

# Civilutskottets betänkande

## 2023/24:CU20

### Åtgärder för tryggare bostadsområden

---

#### Sammanfattning

Utskottet ställer sig bakom regeringens förslag till ändringar i bl.a. jordabalken. Lagändringarna innebär i huvudsak följande.

För att skapa bättre förutsättningar för trygga bostadsområden i hela landet får fastighetsägare utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som begår brott. Ett hyresavtal ska kunna sägas upp om hyresgästen begår brott som typiskt sett försämrar närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. Det ansvar som hyresgästen har för barn och andra personer som bor eller vistas i lägenheten ska även gälla att se till att dessa personer inte begår brott som skapar otrygghet för övriga boende. Ett hyresavtal ska vidare kunna sägas upp i fler fall om lägenheten används för att begå brott, nämligen vid allvarlig eller omfattande brottslighet. Dessutom tydliggörs och skärps hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten.

I syfte att motverka missbruk av reglerna om inneboende stramas hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten åt. Hyresvärden får också bättre möjligheter att kontrollera hur en lägenhet används.

Lagändringarna innebär även förbättrade förutsättningar för en hyresgäst som utsatts för våld av en närstående att behålla lägenheten vid en uppsägning. Dessutom förstärks möjligheterna för en medhyresgäst eller medboende make eller sambo som utsatts för våld av en närstående att överta ett hyreskontrakt.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024.

Utskottet anser att riksdagen bör avslå motionsyrkandena.

I betänkandet finns tolv reservationer (S, V, C, MP). I två av reservationerna (S, V, C, MP) föreslås tillkännagivanden till regeringen dels om en uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna, dels om det hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta.

I betänkandet finns också fyra särskilda yttranden (S, V, MP). I två av dessa förklarar Vänsterpartiet att det har ett andrahandsyrkande om regeringens lagförslag och om möjlighet till rättelse.

*Behandlade förslag*

Proposition 2023/24:112 Åtgärder för tryggare bostadsområden.

Cirka 20 yrkanden i följdmotioner.

# Innehållsförteckning

Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	4
Redogörelse för ärendet .....	6
Utskottets överväganden.....	7
Lagförslaget och vissa frågor om framtida begränsningar av reglerna.....	7
Propositionen .....	7
Motionerna.....	17
Utskottets ställningstagande.....	18
Möjlighet till rättelse m.m. ....	22
Hyrestvister som ska handläggas särskilt skyndsamt .....	26
Reglerna om upplåtelser till inneboende .....	27
Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna .....	28
Det hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta .....	29
Finansiering av reformen om åtgärder för tryggare bostadsområden .....	31
Reservationer .....	32
1. Regeringens lagförslag, punkt 1 (S, MP).....	32
2. Regeringens lagförslag, punkt 1 (V).....	32
3. Regeringens lagförslag, punkt 1 (C).....	34
4. Vissa frågor om framtida begränsningar av reglerna, punkt 2 (V, MP).....	35
5. Möjlighet till rättelse, punkt 3 (S, C).....	37
6. Möjlighet till rättelse, punkt 3 (V, MP) .....	37
7. Andra möjligheter för barnfamiljer att bo kvar, punkt 4 (V, MP) .....	38
8. Hyrestvister som ska handläggas särskilt skyndsamt, punkt 5 (S, V, C).....	39
9. Reglerna om upplåtelser till inneboende, punkt 6 (V, C) .....	39
10. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna, punkt 7 (S, V, C, MP).....	40
11. Det hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta, punkt 8 (S, V, C, MP) .....	41
12. Finansiering av reformen om åtgärder för tryggare bostadsområden, punkt 9 (S, V, MP) .....	42
Särskilda yttranden .....	43
1. Regeringens lagförslag, punkt 1 (S) .....	43
2. Regeringens lagförslag, punkt 1 (V).....	43
3. Regeringens lagförslag, punkt 1 (MP).....	43
4. Möjlighet till rättelse, punkt 3 (V).....	44
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	45
Propositionen .....	45
Följdmotionerna .....	45
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag .....	48

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## *Lagförslaget och vissa frågor om framtida begränsningar av reglerna*

### **1. Regeringens lagförslag**

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
4. lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619).

