mot hyresgästen.

Det ligger i linje med hur regelverket i dag tillämpas i praktiken, där de flesta kollektiva hyresförhandlingar löper på, oberoende av att det har skett en ändring i en förhandlingsordning. För hyresgästens del får en förhandlingsklausul då innebörden att hon eller han godtar att villkor om hyra och andra hyresvillkor som bestäms genom kollektiva förhandlingar i allmänhet, och inte bara genom förhandlingar med stöd av viss förhandlingsordning. Även det ligger i linje med hur regelverket tillämpas i praktiken. Det närmare innehållet i en viss förhandlingsordning kan sällan antas ha någon betydelse för hyresgästens ställningstagande till en förhandlingsklausul.

En sådan ordning är också väl förenlig med hur systemet för kollektiva hyresförhandlingar är utformat. Det bygger i stor utsträckning på att systemet förvaltas av de förhandlande parterna, inte minst genom att de i förhandlingsordningar närmare bestämmer hur förhandlingarna ska bedrivas.

Förslaget kan inte heller anses innebära någon märkbar nackdel för den enskilda hyresgästen. Hyresgästen har en i princip ovillkorlig rätt att stå utanför det kollektiva förhandlingssystemet (2 § andra stycket hyresförhandlingslagen). I en situation där en förhandlingsordning ändras eller ersätts av en ny har hyresgästen alltså möjlighet att begära att förhandlingsklausulen tas bort.

8 Utökad möjlighet till delegering i hyresnämnd

Regeringens förslag: Det ska vara möjligt för en hyresnämnd att i fler 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 så kallat lokalmedlingsärende sedan avtalstiden har löpt ut, och
- stadfästa en mellan parterna träffad förlikning i ett ärende om förlängning av hyresavtal för en bostadslägenhet.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan invändningar. *Hyresnämnderna i Jönköping* och *Umeå, Sundsvalls tingsrätt* och *Svea hovrätt* påpekar att stadfästade av förlikning kan kräva ett visst mått av juridisk granskning.

Skälen för regeringens förslag

Möjligheterna till delegation i hyresnämnden är små

Hyresnämnderna hanterar och avgör varje år ett stort antal ärenden. Eftersom möjligheterna att avgöra ärenden i hyresnämnden utan sammanträde är begränsade avgörs flertalet ärenden på det sättet. Vid sammanträde består nämnden, enligt den huvudregel som följer av 5 § nämndlagen, av en lagfaren ordförande (vanligen ett hyresråd) och två så kallade intresseledamöter. Nämndlagen innehåller emellertid flera undantag från huvudregeln om nämndens sammansättning, vilket möjliggör att ett hyresråd ensamt kan avgöra vissa frågor (se tredje stycket i angiven bestämmelse jämfört med 2 § samma lag). Utöver hyresråden arbetar vid hyresnämnderna även handläggare. Handläggarna är ibland juridiskt utbildade.

Regler om delegation i hyresnämnd finns i 2 § tredje stycket och 5 § fjärde stycket nämndlagen. Möjligheten att delegera arbetsuppgifter från ett hyresråd till en annan anställd är mindre än motsvarande möjlighet i allmän domstol. En utökning av delegationsmöjligheterna infördes dock 2019 och genom den ändringen möjliggjordes delegation i frågor om att godkänna en överenskommelse om avstående av besittningsskydd. En allmän förutsättning för delegation är, utöver att frågan ska vara lämplig för delegering, att den anställde har tillräcklig kunskap och erfarenhet samt att frågan hade kunnat prövas av ett hyresråd ensamt. Frågan om en ytterligare utökad möjlighet till delegation har tagits upp vid flera tillfällen. Enligt regeringen finns det anledning att nu ta upp frågan om utökade delegationsmöjligheter för hyresnämnderna på nytt.

Delegation bör vara möjligt i fler fall än i dag

I domstol är utgångspunkten sedan en längre tid att uppgifter som inte kräver domares medverkan bör delegeras, i syfte att renodla domarrollen och att skapa stimulerande arbetsuppgifter för andra anställda. På så sätt kan domarna få större möjlighet att koncentrera sig på sådana uppgifter som kräver särskild juridisk kompetens, samtidigt som notarier, beredningsjurister och andra anställda får förbättrade utvecklingsmöjligheter. Delegation skapar också förutsättningar för en bättre och mer effektiv handläggning. Dessa utgångspunkter bör gälla även i fråga om delegation i hyresnämnderna.

Det förekommer flera situationer där delegation framstår som såväl lämpligt som resurseffektivt. Det är exempelvis vanligt att parterna under handläggningen i hyresnämnden kommer överens i den fråga som tvisten gäller och att den part som initierat processen återkallar sin ansökan. Det är också vanligt att parterna efter träffad överenskommelse skriver ett förlikningsavtal som sedan ges in till hyresnämnden med en gemensam begäran om stadfästelse. Eftersom utgångspunkten i hyresnämnden är att vardera parten ska svara för sina kostnader (se 19 c § nämndlagen), kommer hyresnämnden då att utan ytterligare kommunikering skriva av ärendet eller fatta beslut om att stadfästa överenskommelsen. Ett annan vanlig situation där avskrivning många gånger sker är lokalmedlingsärenden där en hyresgäst efter uppsägning har hänskjutit frågan till hyresnämnden för medling. De allra flesta lokalhyresgäster och lokalhyresvärdar kommer dock därefter överens på egen hand. I många fall återkallas då ansökan, men ett stort antal ärenden ligger kvar hos nämnderna till dess att avtalstiden enligt hyresavtalet och uppsägningen

har löpt ut. Därefter skrivs ärendena av, eftersom medling inte längre är aktuellt.

Flertalet av de avskrivningsbeslut som varje år meddelas av hyresnämnderna har inte några konsekvenser när det gäller rättskraft. Vissa återkallelser har rättsverkan. Parterna förutsätts dock vara medvetna om när återkallelsen har rättsverkan och någon prövning av parternas insikt i frågan vidtas inte av hyresnämnden. I många ärenden finns det dessutom ett stort antal motparter, exempelvis i ärenden där en hyresvärd ansökt om godkännande av förbättringsåtgärder. Motparterna utgörs då av hyresgäster. Under ärendets beredning ger dock många hyresgäster sitt godkännande till åtgärderna. Varje sådant godkännande kommer då att innebära att hyresvärderna återkallar ärendet när det gäller den hyresgästen, vilket resulterar i ett avskrivningsbeslut. Hyres- och arrendenämnderna meddelar varje år en stor andel avskrivningsbeslut i förhållande till antalet inkomna ärenden. Den absoluta majoriteten av dessa beslut tas av ett hyresråd ensamt på handlingarna. Även om den tidsåtgång som varje beslut tar för hyresrådet är begränsad, motsvarar hanteringen av besluten sammantaget åtskilliga arbetstimmar varje år. En utökad delegationsmöjlighet som tar sikte på de aktuella avgörandetyperna skulle därför öppna upp för ett effektivare och mer ändamålsenligt sätt att utnyttja hyresnämndernas kompetens och resurser. Andra ärenden kan avgöras snabbare, när den begränsade resurs som hyresrådets tid utgör i större utsträckning kan användas för att hålla sammanträden och medla i ärenden som ska prövas av nämnden. Samtidigt skapas möjlighet att erbjuda mer stimulerande och utvecklande arbetsuppgifter för andra anställda, vilket gör att möjligheten att behålla kvalificerade anställda över tid förbättras.

Även arbetsuppgiften att stadfästa förlikningsöverenskommelser i ärenden om förlängning av hyresavtal för en bostadslägenhet bör i många fall kunna hanteras av någon annan än ett hyresråd. Som *hyresnämnderna i Jönköping* och *Umeå*, *Sundsvalls tingsrätt* och *Svea hovrätt* påpekar kan stadfästelse av en förlikningsöverenskommelse visserligen kräva ett visst mått av juridisk granskning. Det bör emellertid i många fall handla om sådana standardmässigt utformade överenskommelser som inte medför särskilda svårigheter. Liksom hittills ska gälla att delegation endast får ske till den som har tillräcklig kunskap och erfarenhet, liksom att prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden. Även dessa ärenden är därmed sådana att de med utbildning och riktlinjer för hanteringen bör kunna hanteras av någon annan än ett hyresråd.

I vilken omfattning en utökad delegationsmöjlighet kommer att utnyttjas kan komma att variera både över tid och mellan nämnderna. Det är dock viktigt att reglerna är flexibla så att ärenden kan avgöras med den kompetens som är nödvändig i det enskilda fallet. De grundläggande förutsättningarna för delegation bör, liksom hittills, framgå av lag, medan de närmare bestämmelserna bör anges i förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion.

9 Övriga hyresrättsliga förslag

Regeringens förslag: Bestämmelserna om betalning av hyra ska moderniseras och betalning av hyran ska alltid kunna ske genom bank eller annan betalningsförmedlare.

Vid vårdslös eller försumlig processföring i hyres- och arrendenämnder samt vid prövning av hyrestvister i hovrätten ska ett kostnadsansvar kunna åläggas även partens ombud.

Ytterligare beslut i hyresnämnden ska kunna överklagas till hovrätten.

Ersättning för kostnader för bevisning vid rättshjälp ska bli möjligt i ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd.

Utredningens förslag överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Remissinstanserna tillstyrker förslaget eller lämnar det utan invändningar.

Hyresgästföreningen framhåller att hyresgästen bör tillförsäkras nödvändiga uppgifter för att kunna genomföra hyresbetalning genom bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare och att ett tillägg i 18 i § hyreslagen gällande hyresvärdens informationsskyldighet i detta avseende vore önskvärt.

Skälen för regeringens förslag

Betalning av hyra ska alltid få ske genom bank eller liknande betalningsförmedling

Även om sättet för betalning av hyran vanligtvis regleras i hyresavtalet finns det bestämmelser i hyreslagen som ger hyresgästen rätt att betala hyran på visst sätt. Enligt 20 § andra stycket hyreslagen ska hyran betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisats av denne, vilket innebär kontant betalning. Hyresgästen får emellertid alltid betala genom postanvisning, postgiro eller bankgiro. De anvisade betalningssätten är till viss del inte längre tillgängliga på marknaden. Bestämmelsen är alltså föråldrad och behöver anpassas till den utveckling som skett av betalningsmetoder.

Det är en fördel att ha en teknikneutral formulering som inte riskerar att bli inaktuell inom några år. En utformning som tillgodoser detta är att föreskriva att betalning kan ske genom bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare. Det ger en möjlighet att betala på ett modernt sätt utan att begränsa betalningsmöjligheten till någon särskild betalningslösning. En sådan reglering överensstämmer huvudsakligen med bestämmelsen om försäkringstagarens premiebetalning i 5 kap. 5 § försäkringsavtalslagen (2005:104). Det finns skäl att föreslå att samma ska gälla för bostadshyresgäster, det vill säga att betalning alltid ska kunna ske genom bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare.

Även bestämmelsen om när hyran ska anses betald bör moderniseras språkligt då betalning inte längre är möjlig att genomföra på postkontor (20 § tredje stycket hyreslagen). Om hyresgästen lämnar betalningsuppdrag till bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, bör hyran i stället anses ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

Hyresgästföreningen framhåller att hyresgästen bör tillförsäkras nödvändiga uppgifter från hyresvärden för att kunna genomföra hyresbetalning genom bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, så att hyresgästen inte i praktiken är hänvisad till kontant betalning. Föreningen anser att ett tillägg bör göras i 18 i § hyreslagen gällande hyresvärdens informationsskyldighet i detta avseende.

Av 18 i § framgår att en hyresvärd är skyldig att lämna hyresgästen uppgift om sitt namn och en adress där hyresvärden kan anträffas. Bestämmelsen infördes eftersom en hyresgäst kan behöva kontakta hyresvärden om löpande frågor som kan uppkomma i ett hyresförhållande och för att säkerställa att hyresgästen har någonstans att vända sig om denne anser sig ha anspråk mot hyresvärden eller annars vill göra någon rättighet gällande mot denne (se prop. 1997/98:46 s. 35). Någon koppling till 20 § och de där angivna betalningsmedlen finns inte enligt dagens reglering. Frågan knyter an till den större frågan om det med hänsyn till samhällsutvecklingen och hur de flesta betalningar i dag sker fortfarande är rimligt att regleringen tar sin utgångspunkt i kontant betalning, snarare än betalning genom bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare. Som utredningen anför kan en större översyn av 20 § vara påkallad. En sådan översyn, liksom Hyresgästföreningens förslag om en utökad informationsskyldighet för hyresvärden, kräver emellertid överväganden som inte ryms inom ramen för detta lagstiftningsärende.

Ett kostnadsansvar även för partens ombud

Nuvarande bestämmelser om kostnader i hyresnämnden (19 c § nämndlagen) och rättegångskostnader i hovrätten (73 § hyreslagen) omfattar endast parten och inte partens ombud. I fall där det förekommer vårdslös eller försumlig processföring beror det dock många gånger på partens ombud. Regler om rättegångskostnader vid vårdslös eller försumlig processföring i allmän domstol finns i 18 kap. 6 och 7 §§ rättegångsbalken. Enligt 18 kap. 7 § rättegångsbalken kan utöver parten även partens ställföreträdare, ombud eller biträde, solidariskt med parten, förpliktas att ersätta motpartens kostnad vid exempelvis vårdslös eller försumlig processföring. Skillnaden mellan bestämmelserna om kostnader i nämndlagen och hyreslagen jämfört med bestämmelserna i rättegångsbalken framstår inte som motiverad. En reglering där även partens ställföreträdare, ombud eller biträde kan förpliktas att ersätta motpartens kostnad vore ändamålsenlig även i hyresmålen. Bestämmelserna i 19 c § nämndlagen och 73 § hyreslagen bör därför ändras så att det även i hyresmålen blir möjligt att besluta om kostnadsansvar för partens ställföreträdare, ombud eller biträde.

Ytterligare beslut i hyresnämnd ska kunna överklagas till Svea hovrätt

Vilka beslut av hyresnämnden som kan överklagas framgår av 23 § nämndlagen.

Som en följd av förslaget om förutsättningar för hyresnämnden och arrendenämnden att förplikta partens ombud att ersätta motpartens kostnad i vissa fall, så bör det även vara möjligt att överklaga ett sådant beslut.

En tänkbar situation som kan uppstå är att hyresnämnden har meddelat ett beslut som inte går att överklaga till hovrätten samtidigt som nämnden beslutat att förplikta parten att betala motpartens kostnader på grund av vårdslös eller försumlig processföring. Det kan även tänkas att en part inte

vill överklaga ett beslut av hyresnämnden i sak men däremot beslutet om kostnader. Det kan vidare tänkas att parten inte vill överklaga beslutet om rättegångskostnad men ombudet eller någon annan som jämte parten har förpliktats att ersätta motpartens kostnader vill överklaga beslutet för egen del. I fråga om möjligheten att överklaga ett beslut om ansvar för rättegångskostnad är den lagstadgade möjligheten oklar, även om beslutet i praxis har bedömts som överklagbart med hänsyn till den ersättningsskyldiges uppenbara rättsliga intresse av att få saken prövad. Att det i nämndlagen inte har införts någon bestämmelse om överklagande i den frågan får antas bero på förbiseende. I den delen är förslaget alltså i linje med vad som gäller enligt rättspraxis. En tvist om rättegångskostnader i hovrätten rör huvudsakligen ekonomiska intressen. Det behövs därför ingen specialregel om kostnadernas fördelning i hovrätten, jfr 73 § hyreslagen.

Om hyresnämnden beslutar om rättelse eller komplettering av ett beslut är det rimligt att ett sådant beslut kan överklagas. Det framgår dock inte av 23 § att beslutet kan överklagas till Svea hovrätt.

Det föreslås därför att det i 23 § nämndlagen anges att ett beslut om rättelse eller komplettering får överklagas till Svea hovrätt. Överklagbarhet i det enskilda fallet bör förutsätta att det underliggande beslutet går att överklaga till hovrätten.

Ersättning för kostnader för bevisning vid rättshjälp

Rättshjälp får, under vissa förutsättningar, beviljas i en rättslig angelägenhet. Det gäller även för en part i ett förfarande i hyres- och arrendenämnd.

De förmåner som ingår när rättshjälp beviljats regleras i 15–20 §§ rättshjälpslagen (1996:1619). När rättshjälp har beviljats betalar staten kostnader för bevisning vid allmän domstol (16 § rättshjälpslagen). Det innebär att staten inte står för kostnaderna för bevisning i ett ärende i hyresnämnd eller arrendenämnd men däremot i hovrätten när avgörandet överklagats dit eller när hovrätten beviljar rättshjälp. Det finns inte skäl att göra en åtskillnad mellan möjligheten att få ersättning för kostnader för bevisning mellan instanserna. Möjligheten att få ersättning för kostnader för bevisning föreslås därför gälla även i ett förfarande i en arrendenämnd eller hyresnämnd.

10 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 31 maj 2024.

Lagändringarna ska som utgångspunkt tillämpas även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

När det är fråga om uppsägning på grund av att hyresgästen åsidosatt någon av sina skyldigheter ska emellertid äldre bestämmelser tillämpas om skyldigheten åsidosatts före ikraftträdandet. Äldre bestämmelser ska också i vissa fall tillämpas i mål och ärenden som inlets före ikraftträdandet.

Utredningens och promemorians förslag överensstämmer delvis med regeringens förslag. I betänkandet föreslås ett ikraftträdande den 1 januari 2025. I promemorian föreslås ett ikraftträdande den 1 juli 2024.

Remissinstanserna: De flesta av remissinstanserna instämmer i förslagen eller lämnar dem utan invändning. *Fastighetsägarna Sverige* anser att den föreslagna ändringen i 2 § hyresförhandlingslagen bör träda i kraft tidigare än vad utredningen föreslår.

Skälen för regeringens förslag: Det är angeläget att lagändringarna kan träda i kraft så snart som möjligt. Med hänsyn till de återstående leden i lagstiftningsprocessen bedöms den 31 maj 2024 som den tidpunkt när lagstiftningen tidigast kan träda i kraft.

En grundläggande princip är att ny civilrättslig lagstiftning inte bör tillämpas på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. På hyresrättsens område kan det dock ofta finnas skäl att låta nya bestämmelser få retroaktiv verkan (se till exempel prop. 2001/02:41 s. 65 och prop. 2018/19:107 s. 59). En anledning är att det ofta finns skyddsintressen bakom hyresrättsliga lagändringar. En annan anledning är att hyresavtal är långvariga avtal, och det är då rimligt att förändringar i parternas förpliktelser får genomslag. Det gäller särskilt i fråga om bestämmelser som syftar till att tillvarata angelägna intressen. Nu aktuella förslag om utökade möjligheter till uppsägning är av sådan karaktär att lagändringarna som utgångspunkt bör gälla även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

De bestämmelserna som har betydelse för uppsägning av hyresavtalet bör emellertid tillämpas i den äldre lydelsen om det hyresrättsliga åsidosättandet har ägt rum före ikraftträdandet. Det bör gälla 25–25 c, 42 och 43 §§ hyreslagen.

Samma princip bör gälla i fråga om åsidosättanden som består i att hyresgästen har inrymt utomstående personer i lägenheten på ett sätt som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta (41 § hyreslagen). Om hyresgästen har inrymt utomstående personer i lägenheten i tiden före ikraftträdandet bör alltså 41 § hyreslagen tillämpas i sin äldre lydelse. Om utomstående personer inrymts före ikraftträdandet och det fortsätter därefter, bör dock bestämmelsen tillämpas i den nya lydelsen från och med ikraftträdandet.

Vad avser de nya reglerna om att större vikt bör tillmätas att någon utsatts för brott av en närstående vid prövning av en uppsägning och övertagande av hyresavtal (42 § femte stycket och 47 § hyreslagen), bör äldre bestämmelser tillämpas i de fall där en hyresvärd utifrån gällande regler har inlett en process mot hyresgästen eller mot den som vill överta ett hyresavtal.

I fråga om processrättsliga bestämmelser gäller att de blir omedelbart tillämpliga vid ikraftträdandet även på äldre avtal, om något annat inte anges (jfr prop. 1973:23 s. 211). Några skäl att frångå den utgångspunkten finns inte. Ändringarna i 20, 63, 72 och 73 §§ hyreslagen gäller därmed från och med ikraftträdandet. Detsamma gäller ändringarna i 5 och 5 b §§ nämndlagen. Något behov av övergångsbestämmelser i den dessa delar bedöms därför inte finnas.

