

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
ju.L1@regeringskansliet.se

Åtgärder för tryggare bostadsområden och stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ju2023/02200 och Ju2023/01549)

Svea hovrätt har granskat betänkandet och promemorian utifrån de intressen som hovrätten främst har att bevaka. En övergripande synpunkt är att förslagen framstår som väl genomarbetade.

Betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

Hovrättens inställning till förslagen

Hovrätten tillstyrker i allt väsentligt förslagen till ändringar i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder, hyresförhandlingslagen (1978:304), rättshjälpslagen (1996:1619) och förordningen (1980:1030) med hyresnämndsinstruktion.

Hovrätten har i allt väsentligt inga invändningar mot de föreslagna ändringarna i 12 kap. jordabalken (hyreslagen). Ändringarna framstår som ändamålsenliga utifrån det uppdrag som utredningen har haft. Hovrätten har dock följande synpunkter.

Förslaget angående bristande skötsamhet

Det framstår som praktiskt att införa ett begrepp, bristande skötsamhet, för att beteckna hyresgästens åsidosättanden av skyldigheterna enligt föreslagna 25 § första stycket hyreslagen. Hovrätten förstår varför förslaget är utformat på ett sätt som motsvarar regleringen avseende störningar i boendet. I förslaget är dock hyresgästens skyldigheter positivt formulerade. Hovrätten vill därför ändå framföra att det inte är helt egentligt med definitionen bristande skötsamhet, som tar sikte på ett åsidosättande av skyldigheterna.

I betänkandet anføres att tillägget avseende trygghet i 25 § första stycket hyreslagen innebär en skärpning av hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten (s. 138 och 234). Ordalydelsen ger ett sådant intryck men det är inte helt klart vilka beteenden som mer konkret omfattas av tillägget och som inte också utgör ett åsidosättande av sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Flera exempel som ges i betänkandet omfattas sannolikt redan i dag av bestämmelsen (se s. 235 och t.ex. RH 2010:84 angående hot om våld mot anställd hos hyresvärd och Svea hovrätts beslut i mål nr ÖH 11710-21 angående förvaring av vapen och sprängmedel i lägenheten).

Tillägget kan eventuellt ha en förtydligande funktion, genom att det pekar ut tryggheten inom fastigheten som ett intresse som särskilt ska beaktas vid bedömningen av hyresgästens förpliktelser. Det bör övervägas om förslaget verkligen åstadkommer den utökning av hyresgästens ansvar som är avsedd.

Förslaget angående brott som likställs med störningar i boendet

Förslaget till nytt tredje stycke i 25 § hyreslagen avser brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen. Även om det inte framgår av ordalydelsen får man förstå att det är *lägenhetens* närmiljö och omgivning som avses (se betänkandet s. 147 f. och 237).

Hovrätten förstår att syftet med att likställa hyresgästens överträdelser enligt det nya stycket med störningar i boendet är att de bestämmelser som i dag gäller för störningar ska bli tillämpliga. Trots det pekas dessa överträdelser ut särskilt i flera av de föreslagna ändringarna (se t.ex. 42 § fjärde stycket och 43 §). Det verkar innebära att överträdelserna i själva verket ska likställas med särskilt allvarliga störningar i boendet. Fördelarna med att likställa dem med störningar i boendet förts därmed i någon mån. Det kan övervägas att i stället behandla överträdelserna som en särskild förverkandegrund enligt 42 § hyreslagen (jfr betänkandet s. 151). För övrigt uttrycks hänvisningarna till 25 § tredje stycket på olika sätt i olika bestämmelser.

Bestämmelsen ska endast tillämpas avseende vissa brott. Utgångspunkten är att brottsligheten ska ha betydelse för hyresförhållandet, vilket kommer till uttryck genom kravet på påverkan på närområdet (betänkandet s. 150 f.). Förslaget avser brott som inverkar på tryggheten, de boendes handlingsfrihet eller områdets attraktivitet (s. 236). Det rör sig om brott som påverkar en större mängd människor och som är av visst allvar eller omfattning (s. 239).

