



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2023-11-15

Diarienummer SLK-2023-00870

Handläggare

Helena Österlind, Lena Risfelt

Telefon: 031-368 02 28

E-post: helena.osterlind@stadshuset.goteborg.se

Remiss från Justitiedepartementet – Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) samt Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18)

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

1. Yttrande över remissen Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57), i enlighet med bilaga 2 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, översänds till Justitiedepartementet.
2. Yttrande över remissen Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18) i enlighet med bilaga 4 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, översänds till Justitiedepartementet.

Sammanfattning

Göteborgs Stad har 2023-10-05 fått remisserna om betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) och promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18) för yttrande. Yttrande ska vara Justitiedepartementet tillhanda senast 2023-12-22.

I Åtgärder för tryggare bostadsområden föreslås hyresrättsliga skärpningar 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. Betänkandet innehåller även förslag som syftar till att motverka missbruk av reglerna om upplåtelse till inneboende. Utredningens föreslagna bestämmelser föreslås träda i kraft 2025-01-01.

I promemorian om Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor föreslås att en skälighetsbedömning i förverkandefrågor om att bli av med lägenhet införs i lagstiftningen. Vidare föreslås en förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster samt förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster trots svag ekonomi. Utredningens föreslagna bestämmelser föreslås träda i kraft 2024-07-01.

Stadsledningskontoret är över lag positivt till utredningarnas förslag men ser samtidigt en del brister i utredningens konsekvensbedömning avseende vissa kommunala ansvarsområden.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Ett trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete bedöms öka värdet på bostadsinnehav och skapa trygga boendeförhållanden för hyresgäster vilket i förlängningen stärker tillit i områden, som också uppfattas attraktiva att bosätta sig i. Utredningen om tryggare bostadsområden föreslår att hyresvärdar som aktivt arbetar med trygghetsskapande och brottsförebyggande insatser ska få tillgodoräkna sig detta vid hyresförhandlingar om hyror.

Hyresvärden ges en möjlighet att snabbare komma till rätta med hyresgäster som utför kriminella handlingar och påverkar området negativt vilket bedöms vara ekonomiskt gynnsamt även om det inledningsvis kan krävas kostsamma rättsprocesser. För hyresvärdarna medför förslaget att det blir en viss ökad administrativ börda. Denna bedöms emellertid vara marginell. För socialnämnderna kan effekten bli att de får in fler underrättelser. Det bedöms vara en mindre belastning och för socialtjänsten kan förslagen även leda till ett effektivare arbete genom att de får fler underrättelser om missförhållanden.

I de båda utredningarna kan konstateras att de ekonomiska konsekvenserna för kommunerna inte är tillräckligt belysta vilket bedöms vara en brist. Även om kommunerna inte åläggs nya ansvar i utredningen kan konsekvenserna bli ökade kostnader inom befintligt ansvar. Exempelvis om att gå in med hyresgaranti för målgrupp som ska kunna behålla eller ta över lägenhet eller personer som blir utan bostad till följd av vad någon i boendet utfört brott, alternativt bristande skötsamhet, som leder till förverkande av hyreslägenhet. Vidare ytterligare underrättelser inom socialtjänsten när hyresvärden ska meddela att de inlett process mot hyresgäst i större och tidigare utsträckning jämfört med idag.

Bedömning ur ekologisk dimension

Stadsledningskontoret har inte funnit några särskilda aspekter på frågan utifrån denna dimension.

Bedömning ur social dimension

Stadsledningskontoret delar betänkandets bedömning att den ökande otryggheten och brottsligheten i vissa bostadsområden motiverar att intresseavvägningen i högre grad än idag ska utgå från intresset hos det stora flertal som sköter sig. Utökade möjligheter att ingripa mot det fåtal hyresgäster som försämrar andras boendemiljö kan bidra till en tryggare miljö för den skötsamma majoriteten.

Barns behov av en trygg bostad ska beaktas särskilt i alla hyrestvister. Principen om att barnets bästa ska sättas i främsta rummet vid alla beslut som rör barn ska vara vägledande och tillämpas när hyrestvister som berör barn prövas. Arbetet inom de allmännyttiga bostadsbolagen är att huvudfokus ligger i att arbeta vräkningsförebyggande. Det är ytterst få barnfamiljer som omfattas av uppsägningar och när det sker då är det ett välmotiverat beslut som ligger bakom. Vägen dit har fyllts av ansträngningar för att hitta fram till en lösning som gör att familjen kan bo kvar.

Barn tillbringar över lag mer tid i sitt bostadsområde än vuxna vilket gör att den lokala tryggheten i än högre grad påverkar dem. När barn växer upp i områden som kännetecknas av utsatthet i form av svåra socioekonomiska förhållanden, stor segregation

och hög brottslighet ökar risken för negativ påverkan på livschanserna. Om närmiljön i bostadsområdet blir tryggare, får det stor betydelse särskilt för barn som i många fall påverkas starkt av den brottslighet som begås i många bostadsområden.

Stadsledningskontorets bedömer att förslagen i betänkandet kan leda till att koncentrationen av brottslighet i vissa områden kan minska, vilket bedöms särskilt positivt utifrån ett barnperspektiv.

Enligt utredningens förslag läggs ett större ansvar på den enskilde hyresgästen. Ansvaret omfattar att störningar inte åsamkar andra hyresgäster oskäligen besvär eller otrygghet. Familjer med utåtagerande barn och unga, utifrån funktionsnedsättning eller psykisk ohälsa kan tänkas kunna hamna i kläm. Likaså kan en familjesituation med våld försätta hyresgäst i en situation att ta ansvar som kanske inte är möjligt. Förslaget till att våldsutsatta ska kunna bo kvar och ta över hyreskontrakt är inte i alla situationer realistiskt när det handlar om livshotande förhållanden. Det kan vara allt för riskfyllt att bo kvar i bostadsområdet och en tydlig risk- och skyddsbedömning måste göras i varje enskilt fall. Det är inte säkert att familjen har kontakt med socialtjänsten vilket gör att den våldsutsatta personen och hyresvärden kommer att själva bära ett stort ansvar i livsavgörande beslut om kvarboende eller ej är möjlig.