Även bestämmelserna i 19 c och 23 §§ nämndlagen samt 16 § rättshjälpslagen utgör processuella regler som enligt allmänna processrättsliga principer blir tillämpliga omedelbart. De föreslagna lagändringarna ska alltså tillämpas på varje processuell företeelse som inträffar efter det att regleringen trätt i kraft. Det finns inte anledning att här frångå de allmänna processuella principerna. Några övergångsbestämmelser behövs därför inte.

Den föreslagna ändringen i 2 § hyresförhandlingslagen innebär att i situationer där den förhandlingsordning som en förhandlingsklausul avser ändras eller ersättning av en ny, får även hyresvillkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som ingås med stöd av en senare förhandlingsordning tillämpas mot hyresgästen. Ändringen motiveras av den osäkerhet som uppstått kring verkan av en förhandlingsklausul i dessa situationer. För att ändringen ska få tillräckligt genomslag och att den kollektiva förhandlingsmodellen ska fungera på ett ändamålsenligt sätt, är det angeläget att bestämmelsen tillämpas i den nya lydelsen även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Regeringen anser vidare att det inte bör ha någon betydelse för tillämpningen av bestämmelsen om förhandlingsordningen har ändrats eller ersatts före eller efter ikraftträdandet.

11 Konsekvenser

Regeringens bedömning: Förslagen om utökade möjligheter att säga upp ett hyresavtal på grund av att hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för, har begått brott bedöms bidra till minskad brottslighet och ökad trygghet i bostadsområden. Det är positivt för de allra flesta boende i ett område.

Hyresgäster som genom att begå brott, eller på annat sätt, bidrar till otrygghet i ett område kommer i större utsträckning att kunna bli av med sitt hyreskontrakt. I begränsad utsträckning kommer även andra personer, däribland hyresgästens barn, drabbas genom att de då blir av med sin bostad.

Fastighetsägare ges större möjligheter att vidta åtgärder mot hyresgäster som genom sitt agerande bidrar till otrygghet i ett område. Även lokalhyresgäster får bättre förutsättningar att bedriva sin verksamhet.

Förslagen kan leda till en viss ökning av antalet mål och ärenden hos allmänna domstolar, hyresnämnder och Kronofogdemyndigheten. De ökade kostnaderna kan hanteras inom befintliga ekonomiska ramar. Förslagen kan även leda till en viss ökad arbetsbörda för socialtjänsten, som dock bör kunna hanteras med befintliga resurser.

Den utökade möjligheten för en person som utsatts för brott av en närstående att bo kvar i sin bostad bedöms ha positiva effekter för kvinnor samt för de barn som bor tillsammans med kvinnan.

Utredningens och promemorians bedömning överensstämmer med regeringens.

Remissinstanserna: Många av remissinstanserna delar utredningens bedömningar eller har inga synpunkter på dessa.

Några av remissinstanserna, däribland *Sveriges Kommuner och Regioner* och ett antal kommuner, några myndigheter som till exempel *Barnombudsmannen*, *Institutet för mänskliga rättigheter*, *Linköpings universitet*, *länsstyrelserna i Stockholms och Västerbottens län*, *Myndigheten för familjerätt och föräldraskapsstöd* och *Socialstyrelsen*,

samt *Famna och Rädda Barnen*, efterfrågar en bättre analys av vad förslagen om utökade möjligheter till uppsägning kommer att innebära för hushåll som drabbas av en vräkning. En stor del av synpunkterna tar sikte på att konsekvenserna för barn inte är tillräckligt belysta i utredningen. *Diskrimineringsombudsmannen* efterfrågar en mer fördjupad analys av förslagen ur ett diskrimineringsperspektiv. *Myndigheten för delaktighet* påtalar att utredningen saknar en analys av förslagets konsekvenser för människor med funktionsnedsättning och funktionshinder. Några remissinstanser, bland annat *Boverket*, *Helsingborgs kommun* och *Sveriges Kommuner och Regioner* framför att utredningens konsekvensanalys har brister när det gäller förslagets effekter i form av ökade kostnader och belastning på kommunerna och socialtjänsten.

Hyresnämnden i Stockholm och *Sundsvalls tingsrätt* ifrågasätter det förslaget om utökade delegationsmöjligheter i hyresnämnden kommer att leda till sådana besparingar att det väger upp de ökade kostnader som en ökad ärendetillströmning kommer att innebära. *Kronofogdemyndigheten* bedömer att förslagen kommer att bli mer kostnadsdrivande än vad som anges i betänkandet eftersom myndigheten kommer att behöva hantera fler ärenden med kriminellt belastade personer, vilket kommer att kräva fler skyddsåtgärder för myndighetens personal.

AB Stockholms hem framhåller att förslagen kan leda till att fastighetsägare i ökad utsträckning kommer att behöva hantera känsliga personuppgifter som möjligen också kan bli föremål för utlämnande. En liknande synpunkt förs fram av *AB Svenska Bostäder*.

De flesta av remissinstanserna delar bedömningarna i promemorian eller har ingen invändning emot dem.

Regelrådet anser att konsekvensutredningarna i utredningen och promemorian som helhet inte uppfyller de krav som ställs på en sådan, och efterfrågar bland annat en beskrivning av antalet berörda företag och storleken på dessa samt förslagets påverkan på konkurrensförhållanden för berörda företag. *Regelrådet* efterfrågar vidare en beskrivning av förslagets överensstämmelse med EU-rätten.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser för hyresgäster och andra boende

Som framhålls i avsnitt 4.1 påverkas många boende i stor utsträckning av den brottslighet som förekommer i bostadsområden. Förslagen om utökade möjligheter till uppsägning bedöms påverka de allra flesta hyresgäster positivt genom att de kan bidra till att brottslighet och andra ageranden som orsakar otrygghet i bostadsområden minskar. Det kan få betydelse inte minst i områden med socioekonomiska utmaningar, där en stor andel av de boende upplever otrygghet. En ökad trygghet i ett bostadsområde är positivt även för dem som bor i andra boendeformer, som till exempel bostadsrätt. Att tryggheten ökar kan bland annat leda till att människor i ökad utsträckning vågar röra sig fritt i området, såväl under dagen som på kvällstid. Enligt regeringens bedömning kan det antas att många fastighetsägare kommer att använda sig av de utökade möjligheterna till uppsägning. Det finns därför goda förutsättningar för förslagen att få avsedd effekt.

Förslagen innebär att den enskilda hyresgästens besittningsskydd i vissa fall får stå tillbaka till förmån för övriga boendes intresse av en trygg bostads- och närmiljö. Det drabbar hyresgäster som genom att begå brott eller på annat sätt bidrar till otrygghet för övriga boende, eller som brister i sitt ansvar att se till att andra personer som bor eller vistas i lägenheten inte begår sådan brottslighet. Med hänsyn till fastighetsägarens och övriga boendes intressen är det en acceptabel konsekvens.

Förslagen kan väntas leda till en viss ökning av antalet uppsägningar som medför att hyresgästen förlorar sin bostad. Det är dock svårt att uppskatta omfattningen av ökningen. En tänkbar effekt är att det inledningsvis kommer att ske en ökning av antalet uppsägningar. Till viss del kan det handla om att uppsägningar som ändå skulle ha skett tidigareläggs. Det är därför svårt att uppskatta antalet tillkommande uppsägningar. I förlängningen skulle förslagen kunna få en preventiv effekt genom att hyresgäster på grund av risken för att bli uppsagd avstår från vissa ageranden, vilket kan påverka antalet uppsägningar.

Av utredningen framgår att antalet avhysningar på grund av störningar i boendet eller användning av lägenheten för brottslig verksamhet utgör en mycket liten andel av det totala antalet verkställda avhysningar. År 2021 handlade det om 46 av totalt 2 672, och 2022 var motsvarande antal 39 av totalt 2 620. Det talar för att antalet uppsägningar på någon av de grunder som föreslås i lagrådsremissen kommer att utgöra en förhållandevis liten andel av det totala antalet uppsägningar.

När ett hyresavtal ska upphöra innebär det i vissa fall att andra personer som tillhör hyresgästens hushåll drabbas genom att de förlorar sin bostad. Som framhålls av flera remissinstanser (se avsnitt 4.1), kan en vräkning innebära en rad negativa konsekvenser, inte minst för barn. Det kan leda till att en familj hamnar i en otrygg bostadssituation, och det kan vara svårt att komma tillbaka till bostadsmarknaden igen.

Som framhålls i avsnitt 4.1 måste dock intresset för hyresgästen och andra som tillhör hushållet av att få behålla sin bostad vägas mot hyresvärdens och övriga boendes intressen. Det är angeläget att hyresvärderna har möjlighet att säga upp ett hyresavtal i situationer där hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för, genom att begå brott eller på annat sätt allvarligt bidrar till otrygghet i ett område. Konsekvenserna för barn berörs närmare nedan.

Förslagen kopplade till att motverka missbruk av reglerna om upplåtelser till inneboende påverkar inte de strukturella orsakerna till trångboddhet som till exempel bristen på bostäder. Många av dem som bor i lägenheter med så kallade madrassboenden eller under liknande förhållanden tillhör socialt utsatta grupper. På kort sikt leder en uppsägning av ett hyresavtal till att dessa personer riskerar att stå utan bostad. På längre sikt kan dock ändringarna väntas leda till att fler förstahandskontrakt sägs upp och att omsättningen av hyresrätter ökar. Det kan leda till att fler som efterfrågar en bostad kan få ett eget hyresavtal via bostadsförmedling eller hyresvärdens eget kösystem. Det innebär tryggare boendevillkor jämfört med att bo inneboende.

Förslagen bedöms vidare leda till att störningar och andra olägenheter som upplåtelser till ett stort antal personer kan innebära för andra som bor i huset minskar. Utökade möjligheter för hyresvärderna att ingripa mot detta kan bidra till att färre okända rör sig i trapphus och utnyttjar gemensamma utrymmen och därmed en tryggare boendemiljö för andra boende.

Några remissinstanser, däribland *Myndigheten för delaktighet*, *Myndigheten för familjerätt och föräldraskapsstöd* och *Örebro kommun*, anser att förslagets konsekvenser för vissa grupper av hyresgäster, till exempel personer med funktionsnedsättningar, behöver belysas ytterligare. Regeringens förslag innebär att de krav som ställs på hyresgäster skärps i olika avseenden. Det kan vara svårare för exempelvis personer med funktionsnedsättningar att leva upp till dessa krav. Som framhålls i avsnitt 4.4 och 4.5 bör det i en tvist om förverkande av hyresrätten finnas ett visst utrymme för att beakta om hyresgästen på grund av sina personliga förhållanden har haft särskilt svårt att fullgöra sina förpliktelser, vid bedömningen av om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Många gånger väger dock hyresvärdens och övriga boendes intressen så tungt att det är motiverat att hyresavtalet ska upphöra även i sådana fall.

Förslagen ger hyresvärderna utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som genom att begå brott, eller på annat sätt, bidrar till otrygghet i ett bostadsområde. Regeringen delar inte *Diskrimineringsombudsmannens* bedömning att förslagen om uppsägning på grund av brott som försämrar närmiljön för andra boende och hyresgästens tillsynsansvar är så otydligt utformade att det finns någon särskild risk för diskriminering av vissa grupper. Frågan om risken för diskriminering när det gäller villkor om antalet boende i ett hyresavtal behandlas i avsnitt 5.1.

Avseende hyresgäster som utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående innebär förslagen ett förstärkt hyresrättsligt skydd genom utökade möjligheter att behålla en bostad i en tvist om förverkande och att överta kontraktet för bostad. Förslagen i dessa delar kan innebära en viss risk för negativa effekter för andra hyresgäster i form av exempelvis fortsatta störningar. Regeringen bedömer dock att förslaget inte kommer att medföra en ökning av sådana effekter annat än i undantagsfall, med hänsyn till förslagets utformning och att bestämmelserna kommer att bli tillämpliga i endast ett begränsat antal fall.

Konsekvenser för barn

En trygg boendemiljö är särskilt viktig för barn. Barn påverkas i stor utsträckning av den brottslighet som förekommer i många bostadsområden. Exponering för brott i närområdet har negativa effekter på barns utveckling och riskerar att påverka deras livschanser på längre sikt negativt. Brottsligheten har också konsekvenser för barn genom att föräldrar inte vågar låta barnen gå ut och leka på lekplatser och innergårdar. Om miljön i ett bostadsområde blir tryggare, får det därmed stor betydelse särskilt för barn. En minskad brottslighet i bostadsområden kan också antas leda till att färre unga dras in i kriminalitet.

När det gäller förslaget att en hyresgäst som är förälder ska ha ett tillsynsansvar för barn även vid brott som försämrar närmiljön för andra boende, ifrågasätter vissa remissinstanser, till exempel *Stockholms kommun*, utredningens bedömning att detta kommer att öka föräldrars incitament att vidta åtgärder för att förhindra att ett barn begår brott. Regeringen bedömer att olika former av ekonomiska och sociala konsekvenser kan ha en påverkan på hur föräldrar utövar sitt föräldraansvar över barn som riskerar att hamna i kriminalitet. Förslaget om hyresgästens

tillsynsansvar för barn kan därmed väntas öka föräldrars motivation att hålla uppsikt över sina barn och att ta ett större ansvar för att se till att barnen inte vistas i miljöer där det finns en risk för exponering mot kriminalitet och kriminella nätverk.

Flera remissinstanser, däribland *Barnombudsmannen*, *Linköpings universitet* och *Institutet för mänskliga rättigheter*, anser att konsekvenserna för barn som blir av med sin bostad inte är tillräckligt belysta i utredningen.

Förslagen kan väntas leda till att lägenheter där barn har sitt boende i vissa fall kommer att behöva sägas upp. En vräkning kan medföra flera negativa konsekvenser för barn när det gäller skolgång, fritidsaktiviteter och det sociala nätverket. Barn berörs av uppsägningar även med nuvarande lagstiftning. Av statistik från Kronofogdemyndigheten som redovisas i utredningen framgår att de senaste tio åren har i genomsnitt omkring 470 barn per år berörts av en verkställd avhysning. Under 2022 berördes totalt 575 barn av en genomförd avhysning, och 2023 var antalet 674. Under år 2022 var orsaken i cirka 90 procent av de ärenden där barn berördes av en genomförd avhysning en hyresskuld. De verkställda avhysningarna med störningar i boendet eller användning av lägenheten för brottslig verksamhet som grund har berört i genomsnitt fem barn per år under åren 2021 och 2022. Det kan antas att antalet barn som kommer att drabbas av vräkning till följd av förslagen kommer att motsvara ungefär lika många som de som drabbas av en vräkning till följd av störningar eller användning av lägenheten för brott. Som redogörs för i avsnitt 4.1 pågår det också på andra områden arbete som syftar till att motverka hemlöshet generellt, och särskilt vräkningar av barn.

Som framhålls i avsnitt 4.1 är det viktigt att domstolar och hyresnämnder i det enskilda fallet gör en bedömning av vilka konsekvenser ett hyresavtals upphörande får för ett barn och en prövning av om upphörandet, med beaktande av barnets intresse av skydd för sin hemmiljö, står i rimlig proportion till det åsidosättande som hyresgästen har gjort sig skyldig till. Att barnets intressen ska ges en självständig betydelse vid prövningen bör medföra att det finns ett visst utrymme för att i fall där ett barn berörs kräva att det kontraktsbrott som hyresgästen har gjort sig skyldig till ska vara något allvarligare än annars för att hyresavtalet ska upphöra (jfr NJA 2021 s. 1065).

Förslagen om att hyresvärden även vid bristande skötsamhet ska underrätta socialnämnden innan hyresavtalet sägs upp på grund av förverkande, och att hyresnämnden ska lämna en sådan underrättelse i ärenden om förlängning av hyresavtalet, förbättrar förutsättningarna för socialnämnden att vidta lämpliga åtgärder. Det är viktigt inte minst när hyresgästen har barn som bor i lägenheten.

Även barn kan komma att påverkas av förslaget om att strama upp reglerna om upplåtelse till inneboende. Sådana boendesituationer som förslaget tar sikte på innebär trångboddhet. Det påverkar barns förutsättningar för skolarbete och möjlighet till privatliv negativt. Det medför också att barn vistas mycket utomhus och i trapphus. En sådan boendemiljö är ur ett barnrättsperspektiv inte önskvärd. Utökade möjligheter för hyresvärden att säga upp ett hyresavtal i sådana situationer kan kortsiktigt medföra att även barn förlorar sitt boende. Det ska dock vägas mot de långsiktiga konsekvenserna av förslagen. Som framhålls ovan kan de väntas öka omsättningen av

förstahandskontrakt och därigenom öka möjligheten för familjer att få eget hyresavtal, vilket innebär tryggare boendevillkor jämfört med att bo inneboende.

De förslag som innebär ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor kommer i de fall kvinnan har barn också att stärka barnets möjlighet att bo kvar i bostaden.

Konsekvenser för fastighetsägare och lokalhyresgäster

Många fastighetsägare lägger ned stora resurser på att arbeta mot störningar i boendet, åsidosättanden av sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och på att upptäcka brottslig verksamhet i uthyrda bostäder eller lokaler. Förslagen gör det lättare att säga upp hyresgäster som har begått brott i en bostadslägenhet eller en lokal eller i området omkring dessa. Enklare och tydligare möjligheter till uppsägning kan bidra till att fastighetsägare i vissa fall behöver lägga mindre resurser på uppsägningsärenden.

Förslagen ger också fastighetsägare bättre förutsättningar att säga upp hyresgäster som begår brott mot någon anställd. Det kan väntas leda till en bättre arbetsmiljö för de anställda. Även förslaget om att fler tvister ska handläggas särskilt skyndsamt är positivt för fastighetsägare och kan väntas påskynda processen att säga upp en hyresgäst.

För att förslagen ska få avsedd effekt att öka tryggheten i bostadsområden är det, som framhålls i avsnitt 4.1, angeläget att fastighetsägare som arbetar aktivt med frågor om trygghet får tillgodoräkna sig det vid hyressättningen. Regeringen bedömer att hyresmarknadens parter har goda förutsättningar att bestämma hur det ska ske inom ramen för förhandlingar om hyran. Det finns inte anledning att anta att det generellt kommer att bli fråga om så kraftiga hyreshöjningar att personer med sämre ekonomiska förutsättningar tvingas flytta från ett område till följd av att tryggheten ökat. Hyressättningssystemet bygger också på att hyran ska återspegla hyresgästernas värderingar, och trygghet är en aspekt som har stor betydelse i det avseendet.

I förlängningen leder en ökad trygghet och minskad brottslighet till att ett områdes attraktivitet ökar, vilket har en positiv effekt på fastigheternas marknadsvärde. De utökade möjligheterna för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott har därmed en positiv effekt även ur ett långsiktigt perspektiv.

Fastighetsägare lägger vidare ned mycket resurser på att utreda oriktiga hyresförhållanden, men har ofta svårt att komma till rätta med problem kopplade till upplåtelser till inneboende. Förslagen om uppstramning av reglerna om hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten och utökade möjligheter för hyresvärdar att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn över hur den används, väntas ge större möjligheter för fastighetsägare att samla in nödvändig bevisning och att vidta rättsliga eller andra åtgärder mot missbruk av inneboenderegler. Minskat missbruk av dessa regler leder till minskade kostnader för förvaltningen av fastigheten. Förslaget om utökade möjligheter till tillträde ger också bättre förutsättningar att upptäcka och ingripa mot otillåtna andrahandsupplåtelser, och andra fall där lägenheten används i strid med hyresavtalet.

Som framhålls av *AB Stockholmshem* och *AB Svenska Bostäder* innebär förslagen att hyresvärdar i något större utsträckning kan behöva hantera känsliga personuppgifter som rör brott (se närmare avsnitt 4.3). Det blir dock

endast aktuellt i fall där fastighetsägaren utnyttjar de utökade möjligheterna till uppsägning på grund av brott. Fastighetsägare behandlar redan i dag den typen av personuppgifter och det tillkommer inte något nytt ändamål för behandling av sådana uppgifter.

Förslagen bedöms leda till positiva effekter även för lokalhyresgäster som bedriver näringsverksamhet i ett område. I vissa områden påverkas dessa i hög utsträckning av brottslighet som till exempel skadegörelse, stöld och utpressning. I utsatta områden där det förekommer stora problem med brottslighet kan förutsättningarna för att bedriva verksamhet även försvåras genom att det är svårare att teckna en företagsförsäkring. Försäkringsvillkoren kan påverkas, och ytterst kan försäkringsbolag neka någon att teckna en försäkring. Genom de utökade möjligheterna att säga upp ett hyresavtal på grund av brott som riktar sig mot lokalhyresgäster, förbättras förutsättningarna för seriösa företag att bedriva verksamhet i dessa områden. En ökad vilja hos näringsidkare att investera och satsa i ett område leder till ett bättre utbud av service och arbetstillfällen. Det är positivt för dem som bor i området.