Bestämmelsen kan ha ingripande verkningar för hyresgästen. Det är därför av stor vikt att det som läggs hyresgästen till last har betydelse för hyresförhållandet och är av visst allvar eller omfattning. Det kan ifrågasättas att det är just brottsliga ageranden som avses med förslaget. Från ett hyresrättsligt perspektiv borde det vara beteendet och effekterna av detta som har betydelse, snarare än huruvida beteendet är brottsligt eller inte. Vid en jämförelse med störningar i boendet framgår att hyresgästens agerande i de fallen ofta kan vara brottsligt, men det avgörande för tillämpningen är att agerandet utgör en störning enligt hyreslagen.

Att den föreslagna bestämmelsen avser brott skulle kunna innebära vissa tillämpningssvårigheter. Enligt Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna, art. 6.2, är domstolar förhindrade att peka ut någon som brottslig i de fall personens skuld inte är lagligen fastställd (se nedan). Att den hyresrättsliga konsekvensen enligt lagtexten skulle inträffa när hyresgästen har *begått brott* innebär att en tillämpning av bestämmelsen i praktiken kommer att förutsätta en fällande brottmålsdom. Detta kan väntas begränsa bestämmelsens genomslag på ett påtagligt sätt, särskilt vad gäller hyresvärdens möjlighet att snabbt agera mot en hyresgäst i de aktuella situationerna.

Förslaget är utformat så att endast brottslighet som påverkar närmiljön och som är av viss betydelse ska beaktas. Den närmare gränsdragningen överlämnas dock till rättstillämpningen. Utformningen av förslaget möjliggör en vidare tillämpning än vad övervägandena ger uttryck för. Det framgår t.ex. inte att endast brott av visst allvar eller omfattning ska beaktas.

All brottslighet kan i någon mening vara att betrakta som en försämring av närmiljön. Att endast beakta sådana försämringar som de som bor i omgivningen inte skäligen bör tåla innebär förvisso en inskränkning av tillämpningsområdet. En sådan bedömning är dock till sin natur öppen. Det är troligen avsikten med utformningen men det kan påverka förutsebarheten i rättstillämpningen. Att bedömningen av brottsligheten därtill kan göras utan beaktande av den faktiska effekten på närmiljön och utifrån de boendes befogade upplevelse medför även det osäkerhet kring hur bestämmelsen kommer att tillämpas (se betänkandet s. 236 och 239). Trots att det i betänkandet betonas att förslaget tar sikte på hyresrättsligt relevanta beteenden kan bestämmelsen så som den nu är utformad komma att utgöra en sanktion mot brottslighet i allmänhet, om den begås i relativ närhet till lägenheten.

Om tanken är att bestämmelsen inte ska tillämpas i fall av förhållandevis lindrig brottslighet bör detta komma till tydligare uttryck i lagtexten. Det bör övervägas om bestämmelsen ska formuleras så att kravet på att brottsligheten är av ett visst allvar eller omfattning framgår av lagtexten.

Det är av betydelse att det i det fortsatta lagstiftningsarbetet ges tydliga riktlinjer för tillämpningen. Det behövs uttalanden om vilket allvar eller vilken omfattning av brottsligheten som typiskt sett ska krävas för att den ska anses ägnad att försämra närmiljön på det avsedda sättet. Exempelvis kan det anges vilka straffvärden som typiskt sett ska innebära att brottsligheten ska anses allvarlig. Det bör även ges exempel på brott som inte bör omfattas av bestämmelsen.

Angående den närmare tillämpningen uppfattar hovrätten att bedömningen ska göras objektivt utifrån omständigheterna vid de specifika gärningar som hyresgästen har begått, även om någon faktisk påverkan på närområdet inte behöver beläggas i det enskilda fallet. Sådana omständigheter kan t.ex. avse det enskilda brottets allvar, var brottet har begåtts och mot vem och om det har kopplingar till organiserad brottslighet. Hovrätten uppfattar att de brottsrubriceringar som anges i betänkandet utgör exempel på gärningar som typiskt sett är ägnade att försämra närmiljön men att en bedömning måste göras av om de specifika gärningar som hyresgästen gjort sig skyldig till är ägnade att försämra närmiljön på ett relevant sätt. Det görs emellertid uttalanden i betänkandet som talar emot hur hovrätten har uppfattat förslaget. Det anges att brott i form av narkotikaöverlåtelser vid flera tillfällen ska anses ägnat att försämra närmiljön på ett sätt som inte skäligen bör tålas (s. 240). Det kan förstås som att brotten alltid ska anses ha den effekten. Hovrätten efterfrågar ett förtydligande i denna del.

