

Styrelsen för Eskilstuna Kommunföretag AB

## **Missiv – remiss Åtgärder för tryggare bostadsområden**

Förslag till beslut

Styrelsen för Eskilstuna Kommunföretag AB föreslås besluta

**att** godkänna remissvaret enligt nedan, samt

**att** överlämna remissvaret direkt till Regeringskansliet.

Eskilstuna kommun har mottagit en remiss från Regeringskansliet – Åtgärder för tryggare bostadsområden. Kommunledningskontoret har överlämnat remissen till Eskilstuna Kommunföretag för handläggning, dvs bedömning av hur remissen ska hanteras samt lämnande av yttrande direkt till Regeringskansliet.

### **Ärendebeskrivning**

Regeringen beslutade den 7 juli 2022 att tillkalla en särskild utredare för 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 uppdrag att se över reglerna om upplåtelse till inneboende.

I tilläggsdirektiv som beslutades av regeringen den 2 mars 2023 ändrades utredningens uppdrag. Uppdraget ändrades på så sätt att utredarens bedömning av hur hyresgästens tillsynsansvar ska utformas när brott har begåtts av ett barn i familjen ska göras utifrån samma utgångspunkter som bedömningen av tillsynsansvarets utformning när brott har begåtts av andra personer som hyresgästen ansvarar för.

Utredningen har även haft i uppdrag att i mån av tid se över och modernisera andra delar av hyreslagen som inte nödvändigtvis är kopplade till trygghetsfrågor samt att hantera en skrivelse inskickad våren 2023 av Sveriges Allmännytt, Fastighetsägarna Sverige och Hyresgästföreningen avseende förtydligande av förhandlingsklausulers giltighet då en förhandlingsordning ändras eller ersätts av ny.

Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 2025.

Föreslagna ändringar av 12 Kap. Jordabalken (hyreslagen)

### ***Bristande skötsamhet, störningar och brott som är att likställa med störningar***

Utredningen föreslår att störningsparagrafen, 25 kap i hyreslagen, omarbetas och utvidgas och att det tidigare begreppet brist i sundhet, ordning och gott skick utvidgas med ordet trygghet. Vidare föreslås att toleransen för handlingar som påverkar andra hyresgästers trygghet minskar, att kraven på den enskilde hyresgästen skärps, att större hänsyn tas till andra boendes och näringsidkares trygghet och arbetsmiljö, att

brottslighet som medför eller kan medföra en försämring i den omgivande miljön likställs med störningar.

### ***Hyresgästens ansvar för andra personer***

Tillsynsansvaret för hyresgästen förslås utvidgas till krav på att vidta åtgärder och aktivt agera när det förekommer orostecken för att hushållsmedlemmar eller annan som hyresgästen ansvarar för begår eller kan komma att begå brott. Det saknar enligt utredningen i princip betydelse om hyresgästen på grund av personliga förhållanden har svårt att fullgöra sitt ansvar. Avseende underåriga barn ska hyresgästen inte göras hyresrättsligt ansvarig för brottsliga handlingar som barnet begår om Hyresgästen har agerat. Det är inte den brottsliga gärningen som leder till uppsägning, det är hyresgästens underlåtenhet att agera som leder till uppsägning.

### ***Uppsägning till omedelbart upphörande för störningar och bristande skötsamhet***

Grunden för uppsägning till omedelbart upphörande ändras så att bristande skötsamhet omnämns och att begreppet allvarlig brist i skötsamhet införs vilket möjliggör att en hyresrätt kan sägas upp utan rättelseanmaning och meddelade till socialtjänst vid särskild allvarlig brist i skötsamhet. Gör sig hyresgästen skyldig till det, till exempel genom våld och hot mot hyresvärdens personal eller anlitade entreprenörer, blåljuspersonal med flera kan hyresrätten sägas upp till omedelbart upphörande utan föregående rättelseanmaning och meddelande till socialtjänsten. Är det fråga om brottslighet som är ägnad att medföra försämring i miljön i omgivningen kommer det att vara möjligt att säga upp hyresgästen utan föregående rättelseanmaning och meddelande till socialtjänsten.