Förslagen innebär vidare att lokalhyresgäster i större utsträckning kan bli av med sitt hyreskontrakt på grund av brott, exempelvis när lokalen används för brott.

Regelrådet efterfrågar en beskrivning av antalet berörda företag och storleken på dessa. De föreslagna reglerna om utökade möjligheter till uppsägning kommer att kunna användas av alla företag som bedriver verksamhet med uthyrning av bostäder eller lokaler. Det gäller såväl allmännyttiga som privata företag, oavsett storlek. När det gäller antalet företag som påverkas av förslagen i egenskap av lokalhyresgäster låter sig någon uppskattning av antalet inte göras. Regelrådet efterfrågar vidare en beskrivning av förslagets påverkan på konkurrensförhållandena för berörda företag. Enligt regeringens bedömning kan förslagen inte väntas ha någon nämnvärd påverkan i det avseendet. Som Regelrådet framhåller kan förslagen ha en positiv effekt särskilt för fastighetsägare i utsatta områden, och det kan inte uteslutas att det i förlängningen kan stärka deras position på marknaden.

Förslagen om ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta hyresgäster kan innebära en viss ökad risk för fortsatta hyresrättsliga åsidosättanden och därmed en risk för att hyresvärden måste genomföra en uppsägningsprocess på nytt och därmed drabbas av ytterligare kostnader. Men hänsyn till förslagets utformning som innebär att risken för fortsatta åsidosättandet är en viktig del av den bedömning som ska göras, bedöms emellertid risken som liten. Förslagen innebär vidare att om en person med svag ekonomi har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen ska det beaktas som skäl för att godta personen som hyresgäst. Förslaget torde inte innebära något nämnvärt ekonomiskt risktagande för hyresvärden.

Konsekvenser för hyresnämnder, allmänna domstolar och Kronofogdemyndigheten

Den ökning av antalet uppsägningar som förslagen kan leda till kan medföra ett ökat antal mål om förverkande vid de allmänna domstolarna och fler förlängningstvister vid hyresnämnderna.

Som *Domstolsverket* framhåller är det svårt att bedöma i vilken utsträckning antalet mål kommer att öka. Det kan tänkas att måltillströmningen initialt kommer att öka något. Som anges ovan kan det till viss del handla om att uppsägningar som ändå skulle ha skett tidigareläggs. På längre sikt kan det också antas att förslagen har en viss avhållande effekt på hyresgästernas ageranden och att det bidrar till att minska antalet uppsägningar som leder till tvist.

På ett övergripande plan bedöms inte domstolarnas och hyresnämndernas hantering av ärenden om uppsägningar påverkas i någon större utsträckning. Handläggningstiderna kan till exempel väntas bli i huvudsak desamma. Det kan dock väntas att antalet vittnen kan begränsas i vissa fall, vilket bör underlätta domstolarnas och hyresnämndernas handläggning. Som *Hyresnämnden i Stockholm* framhåller kan förslaget om att ytterligare ärendetyper ska handläggas särskilt skyndsamt i viss utsträckning påverka handläggningen av andra ärenden negativt. Som framhålls i avsnitt 4.6 är det dock angeläget att ärenden om uppsägning på grund av beteenden som har en påtagligt negativ inverkan på tryggheten inom fastigheten och området omkring denna handläggs särskilt skyndsamt.

Förslaget om utökade delegeringsmöjligheter i hyresnämnden möjliggör en mer ändamålsenlig hantering av vissa ärenden av enkel beskaffenhet. Förslaget kan väntas bidra till ett mer effektivt utnyttjande av hyresnämndens resurser och en effektivare handläggning. Det gynnar parterna och stärker allmänhetens förtroende för rättsskipningen. Som *Hyresnämnden i Umeå* framhåller kan förutsättningarna för hyresnämnderna att utnyttja möjligheterna till delegering se olika ut beroende bland annat på nämndens storlek. Enligt regeringens bedömning kan det ändå antas bli fråga om ett relativt stort antal ärenden, i vart fall vid de större nämnderna. Förslagen kan därmed väntas leda till en viss kostnadsbesparing.

Hyresnämnden i Stockholm och *Sundsvalls tingsrätt* ifrågasätter utredningens bedömning att den kostnadsökning som blir följderna av ett ökat antal ärenden om förlängning i hyresnämnderna vägs upp av de besparingar som förslaget om utökade delegeringsmöjligheter kan leda till. Enligt regeringens bedömning kan det antas att det i viss utsträckning kommer att bli fallet. I vart fall bedömer regeringen att en eventuell kostnadsökning inte kan väntas bli större än att den kan hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

Övriga förslag väntas inte få annat än marginell påverkan för hyresnämnderna och de allmänna domstolarna.

Sammantaget bedömer regeringen att förslagen i sin helhet inte påverkar måltillströmningen till de allmänna domstolarna och hyresnämnderna i större utsträckning än att eventuella kostnadsökningar för målen och ärendena, ryms inom befintliga ekonomiska ramar.

Förslagen kan vidare antas leda till en viss ökning av antalet ärenden om avhysning till Kronofogdemyndigheten. *Kronofogdemyndigheten* bedömer att förslagen kommer att bli mer kostnadsdrivande än vad som anges i utredningen eftersom myndigheten kommer att behöva hantera fler ärenden med kriminellt belastade personer, vilket kommer att kräva fler skyddsåtgärder för myndighetens personal. Det kan dock antas att antalet ärenden om avhysning på någon av de grunder som föreslås i lagrådsremissen kommer att utgöra en förhållandevis liten andel av det totala antalet avhysningar. Regeringen bedömer därför att eventuella kostnads-

ökningarna för Kronofogdemyndigheten inte kan väntas bli större än att de kan hanteras inom ramen för befintliga ekonomiska ramar.

Konsekvenser för kommuner

Några remissinstanser, däribland *Boverket, Helsingborgs kommun, Sveriges Kommuner och Regioner och Örebro kommun*, anser att konsekvenserna för kommuner inte är tillräckligt belysta i utredningen.

Det är kommunerna som har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. I lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar (bostadsförsörjningslagen) ställs krav på kommunen när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen. Kommunernas ansvar ger inte den enskilde en rätt till bostad utan avser att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs så att alla i kommunen ges förutsättningar att leva i goda bostäder (1 § bostadsförsörjningslagen).

Det finns inte anledning att anta att förslagen kommer att leda till någon kraftig ökning av antalet uppsägningar i förhållande till det som redan förekommer i bostadsbeståndet i kommunerna. Konsekvenserna förväntas därför inte bli så stora att de påverkar kommunernas planering av bostadsförsörjningen i någon beaktansvärd utsträckning.

Den ökning av antalet uppsägningar som förslagen kan väntas leda till kan medföra en viss utökad arbetsbörda för socialtjänsten, som i något fler fall kan behöva hjälpa den som blivit uppsagd och andra som tillhör hushållet att hitta en ny bostad. Det aktualiseras särskilt i situationer där hyresgästen har barn som har sin bostad i lägenheten. Utgångspunkten är dock att den enskilde i första hand är ansvarig för att själv ordna en bostad. Det kan antas att många situationer också kan lösas på det sättet, även om en hyresgäst som har blivit vräkt på grund av brottslighet kan ha svårare än annars att hitta en bostad. Som anges ovan kan det vidare antas att antalet uppsägningar på de föreslagna grunderna kommer att utgöra en förhållandevis liten andel av det totala antalet uppsägningar. Förslagen bedöms därför ha en relativt begränsad effekt på socialtjänstens verksamhet. Enligt regeringens mening finns det också med hänsyn till fastighetsägarens och övriga boendens intressen ett stort behov av att skärpa det hyresrättsliga regelverket. Det får därför accepteras att förslagen kan leda till en något ökad arbetsbörda för socialtjänsten.

Förslaget om att hyresvärden ska skicka en underrättelse till socialnämnden i fall av bristande skötsamhet innebär att dessa i fler fall, och i ett tidigare skede, får vetskap om problem som kan leda till en uppsägning. Det ger bättre förutsättningar för att vidta åtgärder som kan leda till att hyresgästen får behålla sin bostad och för att ge stöd inför en eventuell vräkning. Det kan även underlätta brottsförebyggande insatser. *Linköpings universitet* framhåller att förslaget kan leda till en stor belastning på socialtjänsten, vilket kan få negativa konsekvenser för andra typer av ärenden. *Malmö kommun* framhåller att antalet underrättelser till socialnämnderna sannolikt kommer att öka avsevärt till följd av förslaget. Även om det är svårt att närmare uppskatta hur stor ökningen av antalet underrättelser kommer att bli, bedömer dock regeringen att kostnadsökningarna för kommunerna kan antas bli begränsade.

Som redogörs för i avsnitt 4.1 har kommunerna enligt lagen om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete, ett visst ansvar för

samordningen av det lokala brottsförebyggande arbetet. En viktig aktör och samverkanspartner för kommunen i det brottsförebyggande arbetet är kommunala bostadsbolag och andra fastighetsägare. Förslagen om utökade möjligheter att säga upp ett hyresavtal på grund att hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för, har begått brott bedöms kunna bidra till kommunernas brottsförebyggande arbete på ett positivt sätt.

Konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet

Förslagen innebär att ett hyresavtal i fler fall än i dag kommer att kunna sägas upp på grund av att hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i området omkring denna. En uppsägning på någon av de föreslagna grunderna kommer med stor sannolikhet att öka tryggheten och säkerheten inom den aktuella fastigheten och området omkring denna. Hur stor effekten blir i det enskilda fallet beror på brottslighetens karaktär och omfattning, liksom på hur många människor som direkt eller indirekt har påverkats av brottsligheten. Hur många hyresavtal som kan komma att sägas upp till följd av de föreslagna ändringarna beror på flera faktorer och är svårt att uppskatta. Det är därför svårt att på ett träffsäkert sätt beräkna den samlade effekten av lagförslagen på brottsligheten och tryggheten i bostadsområden.

Utredningens kartläggning visar att brottsligheten, liksom människors oro för att de själva eller närstående ska drabbas av brott, är större i utsatta områden jämfört med andra områden. Kartläggningen visar också att många begår brott i sitt närområde. I de utsatta områdena bor 75 procent av samtliga boende i en hyreslägenhet, att jämföra med 30 procent i Sverige som helhet. Sammantaget innebär det att det i första hand är i de utsatta områdena som förslagen kan förväntas få effekt, både på brottsligheten och på människors upplevelser av utsatthet och oro. Det förutsätter att fastighetsägare i dessa områden agerar och använder sig av de nya reglerna, vilket det finns anledning att anta att de kommer att göra.

Jämställdhet mellan kvinnor och män

Det är betydligt vanligare att kvinnor känner sig otrygga i det egna bostadsområdet. Av Brottsförebyggande rådets nationella trygghetsundersökning 2023 framgår att bland kvinnor är det 34 procent som känner sig otrygga i det egna bostadsområdet under sena kvällar medan motsvarande andel för männen är 18 procent (rapport 2023:9 s. 132). Andelarna var i stort sett desamma i den nationella trygghetsundersökningen 2022 (rapport 2022:9, s. 131). Förslaget om uppsägning på grund av brott som försämrar närmiljön för dem som bor i ett område kan därmed väntas få positiv effekt för kvinnor.

Som beskrivs i avsnitt 4.5 är hemmet en vanlig brottsplats för mäns våld mot kvinnor. Även förslaget om utökade möjligheter att säga upp en hyresgäst som använder lägenheten för att begå brott mot en närstående bedöms därmed ha en positiv effekt för kvinnor. Förslagen innebär också att en våldsutsatt kvinna i en sådan situation får bättre möjligheter att överta hyresavtalet och att bo kvar i lägenheten för egen del. Förslaget i den delen kan därför förväntas medföra färre avhysningar av hyresgäster som varit utsatta för våld eller annan brottslighet, vilket främst kommer att påverka kvinnor. Även förslaget om hyresrätten inte ska inte vara förverkad om ett

förverkande skulle vara oskäligt 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 kommer främst att innebära ett starkare skydd mot uppsägning för våldsutsatta kvinnor. Förslagen kan därför sägas dämpa en av de negativa effekterna av mäns våld mot kvinnor, vilket bidrar till arbetet för bättre jämställdhet mellan män och kvinnor.

Boendesegregation och det integrationspolitiska målet

Som framgår av utredningen är det en större andel personer med utländsk bakgrund (utrikes födda personer eller personer födda i Sverige med två utrikes födda föräldrar) än personer med svensk bakgrund som bor i hyreslägenheter. Förslagen kan därför komma att påverka utrikes födda mer än inrikes födda. Förslagen bidrar samtidigt till bättre förutsättningar för trygga bostadsområden i hela landet. Det kan på längre sikt väntas öka människors vilja att bosätta sig i områden som tidigare präglats av otrygghet till följd av brottslighet, och att stanna kvar där, vilket gynnar dessa områden. Enligt regeringens bedömning är förslagen förenliga med det integrationspolitiska målet.

Övrigt

Förslagen bedöms vara förenliga med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen och övriga internationella åtaganden.

12 Författningskommentar

12.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

20 § *Om avtal inte har ingåtts om tiden för betalning av hyra i pengar, ska hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som avser en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om tidigare förfalldag har avtalats.*

Hyran ska betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av denne. Betalning får alltid ske genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare. Om hyran ska betalas på en ort utanför Sverige, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

Bestämmelsen reglerar tidpunkt och sättet för betalning av hyran samt när hyran anses betald. Övervägandena finns i avsnitt 9.

Andra och tredje styckena moderniseras utifrån de betalningstjänster som finns tillgängliga på marknaden i dag. Hänvisning till betalning på postkontor har tagits bort. Begreppen postanvisning, postgiro och bankgiro har bytts ut till att betalning ska gå genom eller till en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare. Uttrycket har samma innebörd som i 5 kap. 5 § försäkringsavtalslagen (2005:104), jfr prop. 2003/04:150 s. 435 och 436.

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 i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö 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 i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

I paragrafen anges vissa krav som ställs på hyresgästen vid användning av lägenheten. Övervägandena finns i avsnitt 4.2 och 4.3.

Första och andra styckena motsvaras av det hittillsvarande första stycket i paragrafen. I övrigt delas paragrafen upp och de hittillsvarande andra–fjärde styckena finns numera i 25 a–25 c §§, se författningskommentaren till de paragraferna.

I *första stycket* görs ett tillägg som anger att hyresgästen, utöver sundhet, ordning och gott skick, även ska se till att det som krävs för att bevara trygghet inom fastigheten inte åsidosätts vid användning av lägenheten. Ett uppsamlande begrepp för sådana åsidosättanden – bristande skötsamhet – införs.

Hyresgästens ansvar att se till att tryggheten inom fastigheten upprätthålls innebär en skyldighet att avstå från handlingar som påverkar tryggheten inom fastigheten negativt. Skyldigheten följer i viss utsträckning redan av kravet på att bevara sundhet, ordning och gott skick. Att den införs i lagtexten medför att intresset av trygghet hos dem som bor eller verkar inom fastigheten ska ges en ökad tyngd vid bedömningen av vilka krav som ställs på hyresgästen. Ändringen ger också utrymme för att fler handlingar som påverkar andras trygghet negativt ska kunna omfattas bestämmelsens tillämpningsområde. Utgångspunkten är att alla hyresgäster ska ha rätt till en hög grad av trygghet i boendet. I det ligger bland annat att de boende ska kunna röra sig fritt i huset vid olika tidpunkter utan att behöva känna oro för sin säkerhet eller begränsas på något annat sätt. Vidare ska både fastighetsägare och lokalyresgäster kunna bedriva sin verksamhet under trygga förhållanden. Liksom hittills är tillämpningsområdet inte begränsat till brottsliga ageranden, utan även andra handlingar som försämrar tryggheten inom fastigheten omfattas.

Bestämmelsen kan exempelvis bli tillämplig om en hyresgäst använder ett våldskapital för att bryta mot normer för vad som kan accepteras i ett tryggt och välfungerande bostadsområde. Det kan handla om till exempel att hyresgästen tar någon annans förråd eller parkeringsplats i anspråk eller begränsar andras tillgång till ett gemensamt utrymme. Ett annat exempel är att hyresgästen vid upprepade tillfällen parkerar bilen framför ingången till

huset på ett sätt som gör att andra personer upplever sig otrygga när de rör sig inom fastigheten. Ytterligare ett exempel är att hyresgästen utövar kontroller av dem som rör sig till eller från fastigheten eller i området omkring denna. Ageranden av det slaget skapar typiskt sett stor otrygghet och kan därför ofta omfattas av bestämmelsen. En samlad bedömning får göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet av om beteendet har påverkat tryggheten inom fastigheten i så hög utsträckning att det är motiverat att hyresavtalet ska upphöra.

När en hyresgäst åsidosätter det som krävs för att bevara tryggheten inom fastigheten kommer det i vissa fall också att vara fråga om en störning i boendet enligt andra stycket. Tillämpningsområdena är alltså delvis överlappande. Så är fallet redan i dag där störningar i boendet kan ses som ett specialfall av åsidosättanden av sundhet, ordning och gott skick. I rättspraxis tillämpas då bestämmelsen om störningar i boendet som är mer träffande för sådana ageranden. Det kan vara en lämplig ordning även efter lagändringen.

Bestämmelsen tar sikte på tryggheten inom fastigheten. På motsvarande sätt som gäller i dag i fråga om sundhet, ordning och gott skick finns det inte någon begränsning till att det aktuella beteendet ska ha skett inom fastigheten. Beteendet förutsätts dock ha en koppling till fastigheten på så sätt att det har påverkat tryggheten inom denna. Om en hyresgäst till exempel utsätter hyresvärden eller någon anställd för hot eller våld så påverkar det förutsättningarna att utföra förvaltningen av fastigheten, oavsett om angreppet har skett i närheten av fastigheten eller inte. Det som krävs är att beteendet har en tillräcklig koppling till fastigheten eller förvaltningen av denna (se bland annat RH 1997:19).

Våld, hot eller liknande beteenden kan påverka tryggheten för dem som bor inom fastigheten negativt även om det riktar sig mot någon som inte har en koppling till fastigheten. Det kan vara fråga om någon som besöker boende i huset eller personer som utför tjänster åt de boende, som hemtjänstpersonal eller brevbärare. Ett exempel är att hyresgästen attackerar en anställd hos hemtjänsten vilket leder till att hembesök inte kan utföras i planerad utsträckning. Ett annat är angrepp mot blåljuspersonal, som till exempel ambulanspersonal, som innebär att de inte ostört kan utföra sina uppgifter.

Om hyresgästen gör sig skyldig till bristande skötsamhet kan hyresrätten förverkas (42 § första stycket 9). Är det fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet krävs, i likhet med vad som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet, inte att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse (42 § fjärde stycket, se närmare författningskommentaren till den bestämmelsen). Hyresrätten kan också förverkas om någon annan till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, som till exempel en andrahandshyresgäst, gör sig skyldig till bristande skötsamhet. Vid upplåtelse i andra hand som skett med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd, krävs det att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse även vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet (42 § fjärde stycket).

Andra stycket behandlar störningar i boendet. Bestämmelsen förs över oförändrad i sak från första stycket.

I *tredje stycket*, som är nytt, anges att vissa handlingar ska likställas med störningar i boendet enligt andra stycket. Det som avses är att hyresgästen

begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön för dem som bor i omgivningen till hyresgästens lägenhet, som inte skäligen bör tålas. Att sådana handlingar likställs med störningar i boendet innebär att bestämmelserna om störningar i hyreslagen och andra författningar ska tillämpas även i dessa fall, om inte annat anges. Det innebär att exempelvis reglerna om hyresgästens tillsynsansvar (25 b §) och skyndsamt handläggning (72 §) blir tillämpliga. Det framgår vidare att när det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet ska dessa tillämpas i stället. Det gäller till exempel bestämmelserna om undantag från kraven på att hyresvärden ska uppmana hyresgästen att vidta rättelse och att underrätta socialnämnden innan hyresavtalet sägs upp på grund av att hyresrätten är förverkad (42 § tredje och fjärde styckena).

Av bestämmelsen följer att hyresgästen utöver bostadsmiljön för dem som bor i omgivningen, även har ett ansvar för deras närmiljö. Med att ett brott försämrar närmiljön avses att det påverkar hur de boende upplever närmiljön omkring bostaden negativt. Det är tillräckligt att ett brott är ägnat att medföra en försämring av närmiljön. Med det avses att brottet är av sådan karaktär att det typiskt sett bidrar till en sådan försämring. Det är alltså inte nödvändigt att en effekt på närmiljön kan visas i ett enskilt fall. Bestämmelsen tar främst sikte på brottslighet som kan väntas leda till att de boende upplever närmiljön som otrygg. Det kan handla till exempel om brottslighet som påverkar hur människor rör sig i ett område, vilka tider de vistas ute eller i vilken utsträckning barn tillåts vara ute utan tillsyn.