Hovrätten uppfattar att när det är fråga om flera fall av mindre allvarliga brott är det den sammantagna potentiella effekten av just hyresgästens brottslighet som ska beaktas. Det är alltså inte den sammantagna effekten av det slaget av brottslighet i närområdet. Bedömningen ska inte påverkas av att det är vanligt med en viss typ av brottslighet i området. (Se betänkandet s. 239 f.) Om något annat är avsett är det värdefullt om detta förtydligas.

Förslaget angående utökat tillsynsansvar

Hyresgästens tillsynsansvar föreslås gälla för brott som begås i omgivningen. Det framstår som rimligt att hyresgästen är skyldig att hålla tillsyn även i det avseendet. Eftersom det är svårare för hyresgästen att hålla noggrann tillsyn över vad som sker utanför bostaden är det viktigt att betona att hyresgästens ansvar inte är strikt. Det lyfts även fram i betänkandet (s. 156 f.).

Förslaget angående användning av lägenheten för att begå brott

Enligt betänkandet är det lägenhetens karaktär som typiskt hjälpmedel eller förutsättning för brottet som är avgörande för bedömningen av om lägenheten använts för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning (s. 162 f. och 254).

Av flera exempel som ges i betänkandet framstår det som att det avgörande är om lägenheten ingått i planeringen av brottet eller använts på ett överlagt sätt. Det är alltså inte tillräckligt att brottet av en slump har begåtts i lägenheten. I fråga om brott mot närstående som begås i lägenheten anges det däremot att det är den minskade risken för upptäckt som medför att lägenheten utgör ett sådant hjälpmedel eller en förutsättning (s. 166 och 254). Om möjligheten att begå brott utan att bli upptäckt är det avgörande torde även en stor mängd brott som mer slumpmässigt begås i lägenheten kunna omfattas. För att tillämpningen ska bli enhetlig och förutsägbar bör det i det fortsatta lagstiftningsarbetet förtydligas på vilket sätt lägenheten ska ha utgjort en förutsättning för brottsligheten.

Förslaget innebär att det inte längre ska utgöra en särskild förverkandegrund att lägenheten använts för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Enligt betänkandet kan dessa fall omfattas av den föreslagna lydelsen. Till skillnad från den nuvarande lydelsen förutsätter förslaget att brottsligheten är allvarlig, vanemässig eller begås i större omfattning. Ett fåtal sexuella förbindelser mot ersättning kan därmed knappast sägas omfattas av den föreslagna lydelsen. Det skulle i så fall innebära begränsningar i förhållande till gällande reglering.

Förslaget angående hyresvärdens tillträde till lägenheten

Det bör övervägas om förslaget till 41 § andra stycket hyreslagen bör delas upp i två meningar. Hovrätten föreslår följande formulering (kursiverat):

[...] hur lång tid personer är inrymda i lägenheten. *Det ska också särskilt beaktas* om det finns en risk för att [...]

Utredningen föreslår att det i 63 § första stycket hyreslagen införs en hänvisning till 26 §. Syftet är enligt betänkandet att hyresvärderna ska kunna begära tillträde till lägenheten genom att skicka ett meddelande med rekommenderat brev. Om hyresgästen därefter vägrar att ge tillträde, och hyresavtalet sägs upp, måste hyresgästen visa giltig ursäkt för att inte hyresrätten ska vara förverkad. (Se betänkandet s. 248.)

I 26 § hyreslagen omnämns endast meddelanden i andra stycket. Sådana meddelanden avser hyresvärdens arbeten i lägenheten. Det framgår inte heller av de föreslagna ändringarna i första stycket att tillträde kan begäras genom ett meddelande. Syftet med ändringen i 63 § synes alltså inte komma till uttryck i lagtexten.

