

Remissvar:

Remiss av betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) och promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)

Regeringens diarienummer: Ju2023/02200 och Ju2023/01549

SFS har erbjudits att lämna sina synpunkter på betänkandet *Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)* och promemorian *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)*. SFS är en sammanslutning av studentkårer vid Sveriges universitet och högskolor. SFS har 58 medlemskårer vilka tillsammans representerar ungefär 390 000 studenter och doktorander.

Studenter, studentbostäder och trygghet

SFS besvarar remissen utifrån ett studentperspektiv. Studenter är långt ifrån en homogen grupp. Ungefär 60 procent av studenterna är kvinnor. Hälften av studenterna med studiemedel är yngre än 25 år och närmare 40 procent är mellan 25 och 35 år. Var femte student (med eller utan studiemedel) har barn.

Ungefär 30 procent av studenterna bor i en studentbostad och ungefär lika många bor i en hyresrätt som inte är en studentbostad. 35 procent av studenterna bor ensamma. 44 procent bor tillsammans med en partner och eventuella barn. 4 procent av studenterna är ensamstående med barn. Enligt SFS årliga Bostadsrapport bor ungefär 70 procent av studenterna i en stad som har brist på studentbostäder, där det i regel tar mer än en termin att ordna en egen bostad (andrahandsmarknaden borträknad).

Det finns såvitt SFS vet ingen kartläggning av den upplevda tryggheten som tar sikte just på studenter eller studentbostäder. SFS har vid några tillfällen varit i kontakt med studentkårer som menar att det finns vissa bostadsområden med studentbostäder som studenter undviker. Det har då rört sig om platser som funnits med på polisens lista över utsatta områden (inklusive riskområden eller särskilt utsatta områden). Det är dock svårt att avgöra i vilken omfattning detta är ett problem specifikt ur ett studentperspektiv.

Det finns skäl att misstänka att studenter i genomsnitt löper en förhöjd risk för våld i nära relationer. Detta till följd av studentpopulationens sammansättning. Enligt Brottsförebyggande rådet är utsattheten för våld i nära relationer som störst i åldrarna 16-34 år.¹ En stor majoritet av studenterna ryms i denna ålderskategori. Dessutom är en majoritet av studenterna kvinnor. Kvinnor och män löper ungefär samma risk att utsättas för våld i nära relationer, men kvinnor drabbas oftare av grövre våld. Samtidigt minskar risken att utsättas för våld i nära relationer med utbildningsnivån, vilket möjligen blir en motvikt till de övriga riskfaktorerna.

Synpunkter på förslagen Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

5.1 Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden

SFS **kan inte ta ställning** till 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.*

Det saknas evidens som styrker att det ur ett studentperspektiv finns ett sådant behov. SFS anser att hyresgäster fortsatt bör ha en stark besittningsrätt.

SFS **instämmer** dock i bedömningen att *en viktig faktor för ökad trygghet är att fastighetsägare arbetar systematiskt och långsiktigt med frågor om trygghet i bostadsområden. De åtgärder som föreslås bör ge större möjligheter att bedriva ett sådant arbete.*

5.2 Fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen

SFS **instämmer** i utredningens bedömning att *fastighetsägare som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör få tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen. Frågan om hur arbetet ska beaktas vid hyressättningen bör inte regleras i lag utan överlämnas åt hyresmarknadens parter att hantera vid förhandlingar.*

SFS håller med om att frågan inte bör regleras i lag och anser att utredningens bedömning går väl i linje med den nuvarande modellen för hyressättning.

¹ <https://bra.se/statistik/statistik-om-brottstyper/vald-i-nara-relationer.html>

5.3 Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas

Utredningens förslag: *Hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska skärpas och komma till uttryck i hyreslagen. Ett uppsamlade begrepp för olika former av åsidosättanden, bristande skötsamhet, ska införas.*

SFS **avstyrker** förslaget. Förslaget är så vagt formulerat att det i princip kan komma att riktas mot normalt förekommande aktiviteter i studentbostadsområden, exempelvis fester i en studentkorridor eller sammankomster på gemensamma gårdar:

“Utredningen föreslår att det uttryckligen ska anges att hyresgästen vid sin användning av lägenheten, utöver sundhet, ordning och gott skick, också ska ha ett ansvar för att bevara tryggheten inom fastigheten. [...] Huruvida förpliktelsen åsidosatts, och i vilken utsträckning, får avgöras utifrån en helhetsbedömning. Det bör spela mindre roll vad det är för handling och större roll hur beteendet påverkat tryggheten inom fastigheten. [...] Med trygghet är det i det sammanhanget naturligt att förstå den personliga säkerheten eller hur den med fog upplevs. Hyresgäster ska exempelvis kunna röra sig fritt i huset vid olika tidpunkter utan att behöva känna oro och inte heller begränsas på något annat sätt. Det bör inte heller tolereras att bostadsmiljön upplevs som mindre attraktiv på grund av inslag som skapar otrygghet.”