Därmed bifaller riksdagen proposition 2023/24:112 punkterna 1–4 och avslår motionerna

2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 8,

2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 1 och 6,

2023/24:2863 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 1 och

2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 5.

*Reservation 1 (S, MP)*

*Reservation 2 (V)*

*Reservation 3 (C)*

### **2. Vissa frågor om framtida begränsningar av reglerna**

Riksdagen avslår motion

2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkandena 1 i denna del och 2–4.

*Reservation 4 (V, MP)*

## *Andra frågor om lagstiftningens framtida utformning m.m.*

### **3. Möjlighet till rättelse**

Riksdagen avslår motionerna

2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 2,

2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 4 och 5 samt

2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 1 i denna del.

*Reservation 5 (S, C)*

*Reservation 6 (V, MP)*

### **4. Andra möjligheter för barnfamiljer att bo kvar**

Riksdagen avslår motion

2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 6.

*Reservation 7 (V, MP)*

**5. Hyrestvister som ska handläggas särskilt skyndsamt**

Riksdagen avslår motion

2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 3.

*Reservation 8 (S, V, C)*

**6. Reglerna om upplåtelser till inneboende**

Riksdagen avslår motion

2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 2.

*Reservation 9 (V, C)*

**7. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna**

Riksdagen avslår motionerna

2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 1, 5 och 6,

2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 7 och

2023/24:2863 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 2.

*Reservation 10 (S, V, C, MP)*

**8. Det hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta**

Riksdagen avslår motion

2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 3 och 4.

*Reservation 11 (S, V, C, MP)*

**9. Finansiering av reformen om åtgärder för tryggare bostadsområden**

Riksdagen avslår motion

2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 7.

*Reservation 12 (S, V, MP)*

Stockholm den 14 maj 2024

På civilutskottets vägnar

*Malcolm Momodou Jallow*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Malcolm Momodou Jallow (V), Mikael Eskilander (SD), Jennie Nilsson (S), David Josefsson (M), Leif Nysmed (S), Roger Hedlund (SD), Laila Naraghi (S), Lars Beckman (M), Martin Westmont (SD), Anna-Belle Strömberg (S), Ellen Juntti (M), Larry Söder (KD), Alireza Akhondi (C), Björn Tidland (SD), Katarina Luhr (MP), Gulan Avci (L) och Markus Kallifatides (S).

## Redogörelse för ärendet

I betänkandet behandlar utskottet proposition 2023/24:112 Åtgärder för tryggare bostadsområden. I propositionen finns en redogörelse för ärendets beredning fram till regeringens beslut om propositionen.

Regeringens förslag till riksdagsbeslut återges i bilaga 1. Regeringens lagförslag finns i bilaga 2.

Fyra motioner med sammanlagt ett tjugotal yrkanden har väckts med anledning av propositionen. Förslagen i motionerna finns i bilaga 1.

Det har också lämnats in en skrivelse i ärendet.

# Utskottets överväganden

## Lagförslaget och vissa frågor om framtida begränsningar av reglerna

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag om åtgärder för tryggare bostadsområden. Därmed avslår riksdagen motionsyrkanden dels om avslag helt eller delvis i fråga om ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden samt åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende, dels om ändring av tidpunkten för lagändringarnas ikraftträdande.

Riksdagen avslår även motionsyrkanden om vissa frågor om framtida begränsningar av reglerna.

Jämför reservation 1 (S, MP), 2 (V), 3 (C) och 4 (V, MP) samt särskilt yttrande 1 (S), 2 (V) och 3 (MP).

### Propositionen

I propositionen lämnar regeringen förslag om ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden, åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende samt ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor. Vissa andra hyresrättsliga förslag lämnas också.

#### *Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden*

I propositionen bedömer regeringen att det behövs utökade möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott, i syfte att skapa bättre förutsättningar för trygga bostadsområden i hela landet. Som skäl för sin bedömning anför regeringen sammanfattningsvis att det finns stora problem med otrygghet i många bostadsområden, att det hyresrättsliga regelverket behöver skärpas för att öka tryggheten och att det måste göras en rimlig avvägning mellan de olika intressen som gör sig gällande.