Det krävs att brottsligheten kan väntas försämrare närmiljön i så hög utsträckning att det inte skäligen ska behöva tålas av dem som bor i omgivningen. Utgångspunkten är att alla boende har rätt till en trygg och säker närmiljö. Det intresset ska väga tungt vid bedömningen. Bedömningen tar sikte på vad boende i allmänhet ska behöva tåla. De boendes subjektiva uppfattning är alltså inte avgörande. Det innebär att det saknar betydelse att en viss typ av brott är vanligt förekommande i ett område och att ytterligare brott av samma slag därför inte har någon direkt påverkan på hur de boende upplever sin närmiljö.

Bestämmelsen gäller till skydd för dem som bor i omgivningen till hyresgästens lägenhet. Det har samma innebörd som i bestämmelsen om störningar i boendet i andra stycket. Uttrycket avser alltså inte att åstadkomma någon särskild yttre begränsning, utan det markerar den grupp som skyddas av bestämmelsen (jfr prop. 1992/93:115 s. 31).

Brott som begåtts på en plats långt från lägenheten, i en annan stadsdel eller på en annan ort, har i regel inte en sådan påverkan på närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning som avses i bestämmelsen. Det finns dock ingen formell begränsning när det gäller var ett brott ska vara begånget för att bestämmelsen ska bli tillämplig, utan det avgörande är i vilken utsträckning det kan väntas påverka närmiljön för de boende i omgivningen. Av det följer att det inte är nödvändigt att bedöma var ett brott har begåtts i straffrättslig mening.

Vid bedömningen av om ett brott är ägnat att försämrare närmiljön för dem som bor i omgivningen, kan det ha betydelse om det är begånget på en plats som de boende behöver passera eller uppehålla sig på eller annars naturligen gör det. Det kan handla om ett torg, en knutpunkt för kollektivtrafik, en lekplats, en parkeringsyta eller ett grönområde. Ju längre bort från hyresgästens lägenhet ett brott är begånget, desto mindre påverkan

kan det väntas ha på närmiljön för dem som bor i omgivningen. Hänsyn ska dock tas till brottets karaktär. Ett allvarligt brott, som en skjutning eller en sprängning, påverkar typiskt sett människors trygghet inom ett större område än ett mindre allvarligt brott.

Även brott som begås i direkt anslutning till hyresgästens lägenhet omfattas av bestämmelsen, om övriga förutsättningar är uppfyllda. I sådana fall kan även bestämmelsen om störningar i boendet i andra stycket bli tillämplig. Bestämmelserna är alltså delvis överlappande. Det huvudsakliga tillämpningsområdet för bestämmelserna skiljer sig dock åt bland annat genom att den aktuella bestämmelsen tar sikte på övriga boendes intresse av en god miljö omkring bostaden, medan bestämmelsen om störningar i boendet avser deras intresse av en god miljö i bostaden och i direkt anslutning till denna. Den närmare avgränsningen får utvecklas i rättstillämpningen.

Bestämmelsens tillämpningsområde är inte begränsat till vissa typer av brott. Vissa brott är av sådan karaktär att de i de flesta fall kan väntas medföra en sådan försämring av närmiljön som avses i bestämmelsen. Några exempel på det anges nedan. En helhetsbedömning ska dock göras av omständigheterna kring den brottslighet som hyresgästen har gjort sig skyldig till där brottslighetens straffvärde och omfattning har särskild betydelse.

Av kravet på att brottsligheten ska vara ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen, följer att brottsligheten ska ha visst allvar eller omfattning. Vid den bedömningen har brottslighetens straffvärde betydelse, men även andra omständigheter kan påverka hur allvarlig brottsligheten är ur ett hyresrättsligt perspektiv. Om hyresgästen har begått ett brott med ett högt straffvärde kan detta vara tillräckligt för att hyresavtalet ska upphöra. Det kan handla om brott som riktar sig mot en person, som grov misshandel, rån eller våldtäkt. Även allvarligare fall av misshandelsbrott av normalgraden kan omfattas. Andra exempel på brott som typiskt sett leder till stor otrygghet och har en påtagligt negativ inverkan på närmiljön är skjutningar, sprängningar, blåljussabotage och våldsamt upplopp. Detsamma gäller fall där någon är beväpnad i området och gör sig skyldig till grovt vapenbrott. Även att parkerade bilar sätts i brand kan väntas ha en tydlig negativ effekt på närmiljön och kan ur ett hyresrättsligt perspektiv vara så allvarligt att det motiverar att hyresavtalet ska upphöra. Den typen av allvarlig brottslighet är i regel ägnad att försämrare närmiljön för övriga boende i så hög grad att det inte skäligen ska behöva tålas. En bedömning måste dock alltid göras av omständigheterna i det enskilda fallet.

För att brottslighet med ett något lägre straffvärde ska vara ägnad att försämrare närmiljön i här avsedd mening förutsätts som utgångspunkt att den har viss omfattning. Det är då den sammantagna väntade effekten av den brottslighet som hyresgästen har gjort sig skyldig till som får bedömas. Ett exempel är att någon i området har sålt narkotika vid ett flertal tillfällen. Även om varje överlåtelse har ett något lägre straffvärde har detta i regel en påtagligt negativ effekt på närmiljön, som andra boende inte ska behöva tåla. Brottslighet med ett straffvärde på bötesnivå har typiskt sett inte en sådan påverkan på närmiljön som avses i bestämmelsen.

Även brottslighet som riktar sig mot någon som bedriver verksamhet i ett område kan omfattas av bestämmelsen. Det kan handla om utpressning,

stöld eller skadegörelse som riktar sig mot innehavare av butiker eller restauranger, serviceinrättningar, myndigheter eller liknande. Om hyresgästen har gjort sig skyldig till den typen av brottslighet i sådan omfattning att den kan väntas påverka vilka aktörer som vill etablera sig i området eller fortsätta bedriva verksamhet där, har det betydelse för dem som bor i området och vilken service dessa erbjuds. I förlängningen kan det också påverka tryggheten i området. Det kan då vara fråga om en sådan försämring av närmiljön som avses i bestämmelsen.

Utanför bestämmelsens tillämpningsområde faller brottslighet som inte har någon eller endast en obetydlig påverkan på närmiljön, och därmed skäligen får tålas. Så är ofta fallet i fråga om sådan brottslighet som förekommer i varierande utsträckning på de flesta platser i landet. Ett exempel är ett slagsmål av mindre allvarligt slag sent en kväll på en nattklubb. Ett annat är att ett barn till hyresgästen hamnar i slagsmål med ett annat barn i en skola i närheten av bostaden, och då gör sig skyldigt till misshandel. I regel påverkar inte heller mindre allvarliga fall av skadegörelse, som till exempel klotter, eller en butiksstöld tryggheten i närmiljön i sådan utsträckning som avses här. Om butikstillgrepp begås på ett sätt som är organiserat kan en tillämpning av bestämmelsen däremot aktualiseras.

Även handlingar som begås på ett långt avstånd från lägenheten, i en annan stadsdel eller på en annan ort, kan undantagsvis ha en sådan påverkan på närmiljön för dem som bor i omgivningen som avses i tredje stycket. Det kan inte ges någon uttömmande uppräknings av de situationer som kan aktualiseras eftersom omständigheterna kan variera i hög grad. Det handlar framför allt om allvarliga brott som riktas mot någon som bor i omgivningen. Ett exempel är att hyresgästen följer efter eller söker upp en granne i en annan stadsdel och där utsätter personen för ett våldsbrott. I sådana fall är en försämring av närmiljön en väntad följd av brottsligheten. Ett annat exempel är att hyresgästen på en annan plats deltar i planeringen av ett brott som ska genomföras i närheten av lägenheten och därigenom gör sig skyldig till förberedelse till brottet, men sedan inte deltar i brottets genomförande.

Ytterligare en situation som kan aktualisera en tillämpning av bestämmelsen är att hyresgästen begår brott som riktas mot ett rivaliserande kriminellt nätverk som leder till hämndåtgärder. Det kan handla om att huset där hyresgästen bor utsätts för en skjutning eller en sprängning, vilket har en kraftigt negativ inverkan på tryggheten för andra som bor i huset. Om hyresgästen begår allvarlig brottslighet där hämndåtgärder mot lägenheten, fastigheten eller dess omgivning framstår som en väntad följd av brottsligheten, får denna anses ägnad att försämrare närmiljön för dem som bor i omgivningen. Det är alltså inte tillräckligt att ett brott leder till hämndåtgärder utan det förutsätts vara en förutsebar följd av brottsligheten. En tillämpning av bestämmelsen i dessa situationer kommer därför sannolikt att aktualiseras främst i fråga om brott som begås i tungt kriminella miljöer.

Bestämmelsen kan bli tillämplig även i fall där ett barn eller någon annan som bor i lägenheten har begått brott som leder till hämndåtgärder. För att hyresgästen ska kunna lastas för det krävs att hyresgästen har brustit i sitt tillsynsansvar enligt 25 b § (se närmare författningskommentaren till den paragrafen). Om hyresgästen har vidtagit åtgärder, som till exempel att ha fått den kriminella personen att flytta, kan något ansvar i regel inte komma

i fråga för angrepp som sker därefter. I fall där den kriminella personen saknar tillräcklig koppling till lägenheten blir bestämmelsen inte tillämplig till följd av att familj eller andra närstående utsätts för hämndåtgärder.

Vissa omständigheter innebär typiskt sett att brottsligheten har en större negativ inverkan på närmiljön. Ett exempel är att brottsligheten har koppling till kriminella grupperingar. Ett annat är att någon har involverat barn i brottslighet, till exempel vid försäljning av narkotika eller en skjutning. Det är också brottsligt i sig (16 kap. 5 a § brottsbalken). I sådana fall kan brottsligheten i högre utsträckning än annars anses ägnad att försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen. Det kan också finnas skäl att se allvarigare på brott som begås mot ett barn.

Om hyresgästen gör sig skyldig till sådan brottslighet som omfattas av bestämmelsen kan hyresrätten förverkas (42 § första stycket 9). För ett förverkande krävs inte att hyresgästen har fått en uppmaning att vidta rättelse (42 § fjärde stycket, se närmare författningskommentaren till den paragrafen). Hyresrätten kan också förverkas om någon annan till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, som till exempel en andrahandshyresgäst, gör sig skyldig till sådan brottslighet. Vid upplåtelse i andra hand som skett med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd krävs det att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse innan uppsägningen (42 § fjärde stycket).

Utgångspunkten är att hyresvärden ska styrka det handlande som hyresgästen har gjort sig skyldig till. Det kommer i de flesta fall att förutsätta en fällande brottmålsdom. Det finns dock inget hinder mot att hyresvärden skaffar fram bevisning på egen hand och väcker talan om att hyresavtalet ska upphöra, utan att det har skett en straffrättslig prövning av ett brott. Det som domstolen eller hyresnämnden har att pröva i ett sådant fall är vad som är bevisat i fråga om det agerande som hyresgästen har gjort sig skyldig till. Det förutsätts också att agerandet är brottsligt. Domstolen eller hyresnämnden ska dock inte ta ställning till om hyresgästen kan hållas straffrättsligt ansvarig för brottet.

I en tvist om att hyresavtalet ska upphöra ska hänsyn tas till bestämmelserna i artikel 8 i Europakonventionen om den enskildes rätt till respekt för sitt hem. I de fall där hyresgästen har barn som bor i lägenheten följer det av bestämmelserna i barnkonventionen att hänsyn också ska tas till barnets intresse av skydd för sin hemmiljö. Det innebär att domstolen eller hyresnämnden i ett enskilt fall ska pröva om hyresavtalets upphörande står i rimlig proportion till det åsidosättande som hyresgästen har gjort sig skyldig till. Att barnets intresse av skydd för sin hemmiljö ska ges en självständig betydelse vid prövningen, medför att det finns ett visst utrymme för att i fall där ett barn berörs kräva att det kontraktsbrott som hyresgästen har gjort sig skyldig till ska vara något allvarigare än annars för att hyresavtalet ska upphöra (jfr NJA 2021 s. 1065). I många fall där hyresgästen har agerat på ett sätt som allvarligt har bidragit till otrygghet i ett område, kan dock fastighetsägarens och övriga boendes intressen väga så tungt att det kan anses proportionerligt att hyresavtalet ska upphöra.

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 som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Paragrafen, som är ny, behandlar hyresvärdens skyldighet att uppmana hyresgästen att upphöra med vissa beteenden. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.

Första stycket motsvarar det som hittills reglerats i 25 § andra stycket. Det görs en ändring som innebär att hyresvärden även när det förekommer bristande skötsamhet ska uppmana hyresgästen att omedelbart upphöra med beteendet. Hyresvärden ska i dessa fall också skicka en underrättelse till socialnämnden.

Andra stycket motsvarar det som hittills behandlats i 25 § tredje stycket. Det görs ett tillägg som avser särskilt allvarlig bristande skötsamhet. Av 25 § tredje stycket följer att bestämmelsen blir tillämplig även på sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet, det vill säga brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Det innebär att det inte heller i dessa fall finns någon skyldighet för hyresvärden att uppmana hyresgästen att upphöra med beteendet eller att underrätta socialnämnden innan hyresavtalet sägs upp. Att hyresgästen har fått en uppmaning att vidta rättelse är inte heller en förutsättning för att hyresrätten ska vara förverkad (42 § fjärde stycket).

I fråga om vad som avses med särskilt allvarlig bristande skötsamhet kan ledning hämtas från tillämpningen av bestämmelsen om särskilt allvarliga störningar i boendet. Det innebär att den blir tillämplig i undantagssituationer där den bristande skötsamheten är så allvarlig med hänsyn till handlandets art eller omfattning, att det är motiverat att hyresvärden omedelbart ska kunna göra en uppsägning (jfr prop. 1992/93:115 s. 40).

Tillämpningsområdet omfattar främst fall där hyresgästen allvarligt har åsidosatt intresset av trygghet hos övriga boende, fastighetsägaren eller andra som verkar inom fastigheten. Det ska vara fråga om klara avvikelser från det som kan accepteras i ett tryggt och välfungerande bostadsområde.

Exempel på vad som kan utgöra särskilt allvarlig bristande skötsamhet är att hyresgästen utsätter hyresvärden eller någon anställd för brott som våld eller hot. Även motsvarande ageranden som riktar sig mot en lokalhyresgäst eller personer som utför tjänster av betydelse för andra boende, som till exempel hemtjänstpersonal, kan utgöra särskilt allvarlig bristande skötsamhet. Ytterligare ett exempel är brott som riktar sig mot blåljuspersonal, som exempelvis ambulanspersonal. För att bristande skötsamhet som består i att hyresgästen har begått ett brott ska bedömas som särskilt allvarlig förutsätts som utgångspunkt att straffvärdet för gärningen ligger på fängelsenivå (jfr NJA 2008 s. 243 och RH 2016:57).

En annan situation som kan omfattas av bestämmelsen är att en hyresgäst utnyttjar ett våldskapital för att utöva kontroller av boende eller andra som rör sig till eller från fastigheten eller i området omkring denna, på ett sätt som begränsar deras möjligheter att röra sig fritt.

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.

Paragrafen, som är ny, behandlar hyresgästens skyldighet att hålla tillsyn över vissa personer. Övervägandena finns i avsnitt 4.4.

Paragrafen motsvarar hittillsvarande 25 § första stycket tredje mening-
en.

Som en följd av ändringarna i 25 § införs uttrycket bristande skötsamhet i lagtexten. Hyresgästens tillsynsansvar gäller liksom tidigare åsidosättanden av sundhet, ordning och gott skick. Ändringarna i 25 § innebär att hyresgästen även har ett ansvar att se till att andra personer som bor eller vistas i lägenheten inte åsidosätter det som krävs för att bevara tryggheten inom fastigheten.

En följd av att brottslighet som är ägnad att försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen likställs med störningar i boendet (25 § tredje stycket), är att hyresgästens tillsynsansvar omfattar även dessa situationer. Om hyresgästen brister i sitt tillsynsansvar kan brott som begåtts av personer inom den relevanta personkretsen leda till att hyresrätten är förverkad (42 § första stycket 9). Det gäller även om det är någon annan till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, som till exempel en andrahandshyresgäst, som inte har hållit den tillsyn som krävs.

I grunden fungerar hyresgästens tillsynsansvar på samma sätt vid brottslighet som likställs med störningar i boendet som vid övriga åsidosättanden enligt 25 §. Det gäller också på samma sätt för de olika kategorier av personer som hyresgästen ansvarar för. En del nya frågor uppkommer dock med anledning av att tillämpningsområdet för tillsynsansvaret utvidgas.

Tillsynsansvaret innebär i allmänhet att hyresgästen har en skyldighet att hålla noggrann uppsikt över den utpekade personkretsen. I fråga om händelser i eller i nära anslutning till lägenheten, har hyresgästen goda praktiska möjligheter att göra det genom sin användning av lägenheten. Om det framkommer tydliga indikationer på att till exempel en inneboende kan komma att göra sig skyldig till ett störande beteende, ställs långtgående krav på hyresgästen att vidta åtgärder för att förhindra det. Sådana indikationer kan ofta grundas på att personen i fråga tidigare har gjort sig skyldig till ett liknande beteende.

Hyresgästen har sämre praktiska möjligheter att genom ett vardagligt nyttjande av lägenheten hålla tillsyn över vad andra personer gör när de rör sig utanför lägenheten. Det är också svårare för hyresgästen att vidta effektiva åtgärder för att förhindra att dessa personer utanför lägenheten agerar på ett sätt som försämrar närmiljön för andra boende. De krav som hyresgästens tillsynsansvar innebär måste anpassas efter det. För att hyresgästen ska kunna hållas ansvarig för någon annans agerande förutsätts att det i det enskilda fallet går att peka på att hyresgästen har brustit i sitt tillsynsansvar genom att underlåta att göra något som kan krävas av henne eller honom.

Som utgångspunkt krävs det inte att hyresgästen utövar en aktiv tillsyn över andra personer när de rör sig utanför lägenheten, för att säkerställa att de inte begår brott där. En konsekvens av det är att hyresgästens tillsynsansvar aktualiseras främst när det framkommer någon omständighet som

ger hyresgästen anledning att vänta sig att någon som hon eller han ansvarar för, kan komma att begå brott som är ägnat att försämra närmiljön för andra boende.

Hyresgästen kan få sådana indikationer genom information från till exempel fastighetsägaren eller polis. Hyresgästen kan också vid sin användning av lägenheten få kännedom om någon omständighet som ger anledning att misstänka att en person som omfattas av tillsynsansvaret kan komma att begå brott. Det kan till exempel handla om att hyresgästen får reda på att en person deltar i ett kriminellt gäng som begår brott i området. I tillsynsvaret ligger att hyresgästen vid sin användning av lägenheten ska hålla noggrann uppsikt över andra personer som bor eller vistas där. Om det beror på bristande uppsikt kan hyresgästen inte ursäktas sig med att hon eller han inte har känt till en omständighet som gett anledning att misstänka att någon som omfattas av tillsynsansvaret kan komma att agera på ett sätt som försämrar närmiljön för övriga boende.

När det gäller någon som tillfälligt besöker lägenheten får tillsynsansvaret en begränsad betydelse. Som anges ovan har hyresgästen som utgångspunkt ingen skyldighet att utöva en aktiv tillsyn över vad besökaren gör utanför lägenheten. När det gäller besökare är det därför framför allt iakttagelser som hyresgästen gör vid sin användning av lägenheten som kan innebära att det uppkommer en skyldighet att agera. Det kan också tänkas att polisen informerar hyresgästen om att en person som brukar besöka lägenheten är inblandad i brottslighet i området kring lägenheten. För att tillsynsansvaret ska aktualiseras förutsätts att besökaren vistas i lägenheten i viss omfattning och att besöken därför kan anses ha betydelse för att brott begås i området.

Tillsynsansvaret gäller även för lokalhyresgäster. En sådan hyresgäst har som utgångspunkt inget ansvar för vad personer som besöker till exempel en butikslokal gör sedan de lämnat lokalen. Tillsynsansvaret aktualiseras främst i fall där en lokalhyresgäst tillåter att personer som är inblandade i brottslighet i området använder lokalen i viss omfattning. För att en lokalhyresgäst ska anses ha brustit i sitt tillsynsansvar förutsätts att hyresgästen har godtagit att personerna vistas i lokalen.