De konkreta exempel som sedan anförs, exempelvis att hyresgäster använder våld eller hot, regleras redan idag genom brottsbalken och SFS ser därför inget behov av ytterligare reglering.

5.4 Brottslighet mot hyresvärdar bör få tydligare konsekvenser

Utredningens förslag: *Vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska det inte krävas att en uppsägning har föregåtts av en anmaning till hyresgästen att vidta rättelse.*

SFS bedömer att förslaget inte har konsekvenser för studenter som grupp.

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

Utredningens förslag: *Brott ska likställas med en störning i boendet om brottsligheten är ägnad att medföra en försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen. Något krav på en rättelseanmaning före en uppsägning ska inte finnas.*

SFS bedömer att förslaget inte har konsekvenser för studenter som grupp.

5.6 Tillsynsansvaret vid brott i omgivningen

Utredningens förslag: *Hyresgästens ansvar att hålla noggrann tillsyn över vissa personer ska gälla på samma sätt i fråga om sådan brottslighet i omgivningen som likställs med*

störningar i boendet som i övriga situationer. Nuvarande modell för tillsyn är tillräckligt flexibel för att hänsyn ska kunna tas till skillnaderna mellan olika situationer.

SFS **avstyrker** förslaget. Det är mycket svårt att kontrollera vad som sker utanför boendet, särskilt i studentbostäder. Många studentbostäder har gemensamma ytor, exempelvis gemensamma kök och uppehållsrum. De boende i studentbostäder anordnar oftare gemensamma sociala aktiviteter, fester och dylikt än boende i andra hyresbostäder. Om flera hyresgäster tillsammans anordnar en social sammankomst, och någon av gästerna begår ett brott på vägen därifrån, så är det inte säkert att det går att koppla ansvaret till någon enskild hyresgäst. Förslaget medför en risk att en hyresgäst blir uppsagd trots att de inte har bjudit in eller över huvud taget har kunnat påverka personen som har begått brott.

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

Utredningens förslag: *Förverkande av hyresrätten på grund av brott i lägenheten ska kunna ske i fler situationer. Kravet på att det ska vara fråga om att lägenheten ska användas helt eller till väsentlig del för brottslig verksamhet tas bort. En hyresrätt ska i stället vara förverkad om lägenheten används för att begå brott av allvarligt slag, begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning. Förutsättningarna för att förverka hyresrätten på grund av tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning omfattas av bestämmelsen om förverkande på grund av brott.*

Utredningens bedömning: *Några ytterligare förverkandemöjligheter behövs inte på grund av fastighetsägarens ansvar att agera för att förhindra brott i vissa fall.*

SFS tar inte ställning till förslaget i sin helhet.

SFS **vänder sig emot** att "förutsättningarna för att förverka hyresrätten på grund av tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning omfattas av bestämmelsen om förverkande på grund av brott."

Det måste göras en åtskillnad mellan fall där hyresgästen själv säljer sexuell tjänst eller om lägenheten används för försäljning av sexuella tjänster av någon annan än hyresgästen själv. Koppleri utgör ett brott, men försäljning av sexuell tjänst är inte det.,

Som utredningen påpekar så är det inte brottsligt att sälja sexuella tjänster. Utredningen skriver: "Den person som erbjuder sexuella förbindelser mot ersättning kan inte straffas för medverkan och begår alltså inget brott. Det är inte desto mindre så att hyresgästen bjuder in en person till lägenheten med vetskap om att ett brott kan komma att begås. Hyresgästen är därför hyresrättsligt ansvarig för att sexuella förbindelser mot ersättning förekommer i lägenheten." Resonemanget är mycket märkligt och antyder i princip att den som säljer sexuell tjänst samtidigt gör sig skyldig till koppleri. Att bjuda in en person till lägenheten är en beståndsdel i handlingen att sälja den sexuella tjänsten. Det är inte lämpligt att säga upp lägenheten på grund av att hyresgästen utsätts för ett brott.