Hyresrätter är den dominerande boendeformen i Göteborgs utsatta och särskilt utsatta områden. Tillgång till en bostad slås fast som en mänsklig rättighet och människor i olika områden i staden ska kunna känna samma trygghet i sin närmiljö. En följd av detta är att kraven på hyresgäster måste vara lika höga i alla bostadsområden. Det gäller trots att enskilda hyresgäster kan ha olika förutsättningar att i praktiken leva upp till dessa.

Enligt de båda utredningarnas förslag läggs ett stort ansvar på hyresvärden. Hur stor påverkan de kriminella elementen har på lokalsamhället varierar, eftersom de problem som finns med otrygghet i bostadsområden inte ser likadana ut överallt. Det kan uppstå situationer som innebär att yrkeskategorier som arbetar ut i områden utsätts för hot och våld. Det kan förekomma att en hyresgäst på grund av egna kopplingar till kriminella gäng eller att andra som använder lägenheten har sådana kopplingar orsakar oro och en tystnadskultur i en trappuppgång eller ett bostadsområde. Det kan ha en negativ inverkan på tryggheten i ett trapphus och kan också försvåra förvaltningen för fastighetsägaren på olika sätt. Sådana situationer kräver att hyresvärd tillika arbetsgivaren bevakar att tystnadskultur inte får fäste så att medarbetare som grannar inte vågar anmäla brottsliga handlingar.

Bilagor

1. Sammanfattning av SOU - Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)
2. Förslag till yttrande SOU - Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)
3. Sammanfattning av DS - Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18)
4. Förslag till yttrande DS - Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18)

Ärendet

Justitiedepartementet har översänt 2023-10-11 betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) samt promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18) till Göteborgs Stad för yttrande senast 2023-12-22.

Beskrivning av ärendet

Göteborgs Stad har 2023-10-11 mottagit betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) samt promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18) på remiss. Yttrandena ska vara Justitiedepartementet tillhanda senast 2023-12-22.

Förslagen i SOU 2023:57 ger hyresvärdarna fler möjligheter att agera hyresrättsligt mot hyresgäster som begår brott i, eller i anslutning till, lägenheten i syfte att stärka tryggheten för övriga boende. DS 2023:18 har som intention att denna hyresrättsliga skärpning inte ska ge negativa konsekvenser för våldsutsatta individer.

Stadsledningskontoret har i beredningen av ärendet fört dialoger med socialförvaltning Hisingen, Kompetenscentrum våld i nära inom socialförvaltning Centrum, Störningsjouren, Förvaltnings AB Framtiden och fackliga organisationer inom Koncernfackliga rådet, KFR.

Utredningarnas uppdrag

Regeringen beslutade den 7 juli 2022 om kommittédirektiven Uppsägning av hyresgäster som begått brott (dir. 2022:105 samt dir. 2023:33). I uppdraget ingick 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 eller av kriminella organisationer. Enligt utredningens direktiv ska de övriga boendes intresse av en trygg och säker boende- och närmiljö väga särskilt tungt vid bedömningen av om möjligheterna till uppsägning bör utvidgas. I utredningen ingick att

- ta ställning till om möjligheterna att säga upp ett hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott, ska utvidgas,
- ta ställning till om det behövs åtgärder för att mer effektivt motverka missbruk av reglerna om upplåtelser till inneboende, och
- föreslå de författningsändringar som behövs.

Regeringen beslutade den 30 juni 2023 om att en särskild utredare att se över hur det hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation och göra en utvärdering av 2014 års lagändringar.

I utredningen ingick att

- göra en genomgång av hyresnämndernas och de allmänna domstolarnas praxis, avseende tillämpningen av bestämmelserna,
- bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för personer vars närstående eller tidigare närstående har utsatt denne eller någon i dennes hushåll för brott att bo kvar i en hyresrätt,
- lämna författningsförslag om utredaren kommer fram till att lagstiftningen bör ändras,

- bedömningen av om 2014 års lagändringar har fått avsedd effekt eller om det hyresrättsliga skyddet bör stärkas ska göras med utgångspunkt i praxisgenomgången.

Oaktat titeln på utredningen, Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor, är uppdraget att se över skyddet för samtliga personer som utsatts för våld i en nära relation, oavsett kön, sexuell läggning eller könsidentitet.

SOU – Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

Betänkandet utgår från en problembeskrivning där de konstaterar att många hyresgäster upplever en stor otrygghet på grund av brott i bostadsområden och att problemen är särskilt stora i områden som Polismyndigheten identifierat som utsatta områden. Mycket av den grova brottsligheten såsom sprängningar, skjutningar och narkotikabrott sker i dessa områden. I och med att det finns en stor andel hyresrätter i sådana områden påverkas många hyresgäster negativt och får en försämrad närmiljö. Många fastighetsägare måste på grund av brottslighet i bostadsområdena hantera en stor säkerhetsproblematik. Utredningen konstaterar även att det är förhållandevis vanligt att hyresgäster inrymmer utomstående på ett sätt som inte är förenligt med en ordnad fastighetsförvaltning. Oklara boendeförhållanden medför inte sällan följdproblem såsom, trångboddhet, ventilationsproblem och fuktskador men även störningar och otrygghet för grannar i fastigheten.

Utredningens utgångspunkt har varit att människor ska känna sig trygga i sin boendemiljö oberoende av i vilket område de bor. Den otrygghet som präglar bostadsmiljön i många bostadsområden är allvarlig och minskar i praktiken det värde som många människor ser i sin bostad. Utredningen konstaterar att problemen har ändrat karaktär och förvärrats under 2000-talet varför de avvägningar och lösningar som nuvarande lagstiftning tillhandahåller inte i alla delar är anpassade efter problembilden.

Utredningens bedömning är 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. Utredningen lämnar bland annat följande förslag:

Hyresgästens skyldighet att bevara trygghet inom fastigheten bör skärpas

Utredningen föreslår att 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. Detta innebär att kravet på den enskilde hyresgästen skärps, vilket även ska gälla för lokalhyresgäster.

Syftet med förslaget är att minska toleransen för handlingar som påverkar andra hyresgästers trygghet. Våld, hot, narkotikaförsäljning eller annat beteende som skapar otrygghet bör inte accepteras mot någon aktör som verkar i området. Bedömningen av om skyldigheten åsidosatts och i vilken utsträckning ska grundas på en helhetsbedömning, där handlingens art är mindre relevant än hur beteendet påverkat tryggheten inom fastigheten.