När en hyresgäst har anledning att vänta sig att någon som omfattas av tillsynsansvaret kan komma att begå brott som försämrar närmiljön för andra boende, krävs att hyresgästen vidtar åtgärder för att förhindra det. Bedömningen av vilka åtgärder som krävs görs på samma sätt som i andra situationer. Det innebär att det, när det finns tydliga indikationer på att någon som hyresgästen har ansvar för kan komma att begå brott, krävs att hyresgästen vidtar kraftfulla åtgärder för att förhindra det. Det kan till exempel innebära att en inneboende inte får bo kvar i lägenheten eller att en besökare förbjuds att återvända dit. För att hyresgästen ska kunna hållas ansvarig för någon annans handlande förutsätts att hyresgästen har haft anledning att räkna med att händelsen skulle kunna inträffa, och underlåtit att göra det som kan krävas för att förhindra det (jfr RH 2019:29).

Hyresgästens tillsynsansvar omfattar även underåriga barn. En hyresgäst som är förälder har alltså ett ansvar att hålla noggrann tillsyn över att ett barn inte begår brott som försämrar närmiljön för övriga boende. I dessa fall kan hyresgästen få information om att barnet begår brott eller är i riskzonen för att göra det från exempelvis skolpersonal eller socialtjänsten. För att uppfylla tillsynsansvaret krävs att hyresgästen har noggrann

uppsikt över ett barn för att uppmärksamma tecken på att barnet kan komma att begå brott.

Även i dessa situationer krävs att hyresgästen vidtar långtgående åtgärder för att förhindra att barnet begår brott. Det går inte att ge något generellt svar på vilka åtgärder som krävs. Fall där det är fråga om vuxna barn behandlas som utgångspunkt på samma sätt som andra situationer. Det innebär ytterst att hyresgästen kan behöva förbjuda ett vuxet barn att vistas i lägenheten. Så är det i praktiken redan i dag när hyresgästens vuxna barn utsätter andra för störningar.

När det gäller underåriga barn är det normalt inte möjligt att förbjuda dessa från att vistas i lägenheten. I stället krävs att hyresgästen vidtar andra åtgärder. Det kan vara nödvändigt att be om hjälp utifrån genom att ta kontakt med relevanta instanser som exempelvis socialtjänst, skola eller polis. Det krävs också att hyresgästen aktivt medverkar till de insatser som erbjuds. Att de erbjudna insatserna inte har avsedd effekt innebär dock inte att hyresgästen har brutit i sitt tillsynsansvar, om hon eller han i övrigt har gjort allt som rimligen kan krävas för att komma till rätta med barnets brottslighet.

Det hyresrättsliga tillsynsansvaret gäller även barn som bor i lägenheten som hyresgästen inte har vårdnaden om. Även om hyresgästen i den situationen inte har samma möjlighet som en vårdnadshavare att vidta vissa åtgärder, exempelvis i kontakter med socialtjänsten, krävs det att hyresgästen vidtar åtgärder när det finns tydliga indikationer på att barnet kan komma att begå brott. I det ingår att ta kontakt med vårdnadshavaren och informera om detta.

Utgångspunkten är att hyresvärden har bevisbördan för de omständigheter som åberopas till stöd för att hyresavtalet ska upphöra. Om någon som hyresgästen ansvarar för har gjort sig skyldig till ett brott som är ägnat att försämra närmiljön för övriga boende, och hyresvärden gör gällande att hyresgästen har brutit i sitt tillsynsansvar, kan hyresvärden exempelvis behöva visa att det funnits omständigheter som gett hyresgästen anledning att räkna med det inträffade. I en sådan situation kan hyresgästen behöva lägga fram utredning som visar att hon eller han har gjort allt som kan krävas för att förhindra agerandet.

25 c § Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att det finns ohyra på ett föremål, får det inte tas in i lägenheten.

Paragrafen är ny. Den motsvarar hittillsvarande 25 § fjärde stycket. Ändringarna är endast språkliga.

26 § Hyresvärden har *på begäran* rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn *av lägenheten eller hur den används*, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan *skjutas upp* utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte *utföras utan hyresgästens medgivande* under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han *eller hon* fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas *före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till*,

om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i andra stycket, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen inte ger hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Paragrafen anger under vilka förutsättningar hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

Av ändringen i första stycket framgår att hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten omfattar nödvändig tillsyn av såväl lägenhetens skick som hur lägenheten används. Tillsyn av hur lägenheten används kan avse att kontrollera om lägenheten är upplåten i andra hand utan behövt samtycke eller tillstånd (39 §), om reglerna om hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten åsidosätts (41 §) eller om lägenheten på något annat sätt används i strid med hyresavtalet.

Det krävs att det är fråga om nödvändig tillsyn. I den delen är bestämmelsen oförändrad. Kravet på att tillsynen ska vara nödvändig innebär att rätten till tillträde inte får användas i syfte att störa eller på annat sätt inskränka hyresgästens rätt till privatliv. Det hindrar inte att återkommande tillträde inom en relativt kort tidsperiod i vissa fall kan vara motiverat, exempelvis för att följa upp något som tidigare iakttagits eller när ett behov av att kontrollera ett nytt förhållande har uppstått. Om tillsynen är motiverad av en seriös och ansvarsfull fastighetsförvaltning får den som utgångspunkt anses nödvändig.

Det görs också ett förtydligande om att rätten till tillträde förutsätter en begäran från hyresvärden. Någon ändring i fråga om de praktiska momenten kring hur en tillsyn ska genomföras är inte avsedd. För att underlätta hanteringen av frågan om tillträde ges hyresvärden möjlighet att skicka en sådan begäran med rekommenderat brev, se 63 §. Om hyresgästen därefter vägrar tillträde är hyresrätten förverkad om inte hyresgästen kan visa någon giltig ursäkt (42 § första stycket 10).

I övriga stycken görs vissa språkliga ändringar. Dessa innebär inte någon ändring i sak.

41 § Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,
- hur lång tid utomstående personer inrymts i lägenheten,
- boendeförhållandena i övrigt,
- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter.

I paragrafen anges förutsättningarna för att en hyresgäst ska få inrymma utomstående personer i lägenheten. Övervägandena finns i avsnitt 5.1.

Huvudregeln är, liksom hittills, att hyresgästen har rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten utan att det krävs samtycke från hyresvärden. Det får dock inte ske på ett sätt som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta.

Gränsdragningen i förhållande till sådana upplåtelser i andra hand som kräver hyresvärdens samtycke eller tillstånd av hyresnämnden är oförändrad (jfr 39 §). Det görs inte heller någon ändring i fråga om vad som avses med att hyresgästen inrymmer utomstående i lägenheten. Det innebär att bestämmelsen inte blir tillämplig exempelvis om hyresgästen får barn och antalet boende därför blir fler.

Om hyresgästen inrymmer utomstående i lägenheten på ett sätt som hyresvärden skäligen inte ska behöva godta kan hyresrätten förverkas, under förutsättning att hyresgästen inte efter uppmaning gör rättelse utan dröjsmål (42 § första stycket 7). Kravet på att hyresvärden ska ha uppmanat hyresgästen att vidta rättelse gäller alltså oförändrat.

Enligt hittillsvarande reglering får hyresgästen inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärden. Ändringen som innebär att bedömningen knyts till vad hyresvärden skäligen ska behöva godta ger utrymme för att beakta fler omständigheter än tidigare, och att omständigheter som har betydelse för hyresvärden ska ges en ökad tyngd vid bedömningen. Det ska göras en objektiv bedömning av vad hyresvärden ska behöva godta. Det relevanta är alltså vad en hyresvärd i allmänhet ska behöva tåla. På samma sätt som gällt hittills krävs det inte att någon olägenhet för hyresvärden har uppstått i det enskilda fallet, utan det är tillräckligt att det finns en beaktansvärd risk för det.

Utgångspunkten för bedömningen är att hyresvärden inte ska behöva godta att hyresgästen inrymmer utomstående på ett sätt som klart avviker från det som kan anses utgöra en normal och godtagbar användning av lägenheten. Det innebär att hyresvärden får tåla vissa mindre olägenheter eller merkostnader till följd av att utomstående inryms i lägenheten. Det får anses ingå i en normal förvaltning av en hyresfastighet. För att bestämmelsen ska bli tillämplig ska det vara fråga om en användning som objektivt sett inte kan anses godtagbar med hänsyn till hyresvärdens intresse av en ordnad och långsiktigt hållbar fastighetsförvaltning eller andra hyresgästers intressen.

Det anges ett antal omständigheter som särskilt ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta. Det är i första hand fråga om omständigheter som kan medföra skada eller annan olägenhet för hyresvärden eller andra boende. Uppräkningen är inte uttömmande. Även andra omständigheter kan alltså beaktas. En helhetsbedömning ska göras utifrån omständigheterna i det enskilda fallet.

En omständighet som ska beaktas särskilt är om det till följd av att hyresgästen har inrymt utomstående personer, bor fler i lägenheten än vad den är anpassad för. Av betydelse är bland annat lägenhetens utformning i fråga om storlek, planlösning, ventilation och våtutrymmen.

Det ska också beaktas särskilt under hur lång tid de utomstående personer har inrymts. Det saknar betydelse om det är samma personer som har bott i lägenheten eller om olika personer har avlöst varandra. En följd av

det sagda är att hyresvärden i en tvist om uppsägning inte behöver styrka att samma personer har bott i lägenheten.

Hyresvärden ska som utgångspunkt inte behöva godta att det till följd av att hyresgästen inrymmer utomstående, annat än tillfälligt, bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för. Någon exakt tidsgräns kan inte anges, utan en helhetsbedömning får göras av omständigheterna i det enskilda fallet.

En annan omständighet som ska beaktas särskilt är hur boendeförhållandena i lägenheten ser ut. Hyresvärden ska till exempel inte behöva godta att lägenheten används som ett så kallat madrassboende där lägenheten, eller en del av den, anpassats för att rymma ett större antal enkla sovplatser. Det leder till trångboddhet och dåliga boendeförhållanden. Den typen av upplåtelser ska inte behöva godtas även om det rör sig om en relativt kort tid.

Bestämmelsen kan även bli tillämplig exempelvis i fall där hyresgästen upplåter en del av lägenheten, som ett sovrum eller vardagsrummet, till en annan familj med flera medlemmar på ett sätt som lägenheten tydligt inte är anpassad för. Av betydelse är då lägenhetens storlek och utformning i övrigt. Även i sådana situationer kan det uppstå trångboddhet och osunda boendeförhållanden. Hyresvärden ska i regel inte behöva godta sådana upplåtelser som överstiger några månader.

Att ett ledigt rum i lägenheten upplåts till en person, eller ett par, är normalt förenligt med en ordnad användning av lägenheten och därmed något som hyresvärden skäligen får godta. Detsamma gäller fall där en person tillåts sova i vardagsrummet, eller dela sovrum med hyresgästen.

Också vissa tillfälliga arrangemang där ett större antal utomstående inryms i lägenheten får anses ingå i en normal användning av lägenheten. Det kan handla om att vänner är på besök i samband med ett evenemang eller att släkt erbjuds sovplats i samband med en sammankomst. En sådan användning kan normalt inte väntas medföra någon beaktansvärd olägenhet för hyresvärden eller övriga boende.

Även risken för att fastighetsägarens förvaltning försvåras eller fördyras ska beaktas särskilt. Hyresvärden ska inte behöva godta att hyresgästen inrymmer utomstående på ett sätt som medför en beaktansvärd risk för skador eller onormalt slitage på lägenheten eller gemensamma utrymmen. Det kan påverkas både av antalet boende och hur boendeförhållandena ser ut. Bestämmelsen kan också bli tillämplig om vatten, elektricitet eller andra nyttigheter som ingår i hyran används i en sådan omfattning som inte ska behöva godtas.

Ytterligare en omständighet som ska beaktas särskilt är risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter. Det kan handla om att det uppstår ovanligt mycket ljud från hyresgästens lägenhet eller att det förekommer ljudstörningar på obekväma tider. Att många okända personer rör sig i trapphus och andra gemensamma utrymmen kan också bidra till otrygghet för övriga boende. Det kan vidare vara så att de boendes tillgång till gemensamma utrymmen, som till exempel en tvättstuga eller ett cykelförråd, försämras i sådan utsträckning att det inte ska behöva godtas.

En annan omständighet som kan ha betydelse för bedömningen är om miljö- och hälsoskyddsnämnd har meddelat ett föreläggande mot fastighetsägaren som tar sikte på boendeförhållandena i hyresgästens lägenhet. Om de dåliga boendeförhållandena beror på att hyresgästen har inrymt utomstående

i lägenheten kan ett sådant föreläggande i regel tillmätas stor betydelse. Det förutsätter dock att hyresvärden håller lägenheten i det skick som krävs (15 §).

Det förekommer att det i hyresavtalet har tagits in ett villkor om hyresgästens rätt att inrymma utomstående i lägenheten. Genom ett sådant villkor får hyresgästen klart för sig vilken användning som hyresvärden anser vara godtagbar i det avseendet. Under förutsättning att villkoret framstår som väl avvägt och motiveras av godtagbara skäl kan det som utgångspunkt tillmätas stor betydelse vid bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta. Sådana skäl kan vara hänsyn till brandsäkerhet och ventilation, risken för skada eller onormalt slitage på lägenheten, åtgång av nyttigheter som ingår i hyran eller hänsyn till andra boende. I en tvist om uppsägning av hyresavtalet får hyresnämnden eller domstolen pröva vilken vikt som i ett enskilt fall ska tillmätas ett sådant villkor.

För att hyresrätten ska vara förverkad krävs det att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse. Om hyresvärden inte har gjort detta kan denne i stället säga upp avtalet på den grunden att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas (46 § första stycket 2). Vid skälighetsbedömningen ska det då beaktas att hyresgästen inte har fått någon rättelseanmaning (46 § andra stycket). I ett sådant fall får det i allmänhet ställas högre krav för att hyresavtalet ska upphöra, till exempel i fråga om hur länge de utomstående personerna har inrympts i lägenheten.

Genom ändringen i 26 § utökas hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten för att kontrollera hur den används. Det kan handla till exempel om att kontrollera om hyresgästen i strid med den här aktuella bestämmelsen inrymmer utomstående personer i lägenheten i en utsträckning som hyresvärden inte ska behöva godta.

42 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte-sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter *uppmaning* gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, *gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet* eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b § och rättelse inte görs utan dröjsmål *efter uppmaning*,

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå *allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning*,

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfalldagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av *bristande skötsamhet eller störningar i boendet* förrän socialnämnden underrättats enligt 25 a §.

Om det är fråga om *särskilt allvarlig bristande skötsamhet* eller särskilt allvarliga störningar i boendet 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. En tillsägelse om rättelse och underrättelse till socialnämnden ska alltid lämnas om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som gör sig skyldig till sådant åsidosättande eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b §.*

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Detsamma gäller *om ett förverkande är oskäligt 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.*

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förverkande av en hyresrätt. Övervägandena finns i avsnitt 4.2, 4.5 och 6.1.

I *första stycket 9* införs termerna *bristande skötsamhet* och *störningar i boendet* i lagtexten och ersätter hänvisningen till 25 §. Till följd av ändringarna i 25 § kan förverkande enligt denna punkt ske även när hyresgästen har åsidosatt skyldigheten att bevara trygghet inom fastigheten (25 § första stycket) och gjort sig skyldig till sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet (25 § tredje stycket).

Ändringarna i *första stycket 12* innebär att möjligheterna till förverkande när lägenheten används för brott utvidgas. Bestämmelsen gäller, liksom hittills, både bostadslägenheter och lokaler. Det förutsätts att lägenheten används för brottsligheten. Det som avses är lägenhetens karaktär av ett typiskt hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten (se prop. 1979/80:179 s. 29). Om lägenheten saknar en sådan betydelse för brottet är bestämmelsen inte tillämplig. Så kan vara fallet exempelvis om hyresgästen begår ekonomisk brottslighet som bokföringsbrott, skattebrott, internetbedrägerier eller

annan liknande brottslighet i en bostadslägenhet. I sådana fall underlättas brottsligheten inte på något relevant sätt av tillgången till lägenheten. I vissa fall kan dock lägenheten utgöra en förutsättning även för sådan brottslighet. Ett exempel är att hyresgästen använder lägenheten för att begå bedrägeri genom att lura en bostadssökande att betala förskottshyra utan avsikt att hyra ut lägenheten. Ett annat är att lägenheten används i ett brottsligt upplägg där bidragsbrott eller folkbokföringsbrott ingår. Ekonomisk brottslighet, som till exempel penningtvätt, kan vidare ofta ha koppling till den näringsverksamhet som bedrivs i en lokal. I sådana fall används lägenheten för brott på det sätt som avses i bestämmelsen.

En lägenhet kan fungera som ett hjälpmedel eller en förutsättning för brottslighet på olika sätt. Ofta handlar det om att brottsligheten underlättas av lägenhetens karaktär av skyddat utrymme utan insyn från utomstående, vilket gör brottsligheten lättare att dölja. Som exempel kan anges att lägenheten används för förvaring av vapen, narkotika eller stöldgods. Det kan också vara fråga om odling, försäljning eller annan hantering av narkotika. Ett annat exempel är att hyresgästen använder lägenheten för att begå brott mot en närstående, som en make, sambo eller ett barn.

Bestämmelsen är tillämplig även när hyresgästen använder ett utrymme som hyresgästen får nyttja på grund av hyresavtalet, som ett förråd eller gemensamma utrymmen, för att begå brott. Den kan alltså tillämpas när hyresgästen förvarar till exempel vapen eller narkotika i sådana utrymmen.

Om hyresgästen förvarar sprängmedel, vapen eller annan farlig utrustning i lägenheten eller utrymmen som hör till den kan det också vara fråga om bristande skötsamhet enligt 25 § första stycket. I och med utvidgningen av reglerna om förverkande på grund av att lägenheten används för brott kan det vara mest näraliggande att tillämpa den aktuella bestämmelsen i sådana fall. Den närmare avgränsningen får avgöras i rättstillämpningen.

Det krävs inte att det är hyresgästen själv som använder lägenheten för att begå brott. Bestämmelsen är i det avseendet oförändrad. Hyresrätten kan alltså förverkas även i fall där någon annan, till exempel en person som hyresgästen ansvarar för enligt 24 § första stycket, använder en bostadslägenhet eller en lokal för att begå brott (se prop. 1979/80:179 s. 30). Det ingår alltså i hyresgästens förpliktelser att se till att någon annan inte använder lägenheten för att begå brott, och hyresgästen kan som utgångspunkt inte ursäkta sig med att hon eller han saknat kännedom om till exempel att någon annan förvarat narkotika eller vapen i lägenheten. Det har vidare som utgångspunkt ingen betydelse om hyresgästen på grund av sina personliga förhållanden, eller av något annat skäl, haft svårt att förhindra att någon annan använder lägenhet för att begå brott. Det finns dock ett visst utrymme för att beakta i vilken utsträckning hyresgästen kan lastas för den brottsliga användningen inom ramen för bedömningen av om ett åsidosättande är av ringa betydelse (42 § femte stycket). Om så är fallet är hyresrätten inte förverkad. En sådan tillämpning kan dock aktualiseras endast i undantagssituationer.

Kravet på att hela eller en väsentlig del av lägenheten används för brott gäller inte längre. Detsamma gäller kravet på att det ska vara fråga om näringsverksamhet eller liknande verksamhet. Ändringen innebär att det för att hyresrätten ska vara förverkad krävs att det är fråga om allvarlig brottslighet eller brottslighet som begås vanemässigt eller annars i större omfattning. Det är tillräckligt att en av dessa förutsättningar är uppfylld.

Med begreppet allvarlig brottslighet avses som utgångspunkt fall där straffvärdet av ett brott eller den samlade brottsligheten når upp till eller överstiger två års fängelse (jfr prop. 2021/22:186 s. 110 och 111). Det kan tjäna som riktmärke för vilken brottslighet som är så allvarlig att den kan medföra att hyresrätten är förverkad. Det innebär att det kan vara tillräckligt med ett enstaka brott, om detta har ett högt straffvärde.

Brottsligheten kan i vissa fall bedömas som så allvarlig ur ett hyresrättsligt perspektiv att det motiverar att hyresavtalet ska upphöra även om straffvärdet är lägre. En självständig bedömning ska göras utifrån omständigheterna kring brottsligheten och de skyddsintressen som gör sig gällande vid hyra. Ett exempel är vapenbrott. Vapenbrott av normalgraden har i många fall ett straffvärde som överstiger två år (jfr 9 kap. 1 a § vapenlagen [1996:67] som anger att minimistraffet för grovt vapenbrott är fängelse i fyra år). Även om straffvärdet är något lägre än så kan ett sådant brott i en hyrestvist bedömas som tillräckligt allvarligt för att hyresrätten ska vara förverkad.