SFS är dock **mycket positiva** till att den som gör sig skyldig till koppleri och använder en studentbostad för försäljning av sexuella tjänster som utförs av någon annan ska kunna sägas upp.

5.8 Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt

Utredningens förslag: *Hyrestvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt.*

SFS **tillstyrker** förslaget.

5.9 Utökad information till hyresgäster som brister i skötsamhet

Utredningens förslag: *Om det förekommer bristande skötsamhet ska hyresvärden vara skyldig att uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör. Även en underrättelse till socialnämnden ska lämnas. Hyresnämnden ska ha en skyldighet att lämna sådan underrättelse i förlängningstvister.*

SFS **tillstyrker** förslaget.

SFS **föreslår** att övriga hyresgäster ska ges rätt till hyressänkning om hyresvärden underlåter att verka för att störande beteende upphör.

5.10 Beviskrav i tvister om uppsägning

Utredningens bedömning: *Beviskraven vid en uppsägning bör inte sänkas.*

SFS **instämmer** i bedömningen.

5.11 Förslagen är förenliga med barnkonventionen och Europakonventionen

Utredningens bedömning: *De lagförslag som lämnas är förenliga med Europakonventionen och FN:s barnkonvention. Förslagen medger att en nyanserad bedömning kan göras i varje enskilt fall om hur olika intressen ska vägas mot varandra. Så måste också ske. Även övriga intressen som beaktas inom hyreslagstiftningen, t.ex. sociala hänsyn kopplade till den enskilda hyresgästen, kan beaktas på ett sätt som är linje med hur regler om uppsägning i övrigt är utformade.*

SFS **tar inte ställning** till bedömningen. Det ligger inte inom SFS område att analysera utredningens förslag ur ett barnperspektiv.

6.1 Reglerna om inneboende förtydligas

Utredningens förslag: *Hyresgästen ska ha rätt att inrymma utomstående så länge det inte sker på ett sätt som hyresvärden skäligen inte ska behöva godta. Det förtydligas vad som ska*

beaktas vid bedömningen av vad hyresvärdens ska behöva godtas. Av vikt är t.ex. om fler personer inrymts än vad lägenheten är anpassad för.

SFS **har inga invändningar** mot förslaget. Det är rimligt att begränsa antalet inneboende utifrån hur många personer som en lägenhet är anpassad för. Om en hyresgäst har alltför många inneboende i ett korridorsrum så kan det skapa olägenhet för de andra hyresgäster som delar gemensamma funktioner såsom exempelvis kök. Som regel bör det dock alltid gå att ha minst en inneboende även i små rum/lägenheter.

6.2 Hyresvärdens möjlighet att kontrollera hur lägenheten används förtydligas

***Utredningens förslag:** Hyresvärdens ska ha rätt till tillträde till lägenheten i syfte 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.*

SFS **avstyrker** förslaget.

SFS anser att hyresgästens rätt till privatliv ska värnas.

De fall som utredningen tar upp och som kan innebära ett ökat behov av att kontrollera hur lägenheten används rör främst brottslig verksamhet. Ett annat fall som nämns är om det bor för många personer i lägenheten. Hur många som bor i en lägenhet framgår av folkbokföringsregistret och behöver inte kontrolleras genom tillträde. Om en inneboende underlåter att anmäla flytt till Skatteverket så är det folkbokföringsbrott.

Det är inte hyresvärdens uppgift att utreda brott. Vid misstanke om brott bör polisen eller Skatteverket kopplas in.

7 Övriga förslag

SFS **tar inte ställning** till förslagen under rubrik 7 *Övriga förslag*.

SFS medverkar inte i hyresförhandlingar. Om de förhandlande parterna är överens om att en lagändring rörande förhandlingsordningen behövs så har SFS inget skäl att tycka annorlunda. Detsamma gäller övriga förslag i avsnittet.

8 Ikraftträdande och övergångsbestämmelse

SFS har **inga synpunkter** vad gäller förslaget om ikraftträdande och övergångsbestämmelser.

Synpunkter på förslagen i Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)

SFS övergripande åsikt är att det är bra att stärka brottsoffers skydd mot uppsägning och stärka möjligheten att överta ett hyresavtal. Studenter som förlorar sin bostad hamnar ofta i en väldigt svår situation. De flesta studenter bor på en ort där det kan ta lång tid att bli erbjuden en hyreslägenhet och de flesta saknar ekonomiska förutsättningar för att köpa en bostadsrätt.

