

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
103 33 Stockholm

**Åtgärder för tryggare bostadsområden, SOU 2023:57,
och Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta
kvinnor, Ds 2023:18**

Ert diarienummer: Ju2023/02200 och Ju2023/01549

Åtgärder för tryggare bostadsområden

Hyresnämnden har följande övergripande synpunkter på förslagen.

Hyresnämnden ställer sig bakom de ändamål som förslagen syftar till att förbättra skyddet för. Det kan dock ifrågasättas om dessa syften fullt ut uppnås genom förslagen.

De problem som finns i många områden där hyresrätter är den dominerande bostadsformen är allmänt kända och det framstår som angeläget att staten tar ansvar för att upprätthålla de boendes rätt till trygghet i sina hem respektive närmiljö. Mot den bakgrunden framstår det som rimligt att en hyresgästs brottslighet ska kunna beaktas i större utsträckning än vad fallet är i idag vid prövningen av frågor om förlängning av hyresavtal.

Med detta sagt är utredningens utgångspunkt att en förutsättning för de föreslagna reglernas tillämpning att det finns en fällande brottmålsdom. Detta framstår i och för sig som rimligt men det torde samtidigt i många fall ta lång tid att få fram en dom, även i fall där det rör allvarlig brottslighet. Även med ett krav på särskilt skyndsam handläggning hos hyresnämnderna av dessa frågor torde det därför i många fall röra sig om närmare ett år eller längre tid efter det att en

brottslig gärning begåtts som en prövning kommer till stånd. I ett sådant fall kan det övervägas om det är rimligt med ett förverkande i fall där någon misskötsamhet i övrigt inte kan läggas hyresgästen till last under tiden efter gärningen. Det sagda bör gälla i desto mer ju längre tid som har förflutit, t.ex. i fall där det även blir en prövning i överinstans, särskilt som en hyresvärd vid tiden för laga kraft enligt förslaget har ytterligare sex månader på sig att säga upp avtalet.

Nämnden anser också att det går att ifrågasätta rimligheten av att förverkande ska vara möjligt i fall där ett i sig allvarligt brott begåtts i en bostadslägenhet men där detta inte kommit till övriga boendes kännedom och därmed inte kan sägas ha påverkat omgivningen negativt. Detta gäller särskilt mot bakgrund av förslagens utgångspunkt om att de hyresrättsliga konsekvenserna inte är avsedda att vara en reaktion på brottsligheten som sådan (se s. 152).

Det kan också konstateras att förslagen överlämnat mycket av den praktiska tillämpningen till praxis. Detta gäller särskilt begreppet ”omgivningen” i förslaget till nytt tredje stycke i 25 § hyreslagen. Detta riskerar att begränsa möjligheterna till förutsebarhet.

Hyresnämnden välkomnar förslaget om att möjliggöra delegering av beslut om avskrivning och att stadfästa förlikningar. I det sistnämnda fallet torde dock viss juridisk granskning ofta krävas, vilket bör beaktas vid bedömningen av om delegation ska ske i det enskilda fallet. Möjligen är nyttan i det senare fallet tydligare vid de större nämnderna, där delegation kan ske till beredningsjurister eller motsvarande.

Med dessa synpunkter har nämnden i övrigt ingen erinran mot utredningens förslag.

Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Hyresnämnden tillstyrker utredningens förslag.

Anders Carlbaum

Nämndens yttrande har beslutats av chefsrådmannen Anders Carlbaum efter föredragning av hyresrådet Anders Dahlin