Utredningen föreslår att det vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet inte ska krävas att en uppsägning har föregåtts av en anmaning till hyresgästen att vidta rättelse.

Detta innebär att fastighetsägare ska kunna säga upp en hyresgäst omedelbart när en hyresgäst allvarligt har åsidosatt tryggheten för boende, hyresvärdar och andra som verkar i området.

En situation när undantagsregeln bör kunna tillämpas är vid hot eller våld mot fastighetsägaren eller någon som arbetar för dennes räkning. Det kan också vara fråga om att andra som utför uppdrag av betydelse för hyresgäster utsätts för hot eller våld, till exempel ambulanspersonal, brevbärare eller hemtjänstpersonal. En annan situation som kan motivera att undantagsbestämmelsen tillämpas är när hyresgästens användning av lägenheten innebär fara för andra.

Brott som begås i omgivningen bör likställas med störningar i boendet

Utredningen föreslår att 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.

För hyresgäster innebär förslaget ett ökat hyresrättsligt ansvar för tryggheten i området och att uppsägning kan komma även på grund av brottslighet som begås på ett större avstånd från den egna lägenheten än vad som är fallet i dag. Exempel på brottslighet som nämns är skjutningar, sprängningar och narkotikaförsäljning men utredningen menar att det inte är själva brottsligheten som ska utgöra grunden för uppsägning, utan hur den påverkar övriga boende. Utredningen ger inte heller något geografiskt tillämpningsområde av förslaget utan även där är det påverkan på närmiljön som ska vara avgörande om det ska kunna utgöra grund för uppsägning.

Ökat tillsynsansvar för hyresgästen för brott i omgivningen

Utredningen föreslår att 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. Tillsynsansvaret innebär att hyresgästen kan göras hyresrättsligt ansvarig för andras handlingar i de fall hyresgästen har underlåtit att ha tillsyn över personer som bor i hushållet eller vistas i lägenheten, däribland minderåriga barn. Det är inte ett kontrollerande ansvar som föreslås, utan snarare ett ansvar att vidta åtgärder när det finns varningstecken. Detta gäller redan idag för störningar i boendet och utredningen bedömer att det även vid brott i omgivningen saknar betydelse om det är den faktiska hyresgästen eller någon annan i hushållet som försämrar tryggheten i området. Tillämpningen av förslaget bör ske utifrån samma principer och överväganden som idag sker för störningar i boendet. Brott som begås i lägenheter bör utgöra grund för förverkande i större utsträckning.

Utredningen föreslår att 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. All brottslighet som lägenheter används för bör dock inte leda till förverkande. Utgångspunkten bör alltså vara att lägenheten ska användas för brottsligheten och utgöra en förutsättning för att brottsligheten kan utföras. Utredningen ger exempel på brottslighet där lägenheten utgör ett skydd för brottsligheten såsom förvaring av stöldgods, vapen, narkotika eller försäljning av densamma. Här inkluderar utredningen även brott mot närstående, då den

inte sällan sker inom lägenheten. Även upprepad brottslighet av mindre allvarlig karaktär, eller brott som sker vanemässigt, bör kunna utgöra grund för förverkande av hyresrätten.

Reglerna om inneboende förtydligas och hyresvärdens möjlighet att kontrollera hur lägenheten används förtydligas

Utredningen föreslår att 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 hyresvärden ska behöva godtas. Av vikt är till exempel om fler personer inrymts än vad lägenheten är anpassad för.

Utredningen bedömer det svårt att vara helt tydlig i vilka omständigheter som hyresvärden ska godta, men föreslår att det ska ingå ett antal omständigheter som alltid ska beaktas, såsom lägenhetens storlek, om inneboende försvårar förvaltningen av fastigheten eller merkostnader och tiden som utomstående inryms i lägenheten. Förslaget syftar till att ge vägledning till hyresvärdar, hyresgäster och rättstillämpande myndigheter så att den nya bestämmelsen kan användas i situationer som klart avviker från det som bör accepteras.

Utredningen föreslår även att hyresvärden ska rätt till tillträde till lägenheten för nödvändig tillsyn även ska omfatta hur lägenheten används. I fråga om vad som avses med nödvändig tillsyn föreslås ingen skillnad jämfört med det som gäller i dag. Liksom idag ska hyresvärden meddela hyresgästen när tillsyn ska ske i ett rekommenderat brev.

Lagändringarna föreslås träda i kraft 1 januari 2025.

DS – Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18)

Utredningen bedömer att utsatthet för brott kan medföra ett särskilt starkt behov av att behålla eller överta ett hyresavtal. 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. Övertagande av bostad enligt familjerättsliga regler om hyresgästs möjlighet att ta över den gemensamma bostaden enligt 2014 års lagändringar ger ett ändamålsenligt skydd och utifrån denna bedömning ser utredningen att det inte finns anledning att föreslå några ändringar i det familjerättsliga regelverket.

Utredningen bedömer 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. Utredningen slår även fast att barns behov av en trygg bostad ska beaktas särskilt i alla hyrestvister. Vägledande är 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 i det hyresrättsliga regelverket som nu är i fråga saknas dock anledning att särskilt framhålla hänsynen till barnets bästa. Utifrån dessa bedömningar föreslås följande författningsförslag i departementsskrivelsen:

En skälighetsbedömning i förverkandefrågor

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.

En förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster

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.

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

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.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024.

Arbetsformer i Göteborgs Stad och verksamheternas bedömning av förslagen

Under denna rubrik återges kortfattat hur stadens berörda verksamheter arbetar idag och deras bedömning av förslagen, vilket ligger till grund för stadsledningskontorets bedömningar.

SOU – Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

I juni 2020 beslutade Förvaltnings AB Framtiden om Framtidenkoncernens strategi för utvecklingsområden. Inom strategin om superförvaltning ingår att inventera fastigheterna och ha dialoger med hyresgästerna utifrån ett trygghetsperspektiv och vidta nödvändiga åtgärder. Det ingår även att ha lokal närvaro i form av områdeskontor och trygghetsvärdar. Framtiden har nolltolerans mot kriminell verksamhet både i ett förebyggande perspektiv och när en kriminell handling har skett. I superförvaltning ingår även att arbeta systematiskt med riktiga hyresförhållanden i alla lägenheter. Framtiden bedömer att de förslag som lämnas i betänkandet kommer att stärka deras möjligheter att bedriva sin superförvaltning.