Förverkande kan också ske om lägenheten används för att begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning. Även dessa begrepp förekommer i den straffrättsliga lagstiftningen (se bland annat 9 kap. 6 § andra stycket brottsbalken).

Frågan om hur uttrycken närmare ska förstås behandlas i rättsfallet NJA 2022 s. 633. Av betydelse för bedömningen av om brottsligheten begås vanemässigt är hur många brott som begåtts och med vilken frekvens. Det krävs inte att det är fråga om samma typ av brott. Det går inte att generellt slå fast vad som krävs för att brottsligheten ska vara vanemässig eftersom omständigheterna kan variera i hög grad. Det som avses är att de brottsliga gärningarna upprepas med viss regelbundenhet så att de framstår som vanligt förekommande inslag i hyresgästens användning av lägenheten. Den tidsperiod under vilken brottsligheten pågått får inte vara alltför kort. Om brotten begåtts under en mycket begränsad tid är brottsligheten i regel inte vanemässig, även om det är fråga om ett stort antal brott. Pågår den brottsliga verksamheten under en längre sammanhållen tidsperiod behöver inte en lägre frekvens av brott utesluta att den är vanemässig. Förekommer det ett längre uppehåll talar det dock mot att brottsligheten ska bedömas som vanemässig.

Med att brottsligheten är av större omfattning avses att den haft viss organisationsgrad eller varit del av en organiserad verksamhet. Av betydelse är också hur den i övrigt har bedrivits till exempel i fråga om vilka förberedelser eller åtgärder för att dölja brottsligheten som vidtagits. Det kan också beaktas hur omfattande brottsligheten är i relation till användningen av lägenheten i övrigt. Om hela lägenheten eller en väsentlig del av den används för brottsligheten får den i regel anses vara av större omfattning.

För att förverkande ska kunna ske krävs som utgångspunkt att straffvärdet för brottsligheten ligger på fängelsenivå. Det innebär att det inte utgör grund för förverkande exempelvis att en person med missbruksproblem återkommande använder narkotika i lägenheten.

Hyresvärden ska styrka de omständigheter som åberopas till grund för förverkande. I praktiken kommer det ofta att förutsätta att hyresvärden har tillgång till en brottmålsdom för att lyckas med detta. Det finns dock, på samma sätt som hittills, inget hinder mot att hyresvärden säger upp hyres-

avtalet och för en talan om förverkande utan att det har skett en straffrättslig prövning av ett brott (se prop. 1979/80:179 s. 30).

Frågan om hur brottsligheten behandlats straffrättsligt har betydelse för inom vilken frist hyresvärden måste väcka talan om förverkande, se 43 § tredje stycket.

I hittillsvarande reglering anges att hyresrätten också är förverkad om lägenheten helt eller till väsentlig del används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning (jfr 6 kap. 12 § andra stycket brottsbalken). Det ledet utgår. Dessa situationer omfattas i och med den ändrade lydelsen i stället av den generella bestämmelsen om förverkande på grund av att lägenheten används för brott. Den som skaffar sig en tillfällig sexuell förbindelse mot ersättning döms för brottet köp av sexuell tjänst (6 kap. 11 § brottsbalken). När det förekommer tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning i lägenheten används den därmed för brott på det sätt som avses i bestämmelsen. Liksom i övriga fall krävs inte att det är hyresgästen själv som gör sig skyldig till brott. Det hyresrättsliga ansvaret för att lägenheten inte används för brott påverkas alltså inte av att den som erbjuder förbindelserna inte kan göras straffrättsligt ansvarig (jfr prop. 1997/98:55 s. 137).

När tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning förekommer i en lokal kan det som utgångspunkt antas vara fråga om brott som begås vanemässigt eller i större omfattning. Om förbindelserna framstår som ett återkommande inslag i användningen av lokalen, som exempelvis en massagesalong, räcker det normalt för förverkande. Om hela eller en väsentlig del av lokalen används för detta ändamål på det sätt som avses i den hittillsvarande bestämmelsen, är det i regel fråga om en sådan omfattande användning som träffas av den nya regleringen. När det är fråga om en bostadslägenhet har det betydelse om den person som erbjuder sexuella tjänster mot ersättning bor i lägenheten eller inte. Om personen inte bor i lägenheten talar det för en sådan grad av organisation för att få personen på plats i lägenheten och att hitta potentiella kunder som innebär att lägenheten används för brott i större omfattning. I sådana situationer tas också ofta hela eller en väsentlig del av lägenheten i anspråk för brottsligheten. När någon erbjuder tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning i den lägenhet där hon eller han bor får det bedömas om det sker vanemässigt eller annars i större omfattning. Om så är fallet kan hyresrätten förverkas.

I *tredje stycket* görs en följdändring med anledning av införandet av 25 a §. Av nämnda paragraf framgår att hyresvärden ska lämna en underrättelse till socialnämnden vid bristande skötsamhet. I detta stycke anges att hyresavtalet vid bristande skötsamhet inte får sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad, innan en sådan underrättelse lämnats. Det överensstämmer med det som gäller för störningar i boendet. Ett undantag finns för särskilt allvarliga fall, se *fjärde stycket*.

I *fjärde stycket* införs ytterligare undantag från kravet på att hyresvärden ska uppmana hyresgästen att vidta rättelse innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad enligt första stycket 9. Det avser det som benämns särskilt allvarlig bristande skötsamhet (jfr 25 § första stycket och 25 a § andra stycket). Det innebär att dessa fall i aktuellt avseende kommer att hanteras på samma sätt som en särskilt allvarlig störning i boendet. På samma sätt som redan gäller i fråga om störningar i

boendet kan det i fall där det är tveksamt om ett agerande ska bedömas som särskilt allvarligt vara lämpligt att hyresvärden uppmanar hyresgästen att se till att beteendet upphör i stället för att direkt säga upp hyresavtalet (jfr prop. 1992/93:115 s. 21 och 41).

Av 25 § tredje stycket följer att det undantag som gäller för särskilt allvarliga störningar i boendet blir tillämpligt även på sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet enligt den bestämmelsen, det vill säga brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen.

Av stycket framgår också att det i de aktuella fallen inte heller krävs att uppsägningen föregås av en underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas dit.

I *femte stycket* görs en ändring som får betydelse när det finns grund för förverkande, men där det hyresrättsliga åsidosättandet har samband med att hyresgästen har utsatts för brott från en närstående. I styckets hittillsvarande lydelse har den omständigheten beaktats inom ramen för bedömningen av om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse (se prop. 2013/14:195). Ändringen innebär att hyresrätten inte är förverkad, trots att det inte är fråga om ett ringa fall, om ett förverkande skulle vara oskäligt 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.

En närstående kan exempelvis vara hyresgästens make, sambo eller en pojk- eller flickvän. Med närstående kan också avses någon annan familjemedlem eller en anhörig som hyresgästen har en nära relation till.

Det kan vara hyresgästen själv som har angripits eller någon annan person med boendegemenskap med hyresgästen, till exempel ett barn. Skyddet är inte formellt begränsat till vissa typer av brott, men de situationer som främst kan komma i fråga är de fall där hyresgästen har utsatts för brott enligt 3, 4 eller 6 kap. brottsbalken. Skyddsregeln får sin största praktiska betydelse i de fall då hyresgästen sägs upp på grund av något åsidosättande enligt första stycket 9. Skyddet är dock inte begränsat till sådana åsidosättanden. Ett förverkande av hyresrätten kan bedömas som oskäligt mot en hyresgäst som exempelvis har gjort sig skyldig till dröjsmål med hyresbetalningar (första stycket 2), om hyresgästen visar att betalningsförsummelserna har sin grund i att hyresgästen, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående.

Det är hyresgästen som har bevisbördan för att hon eller han utsatts för brott och för att det brottsliga angreppet har samband med det hyresrättsliga åsidosättande som görs gällande till grund för att hyresrätten är förverkad. När någon utsatts för sådan brottslighet finns det i regel anledning att utgå från att det finns ett sådant samband, om inte omständigheterna tydligt talar emot det.

Om det som läggs hyresgästen till last har sin grund i att hon eller han utsatts för brott, ska hyresrätten inte vara förverkad om det skulle vara oskäligt.

Graden och allvaret av det hyresrättsliga åsidosättandet utgör utgångspunkt för skälighetsbedömningen. Förverkande blir bara aktuellt när det rör sig om väsentliga åsidosättanden av hyresrättsliga skyldigheter från hyresgästens sida. Det torde därför krävas omständigheter som starkt talar emot att hyresgästen ska förlora bostaden för att ett förverkande ska

framstå som oskäligt. Detta gäller särskilt om det hyresrättsliga åsidosättandet är av särskilt allvarligt slag, om det avser upprepade tillfällen eller har pågått under en längre tid.

Hyresgästens åsidosättanden ska betraktas i ljuset av den utsatta situation som hyresgästen har befunnit sig i. Av betydelse för bedömningen är vilka handlingsalternativ som varit tillgängliga för hyresgästen, i vilken mån hon eller han haft möjlighet att undvika åsidosättandet och vad som varit rimligt att kräva av hyresgästen baserat på den situation som hon eller han befunnit sig i. Förverkandet ska i det enskilda fallet framstå som en rimlig konsekvens av förseelsen.

Risken för fortsatta åsidosättanden är av vikt för skälighetsbedömningen. Hyresgästens vilja, förmåga och förutsättningar att sköta sina hyresrättsliga förpliktelser måste därför tillmätas stor betydelse. Om det har skett en avsevärd förbättring av hyresgästens situation, ska det beaktas till hyresgästens fördel. Det kan till exempel vara fråga om att relationen till den närstående som utsatt hyresgästen för brott har upphört och därmed även de åsidosättanden som läggs hyresgästen till last. Det finns också utrymme att beakta om det på grund av utsattheten finns ett extra skyddsvärt behov av bostaden och ett förverkande därmed skulle få alltför stora konsekvenser. Bestämmelsen medger att hänsyn tas till den totala bilden av hyresgästens situation.

En omständighet som ska ges särskild betydelse vid skälighetsbedömningen är om hyresgästen ingår i ett hushåll med barn som kan komma att beröras av uppsägningen. Enligt artikel 3 i barnkonventionen ska vid alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Om det finns barn i familjen som riskerar att förlora sin bostad vid en uppsägning, ska hyresgästens behov av bostaden för att kunna tillförsäkra sitt barn en trygg bostad tillmätas betydelse. Även om det sagda gäller generellt vid uppsägningar av en hyresgäst med barn i hushållet, kan barnets utsatta situation vid förekomst av brott i särskilt hög grad tala för att hyresrätten inte ska vara förverkad.

Så som skyddsregeln är utformad görs inget undantag för förverkande av lokalhyresrätt. Regeln torde dock knappast komma till praktisk betydelse i sådana situationer.

I övrigt görs språkliga och redaktionella ändringar.

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 eller* särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller 11 eller hyresvärden inte inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 4 *uppsatt* hyresgästen att göra rättelse.

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 3 eller 6 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter att det förverkandegrundande förhållandet upphörde. Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 5 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om

hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast fem år efter att den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 12 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om *brottsligheten* har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

Paragrafen anger förutsättningarna för att hyresgästen ska få skiljas från lägenheten när hyresrätten är förverkad, bland annat när det gäller tidsfrister för uppsägning av hyresavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 4.3 och 4.5.

I *första stycket* görs en följdändring med anledning av ändringarna i 25 §. Den innebär att det som anges i första meningen om att hyresgästen inte får skiljas från lägenheten om rättelse vidtas innan hyresavtalet sagts upp, inte gäller vid sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet enligt 25 § tredje stycket och vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet (25 § första stycket). Det motsvarar vad som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet.

Genom ändringen i *tredje stycket* förlängs tidsgränsen för när hyresvärden senast måste säga upp hyresavtalet, i fall där hyresrätten är förverkad på grund av att lägenheten används för att begå brott enligt 42 § första stycket 12, från tre till sex månader. Det innebär att hyresgästen kan skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om det förhållande som utgör grund för förverkande. Om brottsligheten har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid, så har hyresvärden kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

Det görs också en språklig ändring med anledning av ändringen i 42 § första stycket 12.

47 § Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på någon annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller

också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, har hans eller hennes efterlevande make eller sambo samma rätt till förlängning, om dödsboet saknar sådan rätt och detta inte har föränletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Vid bedömningen av om hyresvärden skäligen kan godta någon som hyresgäst ska det som skäl för förlängning beaktas om denne, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående. Det ska då särskilt beaktas till personens fördel att han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelse enligt avtalet för tiden före förlängningen, om inte annat har avtalats med hyresvärden.

I paragrafen regleras rätten för en medhyresgäst att få hyresavtalet förlängt för egen del och för make eller sambo som inte står på hyresavtalet att ta över hyresrätten. Övervägandena finns i avsnitt 6.2.

Ändringarna i *första* och *andra styckena* är språkliga och innebär ingen ändring i sak.

I ett nytt *tredje stycke* anges närmare omständigheter som särskilt ska beaktas vid prövningen enligt första och andra styckena av om hyresvärden skäligen kan godta en person som hyresgäst, varvid denne har rätt till förlängning av hyresavtalet.

Om den person som vill ta över hyresrätten, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående, ska detta beaktas som skäl för att godta personen som hyresgäst (jfr 46 § andra stycket, se prop. 2013/14:195 s. 25). Bestämmelsen är tillämplig såväl i fallet där en make eller sambo är medhyresgäst som i fallet där en make eller sambo vill ta över ett hyresavtal i enlighet med andra stycket.

För tillämpning av bestämmelsen krävs det att medhyresgästen, den medboende maken eller sambon, eller någon i personens hushåll, har blivit utsatt för brott av en närstående eller tidigare närstående. Angående begreppet närstående, se författningskommentaren till 42 § femte stycket. Enligt reglerna i det nya stycket gäller, precis som enligt 42 § femte stycket och 46 § andra stycket, att det kan vara den som vill överta hyresavtalet själv som har angripits eller någon annan person med boendegemenskap med henne eller honom, till exempel ett barn. Skyddet är inte begränsat till vissa typer av brott.

I de fall ett hyresrättsligt åsidosättande lett till uppsägning av den ursprungliga hyresgästen, eller ett gemensamt hyresavtal, och hyresvärden hävdar att den make eller sambo som vill ta över hyresavtalet har haft del i åsidosättandet, ska alltså eventuell utsatthet för brott beaktas. Av relevans för den avvägning som ska göras är bland annat allvaret i det hyresrättsliga åsidosättande som görs gällande och i vilken mån det kan läggas personen till last. Om personen exempelvis av rädsla för sin partner inte kunnat förhindra en störning, ska en sådan förseelse läggas personen till last i mindre mån vid bedömningen av om personen kan godtas som hyresgäst. En helhetsbedömning får göras i varje enskilt fall, i ljuset av personens situation. Bestämmelsen utgör ett skydd mot att omständigheter som har

sin grund i att personen varit utsatt för brott betraktas alltför strängt som skäl mot att personen godtas som hyresgäst.

Vid prövningen av om en hyresvärd skäligen kan godta någon som hyresgäst ska en bedömning göras av vilka konsekvenser som det skulle medföra om personen blev hyresgäst. Bedömningen ska utgå ifrån vilka olägenheter som en förlängning av hyresavtalet skulle kunna medföra för hyresvärden. Även personens kvalifikationer och förmåga att fortsättningsvis fullgöra sina hyresrättsliga förpliktelser ska vägas in i bedömningen av om hyresvärden skäligen kan godta en person som hyresgäst. Det avser såväl betalningen av hyran som vårdplikten och iakttagandet i övrigt av ordning och skick inom fastigheten (jfr SOU 1966:14 s. 358 och 359). Risker för fortsatta störningar eller andra åsidosättanden ska beaktas. Om livssituationen för personen har förbättrats, exempelvis på grund av att personen inte längre lever i en våldsam relation, torde risken för alltför stora olägenheter för hyresvärden vara relativt låg. Mot bakgrund av intresset för en brottsutsatt person att få behålla sin bostad är det då i många fall berättigat att ge personen en möjlighet att klara av förpliktelserna enligt hyresavtalet.

Liksom enligt den hittillsvarande tillämpningen av paragrafen måste försiktighet iakttas om hyresavtalet har sagts upp på grund av omständigheter som hänför sig till en av makarna eller samborna, och denne kommer att bo kvar i lägenheten (jfr SOU 1966:14 s. 227 och 228). Om den brottsutsatta personen som vill ta över hyresavtalet fortfarande är i en relation med förövaren är risken större för att de hyresrättsliga åsidosättandena upprepas. Hyresvärden ska inte behöva acceptera en påtaglig risk för fortsatta åsidosättanden.

Bestämmelsen blir också tillämplig när betalningsförmågan hos den som vill godkännas som hyresgäst ifrågasätts. Innebörden av regeln blir då att osäkerhet kring de ekonomiska förutsättningarna för att kunna betala hyran ska tala mindre starkt emot att en person godkänns som hyresgäst om denne utsatts för brott av en närstående. Det finns i regel anledning att utgå från att det finns ett samband mellan att någon har utsatts för brott av en närstående och personens ekonomiska situation, om det inte finns omständigheter som tydligt talar i en annan riktning. De ekonomiska förhållandena kan ofta vara en indirekt följd av brottsligheten, exempelvis om en person varit sjukskriven under en avsevärd tid på grund av det brott hon eller han utsatts för.

Bestämmelsens andra led ger ytterligare skydd i de fall då en person som utsatts för brott av en närstående har blivit beviljad någon form av ekonomiskt stöd eller en stödåtgärd i form av säkerhet ställd av kommunen för att klara hyreskostnaden till den bostad som personen vill få hyresavtalet till. Om det finns sådant stöd beviljat ska det särskilt beaktas till personens fördel vid bedömningen av om hon eller han skäligen kan godtas som hyresgäst.

Utgångspunkten är att alla former av ekonomiskt stöd som en brottsutsatt person kan tänkas ha beviljats för sitt boende ska beaktas. Vad som dock normalt förekommer är ekonomiskt bistånd enligt socialtjänstlagen (2001:453) för boendekostnader, samt ekonomiskt stöd till enskilda hushåll som lämnas i syfte att minska hushållets kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad i enlighet med 2 kap. 6 § första stycket

lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter, nedan befogenhetslagen.

Med utställd säkerhet avses främst så kallade kommunala hyresgarantier enligt 2 kap. 6 § andra stycket befogenhetslagen. Sådana kan lämnas till enskilda hushåll om hushållets behov av en permanentbostad med hyresrätt inte kan tillgodoses på annat sätt. Kommuner kan dock lämna hyresgarantier på andra grunder än befogenhetslagen, vilket också kan bli aktuellt att beakta. Andra former av stöd får i förekommande fall beaktas utifrån bland annat sin art, storlek och varaktighet, enligt vad som är rimligt i det enskilda fallet.

Skyldigheten att till personens fördel beakta förekommande ekonomiskt stöd med mera innebär inte att hyresvärden i varje fall ska behöva godta en person som har beviljats någon av de angivna ekonomiska insatserna. I likhet med varje bedömning enligt första och andra styckena så måste en helhetsbedömning göras i det enskilda fallet av konsekvenserna som kan uppkomma för hyresvärden om personen blir ensam eller ny hyresgäst. Det faktum att försörjningsstöd eller annat ekonomiskt stöd kan ses som temporära, och därmed osäkra, ekonomiska lösningar ska inte i dessa fall utgöra ett hinder, även om stödsinsatsens varaktighet naturligtvis ska ges viss betydelse.

En hyresvärd ska normalt sett heller inte behöva tolerera oreglerade hyresskulder vid ett övertagande av en medhyresgäst eller medboende oavsett om det finns en koppling mellan skulden och ett eventuellt brott som den övertagande har utsatts för. Detsamma gäller eventuella skadeståndsanspråk som medhyresgästen är solidariskt ansvarig för.

Fjärde stycket motsvarar det hittillsvarande tredje stycket.

63 § Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 a § första stycket, 26 §, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § andra stycket, 46 a § andra stycket, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

Paragrafen innehåller bestämmelser om när vissa meddelanden ska anses lämnade. Övervägandena finns i avsnitt 5.2.

I *första stycket* görs en följdändring med anledning av att bestämmelserna om hyresvärdens skyldighet att uppmana hyresgästen att vidta rättelse och att underrätta socialnämnden numera finns i 25 a § första stycket.