Regeringen anför bl.a. att det hyresrättsliga regelverket i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) redan i dag ger vissa möjligheter att säga upp hyresgäster som har begått brott som stör grannarna eller som använder lägenheten för brottslig verksamhet. Hyresgästen har också ett ansvar för att se till att andra personer som bor eller vistas i lägenheten inte gör sig skyldiga till sådana ageranden. Enligt regeringens mening är det dock tydligt att reglerna inte är anpassade till den problembild som finns i dag, där vissa områden präglas av omfattande problem med brottslighet. Fastighetsägare efterfrågar bättre verktyg för att ingripa mot hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar

otrygghet i ett område. Det finns också en förväntan hos de boende att fastighetsägare ska agera i dessa situationer.

Regeringen lämnar därför förslag som syftar till att ge fastighetsägare större möjligheter att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende och försvarar för fastighetsägaren att bedriva sin verksamhet.

När det gäller frågan om en rimlig avvägning mellan de olika intressen som finns framhåller regeringen att om den som drabbas är ett barn ska bestämmelserna i barnkonventionen beaktas (se lagen [2018:1197] om Förenade nationernas konvention om barnets rättigheter). En av konventionens grundprinciper är att vad som bedöms vara barnets bästa ska beaktas i första hand vid alla åtgärder som rör barn (artikel 3). En viktig del i sammanhanget är barnets möjlighet att få växa upp i en trygg och stabil hemmiljö, ett grundläggande behov som kommer till uttryck i flera artiklar i konventionen.

Det förhållandet att särskild hänsyn ska tas till barnets bästa innebär dock inte att detta alltid blir utslagsgivande för bedömningen, tillägger regeringen. Konventionen medger att en intresseavvägning görs där barnets intressen balanseras mot andra intressen. Barnets bästa ska vid denna bedömning, när olika intressen vägs mot varandra, väga tungt men är alltså inte ensamt utslagsgivande (se prop. 2017/18:186 s. 96). Det innebär att ett hyresavtal kan upphöra när hyresgästen allvarligt har åsidosatt sina förpliktelser enligt avtalet utan att det står i strid med barnkonventionen. Det gäller redan i dag när hyresgästen har gjort sig skyldig till ett allvarligt kontraktsbrott, t.ex. genom att inte betala hyran eller genom att störa sina grannar.

Regeringen bedömer att förslagen om utökade möjligheter till uppsägning ger utrymme för domstolen eller hyresnämnden att i det enskilda fallet göra en prövning av om det åsidosättande som hyresgästen har gjort sig skyldig till är så allvarligt att det är proportionerligt att hyresavtalet upphör. Det finns också utrymme för att beakta intresset av skydd för sin hemmiljö hos barn som har sin bostad i lägenheten. Regeringen betonar att det är viktigt att domstolarna och hyresnämnderna i det enskilda fallet gör en sådan bedömning och väger in vilka konsekvenser det kan få för ett barn att ett hyresavtal upphör. Att barnets intresse av skydd för sin hemmiljö ska ges en självständig betydelse vid prövningen bör enligt regeringen medföra att det finns ett utrymme för att, i fall där ett barn berörs, kräva att det kontraktsbrott som hyresgästen har gjort sig skyldig till ska vara något allvarligare än annars för att hyresavtalet ska upphöra (jfr rättsfallet NJA 2021 s. 1065). Det hindrar inte att fastighetsägarens och övriga boendes intressen, när hyresgästen har agerat på ett sätt som allvarligt har bidragit till otrygghet i ett område, kan väga så tungt att det kan anses proportionerligt att hyresavtalet ska upphöra. I det sammanhanget pekar regeringen på att många av dem som drabbas av otrygghet på grund av den brottslighet som förekommer i vissa områden är barn och att även dessa barn har rätt till en trygg hemmiljö.