Av Framtidens bostadsbolag är samtliga anslutna till Störningsjouren, vars uppgift är att vara ett internt stöd i att skapa en trygg boendemiljö. Störningsjouren arbetar systematiskt med både störningar och mot oriktiga hyresförhållanden i koncernens bestånd. Störningsjouren hanterar även hela den hyresrättsliga processen när så behövs för de anslutna bostadsbolagen. Störningsjourens samverkar med såväl hyresvärdar, socialtjänsten, polis men även med kvinnojourer, kronofogden och psykiatri i arbetet med att stärka hyresgästernas möjlighet att bo kvar.

Störningsjouren har varit delaktig i Justitiedepartementets utredning och bedömer att förslagen som lämnas i betänkandet är väl avvägda och kommer att öka möjligheterna för hyresvärdarna att agera när det sker incidenter som försämrar tryggheten för hyreskollektivet. Det är bra att brottslighet i närområdet ska likställas med störningar i boendet då tidigare rättsliga processer visat att det är i detta avseende hyresvärdar haft svårt att agera, trots rapporter om incidenter och vetskap om att övriga boendes trygghet begränsas. Det bedöms angeläget att bostadsbolagen kan agera på de missförhållanden

som anmäls av övriga boende i området för att upprätthålla tilliten för de anställda men även legitimiteten för systemet.

Störningsjouren bedömer det rimligt att hyresgästen får ett utökat ansvar för tillsyn över de som tillhör hushållet eller vistas i lägenheten, även om det kan innebära svårigheter i praktiken. Förslaget kan stärka störningsjourens möjligheter att ge stöd till hyresgästen och därmed minska risken för att en uppsägning måste ske.

Störningsjouren hanterar och omhändertar inkommande tips på oriktiga hyresförhållanden från både egen personal och från grannar. De ser positivt på möjligheten att kunna bedriva tillsyn av lägenheten men bedömer att förslaget inte kommer ge så stor effekt i praktiken då information om tillsynen behöver ske i förväg.

Sammanfattningsvis bedömer Störningsjouren att förslagen i betänkandet inte i första hand kommer att leda till fler uppsägningar/avhysningar, utan att det ger ytterligare verktyg att arbeta förebyggande mot såväl enskilda hyresgäster men även gentemot hyreskollektivet. I de fåtalet fall som leder till uppsägningar och juridiska processer ser störningsjouren att förslagen kommer att ge fler möjligheter och påskynda processen.

Även socialförvaltningen Hisingen har varit en del i Justitiedepartementets utredning. De delar till stor del den problembeskrivning som ges i betänkandet men framhåller att otrygghet är komplext och även är beroende av den fysiska utformningen. Socialförvaltningen arbetar strategiskt med trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete utifrån bland annat trygg i-modellen som sker i samverkan med polisen och fastighetsägare. Tillsammans med andra aktörer genomför socialtjänsten trygghetsdialoger, trygghetsvandringar och ingår i platssamverkan för att stärka tryggheten inom vissa bostadsområden. Utifrån det lokala trygghetsskapande arbetet bedöms förslagen i betänkandet primärt som positiva.

Från socialtjänstens perspektiv ser man dock en risk i att förslagen i betänkandet kommer leda till att fler hyresgäster blir avhysta. Socialtjänsten har ett ansvar att stödja socialt utsatta grupper i bostadsanskaffning och fler hemlösa skulle kunna innebära en ökad efterfrågan på socialtjänstens insatser. En person som inte tillhör en socialt utsatt grupp eller inte har speciella svårigheter att skaffa bostad ska ordna boende efter de förutsättningar som råder på bostadsmarknaden, vilket är svårt i Göteborg. Personer som inte har någonstans att bo kan få nödbistånd prövat av socialtjänsten. Innan en avhysning verkställs får socialtjänsten underrättelser från hyresvärden. Socialtjänsten kan då ge olika insatser till individer för att de ska kunna behålla sitt boende och undvika att bli avhysta, exempelvis boendestöd, budget- och skuldrådgivning eller behandling för missbruk. Även här befaras en risk för ytterligare efterfrågan och kostnader som en konsekvens av betänkandet.

Socialtjänsten ser delvis positivt på förslaget om att brottslighet i närmiljön ska få hyresrättsliga konsekvenser. På så sätt kan socialtjänsten få ytterligare information om individer som begår brott i området och ges möjlighet till insatser i tidigare skeenden. Förslaget bedöms dock oklart vad som avses med närmiljön och det finns en risk att brottsligheten i stället utförs i andra bostadsområden vilket kan förvärra konflikterna mellan lokala gäng och leda till en ökad våldsspiral.

Även de fackliga representanterna delar problembeskrivningen som ges i betänkandet och är över lag positiva till förslagen. De lokala fastighetsskötarna, trygghetsvärdarna och de

som arbetar på områdeskontoren har generellt en god bild över tryggheten i ett område och vilka hyresgäster som bidrar till otrygghet. När de får information om exempelvis brott som begås i lägenheten, olovlig andrahandsuthyrning eller störningar i boendet så lämnas denna över till Störningsjouren som sedan hanterar ärendet. För de anställdas möjlighet att kunna utföra sitt uppdrag är det av stor vikt att ha en god dialog med hyresgästerna och finnas till hands för att sköta fastigheten. I det arbetet är tillitsfulla relationer en viktig faktor, varför förslagen inte får medföra att de i allt större utsträckning ska utgöra en kontroll- och rapporteringsinstans.

DS – Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18)

Kompetenscentrum Våld i nära relationer, vid socialförvaltning Centrum, ser att förslaget om ett stärkt hyresrättsligt skydd är ett bra tillägg utifrån att den rådande lagstiftning inte i tillräcklig grad skyddat målgruppen vilket framgår i utredningens belysning av rådande praxis. Förslaget att få behålla alternativt överta hyreskontrakt är i grunden bra men det måste fungera i praktiken. En risk- och skyddsbedömning om möjligheten att bo kvar behöver göras i varje enskilt fall då det i grunden kan handla om ökat våld med fara för liv om vräkning av våldsutövaren adderas till en redan komplex och farlig livssituation. Utredningen har brister då den inte berör socialtjänstens erfarenhet av vilket hot samt risk- och skyddsbedömning som bör göras i sådana situationer.