Det görs även ett tillägg som avser en hyresvärdens begäran om tillträde till lägenheten enligt 26 §. Det innebär att ett sådant meddelande ska anses lämnat när det avsänts i ett rekommenderat brev till hyresgästens vanliga adress. Möjligheten att skicka en begäran om tillträde med rekommenderat brev gäller i de fall som avses i första och andra styckena i 26 §. Det innebär att exempelvis en begäran om att få tillträde till lägenheten för att

utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används kan skickas på det sättet.

Om tillträde till lägenheten vägrats i strid med 26 § är hyresrätten förverkad om inte hyresgästen kan visa en giltig ursäkt (42 § första stycket 10). När hyresvärdens begäran om tillträde skickats med rekommenderat brev innebär det att hyresvärden inte behöver visa att hyresgästen har mottagit begäran om tillträde, förutsatt att den skickats till hyresgästens vanliga adress.

Som framgår av 42 § första stycket 10 är hyresrätten inte förverkad om hyresgästen har giltig ursäkt för att vägra tillträde. När det gäller vad som kan utgöra giltig ursäkt görs det inte någon ändring. Så kan vara fallet exempelvis om hyresgästen på grund av en resa eller sjukhusvistelse inte haft möjlighet att ta del av en begäran om tillträde.

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

Paragrafen innehåller bestämmelser om vissa hyrestvister som ska handläggas särskilt skyndsamt. Övervägandena finns i avsnitt 4.6.

Sedan tidigare gäller att hyrestvister om störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt. Ändringen innebär att även tvister om särskilt allvarlig bristande skötsamhet (42 § fjärde stycket) och tvister om användning av lägenheten för brott (42 § första stycket 12) omfattas av kravet på särskilt skyndsamt handläggning. Av 25 § tredje stycket framgår att viss brottslighet som försämrar närmiljön för dem som bor i omgivningen ska likställas med störningar i boendet. Det innebär att även sådana tvister ska handläggas särskilt skyndsamt. Kravet på särskilt skyndsamt handläggning gäller när hyresvärden åberopar någon av de aktuella grunderna till stöd för att hyresavtalet ska upphöra.

Paragrafen gäller, liksom hittills, i såväl hyresnämnd som i domstol. Även handläggning av den summariska processen hos Kronofogdemyndigheten omfattas (se prop. 1992/93:115 s. 50).

73 § I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som han eller hon har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

Paragrafen innehåller bestämmelser om rättegångskostnader i hovrätten. Övervägandena finns i avsnitt 9.

I paragrafen görs ett tillägg om ansvaret för rättegångskostnader. Huvudregeln enligt *första stycket*, att vardera parten svarar för sin rättegångskostnad i hovrätten i de uppräknade måltyperna, gäller oförändrad.

Undantagsbestämmelsen om att parten svarar för kostnader som hon eller han genom vårdslöshet eller försummelse orsakat motparten (se 18 kap. 6 § rättegångsbalken) flyttas till det nya *andra stycket*. Genom tillägget får hovrätten i en sådan situation besluta att även en ställföreträdare, ett ombud eller ett biträde ska ersätta en motpart för dennes kostnader för vårdslös och försumlig processföring (se 18 kap. 7 § rättegångsbalken). Ansvar är solidariskt med parten. Det är inte möjligt att besluta att endast en sådan företrädare för parten ska ersätta kostnaderna. Tillämpning av bestämmelsen kräver inte yrkande från part. Regleringen överensstämmer i denna del med det som gäller om ansvar för rättegångskostnader i hyresnämnden (se den föreslagna 19 c § andra stycket lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 31 maj 2024.
2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat framgår av 3–5.
3. Om förpliktelsen åsidosatts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 25–25 c, 42 och 43 §§ i de äldre lydelseerna.
4. I den utsträckning som utomstående personer varit inrymda i lägenheten före ikraftträdandet gäller 12 kap. 41 § i den äldre lydelsen.
5. För mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet gäller 42 § femte stycket och 47 § i de äldre lydelseerna.

Lagändringarna träder i kraft den 31 maj 2024.

Lagändringarna gäller enligt *punkten 2* även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat anges. Det har alltså som utgångspunkt inte någon betydelse för bestämmelsernas tillämplighet om hyresavtalet ingåtts före eller efter ikraftträdandet.

Enligt *punkten 3* gäller några av bestämmelserna i vissa situationer i sin äldre lydelse. Det avser bestämmelserna i 25–25 c, 42 och 43 §§. Om hyresgästen åsidosatt sina skyldigheter före ikraftträdandet gäller bestämmelserna i sin äldre lydelse.

Enligt *punkten 4* gäller 41 § om hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten i sin äldre lydelse i den utsträckning som personerna varit inrymda före ikraftträdandet. Om ett inrymmande har skett före ikraftträdandet och fortsätter därefter tillämpas de nya bestämmelserna från och med ikraftträdandet.

Om vissa åsidosättanden har skett före ikraftträdandet och andra efter kan frågan uppkomma vilka bestämmelser som ska tillämpas om hyresvärden åberopar samtliga till stöd för en uppsägning. I en sådan situation kan strängare bestämmelser inte tillämpas på åsidosättanden som ägt rum före ikraftträdandet. Om de åsidosättanden som ligger efter ikraftträdandet är tillräckliga för att hyresavtalet ska upphöra ställs frågan inte på sin spets. När så inte är fallet får det i rättstillämpningen göras en sammanvägd bedömning av hur allvarligt det som ligger hyresgästen till last är utifrån de bestämmelser som är tillämpliga på respektive åsidosättande. Frågan får hanteras på liknande sätt som i de situationer som har uppkommit i samband med att bestämmelserna om upplåtelse i andra hand skärptes (se prop. 2018/19:107), där en hyresvärd åberopat upplåtelse både före och efter

ikraftträdandet och därmed aktualiserat en tillämpning av bestämmelserna i olika lydelse.

Av *punkten 5* följer att de nya bestämmelserna enligt vilka det ska beaktas om en hyresgäst utsatts för brott av en närstående inte ska tillämpas i vissa fall. Om en tvist om förverkande av hyresrätten eller förlängning och övertagande av hyresavtalet för en medhyresgäst eller medboende har inletts vid en hyresnämnd eller en tingsrätt före ikraftträdandet, tillämpas 12 kap. 42 respektive 47 § i sina äldre lydelse i processen.

Övervägandena finns i avsnitt 9.

12.2 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m.m.

5 § Hyresnämnden ska bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om inte något annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna ska den ena vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastigheter. Den andra ska vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör en annan lägenhet än en bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) ska det som sägs om hyresfastigheter och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastigheter och bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnden får anlita en expert att biträda nämnden, om det behövs med hänsyn till ärendets beskaffenhet eller om det finns något annat särskilt skäl för det.

Bestämmelserna i 2 § andra–fjärde styckena tillämpas också i fråga om hyresnämnden.

Regeringen kan förordna att det i en hyresnämnd ska finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnden gäller i tillämpliga delar även en avdelning.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresnämndens sammansättning och de kvalifikationskrav som gäller för ledamöter i hyresnämnden. Övervägandena finns i avsnitt 8.

Ändringen innebär att det hittillsvarande *fjärde stycket* förs över till en ny paragraf, 5 b §.

5 a § Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ett ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul *ska* föras in eller *tas bort* i ett hyresavtal enligt 2 a § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen,

4. tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen, eller

5. skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket *ska* inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som *ska* delta enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärenden som avses i första och andra styckena ska hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

I *första stycket punkten 1* görs en följdändring med anledning av ändringarna i 2 § hyresförhandlingslagen och införandet av 2 a § samma lag. I övrigt görs endast språkliga ändringar.

5 b § *Utöver vad som följer av 2 § tredje stycket får en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet*

- 1. besluta om avskrivning av ett ärende när ansökan har återkallats,*
- 2. besluta om avskrivning av ett ärende om medling enligt 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken, sedan avtalstiden har löpt ut,*
- 3. stadfästa en förlikning som träffats mellan parterna i ett ärende om förlängning av hyresavtal för en bostadslägenhet, och*
- 4. pröva en fråga om godkännande av en överenskommelse som avses i 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken.*

Första stycket gäller endast om prövningen kan utföras av ordföranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden.

Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om hyresnämndens sammansättning vid vissa beslut av enklare slag. Övervägandena finns i avsnitt 8.

Möjligheterna att delegera uppgiften att fatta beslut till en anställd i hyresnämnden med tillräcklig kunskap och erfarenhet utökas genom paragrafen.

I *första stycket* räknas de beslut upp som en anställd kan fatta. I första stycket 4 anges en sådan möjlighet som funnits i fråga om godkännande av vissa överenskommelser i hittillsvarande 5 § fjärde stycket. Övriga punkter är nya. Det är fråga om enklare beslut där det inte råder tvist mellan parterna eller frågan annars är okomplicerad. Det gäller exempelvis när en förlikning ska stadfästas eller en ansökan återkallats.

I fråga om vad som avses med att en anställd i hyresnämnden har tillräcklig kunskap och erfarenhet görs ingen ändring.

En förutsättning för att prövningen ska få delegeras är enligt *andra stycket* att den är sådan att den kan utföras av ordföranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och inte är av sådant slag att den av något skäl bör förbehållas ordföranden. Det sistnämnda kan vara fallet om omständigheterna avviker från det som är vanligt förekommande, exempelvis om en förlikning innehåller moment som inte brukar förekomma i förlikningar.

Tredje stycket motsvarar hittillsvarande 5 § fjärde stycket andra meningen.

Ärende angående arrende-, hyres- eller bostadsrättstvist

13 b § Om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av *dröjsmål med betalning av hyran, bristande skötsamhet eller störningar i boendet*, ska hyresnämnden lämna en underrättelse om detta till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt. Om det framgår att socialnämnden redan är informerad, behöver någon underrättelse inte lämnas.

Paragrafen innehåller bestämmelser om underrättelse till socialnämnden. Övervägandena finns i avsnitt 4.2.

Enligt *första stycket* gäller, liksom hittills, att hyresnämnden om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet saknas på grund av störningar i boendet eller dröjsmål med betalning av hyran, ska underrätta socialnämnden om detta. Det görs ett tillägg i första stycket som innebär att en sådan underrättelseskyldighet ska gälla även i ärenden om bristande skötsamhet enligt 12 kap. 25 § första stycket jordabalken. Liksom för störningarna i boendet gäller underrättelseskyldigheten oavsett om den bristande skötsamheten är särskilt allvarlig eller inte. Underrättelseskyldigheten gäller även i ärenden om brottslighet som likställs med störningar i boendet enligt 25 § tredje stycket jordabalken. Vissa språkliga ändringar görs i paragrafen.

Kostnader

19 c § Vardera parten ska svara för sina kostnader i nämnden.

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får nämnden bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som han eller hon har orsakat motparten. *Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får nämnden bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.*

I fråga om hur kostnader ska fördelas i ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller i stället 15 § andra stycket.

Paragrafen innehåller bestämmelser om parternas ansvar för kostnader för förfarandet. Övervägandena finns i avsnitt 9.

Huvudregeln är att vardera parten svarar för sin kostnad i nämnden. En part kan dock genom beslut av hyresnämnden få svara för kostnader som hon eller han genom vårdslöshet orsakat motparten (18 kap. 6 § rättegångsbalken).

Genom tillägget i *andra stycket* får nämnden i en sådan situation besluta att även en ställföreträdare, ett ombud eller ett biträde ska ersätta en motpart för dennes kostnader för vårdslös och försumlig processföring (18 kap. 7 § rättegångsbalken). Ansvaret är solidariskt med parten. Det är inte möjligt att besluta att endast en sådan företrädare för parten ska ersätta kostnaderna. Tillämpning av bestämmelsen kräver inte yrkande från en part. Regleringen överensstämmer med det som föreslås gälla om ansvar för rättegångskostnader i hovrätten (12 kap. 73 § jordabalken).

Överklagande

23 § Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och

– 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämnds beslut. Övervägandena finns i avsnitt 9.

I tredje stycket införs en ny punkt 8 som innebär en möjlighet att överklaga ett beslut av en hyresnämnd om att en part ensam eller tillsammans med en ställföreträdare, ett ombud eller biträde, ska ersätta motpartens kostnader för vårdslös eller försumlig processföring. Ett beslut om att någon ska ersätta sådana kostnader kan genom ändringen överklagas även om inte nämndens beslut i övrigt överklagas (jfr 23 b §).

Den hittillsvarande punkten 8 i tredje stycket blir den nya punkten 9.

I punkten 10, som är ny, anges att ett beslut om rättelse eller komplettering av ett beslut får överklagas till Svea hovrätt. En förutsättning för att beslutet ska kunna överklagas är att det underliggande beslutet som rättas eller kompletteras är överklagbart.

Förutsättningarna för rättelse eller komplettering berörs inte av ändringen.

12.3 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslag (1978:304)

Inledande bestämmelser

2 § Med förhandlingsöverenskommelse avses en överenskommelse om hyra eller något annat hyresvillkor som har ingåtts med stöd av en förhandlingsordning enligt denna lag.

Med förhandlingsklausul avses ett villkor i ett hyresavtal om att hyra för lägenheten eller något annat hyresvillkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse, som ingås med stöd av en förhandlingsordning som omfattar lägenheten, får tillämpas mot hyresgästen.

Om den förhandlingsordning som förhandlingsklausulen avser ändras eller ersätts, får även villkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som ingås med stöd av en senare förhandlingsordning tillämpas mot hyresgästen.

I paragrafen behandlas förhandlingsöverenskommelse och förhandlingsklausul. Övervägandena finns i avsnitt 7.

I *första stycket* anges vad som avses med en förhandlingsöverenskommelse. Bestämmelsen motsvarar hittillsvarande definition men den placeras i ett eget stycke. Någon ändring i sak är inte avsedd.

Andra stycket innehåller en definition av vad som avses med en förhandlingsklausul och motsvarar delar av det hittillsvarande första stycket. Med förhandlingsklausul avses ett villkor i ett hyresavtal om att ett hyresvillkor som bestämts i en förhandlingsöverenskommelse, som ingås med stöd av en förhandlingsordning som omfattar lägenheten, får tillämpas mot hyresgästen (jfr prop. 1977/78:175 s. 146–149).

Av *tredje stycket*, som är nytt, framgår att om den förhandlingsordning som förhandlingsklausulen avser ändras eller ersätts av en ny, får även villkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som ingås med stöd av en senare förhandlingsordning tillämpas mot hyresgästen. Det har inte någon betydelse vad ändringen avser och det kan handla om såväl mindre som mer omfattande ändringar. Det kan också vara så att parterna ändras till exempel genom att en ny fastighetsägare inträder i förhandlingsordningen, eller att fastighetsägaren, sedan en tidigare förhandlingsordning upphört att gälla, ingår en ny förhandlingsordning med en annan hyresgästorganisation. Det krävs inte att parterna avsett att ersätta en förhandlingsordning med en annan (jfr prop. 2021/22:277 s. 51).

Regleringen innebär att det i samband med att en förhandlingsklausul ingås inte finns skäl att hänvisa till en viss förhandlingsordning. De övergångsbestämmelser som föreslås innebär vidare att regleringen ska gälla även för redan ingångna hyresavtal. Det innebär att i de fall en befintlig förhandlingsklausul hänvisar till en viss förhandlingsordning och den ändras eller ersätts av en ny, så får även förhandlingsöverenskommelser som ingås med stöd av den senare förhandlingsordningen tillämpas mot hyresgästen. Det finns därmed inte något behov av att uppdatera en förhandlingsklausul av det skälet att den förhandlingsordning som gällde när klausulen infördes har ändrats eller ersatts av en ny.

För den hyresgäst som är missnöjd med hur förhandlingarna bedrivs finns möjligheten att ställa sig utanför det kollektiva förhandlingssystemet genom att begära att förhandlingsklausulen tas bort (se 2 a §).

2 a § *En tvist om att införa eller ta bort en förhandlingsklausul i ett hyresavtal kan prövas av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, om inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.*

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller borttagandet av en förhandlingsklausul ska gälla först från och med en viss dag.

Paragrafen, som är ny, motsvarar hittillsvarande 2 § andra och tredje styckena. Det görs en språklig ändring.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 31 maj 2024.
2. Bestämmelserna i 2 § i den nya lydelsen tillämpas även för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Lagändringarna träder i kraft den 31 maj 2024.

Enligt *punkten 2* tillämpas bestämmelserna i 2 § i den nya lydelsen även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Det innebär att alla redan ingångna hyresavtal som innehåller en förhandlingsklausul berörs av lagändringen. Det betyder att en förhandlingsklausul som har ingåtts före ikraftträdandet får den verkan som anges i 2 § tredje stycket, det vill säga att om den förhandlingsordning som förhandlingsklausulen avser ändras eller ersätts med en ny, så får även villkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som ingås med stöd av en senare förhandlingsordning tillämpas mot hyresgästen (se närmare författningskommentaren till 2 §). Det saknar vidare betydelse om en förhandlingsordning ändrats före eller efter ikraftträdandet.

Övervägandena finns i avsnitt 9.

12.4 Förslaget till lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619)

Förmåner som ingår vid rättshjälp

16 § När rättshjälp har beviljats, betalar staten kostnaderna för bevisning vid allmän domstol, Arbetsdomstolen, *arrendenämnd och hyresnämnd*. Om inte något annat följer av lag eller föreskrifter som lämnats med stöd av lag lämnas ersättning för bevisning med skäligt belopp.

Paragrafen innehåller regler om kostnaderna för bevisning när rättshjälp har beviljats. Övervägandena finns i avsnitt 9.

Genom ändringen blir det möjligt för den som har beviljats rättshjälp att få ersättning för kostnaderna för bevisning i ett förfarande i en arrendenämnd eller hyresnämnd.

Sammanfattning av betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

Inledning

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 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.

Tryggheten i bostadsområden ska stärkas

Bakgrund

Utredningen har undersökt problembilden avseende dels brottslighet som begås i hyreslägenheter eller i närområdet, dels lägenheter som används för kriminell verksamhet eller av kriminella organisationer.

Kartläggningen visar att även om det förekommer otrygghet på grund av brott i hela landet är problemen mer utbredda och allvarliga i vissa områden där omgivningen inte sällan också påverkas i stor utsträckning av problemen. Utredningen har i kartläggningen därför lagt särskilt fokus på dessa bostadsområden som i många fall överensstämmer med de bostadsområden som Polismyndigheten identifierat som utsatta områden. Genom kartläggningen har det dessutom framkommit att det i dessa områden ofta finns en stor andel hyresrätter. Undersökningar som utredningen tagit del av visar att andelen som upplever otrygghet i sitt bostadsområde är större hos dem som bor i hyreslägenheter än i andra boendeformer och särskilt hos dem som bor i hyreslägenheter i utsatta områden. Brås statistik från trygghetsundersökningen 2022 visar att så många som 50 procent av de boende i hyreslägenheter i utsatta områden känner sig otrygga inför att gå ut på kvällen i sitt bostadsområde. Kartläggningen visar även att många fastighetsägare på grund av brottslighet i bostadsområdena måste hantera stora säkerhetsproblem. Det medför att de i vissa fall har svårt att sköta förvaltningen eller driva ärenden om uppsägning.

Mycket av den grova brottsligheten såsom skjutningar och sprängningar har de senaste åren skett i eller haft koppling till utsatta områden och kriminella grupperingar. Många av dessa grova brott, t.ex. sprängningar, sker i närheten av bostäder. Det är även vanligt att polisen påträffar vapen i bostäder eller på andra allmänt tillgängliga platser i närheten. Risker för utomstående att skadas och dödas bedöms även ha ökat de senaste åren. Kriminella nätverk i utsatta områden använder ofta ett våldskapital för att kontrollera områden. Personrån och utpressning är andra typer av brott som sammankopplas med kriminella nätverk i dessa områden och som skapar en stor otrygghet för boende där.

En central del av narkotikahandeln i Sverige utgår från de bostadsområden som präglas av ekonomisk segregation, sociala problem och otrygghet. Det är ett samhällsproblem när öppen gatuförsäljning sker i bostadsområden. Det visar sig inte minst i att det finns ett geografiskt samband mellan dessa platser och platser där det sker annan allvarlig brottslighet. Narkotikabrott orsakar stor otrygghet hos de boende i närområdet och beskrivs av många fastighetsägare som vanligt förekommande.

Människohandel för sexuella ändamål och köp av sexuella tjänster förekommer i såväl bostadslägenheter som lokaler. Lägenheten ingår då ofta som en del av brottsupplägget. Polisen bedömer att försäljning av sexuella tjänster förekommer i så mycket som 90 procent av thaimassagesalongerna i Stockholm.