Det kan tänkas olika lösningar för att uppnå den avsedda effekten. Exempelvis kan det framgå av 26 § första stycket hyreslagen att hyresvärderna kan begära tillträde genom att skicka ett meddelande till hyresgästen. Det skulle även i 63 §, i stället för hänvisningen till 26 §, kunna framgå av en andra mening att det som angetts även gäller för ett meddelande om tillträde enligt 26 § första stycket.

I 63 § första stycket hyreslagen behöver hänvisningen till 25 § andra stycket ändras till att avse den nya 25 a §.

Förslaget angående särskild skyndsamhet

Det föreslås att det av 72 § hyreslagen ska framgå att ärenden om särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt.

Hovrätten uppfattar att det för skyndsam handläggning räcker att hyresvärden påstår att den bristande skötsamheten är särskilt allvarlig. Det framgår inte av betänkandet om användning av lägenheten för att begå brott syftar på den nya lydelsen av 42 § första stycket 12 hyreslagen. Det vore värdefullt med ett förtydligande i det avseendet.

Förslaget angående rättegångskostnadsansvar vid vårdslös processföring

I betänkandet föreslås ett tillägg i 73 § hyreslagen med innebörden att även ställföreträdare m.fl. ska kunna förpliktas att solidariskt jämte parten ersätta motparten för dennes kostnader vid vårdslös och försumlig processföring. En liknande bestämmelse föreslås i 19 c § lagen om arrendenämnder och hyresnämnder. Hovrätten ställer sig bakom förslagen i sak men noterar att det i den senare lagen också föreslås att ”på ett sådant sätt” ändras till ”med sådan vårdslöshet eller försummelse” som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken. Hovrätten uppfattar inte att avsikten är att innebörden ska ändras och det kan därför övervägas om den nuvarande lydelsen i den delen stället kan behållas.

Det bör dessutom övervägas om inte liknande tillägg bör införas även i 32 § hyresförhandlingslagen, 16 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och 11 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614).

Förslaget angående utökad behörighet i hyresnämnderna

Angående förslaget till ny 5 b § i lagen om arrendenämnder och hyresnämnder samt motsvarande förslag till ändring i 15 § förordningen med hyresnämndsinstruktion finns det skäl som talar emot att den utökade behörigheten ska omfatta stadfästelse av förlikningar. Stadfästelser kan innehålla bedömningar av vad som är möjligt att stadfästa inom ramen för det som tvisten gäller, liksom överväganden avseende möjligheterna att verkställa en viss förlikning. Sådana bedömningar kan kräva särskild kunskap och erfarenhet. Regleringen kan därför utformas på motsvarande sätt som i 18 § förordningen (1996:381) med tingsrättsinstruktion.

Förslagens förenlighet med Europakonventionen

Det är avgörande för tillämpningen av förslaget till 25 § tredje stycket hyreslagen att en hyresgäst har begått brott. Bedömningen av ett påstående om brott kan påverkas av Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna. Var och en som blivit anklagad för brott ska betraktas som oskyldig till dess hans skuld lagligen fastställts (art. 6.2 i konventionen). Till följd av de olika beviskrav som gäller i brottmål och i andra mål anses artikeln inte i sig hindra att någon till exempel åläggs att betala skadestånd trots att personen friats från ett visst brott. I Europadomstolens praxis har vikt lagts vid om den nationella domstolen gjort uttalanden om den enskildes skuld i straffrättsligt avseende. (Se Danelius m.fl., *Mänskliga rättigheter i europeisk praxis*, JUNO-version 6, 2023, s. 398 f.)

När det inte finns en brottmålsdom kan det uppstå problem för hyresnämnderna och hovrätten vid formuleringen av beslut. Även om beviskravet i hyresmål är lägre än det i brottmål kan ett utpekande av någon som brottslig utgöra en kränkning av art. 6.2 i Europakonventionen. Det kan därför i praktiken krävas en fällande brottmålsdom för att den föreslagna regleringen ska kunna tillämpas.

Konsekvenser för hovrätten

Hovrätten överprövar och är sista instans för hyresmål från landets samtliga hyresnämnder. Enligt betänkandet kan förslagen på kort sikt leda till en något ökad måltillströmning i hyresnämnderna och allmän domstol. På längre sikt kan enligt betänkandet förslagen antas bidra till att minska antalet uppsägningar som leder till tvist.