Ekonomiskt våld är inte en helt ovanlig form som den våldsutsatta blir utsatt för. Ofta är ekonomin helt körd i botten vilket försvårar att kunna ta steg för att lämna förhållandet. Ett bekymmer är att i utredningens förslag ska den våldsutsatta beviljas hyresgaranti för att kunna klara hyran. Det är inte form som Göteborgs Stad använder idag utan det måste omhändertas av att personen beviljas försörjningsstöd.

Den våldsutsatta behöver ofta fly boendet och erfarenheten är att skyddade och kortsiktiga boendelösningar är den verklighet som möter målgruppen. Förslagen i utredningen, att överta hyreskontraktet, kan ses som en möjlig lösning för att få tillstånd en mer långsiktig boendelösning. Detta genom att kunna använda lägenheten för byte. Erfarenheten är dock att det tar allt för lång tid och svårt att fungera i praktiken.

Socialförvaltning Hisingen ser att det är välkommet med ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta personer i syfte att säkerställa boendet för denna grupp. Socialförvaltning Hisingen ser ett ökat tryck av sådana ärenden i det som pekats ut som utsatta områden. Vidare bedömer de det vara ett bra förslag och lösning att den våldsutsatta kan få ta över hyreskontrakt vilken är en stor fördel för de som lever i social utsatthet men svårt att se hur det ska fungera i praktiken. Förövaren eller några i dess ställe kan finnas kvar i bostadsområdet och fortsätta att utöva hot och våld.

Framtiden och Störningsjouren uppger att huvudfokus ligger i att arbeta förebyggande mot vräkning. Förslagen i DS om stärkt hyresskydd för våldsutsatta kommer enligt bolagets bedömning inte ha någon påverkan på deras arbete detta då förslaget är i riktning med hur bolagen jobbar redan idag. Ett hyresrättsligt ärende om avhysning av person som står på kontraktet kan ta upp till 1,5 år. Vad det gäller det ekonomiska så godtar Framtiden redan idag försörjningsstöd som inkomst för hyresgästen.

Stadsledningskontorets bedömning

Stadsledningskontoret är över lag positivt till båda utredningarnas förslag som syftar till att skapa förutsättningar till tryggare boendeförhållanden. Samtidigt noteras en del brister

i utredningarnas konsekvensbedömning avseende vissa kommunala ansvarsområden. Det kommunala perspektivet är inte tillräckligt beaktat, varken ekonomiskt eller praktiskt.

Stadsledningskontoret efterfrågar inledningsvis en mer omfattande analys av när brott ska anses ha begåtts. Det saknas argumentation kring varför det är tillräckligt att åtal har väckts, eller vad gäller våld mot närstående – att polisanmälan gjorts, och inte att en dom fått laga kraft. Skrivningarna kan uppfattas som ett incitament att påbörja den hyresrättsliga processen i ett tidigare skede. Att en polisanmälan gjorts och att åtal väckts innebär emellertid inte att den misstänkte kommer att fällas till ansvar, och om den misstänkte frias kan redan polisanmälan eller åtalet ha medfört tveksamma hyresrättsliga konsekvenser.

Den föreslagna ordningen kan komma att medföra att Hyresnämnden eller allmän domstol föregår brottmålsprocessen och har att bedöma huruvida brott har begåtts. Det är hyresvärden som har bevisbördan för detta. Det finns en risk att det även fortsättningsvis kommer att krävas en lagakraftvunnen dom för att hyresvärden ska ha framgång. Det innebär att den hyresrättsliga processen även framöver kommer att dra ut på tiden.

Bedömning av SOU – Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

Stadsledningskontoret delar den problembeskrivning som betänkandet utgår ifrån och bedömer att det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet behöver bedrivas på många fronter. En möjlighet att agera hyresrättsligt gentemot personer som genom brottslighet förstör för de anställda och övriga boende kan utgöra ett kompletterande verktyg i ett sådant större arbete.

Förslagen bedöms påverka majoriteten av hyresgästerna positivt eftersom de bör bidra till att den brottslighet som orsakar otrygghet minskar i och omkring fastigheter. Det kan leda till att fler kan våga röra sig fritt i bostadsområden, vilket är en demokratisk rättighet som i dagsläget är ojämnt fördelad i staden beroende på i vilket område invånarna bor. Stadsledningskontorets bedömning är att förslagen i betänkandet kan leda till att koncentrationen av brottslighet i vissa områden kan minska, vilket bedöms särskilt positivt utifrån ett barnperspektiv. Att bryta segregationen är ett prioriterat mål för kommunfullmäktige och tryggare bostadsområden ett led i detta arbete.

Stadsledningskontoret ser positivt på att begreppet bristande skötsamhet införs då det bedöms angeläget att bostadsbolagen kan agera på de missförhållanden som anmäls av övriga boende i området för att upprätthålla tilliten för de anställda men även legitimiteten för systemet. Förslaget om att socialnämnden ska underrättas av hyresvärden bedöms positivt då det förbättrar förutsättningarna för socialnämnden att vidta adekvata åtgärder. Det kan dock komma att innebära ökad belastning på socialtjänsten vilket utredningen inte tar hänsyn till.

Förslaget i betänkandet är att det vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet inte ska krävas en rättelseanmaning till hyresgästen. Stadsledningskontoret bedömer det angeläget att en handling som har stark negativ påverkan på boende och anställda i området ska få konsekvenser för den som utför handlingen. För att stärka kommunens möjlighet att arbeta vräkningsförberedande är det dock viktigt att en underrättelse sker till socialnämnden.

Stadsledningskontoret delar utredningens bedömning om att brott som begås i området har stor påverkan på den lokala tryggheten och är positiv till att det även ska kunna få

hyresrättsliga konsekvenser. Individens behov av en ordnad bostadssituation är stark och kan utgöra en motivation för att efterfråga och ta emot stöd från socialtjänsten eller andra aktörer. Det ökade tillsynsansvaret för hyresgästen till att även omfatta dessa brott är en viktig signal till hyreskollektivet, men kan vara svårt att omsätta praktiskt. Förslagen i betänkandet lämnar mycket till kommande rättspraxis, vilket riskerar ett utrymme för godtyckliga uppsägningar i avvaktan på denna. Trots det ser stadsledningskontoret att det ökade tillsynsansvaret kan öka exempelvis föräldrars motivation att hålla uppsikt över sina barn för att se till att barnen inte vistas i miljöer där de riskerar att dras in i kriminella nätverk. Om förslagen träder i kraft förutsätts att hyresgäster får information om sitt ansvar och om var de kan söka stöd och hjälp när de får varningssignaler.