### ***Uppsägning till omedelbart upphörande på grund av brott i lägenheten***

Kravet för uppsägning vid brott i lägenheten förslås ändras så att det inte längre behöver omfatta hela lägenheten eller en väsentlig del av den samt att en hyresrätt anses förverkad om lägenheten används för att begå brott av allvarligt slag, begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning. Med lägenhet, liksom i övrigt i hyreslagen, avses även de förråd som hör till lägenheten och gemensamma utrymmen som hyresgästen kan nyttja på grund av hyresavtalet. Även lokaler omfattas av reglerna. Våld av närstående liksom tillfälliga sexuella tjänster mot ersättning ligger ska rymmas inom begreppet.

### ***Förändring av reglerna om att inrymma inneboende i lägenheten***

Utredningens förslag är fortsatt att hyresgästen får inrymma utomstående i lägenheten utan hyresvärdens samtycke. Det förutsätter dock att man uppfyller kraven på *trygghet*, *sundhet*, *ordning* och *gott skick*. I bedömningar ska hänsyn tas till lägenhetens storlek, hur den utformats, hur utstående inryms. Det ska enligt utredningen inte spela någon roll om det är samma personer som har bott i lägenheten eller om olika personer avlöst varandra och någon exakt tidsgräns uppställs inte. Hyresvärden har inte rätt att ensidigt bestämma antalet inneboende i ett hyreskontrakt. Ett sådant villkor är dock möjligt och kan ha betydelse vid en prövning.

### ***Hyrans betalning***

Utredningen föreslår att ändra regeln för betalning så att den tar hänsyn till de betalningstjänster som finns tillgängliga på marknaden idag och är teknikneutral. Någon avgörande ändring i sak föreslås inte.

### ***Utvidgning av hyresvärdens rätt till tillträde till hyresgästens lägenhet***

Hyresvärden ska enligt förslaget ha rätt till tillträde till lägenheten i syfte att utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används samt att ett meddelande om tillträde till lägenheten ska anses lämnat till hyresgästen när det skickats i rekommenderat brev. Vid vägran och så det inte finns giltiga skäl för vägran ska hyresvärden ha möjlighet att säga upp hyresgästen. Förtydligandet om att det är tillräckligt att hyresvärden skickar ett rekommenderat brev minskar enligt utredningen hyresgästens möjligheter att förhala hyresvärdens tillträde till lägenheten.

### **Tydligare förhandlingsklausul och förhandlingsöverenskommelse**

Förtydligande att en hyresgäst som har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal ska vara bunden av villkor som fastställts i förhandlingsöverenskommelser, även om den förhandlingsordning som gäller för lägenheten har ändrats eller ersatts. Bakgrunden är de ändringar i hyresförhandlingslagen som genomfördes den 1 januari i samband med tillkomsten av lagen (2022:1657) om tvistlösning inom ramen för vissa kollektiva hyresförhandlingar inte lett till önskat resultat.

### **Övriga förslag till ändringar**

Förslag att ändra i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder samt i förordning (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion rörande vilka beslut som får fattas av anställda i hyresnämnder och ett tillägg i rättshjälpslagen. I sistnämnda fall blir det möjligt att få rättshjälp för kostnader för bevisning även i hyres- och arrendenämnd. Tidigare gällde det endast i hovrätten sedan ett avgörande av en nämnd överklagats dit.

Fastighetsägare som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör få tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen.

### **Kommentar från Kommunföretag**

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter har lämnat nedanstående yttrande. Kommunföretag delar Kfast svar och har inga ytterligare synpunkter.

---

### **Yttrande från Eskilstuna Kommunfastigheter AB**

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter beslutade

**att godkänna yttrande gällande remiss "Åtgärder för tryggare bostadsområden"**

**samt att** översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

### **Yttrande från Kfast**

Kfast delar utredningens bedömning att det behövs utökade möjligheter att ingripa med hyresrättsliga sanktioner mot hyresgäster som begår brott för att ge bättre förutsättningar för att trygga bostadsområden i hela landet.

Genom att komplettera begreppet brist i sundhet, ordning och gott skick med ordet trygghet klargörs hyresgästens skyldighet i det här avseendet och att trygghet ska ges stor tyngd. Breddningen av begreppet kommer att underlätta vid anmaning om rättelse och möjliggöra hänvisning till ett trygghetsperspektiv.