Sammantaget visar kartläggningen att brottsligheten i dag har en stor påverkan på tryggheten för boende i flerfamiljshus men även för fastighetsägare.

Förslag

En viktig utgångspunkt för utredningens överväganden och förslag är att människor ska känna samma trygghet i sin närmiljö oberoende av i vilket område de bor. Utredningen har mot den bakgrunden gjort bedömningen att det behövs utökade möjligheter att ingripa med hyresrättsliga sanktioner mot hyresgäster som begår brott för att ge bättre förutsättningar för trygga bostadsområden i hela landet. En viktig faktor för ökad trygghet är att fastighetsägare arbetar systematiskt och långsiktigt med frågor om trygghet i bostadsområden. Förslagen bedöms ge större möjligheter att bedriva ett sådant arbete. Fastighetsägare som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör få tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen.

Utredningen lämnar följande förslag.

- 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. Något krav på en 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. En hyresrätt 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.

De lagförslag som lämnas bedöms förenliga med Europakonventionen och FN:s barnkonvention. Förslagen medger att en nyanserad bedömning kan göras i varje enskilt fall av hur olika intressen ska vägas mot varandra. Även övriga intressen som beaktas inom hyreslagstiftningen, t.ex. sociala hänsyn kopplade till den enskilda hyresgästen, kan beaktas på ett sätt som är i linje med hur regler om uppsägning i övrigt är utformade. Förslag lämnas även om att socialnämnden ska underrättas om hyresgästens bristande skötsamhet vilket möjliggör att socialnämnden kopplas in i ett tidigt skede.

Ordnande förhållanden vid inneboende

Bakgrund

Utredningen har undersökt frågor som uppstår när en hyresgäst i sin lägenhet upplåter ett stort antal s.k. madrassplatser och andra situationer där hyresgästen upplåter lägenheten till ett stort antal personer. Kartläggningen visar att det är förhållandevis vanligt att hyresgäster låter inneboende bo i lägenheten på ett sätt som inte är förenligt med en ordnad fastighetsförvaltning. Det som ofta benämns madrassboende förekommer fortfarande men enligt utredningens bedömning inte i samma utsträckning som tidigare.

Oklara boendeförhållanden medför inte sällan ljudproblem såsom trångboddhet, ventilationsproblem och fuktskador men även störningar och otrygghet för grannar i fastigheten.

Det förekommer även felaktiga folkbokföringar i samband med missbruk av reglerna om uthyrning till inneboende. Ibland sker en underlåtenhet att folkbokföra sig i syfte att dölja en stor uthyrning av madrassplatser, ibland som upplägg för att dölja bidragsbrottslighet.

I många fall finns misstankar om att personer som parterna benämner som inneboende i själva verket är andrahandshyresgäster. Hyresvärdar grundar sällan en uppsägning på att en upplåtelse till en inneboende kan medföra men. Frågor om inneboendeförhållanden är ofta svåra att utreda och det råder oklarhet om vad som avses med att upplåtelsen kan medföra men för hyresvärderna.

Förslag

Rätten att inrymma utomstående kan vara av stort värde både för den enskilde hyresgästen och för hyresmarknaden i stort. Det ska därför fortfarande vara tillåtet att ha inneboende men risken för missbruk av reglerna behöver motverkas.

Utredningen lämnar följande förslag.

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

- Hyresvärdens 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

I uppdraget har även funnits utrymme att i mån av behov och tid överväga och föreslå andra hyresrättsliga författningsändringar. Utifrån de behov som utredningen fått till sig lämnas följande 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 fler 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.

Härutöver föreslås att bestämmelsen om hur hyran betalas moderniseras. Vidare föreslås att kostnadsansvar ska kunna åläggas även partens ombud i hyresnämnder och arrendenämnder samt vid prövning av hyrestvister i hovrätten. Förslag lämnas även om att ytterligare beslut i hyresnämnden ska kunna överklagas särskilt till hovrätten.

Konsekvenser

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 bostadsområden 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 blir större än att de vägs upp av den besparing som förslaget om utökade delgeringsmöjligheter bör kunna leda till.

Ikraftträdande

Bilaga 1

Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 2025.

Betänkandets lagförslag

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 12 kap. 20, 25, 26, 41–43, 63, 72 och 73 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas tre nya paragrafer, 12 kap. 25 a–25 c §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

20 §¹

Har avtal *ej* träffats om tiden för betalning av hyra som *skall* utgå i pengar, *skall* hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som *belöper på* en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran *skall* betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av *honom*. Betalning får alltid ske genom *postanvisning, postgiro eller bankgiro*. *Skall* hyran betalas på en ort *utom riket*, är hyresvärdens skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på *post- eller* bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärdens till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till *bank-, post- eller girokontor* anses beloppet ha kommit hyresvärdens till handa när betalningsuppdraget togs emot *av det förmedlande kontoret*.

Om avtal *inte* träffats om tiden för betalning av hyra som *ska* utgå i pengar, *ska* hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som *avser* en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om avtal träffats om tidigare förfallodag.

Hyran *ska* betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av *denne*. Betalning får alltid ske genom *bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare*. Om hyran *ska* betalas på en ort *utanför Sverige*, är hyresvärdens skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärdens till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till *bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare* anses beloppet ha kommit hyresvärdens till handa när betalningsuppdraget togs emot.

När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

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 i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö 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 i omgivningen.

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 sär-

² Senaste lydelse 1993:400.

skilt 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.

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 §.

25 c §

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att det finns ohyra på ett föremål får det inte tas in i lägenheten.

26 §³

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan *uppskjutas* utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte *utan hyresgästens medgivande utföras* under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte *utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda*

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn *av lägenheten eller hur den används*, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan *skjutas upp* utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte *utföras utan hyresgästens medgivande* under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han *eller hon* fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte *påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat*

kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som *han* genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket *skall* hyresvärden *tillse* att hyresgästen *ej förorsakas* större olägenhet än nödvändigt. Skada som *förorsakas* hyresgästen genom arbete som avses i andra stycket *skall ersättas av hyresvärden*, även om skadan *icke* beror på *hans* försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om *den av honom hyrda lägenheten* inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § andra stycket.

Underlåter hyresgästen att *bereda* hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får *kronofogdemyndigheten* meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som *hyresvärden* genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket *ska* hyresvärden *se till* att hyresgästen *inte drabbas av* större olägenhet än nödvändigt. *Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada* som *orsakas* genom arbete som avses i andra stycket, även om skadan *inte* beror på *dennes* försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

Om hyresgästen *inte ger* hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får *Kronofogdemyndigheten* meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

41 §⁴

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 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

⁴ Senaste lydelse 1984:694.

42 §⁵

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, *åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 §* vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt *nämnda paragraf* och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, *gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet* eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b § och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse,

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten *helt eller till väsentlig del* används för *sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del* eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

12. om lägenheten används för *att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.*

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § *andra stycket*.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av *bristande skötsamhet eller* störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 a §.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. *Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.*

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. En tillsägelse om rättelse och underrättelse till socialnämnden ska alltid lämnas om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som gör sig skyldig till sådant åsidosättande eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b §.*

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om 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.

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

43 §⁶

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 allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller 11 eller hyresvärden inte inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 4 sagt till hyresgästen att göra rättelse.

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*. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller 11 eller hyresvärden inte inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 4 sagt till hyresgästen att göra rättelse.

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 3 eller 6 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter att det förverkandegrundande förhållandet upphörde. Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 5 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast fem år efter att den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 12 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom *två* månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om *den brottsliga verksamheten* har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 12 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom *sex* månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om *brottsligheten* har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid har

samma tid har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

63 §⁷

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § andra stycket, 46 a § andra stycket, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § andra stycket, 26 §, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § andra stycket, 46 a § andra stycket, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

72 §⁸

Hyrestvister som rör störningar i boendet *skall* handläggas särskilt skyndsamt.

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

73 §⁹

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömande av vite enligt 62 § ska vardera parten

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömande av vite enligt 62 § ska vardera parten

⁷ Senaste lydelse 2021:1097.

⁸ Senaste lydelse 1993:400.

⁹ Senaste lydelse 2021:1097.

svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte något annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte något annat följer av 18 kap. 6 *eller* 7 § rättegångsbalken.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
 2. De nya bestämmelserna tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat anges nedan.
 3. Bestämmelserna i 12 kap. 25–25 c §§, 42 och 43 §§ tillämpas i sin äldre lydelse om handlingen begåtts före ikraftträdandet.
 4. Bestämmelserna i 12 kap. 41 § tillämpas i sin äldre lydelse i den utsträckning som en person varit inrymd i lägenheten före ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

dels att 5, 5 a, 13 b, 19 c och 23 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas en ny paragraf 5 b § med följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §¹

Hyresnämnden ska bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om inte något annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna ska den ena vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastigheter. Den andra ska vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör en annan lägenhet än en bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) ska det som sägs om hyresfastigheter och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastigheter och bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnden får anlita en expert att biträda nämnden, om det behövs med hänsyn till ärendets beskaffenhet eller om det finns något annat särskilt skäl för det.

Bestämmelserna i 2 § andra–fjärde styckena tillämpas också i fråga om hyresnämnden.

Utöver vad som följer av 2 § tredje stycket får en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet även pröva en fråga om godkännande av en överenskommelse som avses i 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken, om prövningen kan utföras av ordföranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

Regeringen kan förordna att det i en hyresnämnd ska finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnden gäller i tillämpliga delar även en avdelning.

¹ Senaste lydelse 2019:246.

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ett ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul *skall* föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen,

4. tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen, eller

5. skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket *skall* inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som *skall* delta enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärenden som avses i första och andra styckena *skall* hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ett ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul *ska* föras in eller slopas i ett hyresavtal enligt 2 a § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen,

4. tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen, eller

5. skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket *ska* inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som *ska* delta enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärenden som avses i första och andra styckena *ska* hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

5 b §

Utöver vad som följer av 2 § tredje stycket får en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet även

1. besluta om avskrivning av ett ärende när ansökan har återkallats,

2. besluta om avskrivning av ett ärende om medling enligt 12 kap. 58 § eller 58 a § jordabalken, sedan avtalstiden har löpt ut,

3. i ett ärende om förlängning av hyresavtal för en bostadslägenhet, stadfästa en mellan parterna träffad förlikning, och

4. pröva en fråga om godkännande av en överenskommelse som

avses i 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken.

Första stycket gäller endast om prövningen kan utföras av ordföranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden.

Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.

13 b §³

Om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av störningar i boendet eller dröjsmål med betalning av hyran, ska hyresnämnden lämna en underrättelse om detta till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt. Om det framgår att socialnämnden redan är informerad, behöver någon underrättelse inte lämnas.

Om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av *dröjsmål med betalning av hyran, bristande skötsamhet eller störningar i boendet*, ska hyresnämnden lämna en underrättelse om detta till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

19 c §⁴

Vardera parten ska svara för sina kostnader i nämnden.

Om en part har handlat *på ett sådant sätt* som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken får nämnden bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som han eller hon har orsakat motparten.

Om en part har handlat *med sådan vårdslöshet eller försummelse* som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken får nämnden bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som han eller hon har orsakat motparten. *Har partens ställföreträdare, ombud eller biträde handlat på ett sådant sätt får nämnden bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.*

I fråga om hur kostnader ska fördelas i ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller i stället 15 § andra stycket.

23 §⁵

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i – 12 kap. 70 § jordabalken,

³ Senaste lydelse 2014:356.

⁴ Senaste lydelse 2019:246.

⁵ Senaste lydelse 2012:980.

- 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,
- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),
eller

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),

8. stadfäst en förlikning.

8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,

9. stadfäst en förlikning, eller

10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas till domstolen.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)
dels att 2 § ska ha följande lydelse,
dels att det ska införas en ny paragraf 2 a § av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Med en förhandlingsklausul avses i denna lag en bestämmelse i ett hyresavtal genom vilken en hyresgäst, sedan en förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, godkänner att det gentemot honom eller henne får tillämpas en bestämmelse om hyra eller något annat hyresvillkor som det har ingåtts en överenskommelse om med stöd av förhandlingsordningen eller den förhandlingsordning som ersatt denna (förhandlingsöverenskommelse).

En tvist om att införa eller slopa en förhandlingsklausul i ett hyresavtal kan prövas av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, om inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller sloandet av en förhandlingsklausul ska gälla först från och med en viss dag.

Med förhandlingsöverenskommelse avses en överenskommelse om hyra eller något annat hyresvillkor som har ingåtts med stöd av förhandlingsordning enligt denna lag.

Med förhandlingsklausul avses ett villkor i ett hyresavtal om att hyra för lägenheten eller något annat hyresvillkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse får tillämpas mot hyresgästen.

Om förhandlingsordningen ändras eller ersätts, gäller förhandlingsklausulen även i fråga om förhandlingsöverenskommelser som ingås därefter.

2 a §

En tvist om att införa eller slopa en förhandlingsklausul i ett hyresavtal kan prövas av hyresnämnd

¹ Senaste lydelse 2022:1658.

enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, om inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul ska gälla först från och med en viss dag.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.
 2. Den nya 2 § tillämpas även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

Förslag till lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619)

Bilaga 2

Härigenom föreskrivs att 16 § rättshjälpslagen (1996:1619) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

När rättshjälp har beviljats, betalar staten kostnaderna för bevisning vid allmän domstol *och* Arbetsdomstolen. Om inte något annat följer av lag eller föreskrifter som lämnats med stöd av lag lämnas ersättning för bevisning med skäligt belopp.

16 §¹

När rättshjälp har beviljats, betalar staten kostnaderna för bevisning vid allmän domstol, Arbetsdomstolen, *arrendenämnd och hyresnämnd*. Om inte något annat följer av lag eller föreskrifter som lämnats med stöd av lag lämnas ersättning för bevisning med skäligt belopp.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2025.

¹ Senaste lydelse 2016:214.

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

Ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Våld i nära relationer, och i synnerhet mäns våld mot kvinnor, är ett stort samhällsproblem. Våld och andra övergrepp inom ramen för relationen kan leda till långtgående konsekvenser för den utsatte såsom hälso- problem, social utsatthet och dålig ekonomi.

Utredarens huvudsakliga uppdrag har omfattat en utvärdering av det hyresrättsliga skydd som sedan 2014 finns för personer som har utsatts för brott i en nära relation och att bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för dessa personer att bo kvar i en hyresrätt. Utvärderingen har tagit sin utgångspunkt i en genomgång av hyresnämndernas och de allmänna domstolarnas praxis avseende tillämpningen av befintliga bestämmelser. Utredningen har också samrått med organisationer och aktörer som tillämpar reglerna i sin verksamhet samt med kvinnojoursorganisationerna Roks och Unizon.

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 särskilda avseenden bör stärkas för hyresgäster vars närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i dennes hushåll för brott. I promemorian föreslås ändringar dels i bestämmelserna om förverkande av hyresrätt, dels i bestämmelserna om en medhyresgästs eller medboendes rätt att få ett hyresavtal förlängt för egen del respektive att ta över ett hyresavtal. Skälen för utredningens förslag grundar sig till stor del på vad som framkommit genom utredningens samrådsmöten med bland annat kvinnojoursorganisationerna, som har påtalat framför allt svårigheterna för kvinnor som på grund av brott befinner sig i en utsatt ekonomisk situation.

Den föreslagna ändringen i bestämmelserna om förverkande av hyresrätt innebär att det ska finnas ett större utrymme att beakta ömmande skäl på hyresgästens sida. Den omständigheten att en hyresgäst har utsatts för brott ska inte, som i dag, beaktas inom ramen för om det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse ur hyresvärdens perspektiv. I stället ska en bedömning göras av om ett förverkande framstår som oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen, eller någon i dennes hushåll, för brott.

Utredningen föreslår vidare 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 längre 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 hyresvärdens menar att personen ska lastas för, ska det särskilt beaktas om de återopade

åsidossättandena har sin grund i att personen varit utsatt för brott. Den föreslagna ändringen utgör närmast ett klargörande av vad som redan anses gälla. För det fall en hyresvärd motsätter sig en brottsutsatt person som hyresgäst på grund av dennes ekonomiska förhållanden, 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. Ett stärkt hyresrättsligt skydd kommer i de fall det ingår barn i hushållet även barnen till godo. Framför allt den ovan nämnda ändringen, som innebär att en skälighetsbedömning ska göras i förverkande frågor, medför att barnperspektivet kan få ett större utrymme vid bedömningen av hyresvärdens uppsägning.

Utredningens förslag är, oaktat titeln på promemorian, avsedda att utgöra ett likvärdigt skydd för alla personer som utsatts för brott av närstående, oavsett kön, sexuell läggning eller könsidentitet.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024.

Promemorians lagförslag

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 42 och 47 §§ jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

42 §¹

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse,

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden under rättats enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om 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.*

Hyresrätten är inte 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.*

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

47 §²

Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del,

Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del,

² Senaste lydelse 2019:533.

om hyresvärden skäligen kan *nöja sig med* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på någon annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan *nöja sig med* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, har hans eller hennes efterlevande make eller sambo samma rätt till förlängning, om dödsboet saknar sådan rätt och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

om hyresvärden skäligen kan *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på någon annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, har hans eller hennes efterlevande make eller sambo samma rätt till förlängning, om dödsboet saknar sådan rätt och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Om den omständighet som hyresvärden åberopar för att inte godta någon som hyresgäst enligt denna paragraf har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne, eller någon i

dennes hushåll, för brott, ska detta beaktas som skäl för att personen ska godtas som hyresgäst. Är den omständighet som hyresvärden i ett sådant fall åberopar hänförlig till personens ekonomiska förhållanden, ska det särskilt beaktas till personens fördel att han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om inte annat har avtalats med hyresvärden.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.
 2. De nya bestämmelserna tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. De tillämpas dock inte i mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

Förteckning över remissinstanser

Efter remiss har yttrande över SOU 2023:57 och Ds 2023:18 inkommit från Barnombudsmannen, Borlänge kommun, Borås kommun, Botkyrka kommun, Boverket, Brottsförebyggande rådet, Diskrimineringsombudsmannen, Domstolsverket, Ekobrottsmyndigheten, Eksjö kommun, Eskilstuna kommun, Fastighetsägarna Sverige, Gävle kommun, Göteborgs kommun, Helsingborgs kommun, HSB Riksförbund, Hultsfreds kommun, Hyresgästföreningen, Hyresnämnden i Göteborg, Hyresnämnden i Jönköping, Hyresnämnden i Stockholm, Hyresnämnden i Umeå, Institutet för mänskliga rättigheter, Integritetsskyddsmyndigheten, Jämställdhetsmyndigheten, Kronofogdemyndigheten, Kungsbacka kommun, Linköpings kommun, Linköpings tingsrätt, Linköpings universitet (Barnafrid – Nationellt centrum för kunskap om våld mot barn), Luleå kommun, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Västerbottens län, Länsstyrelsen i Östergötlands län (Nationellt centrum mot hedersrelaterat våld och förtryck), Malmö kommun, Malmö tingsrätt, Migrationsverket, Myndigheten för delaktighet, Myndigheten för familjerätt och föräldraskapsstöd, Polismyndigheten, Regelrådet, Riksbyggen, Riksorganisationen för kvinnojourer och tjejjourer i Sverige, Rädda Barnen, Skatteverket, Socialstyrelsen, Sollentuna kommun, Stockholms kommun, Stockholms universitet (juridiska fakulteten), Sundsvalls kommun, Sundsvalls tingsrätt, Svea hovrätt, Svensk Försäkring, Svensk Handel, Sveriges advokatsamfund, Sveriges Allmännyta, Sveriges förenade studentkårer, Sveriges Kommuner och Regioner, Sveriges Stadsmissioner, Södertälje kommun, Södertörns tingsrätt, Unizon, Uppsala kommun, Västerås kommun, Örebro kommun och Åklagarmyndigheten.

Därutöver har yttrande inkommit från Brottsofferjouren Sverige, Einar Mattson AB, Famna, MKB Fastighets AB och Rikshem AB.

Följande remissinstanser har inte svarat eller angett att de avstår från att lämna några synpunkter: Arvika kommun, Bris – Barnens rätt i samhället, Funktionssätt Sverige, Gotlands kommun, Gällivare kommun, Landskrona kommun, Norrköpings kommun, Pensionärernas riksorganisation (PRO), Skellefteå kommun, Stiftelsen Tryggare Sverige, Svenska Röda Korset, Svenskt Näringsliv, Söderhamns kommun, Uppsala universitet (institutet för fastighetsrättslig forskning och juridiska institutionen), Vilhelmina kommun, Vänersborgs kommun och Växjö kommun.