Förslagen är avsedda att medföra uppsägningar i fler fall. Om förslagen får den effekten framstår det som mycket troligt att det leder till fler ärenden i hyresnämnderna och i hovrätten. Hovrätten ställer sig tveksam till att antalet vittnen kan begränsas till följd av förslagen. Vidare innebär inte förslagen några förtydliganden av nuvarande uppsägningsgrunder utan en skärpning och utvidgning av hyresgästernas ansvar. Det kan snarast leda till fler förlängningstvister. Genom förslagen skulle det dessutom finnas fler bedömningsfrågor än det gör i dag, i huvudsak på grund av förslaget till nytt tredje stycke i 25 § hyreslagen. Det skulle innebära en ökad osäkerhet kring hur en specifik tvist ska bedömas. Det kan leda till att fler tvister hamnar i hyresnämnderna, både på kort och på lång sikt. Det leder sannolikt till fler överklagade beslut. Eftersom det inte finns krav på prövningstillstånd i hyresmål prövar hovrätten samtliga överklaganden i sak.

Att fler ärenden ska handläggas med särskild skyndsamhet kan förväntas påverka handläggningstiderna i hyresnämnderna och hovrätten. Det kan uppstå utträngningseffekter för de ärenden som inte ska hanteras skyndsamt. Det kan även påverka de ärenden som ska hanteras skyndsamt.

Mot bakgrund av detta kan de föreslagna ändringarna förväntas medföra längre handläggningstider eller ökade resursbehov för hovrätten.

Promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)

Hovrätten har följande synpunkter på förslagen.

I nuvarande lydelse av 42 § femte stycket hyreslagen finns en särbestämelse som ger ett särskilt skydd för brottsutsatta hyresgäster. I promemorian föreslås att bestämmelsen ska ändras på så sätt att prövningen ska inriktas på om ett förverkande skulle vara oskäligt mot hyresgästen.

Det är sedan lång tid vedertaget och väl inarbetat att det vid prövningen av om en hyresrätt är förverkad så görs ingen skälighetsbedömning. En sådan bedömning görs däremot enligt 46 § första stycket 2 och andra stycket hyreslagen i samband med prövningen av om en hyresgäst har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas. Det bör övervägas att låta den nuvarande lydelsen av 42 § kvarstå oförändrad. Om man ändå väljer att gå vidare med förslaget föreslår hovrätten att ordet "oskäligt" byts ut till ett annat begrepp, till exempel "oförsvärligt", för att på så sätt markera att det inte ska göras någon skälighetsbedömning vid en prövning av om hyresrätten är förverkad.

De föreslagna ändringarna i 47 § hyreslagen innebär att det som skäl för att en person ska godtas som hyresgäst ska beaktas om den omständighet som hyresvärden åberopar för att inte godta någon som hyresgäst enligt paragrafen har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne eller någon i dennes hushåll för brott. Det framstår inte som riktigt att uttrycka det som ett skäl för att personen ska godtas som hyresgäst. Eftersom avsikten snarare verkar vara att den omständigheten inte ska ligga personen till last vid bedömningen bör det komma tydligare till uttryck i lagtexten (jfr promemorian s. 121).

Som anges i promemorian ska enligt FN:s barnkonvention barns intressen beaktas bl.a. vid bedömningar av om en hyresrätt är förverkad. I promemorian anges att hänsyn till barnets bästa får ett större utrymme i och med den föreslagna skälighetsbedömningen i 42 § hyreslagen (s. 98 f.). Det framgår dock inte av den föreslagna lydelsen att någon hänsyn ska tas till barnets bästa. Det framstår därför inte som att det föreslagna införandet av en skälighetsbedömning har betydelse för de hänsyn som ska tas enligt konventionen. Som påpekas i promemorian saknas det ändå skäl att införa konventionens principer i enskilda hyresrättsliga bestämmelser.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättslagmannen Amina Lundqvist, hovrättsråden Kenneth Nordlander och Carin Häckter samt tf. hovrättsassessorn Oskar Lindbom, föredragande.


Amina Lundqvist


Oskar Lindbom