### **Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten ska skärpas**

Enligt hyreslagen gäller att en hyresgäst vid sin användning av lägenheten ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också i övrigt iakttä allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Regeringen föreslår att hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska skärpas och komma till uttryck i hyreslagen genom att det ska föreskrivas att hyresgästen vid sin användning av lägenheten, utöver sundhet, ordning och gott skick, också ska ha ett ansvar för att bevara trygghet inom fastigheten. Dessutom ska bristande skötsamhet införas som ett uppsamlade begrepp för åsidosättanden av trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Enligt regeringen skulle hyresgästens ansvar för att se till att tryggheten inom fastigheten upprätthålls innebära en skyldighet att avstå från handlingar som påverkar tryggheten inom fastigheten negativt. Skyldigheten följer i viss utsträckning redan av det befintliga kravet på att bevara sundhet, ordning och gott skick. Att den införs i lagtexten medför enligt regeringen att intresset av trygghet hos dem som bor eller verkar inom fastigheten ska ges en ökad tyngd vid bedömningen av vilka krav som ställs på hyresgästen. Ändringen ger också utrymme för att fler handlingar som påverkar andras trygghet negativt ska kunna omfattas av bestämmelsens tillämpningsområde. Utgångspunkten är att alla hyresgäster ska ha rätt till en hög grad av trygghet i boendet. I det ligger bl.a. att de boende ska kunna röra sig fritt i huset vid olika tidpunkter utan att behöva känna oro för sin säkerhet eller begränsas på något annat sätt. Vidare ska både fastighetsägare och lokalhyresgäster kunna bedriva sin verksamhet under trygga förhållanden.

Om det förekommer bristande skötsamhet ska hyresvärden, på samma sätt som i dag gäller vid störningar i boendet, vara skyldig att uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör. Hyresvärden ska även lämna en underrättelse till socialnämnden. Hyresnämnden ska också ha en skyldighet att lämna en sådan underrättelse i förlängningstvister som rör bristande skötsamhet.

I likhet med vad som i dag gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet ska det vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet inte krävas att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och underrättat socialnämnden innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden ska dock skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden. Regeringen motiverar förslaget med att den anser att det finns skäl att se lika allvarligt på våld eller hot som riktar sig mot t.ex. någon av fastighetsägarens anställda som på motsvarande ageranden mot andra boende. En fastighets-skötare ska inte behöva arbeta i en trappuppgång där en hyresgäst som miss-handlat honom eller henne bor kvar. Det framstår enligt regeringen inte som rimligt att kräva att hyresvärden ska uppmana en hyresgäst som har gjort sig

skyldig till ett sådant agerande att vidta rättelse innan hyresavtalet kan sägas upp. En sådan process riskerar att dra ut på tiden, vilket leder till en otrygg situation för den som blivit utsatt och för andra boende. Enligt regeringens mening finns det tungt vägande skäl för att hyresvärden i särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska ha möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet på grund av att hyresrätten är förverkad. En sådan möjlighet ger fastighetsägare bättre förutsättningar att arbeta effektivt med tryggheten inom fastigheten, vilket är positivt även för övriga boende.

Regeringen framhåller vidare att en underrättelse till socialnämnden före uppsägningen inte fyller samma funktion när hyresgästen inte har möjlighet till rättelse, eftersom det inte går att hindra ett förverkande. Regeringen anser därför att det bör vara tillräckligt att hyresvärden, i de fall där hyresavtalet sägs upp i förtid på grund av att hyresrätten är förverkad, skickar en kopia av uppsägningen till socialnämnden på motsvarande sätt som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet. Socialnämnden får då möjlighet att vidta åtgärder för att hjälpa hyresgästen att hitta en annan bostad.

### **Hyresgäster som har begått brott som försämrar närmiljön ska kunna sägas upp**

I propositionen anför regeringen att det bör vara möjligt att i fler fall än i dag säga upp ett hyresavtal på grund av brottslighet som skapar otrygghet i ett område. Det innebär bl.a. att ett hyresavtal bör kunna sägas upp på grund av brottslighet som har begåtts på ett längre avstånd från hyresgästens lägenhet än vad som är möjligt i dag. Enligt regeringen är det rimligt att en hyresgäst ska ha ett ansvar för övriga boendes närmiljö, på motsvarande sätt som för deras bostadsmiljö. Andra boende ska inte behöva tåla att någon som genom att begå brott på ett allvarligt sätt bidrar till otrygghet i området tillåts bo kvar.