Stadsledningskontoret bedömer det rimligt att kravet på att det ska vara fråga om att lägenheten ska användas helt eller till väsentlig del för brottslig verksamhet tas bort. Vapen, sprängämnen och narkotika och annan brottslig verksamhet ska inte vara tillgängligt i stadens bostadsområden oavsett omfattning och hyresvärdarna bör ges större möjligheter att agera när de får kännedom om att sådant förvaras i fastigheten. Försäljning och förvaring av narkotika är en av de vanligaste uppgifterna vid nyrekrytering av unga, varför möjlighet till förvaring av dessa olovliga varor behöver begränsas.

Olovliga andrahandskontrakt och trångboddhet är ett problem även i Göteborg. De avvägningar som utredningen gör huruvida hyresvärderna ska godta att utomstående inryms i lägenheten bedöms i stort rimliga. Med beaktande av rådande bostadsmarknad är det väsentligt att stora familjer kan behålla sitt hyreskontrakt och att möjlighet till tillfälligt inhysta gäster ges. I annat fall riskerar förslaget att lägga ytterligare ett ansvar på socialtjänsten som redan idag upplever svårigheter vid bostadsanskaffning till stora hushåll. Beträffande möjligheten för hyresvärdar att kunna bedriva tillsyn av lägenheten görs bedömningen att förslaget inte kommer ge stor effekt i praktiken då information om tillsynen behöver ske i förväg.

Sammanfattningsvis ser stadsledningskontoret att förslagen i betänkandet lägger mycket ansvar på hyresvärdar när det gäller hur man arbetar med tryggheten i området och hur man agerar vräkningsförebyggande i dialog med hyresgäster och andra berörda instanser, såsom socialtjänsten. Den relationsskapande roll som anställda inom hyresbolagen har bör värnas då den i sig bedöms förebygga otrygghet. Inom Göteborgs allmännyttan finns ingen ambition att fler hyresgäster ska avhysas utan förslagen ses snarare som ytterligare en rättslig grund att använda i de hyresrättsliga processer som behöver ske. En effektivare rättslig process bedöms ha gynnsamma effekter på tryggheten för både boende och anställda i området. Förslagen ses även som ett ytterligare incitament för de boende som behöver stöd att ta emot det. Det kan dock komma att skilja sig hur allmännyttan som hyresvärd respektive privata hyresvärdar tillämpar förslagen, där de sistnämnda kan göra det i syfte att avhysa oönskade hyresgäster i större utsträckning. Detta riskerar att leda till en ökad hemlöshet, vilket inte sällan blir en fråga för socialtjänsten att hantera. Stadsledningskontoret bedömer att utredningen inte i tillräcklig utsträckning tar hänsyn till denna risk och ökade kommunala kostnader.

Bedömning av DS – Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18)

Stadsledningskontoret ställer sig övervägande positiv till förslagen i promemorian. Det är bra att den våldsutsatta personen som målsägare får ett stärkt hyresrättsligt skydd. Det kan dock finnas anledning att stärka den våldsutsatta personens möjlighet till att få hjälp

att flytta från bostadsområdet alternativt byta lägenhet. Detta då det kan finnas nätverk som fortsätter utöva våld och kontroll utifrån en hedersproblematik även om den som utövar våld inte längre finns med i hyresförfarandet.

Den våldsutsatta behöver ofta fly boendet och erfarenheten är att skyddande och kortsiktiga boendelösningar är den verklighet som möter målgruppen. I dagens rådande bostadsmarknad är det svårt att hitta en permanent boendelösning. Förslagen i utredningen, att överta hyreskontraktet, kan ses som en möjlig lösning för att få tillstånd ett mer långsiktigt boende. Detta genom att kunna använda lägenheten för byte. Erfarenheten är dock att det är en process som tar allt för lång tid och det svårt att få en sådan lösning att fungera i praktiken.

Införandet av en skälighetsbedömning i förverkandefrågor stärker den våldsutsatte personen som målsägare. Vidare ger promemorian förslag om att det införs en förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster vilket är bra. Det kan dock komma att skilja sig hur allmännyttan som hyresvärd respektive privata hyresvärdar tillämpar förslaget.

Möjligheten för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster trots svag ekonomi ska förstärkas. Det kan finnas försvårande omständigheter i att ställa försörjningsstöd som en motgaranti för att hushållet ska kunna betala hyran över tid. Försörjningsstödet ska endast vara hushållets inkomst under en kort övergående period. Promemorian är oklar i vad som ska garantera hyresvärden att hyran blir betald när hushållet förväntas stå på egna ekonomiska ben.

Utredningens beskrivning av familjesituationer i våld i närelationer kan ses som något förenklat utifrån att det beskrivs som det är en våldsutövare som flyttar ut och den våldsutsatta personen kan bo kvar. Det kan dock vara så att båda är i behov av stöd för att klara exempelvis sin boendesituation utifrån exempelvis missbruk. Det åligger socialtjänsten ett ansvar att se till både våldsutsatta som våldsutövarens behov av stöd, vilket är förbisett i utredningen.

Stadsledningskontoret bedömer att syftet med förslagen i utredningen är gott men det kan bli svårt att se hur det ska kunna tillämpa i praktiken. Det kommer att krävas risk- och skyddsbedömning i avgörandet om det finns möjlighet till eventuellt kvarboende i lägenhet eller bostadsområde. Det är inte säkert att familjen har kontakt med socialtjänsten vilket gör att den våldsutsatta personen och hyresvärden kommer att själva bära ett stort ansvar i livsavgörande beslut om kvarboende eller ej är möjligt.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

Sammanfattning

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 thaimassagealongerna 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 följdproblem 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 hyresvärden.

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 hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Det tydliggörs vad som ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden ska behöva godta. Av vikt är t.ex. om fler personer inrymmts 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 par- tens 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 bli större än att de vägs upp av den besparing som förslaget om utökade delgeringsmöjligheter bör kunna leda till.

