

Datum
2023-12-20

Diarienummer
2023/257

Yttrande över betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) och promemorian stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)

Inledningsvis lämnar hyresnämnden några allmänna synpunkter på betänkandet om tryggare bostadsområden. Därefter lämnar hyresnämnden synpunkter på enskilda delar av lagförslagen i betänkandet.

I en avslutande del ger hyresnämnden sin syn på förslagen i promemorian.

Förkortningar i texten:

HL, 12 kap. jordbalken

HFL, hyresförhandlingslagen

LAH, lagen om arrendenämnder och hyresnämnder

1. Allmänt om betänkandet

Hyresnämnden ifrågasätter om det kommer att vara möjligt att tillämpa lagförslagen på ett rättssäkert sätt.

De problem som beskrivs i direktiven till utredningen är väl kända genom massmedias rapportering. Utan tvivel finns det kopplingar mellan dagens gängbrottslighet och otrygghet i samhället, inte minst i bostadsområden där sprängningar och skjutningar har förekommit. Mot bakgrund av detta är det förståeligt att uppmärksamhet riktas mot

möjligheten att skapa en tryggare boendemiljö i utsatta bostadsområden genom att verka för att brottsligheten minskas där.

Hyresnämnden saknar i betänkandet ett närmare underlag som belyser frågan om kopplingen mellan brottsplats och gärningsmannens bostad och ytterst en analys om de föreslagna åtgärderna kan förväntas leda till önskad effekt.

Vid vissa typer av brott är det uppenbart att det finns en koppling mellan brottsplats och gärningsmannens bostad, såsom vid vandalism i form av bilbränder, vapenbrott eller lokal narkotikaförsäljning medan det vid andra typer av brott nog inte alls förhåller sig så. För hyresnämnden är bilden betydligt mer komplex.

På sidan 145 i betänkandet hänvisas till material som redovisas i avsnitt 4.4. I det avsnittet finns emellertid inget material som belyser i vad mån hyresgäster begår allvarliga brott i sin egen närmiljö.

Avsnittet innehåller en redovisning av antalet brott av olika slag och förekomsten av vissa brott i utsatta områden. Slutsatserna i betänkandet bygger därutöver på uppgifter från enskilda hyresvärdar och poliser.

Grunden för bedömningen av hyresgästens brottslighet som förverkandegrund är förslaget till ny bestämmelse i 25 § tredje stycket HL. Uttrycket att "...brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen" ger ett stort spelrum för tillämpningen av bestämmelsen. Bestämmelsen innehåller osäkerhet beträffande vilken typ av brott som kan komma i fråga samt vad som avses med närmiljön och omgivningen.

Betänkandet innehåller en utvidgning av möjligheterna att säga upp hyresgästen om brott begås i själva lägenheten (42 § första stycket 12). Den ändringen är konkret och tillräckligt förutsebar för att effektivt kunna fånga upp en del fall.

Att brottsligheten ska vara *ägnad* att medföra en försämring av närmiljön innebär att varken hyresvärdar eller de kringboende

behöver ha känt till att brottet begåtts. Det torde bland annat innebära att det inte spelar någon roll om brottet kommer till hyresvärdens eller omgivningens kännedom först efter det att påföljden av brottet har verkställts eller till och med först när brottet har preskriberats.

I betänkandet nämns att brott som utförs med hjälp av dator från lägenheten typiskt sett inte kan anses medföra en sådan försämring av närmiljön som avses med förslaget. Den som begår exempelvis bokföringsbrott, skattebrott, piratkopiering eller nätbedrägerier kan därför få bo kvar. Hur är det med sexualbrottslighet som begås via internet? Om grannarna bara hade vetat om det så hade de kanske känt en otrygghet, som de nu enbart tack vare sin bristande kännedom har sluppit.

Det torde inte heller förutsättas att brottet faktiskt har medfört någon försämring av närmiljön. Det räcker att brottet varit av sådant slag att det typiskt sett skulle ha kunnat medföra en försämring.