6.1 2014 års lagändringar ger ett ändamålsenligt skydd

SFS har **inga synpunkter** på bedömningen att *De regler som infördes till skydd för brottsutsatta personer fyller huvudsakligen sin avsedda funktion. Den begränsade förekomsten i praxis kan ha flera tänkbara orsaker. Det saknas anledning att föreslå några förändringar med avseende på bevisbördans placering eller beviskrav.*

6.2 En skälighetsbedömning i förverkandefrågor

Utredningens förslag: *Utrymmet för att ta hänsyn till en brottsutsatt hyresgästs situation vid prövningen av om en hyresrätt är förverkad ska utvidgas och komma till tydligare uttryck. Hyresrätten ska inte vara 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*

SFS **tillstyrker** förslaget.

6.3 Utökade möjligheter att överta ett hyresavtal

6.3.1 Utsatthet för brott kan medföra ett särskilt starkt behov av att behålla eller överta ett hyresavtal

Utredningens bedömning: *Personer som har utsatts för våld eller annan brottslighet från närstående kan ha särskilda svårigheter att hitta en egen bostad på en ansträngd bostadsmarknad. För dessa personer är därför möjligheten att behålla ett hyresavtal för egen del eller att ta över hyresavtalet för den gemensamma bostaden särskilt viktig.*

SFS **instämmer** i bedömningen.

6.3.2 Övertagande av bostad enligt familjerättsliga regler

Utredningens bedömning: *Det finns inte anledning att föreslå några ändringar i det familjerättsliga regelverket för att utöka en våldsutsatt hyresgästs möjlighet att ta över den gemensamma bostaden.*

SFS har ingen synpunkt på bedömningen.

6.3.4 En förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster

Utredningens förslag: *Förutsättningarna för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster ska förstärkas. Om den omständighet som en hyresvärd åberopar som skäl mot att inte godta en person som hyresgäst har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne, eller någon i dennes hushåll, för brott, ska detta särskilt beaktas som skäl för att godta personen som hyresgäst.*

SFS **tillstyrker** förslaget. Förslaget kan göra det lättare för den som är utsatt för våld i hemmet att lämna partnern.

6.3.5 Möjligheten för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster trots svag ekonomi ska förstärkas

Utredningens förslag: *En person med bristande ekonomiska förhållanden till följd av utsattheten för brott ska ha större möjlighet att godtas som hyresgäst om han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.*

SFS **tillstyrker** förslaget.

Även personer som egentligen har råd att betala hyran på egen hand riskerar att nekas en hyresrätt på grund av högt ställda inkomstkrav. Det är inte ovanligt att hyresvärdar kräver att den huvudsökande ska ha en inkomst om minst tre gånger hyran. För många studenter med studiemedel är det svårt att uppnå: Studiemedlet med lån och bidrag uppgår till 13 156 kronor i månaden 2024. En tredjedel av det motsvarar 4 385 kronor, vilket är en låg hyra på dagens hyresmarknad. Nivåerna i inkomstkraven är säkerligen ett problem även för andra grupper.

Inkomstkraven vid en prövning bör inte vara högre än att hyresgästen bedöms kunna betala hyran samt ha råd med grundläggande levnadsomkostnader. Det bör **förtydligas** att det är lagstiftarens mening att detta också ska utgöra en gräns för vad som anses vara skäligen godtagbart, enligt nuvarande lydelse i 47 § 12 kap JB: "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".

6.4 Barns behov av en trygg bostad ska beaktas särskilt i alla hyrestvister

Utredningens bedömning: *Barnkonventionen, som gäller som lag i Sverige, stadgar att principen om barnets bästa ska sättas i främsta rummet vid alla beslut som rör barn. Denna princip ska även tillämpas när hyrestvister som berör barn prövas. I de delar det hyresrättsliga regelverket som nu är i fråga saknas anledning att särskilt framhålla hänsynen till barnets bästa.*

SFS har **inga synpunkter** på bedömningen.

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2024. De nya bestämmelserna ska gälla även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. De ska dock inte tillämpas i mål och ärenden som inletts före ikraftträdandet.

SFS har **inga synpunkter** vad gäller förslaget om ikraftträdande och övergångsbestämmelser.



Jacob Färnert
Ordförande
jacob.farnert@sfs.se
070-545 75 57



Sebastian Lagunas Rosén
Samhällspolitisk chef
sebastian.lagunas.rosen@sfs.se
076-870 56 94