Ikraftträdande

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

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
Ju/L1@regeringskansliet.se
Diarienummer Ju2023/01549

Yttrande över remiss från Justitiedepartementet – Åtgärder för tryggare bostadsområden

Göteborgs Stad delar den problembeskrivning som betänkandet utgår ifrån och bedömer att det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet behöver bedrivas på många fronter. En möjlighet att agera hyresrättsligt gentemot personer som genom brottslighet förstör för de anställda och övriga boende kan utgöra ett kompletterande verktyg i ett sådant större arbete. Det kommunala perspektivet är dock inte tillräckligt beaktat.

Förslagen bedöms påverka majoriteten av hyresgästerna positivt eftersom de bör bidra till att den brottslighet som orsakar otrygghet minskar i och omkring fastigheter. Det kan leda till att fler kan våga röra sig fritt i bostadsområden, vilket är en demokratisk rättighet som i dagsläget är ojämnt fördelad i staden beroende på i vilket område invånarna bor. Göteborgs Stads bedömning är att förslagen i betänkandet kan leda till att koncentrationen av brottslighet i vissa områden kan minska, vilket bedöms särskilt positivt utifrån ett barnperspektiv. Att bryta segregationen är ett prioriterat mål för kommunfullmäktige och tryggare bostadsområden ett led i detta arbete.

Hyresgästens skyldighet att bevara trygghet inom fastigheten bör skärpas och brottslighet mot hyresvärdar bör få tydligare konsekvenser

Göteborgs Stad ser positivt på att begreppet bristande skötsamhet införs då det bedöms angeläget att bostadsbolagen kan agera på de missförhållanden som anmäls av övriga boende i området för att upprätthålla tilliten för de anställda men även legitimiteten för systemet. Förslaget om att socialnämnden ska underrättas av hyresvärderna bedöms positivt då det förbättrar förutsättningarna för socialnämnden att vidta adekvata åtgärder. Det kan dock komma att innebära ökad belastning på socialtjänsten vilket utredningen inte tar hänsyn till.

Förslaget i betänkandet är att det vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet inte ska krävas en rättelseanmaning till hyresgästen. Göteborgs Stad bedömer det angeläget att en handling som har stark negativ påverkan på boende och anställda i området ska få konsekvenser för den som utför handlingen. För att stärka kommunens möjlighet att arbeta vräkningsförberedande är det dock viktigt att en underrättelse sker till socialnämnden.

Brott som begås i omgivningen bör likställas med störningar i boendet och ökat tillsynsansvar för hyresgästen för brott i omgivningen

Göteborgs Stad delar utredningens bedömning om att brott som begås i området har stor påverkan på den lokala tryggheten och är positiv till att det även ska kunna få hyresrättsliga konsekvenser. Individers behov av en ordnad bostadssituation är stark och kan utgöra en motivation för att efterfråga och ta emot stöd från socialtjänsten eller andra aktörer. Det utökade tillsynsansvaret för hyresgästen till att även omfatta dessa brott är en viktig signal till hyreskollektivet, men kan vara svårt att omsätta praktiskt. Förslagen i betänkandet lämnar mycket till kommande rättspraxis, vilket riskerar ett

utrymme för godtyckliga uppsägningar i avvaktan på denna. Trots det ser Göteborgs Stad att det ökade tillsynsansvaret kan öka exempelvis föräldrars motivation att hålla uppsikt över sina barn för att se till att barnen inte vistas i miljöer där de riskerar att dras in i kriminella nätverk. Om föreslagen träder i kraft förutsätts att hyresgäster får information om deras ansvar och om var de kan söka stöd och hjälp när de får varningssignaler.

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

Göteborgs Stad bedömer det rimligt att kravet på att det ska vara fråga om att lägenheten ska användas helt eller till väsentlig del för brottslig verksamhet tas bort. Vapen, sprängämnen och narkotika och annan brottslig verksamhet ska inte vara tillgängligt i stadens bostadsområden oavsett omfattning och hyresvärdarna bör ges större möjligheter att agera när de får kännedom om att sådant förvaras i fastigheten. Försäljning och förvaring av narkotika är en av de vanligaste uppgifterna vid nyrekrytering av unga, varför möjlighet till förvaring av dessa olovliga varor behöver begränsas.

Reglerna om inneboende förtydligas och hyresvärdens möjlighet att kontrollera hur lägenheten används förtydligas

Olovliga andrahandskontrakt och trångboddhet är ett problem även i Göteborg. De avvägningar som utredningen gör huruvida hyresvärderna ska godta att utomstående inryms i lägenheten bedöms i stort rimliga. Med beaktande av rådande bostadsmarknad är det väsentligt att stora familjer kan behålla sitt hyreskontrakt och att möjlighet till tillfälligt inhysta gäster ges. I annat fall riskerar förslaget att lägga ytterligare ett ansvar på socialtjänsten som redan idag upplever svårigheter vid bostadsansaffning till stora hushåll. Beträffande möjligheten för hyresvärdar att kunna bedriva tillsyn av lägenheten görs bedömningen att förslaget inte kommer ge stor effekt i praktiken då information om tillsynen behöver ske i förväg.

Övrigt

Göteborgs Stad efterfrågar en mer omfattande analys av när brott ska anses ha begåtts. Det saknas argumentation kring varför det är tillräckligt att åtal har väckts, eller vad gäller våld mot närstående – att polisanmälan gjorts, och inte att en dom fått laga kraft. Skrivningarna kan uppfattas som ett incitament att påbörja den hyresrättsliga processen i ett tidigare skede. Att en polisanmälan gjorts och att åtal väckts innebär emellertid inte att den misstänkte kommer att fällas till ansvar, och om den misstänkte frias kan redan polisanmälan eller åtalet ha medfört tveksamma hyresrättsliga konsekvenser.

Den föreslagna ordningen kan komma att medföra att Hyresnämnden eller allmän domstol föregår brottmålsprocessen och har att bedöma huruvida brott har begåtts. Det är hyresvärderna som har bevisbördan för detta. Det finns en risk att det även fortsättningsvis kommer att krävas en lagakraftvunnen dom för att hyresvärderna ska ha framgång. Det innebär att den hyresrättsliga processen även framöver kommer att dra ut på tiden.