Hyresnämnden anser inte att förslaget grundas på ett tillräckligt underlag och inte heller är tillräckligt preciserat för att det ska kunna tillämpas med den rättssäkerhet som måste krävas.

2. Lagförslagen i övrigt i betänkandet

2.1 25 § tredje stycket HL

Hyresnämnden är tveksam till att brott med betydelse för närmiljön inordnas under begreppet störningar i boendet. Det hade varit mer logiskt att hantera sådan brottslighet som en egen kategori eller att låta den ingå i bristande skötsamhet/särskilt allvarlig bristande skötsamhet.

Hyresnämnden har också språkliga synpunkter på 25 § tredje stycket. Av kommentaren till de olika bestämmelserna där hyresgästens brott har betydelse tycks framgå att alla bestämmelser som använder begreppet störningar i boendet också är tillämpliga på det slags brott som anges i 25 § tredje stycket. Detta är dock inte tydligt i den bestämmelsen.

Ordet *likställs* får anses innebära att brottet inte *är* en störning i boendet, bara att det ska *likställas* med sådan störning. Det borde då också framgå av lagtexten i vilka situationer brottet ska likställas med störning.

Hyresnämnden anser också att uttrycket *likställs* är onödigt ålderdomligt. I stället föreslås ”Med störningar i boendet avses även att hyresgästen begår brott...”.

2.2 25a §, 42 § tredje stycket, 43 § första stycket HL

Hyresnämnden anser att man i de följande paragrafer där man hänvisar till brott som avses i 25 § tredje stycket som uttryck bör använda ”brott som avses i 25 § tredje stycket”.

Hyresnämnden noterar för övrigt att man i dessa paragrafer utan synbar anledning använder olika uttryck, såsom ”sådan brottslighet som likställs”, ”sådana brott som likställs” och ”störningar i boendet enligt 25 § tredje stycket”.

2.3 41 § HL

Hyresnämnden tillstyrker förslaget. Paragrafens andra stycke innehåller emellertid en enda mening med 62 ord. Stycket bör omarbetas till att bli mer lättillgängligt.

2.4 5 b § LAH

Hyresnämnden tillstyrker förslaget.

Emellertid anser hyresnämnden att man vid användningen av möjligheten till delegation särskilt bör beakta att en stadfästelse av förlikning kräver ett visst mått av juridisk granskning, särskilt om förlikningen har utformats av parterna själva.

2.5 73 § HL, 19 c § LAH

Hyresnämnden tillstyrker förslagen.

De föreslagna bestämmelserna om kostnadsansvar för partens företrädare är utformade med 18 kap. 7 § rättegångsbalken som förebild. Förslaget för kostnadsansvar i hovrätten innehåller en direkt hänvisning till rättegångsbalken. Förslaget till ny bestämmelse för ansvaret i hyresnämnd innehåller ingen hänvisning utan i stället en ordalik återgivning av rättegångsbalkens bestämmelse.

Bestämmelsen i rättegångsbalken om partsföreträdarens ansvar gäller uttryckligen även utan yrkande från part, medan ansvaret för parten torde gälla endast efter yrkande. Genom hänvisningen till rättegångsbalken i förslaget till bestämmelse för hyresmål i hovrätten kommer samma att gälla där.

Det framgår emellertid inte om även bestämmelsen för ansvaret i hyresnämnd ska kunna tillämpas utan yrkande. Bestämmelsens föreslagna lydelse ger närmast intryck av att så inte är fallet. Frågan bör dock besvaras i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

3. Övriga förslag i betänkandet

Hyresnämnden har inga övriga synpunkter på förslaget.

4. Promemorian

Hyresnämnden tillstyrker förslaget.

I detta yttrande har lagmannen Karin Nacke samt hyresråden Cecilia Isgren och Carl Olof Nilsson Öhrnell deltagit.



Karin Nacke



Carl Olof Nilsson Öhrnell