Att brottslighet som medför eller kan medföra en försämring i den omgivande miljön likställs med störningar är positivt då det ger en större möjlighet för en hyresvärd att kunna få bort kriminell verksamhet från sina bostadsområden.

Förslaget avseende det utökade tillsynsansvaret vid brottslig verksamhet är bra men hyresgästen behöver även kunna hållas hyresrättsligt ansvarig och kunna sägas upp ifrån sitt boende i de fall deras barn begår allvarlig eller upprepad brottslighet. Det finns idag en stor problematik kopplat till barn som begår allvarliga brott eller upprepad brottslighet och det har en stor påverkan på bostadsområdenas attraktivitet och trygghet och bidrar till en negativ samhällsutveckling.

Att kunna säga upp en hyresgäst vid ett särskilt allvarligt fall av bristande skötsamhet utan föregående rättelseanmaning, på motsvarande sätt som idag gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet, är mycket önskvärt då det handlar om allvarliga situationer som kan ha en mycket stor påverkan på tryggheten i bostadsområdet, för fastighetsbolagets personal och samhället i stort.

Den förslagna ändringen gällande omedelbart upphörande på grund av brott i lägenheten är positiv. Det är idag alldeles för högt ställda krav på att få sin lägenhet förverkad kopplat till brottslig verksamhet. Att ändra lagen enligt förslaget stärker arbetet med att beivra brott och få bort oönskad verksamhet. Kfast framhåller att den förslagna ändringen även ska omfatta de fall då lägenheten används som underlag för att begå folkbokföringsbrott och välfärdsbrott.

Trots problematiken med otillåten andra hand uthyrning och trångboddhet finns en förståelse för att hyresgästen fortsatt ska få inrymma utomstående i lägenheten utan hyresvärdens samtycke men lagförslaget bör kompletteras med att hyresgästen måste inhämta samtycke ifrån hyresvärden vid fler än en inneboende samt att hyresgästen ska uppge hur man ska bo och storlek på boende, antal boende vid folkbokföring hos Skatteverket. Det skulle göra det svårare för att skriva sig på fel adress eller hävda att man är inneboende. Lagtexten bör även kompletteras med ett förtydligande om att en persons folkbokföring inte alltid är det samma som ens hemvist och boende. Att göra dessa förtydliganden och tillägg skulle även minska risken för välfärdsbrott i samhället då personer idag skriver sig på adresser som de inte bor på för att erhålla olika typer av bidrag. Ytterligare ett steg som inte är kopplat till hyreslagen är att minska sekretess mellan myndigheter, fastighetsägare och kommuner. Att inte reglera antalet boende per lägenhet bidrar till högre förvaltningskostnader men även att man inte tar hänsyn till barnperspektivet och att barnens förutsättningar till studiero och god livskvalitet. Det bidrar även till att barn i större utsträckning vistas i det offentliga rummet och kan lockas till brottslig verksamhet. En reglering av antalet boende vore därför önskvärt.

Kfast håller med utredningen om att hyresvärden ska ha rätt till tillträde till lägenheten i syfte att utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används. Det kommer att underlätta bevisbördan vid tex otillåten andra hands uthyrning. Att ett meddelande om tillträde till lägenheten i dessa fall ska skicka till hyresgästen i rekommenderat brev skapar ett tydligt bevisunderlag för när meddelandet skickats och det överensstämmer också med hur meddelanden i stor utsträckning redan idag ska skickas, till exempel begäran om godkännande av förbättringsarbeten, rättelseanmaningar med mera som omnämns i 63 § hyreslagen. Förslaget kommer också att underlätta för andra situationer än när hyresvärden vill utöva nödvändig tillsyn eller kontrollera hur en lägenhet använts.

Kfast instämmer i förslaget att den hyresvärd som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör få tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen, detta då det leder till högre förvaltningskostnader och då det bidrar till en positiv samhällsutveckling i stort.

Eskilstuna Kommunföretag AB  
Mikael Brodén, 073-981 49 37

Datum  
2023-11-16

5(5)

---

Eskilstuna Kommunföretag AB

Tommy Malm