Sammanfattningsvis ser Göteborgs Stad att föreslagen i betänkandet lägger mycket ansvar på hyresvärdar när det gäller hur man arbetar med tryggheten i området och hur man agerar vräkningsförebyggande i dialog med hyresgäster och andra berörda instanser, såsom socialtjänsten. Den relationsskapande roll som anställda inom hyresbolagen har bör värnas då den i sig bedöms förebygga otrygghet. Inom Göteborgs allmännyttan finns ingen ambition att fler hyresgäster ska avhysas utan förslagen ses snarare som ytterligare en rättslig grund att gå på i de hyresrättsliga processer som behöver ske. En effektivare rättslig process bedöms ha gynnsamma effekter på tryggheten för både boende och anställda i området. Förslagen ses även som ett ytterligare incitament för de boende som behöver stöd att ta emot det. Det kan dock komma att skilja sig hur allmännyttan som hyresvärd respektive privata hyresvärdar tillämpar förslagen, där de sistnämnda kan göra det i

syfte att avhysa oönskade hyresgäster i större utsträckning. Detta riskerar att leda till en ökad hemlöshet, vilket inte sällan blir en fråga för socialtjänsten att hantera. Göteborgs Stad bedömer att utredningen inte i tillräcklig utsträckning tar hänsyn till denna risk och ökade kommunala kostnader.

Göteborgs Stads kommunstyrelse

Sammanfattning

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 hälsoproblem, 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 hyresvärden menar att personen ska lastas för, ska det särskilt beaktas om de åberopade åsidosättandena har sin grund i att personen varit utsatt för brott. Den föreslagna ändringen utgör närmast ett klagörande 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 förverkandefrågor, 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.

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
Ju/L1@regeringskansliet.se
Diarienummer Ju2023/01549

Yttrande över remiss från Justitiedepartementet – DS Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Göteborgs Stad är över lag positivt till utredningarnas förslag men ser samtidigt en del brister i utredningens konsekvensbedömning avseende vissa kommunala ansvarsområden.

Göteborgs Stad efterfrågar inledningsvis en mer omfattande analys av när brott ska anses ha begåtts. Det saknas argumentation kring varför det är tillräckligt att polisanmälan gjorts vad gäller våld mot närstående eller att åtal har väckts vid hyresrättslig process, och inte att en dom fått laga kraft. Att en polisanmälan gjorts och att åtal väckts innebär emellertid inte att den misstänkte kommer att fällas till ansvar, och om den misstänkte frias kan redan polisanmälan eller åtalet ha medfört tveksamma hyresrättsliga konsekvenser. Skrivningarna kan uppfattas som ett incitament att påbörja den hyresrättsliga processen i ett tidigare skede. Den föreslagna ordningen kan komma att medföra att Hyresnämnden eller allmän domstol föregår brottmålsprocessen och har att bedöma huruvida brott har begåtts. Det är hyresvärden som har bevisbördan för detta. Det finns en risk att det även fortsättningsvis kommer att krävas en lagakraftvunnen dom för att hyresvärden ska ha framgång. Det innebär att den hyresrättsliga processen även framöver kommer att dra ut på tiden.

En skälighetsbedömning i förverkandefrågor

Göteborgs Stad ställer sig övervägande positiv till förslagen i promemorian. Det är bra att den våldsutsatta personen som målsägare får ett stärkt hyresrättsligt skydd. Det kan dock finnas anledning att stärka den våldsutsatta personens möjlighet till att få hjälp att flytta från bostadsområdet alternativt byta lägenhet. Detta då det kan finnas nätverk som fortsätter utöva våld och kontroll utifrån en hedersproblematik även om den som utövar våld inte längre finns med i hyresförfarandet.

Införandet av en skälighetsbedömning i förverkandefrågor stärker den våldsutsatte personen som målsägare. Vidare ger promemorian förslag om att det införs en förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster vilket är bra. Det kan dock komma att skilja sig hur allmännyttan som hyresvärd respektive privata hyresvärdar tillämpar förslaget.

En förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster

Utredningens beskrivning av familjesituationer i våld i nära relation kan ses som något förenklad, utifrån att det beskrivs som det är en våldsutövare som flyttar ur lägenheten och den våldsutsatta personen kan bo kvar. Det kan dock vara så att båda är i behov av stöd för att klara exempelvis sin boendesituation utifrån exempelvis missbruk. Det åligger socialtjänsten ett ansvar att se till både våldsutsatta som våldsutövarens behov av stöd, vilket är förbisett i utredningen. Dels ska socialtjänsten ge stöd och hjälp till personer som utsätts för våld i nära relationer. Sedan den 1 augusti 2021 ska socialtjänsten även verka för att den som utsätter närstående för våld och andra övergrepp ska ändra sitt beteende.

Den våldsutsatta behöver ofta fly det gemensamma boendet och erfarenheten är att skyddande och kortsiktiga boendelösningar är den verklighet som möter målgruppen. I dagens rådande bostadsmarknad är det svårt att hitta en permanent boendelösning. Förslagen i utredningen, att överta hyreskontraktet, kan ses som en möjlig lösning för att få tillstånd ett mer långsiktigt boende. Detta genom att kunna använda lägenheten för byte. Erfarenheten är dock att det är en process som tar allt för lång tid och det svårt att få en sådan lösning att fungera i praktiken.

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

Möjligheten för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster trots svag ekonomi ska förstärkas. Det kan finnas försvårande omständigheter i att ställa försörjningsstöd som en motgaranti för att hushållet ska kunna betala hyran över tid. Försörjningsstödet ska endast vara hushållets inkomst under en kort övergående period. Promemorian är oklar i vad som ska garantera hyresvärden att hyran blir betald när hushållet förväntas stå på egna ekonomiska ben.

Övrigt

Avslutningsvis ser Göteborgs Stad att syftet med förslagen i utredningen är gott men det kan bli svårt att se hur det ska kunna tillämpa i praktiken. Det kommer att krävas risk- och skyddsbedömning i avgörandet om det finns möjlighet till eventuellt kvarboende i lägenhet eller bostadsområde. Det är inte säkert att familjen har kontakt med socialtjänsten vilket gör att den våldsutsatta personen och hyresvärden kommer att själva bära ett stort ansvar i livsavgörande beslut om kvarboende eller ej är möjligt.

För Göteborgs Stads kommunstyrelse