Regeringen föreslår därför att hyresrätten ska kunna förverkas om hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Förslaget tar främst sikte på brottslighet som kan väntas leda till att de boende upplever närmiljön som otrygg. Det kan t.ex. handla om brottslighet som påverkar hur människor rör sig i ett område, vilka tider de vistas ute eller i vilken utsträckning barn tillåts vara ute utan tillsyn. I syfte att minska risken för godtyckliga bedömningar och en oenhetlig tillämpning anser regeringen att det är motiverat att i propositionen lämna förhållandevis utförliga exempel på situationer där den nya regleringen bör kunna tillämpas.

Enligt förslaget ska brott som försämrar närmiljön likställas med störningar i boendet. Hyresvärden ska dock i dessa fall ha möjlighet att omedelbart säga upp hyresavtalet på grund av att hyresrätten är förverkad, dvs. utan att först uppmana hyresgästen att vidta rättelse och underrätta socialnämnden. I detta avseende ska alltså brott som försämrar närmiljön likställas med särskilt allvarliga störningar i boendet.

Regeringen motiverar förslaget om att hyresgästen inte ska ha möjlighet till rättelse bl.a. med att syftet med nya regler om uppsägning på grund av brott

som försämrar närmiljön är att öka tryggheten för dem som bor i omgivningen. Det talar för att hyresavtalet bör kunna sägas upp omedelbart. Om hyresvärden måste vänta med att säga upp hyresavtalet riskerar det att medföra en ökad otrygghet i ett område. Om det krävs att hyresgästen ges möjlighet till rättelse förutsätts det att det brottsliga agerandet upprepas för att hyresrätten ska vara förverkad. Det kan enligt regeringen inte anses motiverat, särskilt inte när det gäller allvarlig brottslighet. Det framstår också som främmande att kräva att en hyresvärd ska uppmana en hyresgäst att sluta begå brott. Det är rimligt att utgå från att en hyresgäst – även utan en särskild uppmaning att vidta rättelse – förstår att den typen av brottslighet som det är fråga om här inte ska behöva accepteras av hyresvärden och övriga boende. Det finns också skäl att ta hänsyn till att hyresvärden i de flesta fall kommer att vara beroende av polisens utredning av ett brott. På grund av förundersökningssekretess kan det vara svårt för hyresvärden att få tillgång till uppgifter om en händelse innan åtal har väckts. I många fall kommer hyresvärden därför inte att kunna skicka en uppmaning att vidta rättelse till hyresgästen innan dess. Redan denna ordning medför en fördröjning. Om ett förverkande skulle förutsätta att ett brottsligt agerande upprepas kommer dessutom ofta en ny brottsutredning och efterföljande rättsprocess att behöva inväntas. Med hänsyn till de övriga boendes intresse av trygghet anser regeringen att det inte är rimligt att hyresvärden ska behöva vänta så länge med att säga upp ett hyresavtal.

### **Tillsynsansvaret vid brott som försämrar närmiljön**

Enligt hyreslagen gäller att hyresgästen, utöver att själv iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och att inte utsätta andra boende för störningar, ska hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem som hyresgästen svarar för. Tillsynsansvaret omfattar personer som hör till hyresgästens hushåll, gäster och andra som hyresgästen inrymt i lägenheten eller som utför arbete där för hyresgästens räkning. Tillsynsansvaret innebär att hyresgästen kan göras hyresrättsligt ansvarig för andras handlingar. Det är dock inte något strikt ansvar, utan det förutsätts att hyresgästen har åsidosatt sin skyldighet att hålla tillsyn över någon inom den relevanta personkretsen.

Regeringen anser att tillsynsansvaret även ska omfatta brott som försämrar närmiljön. Enligt regeringen bör en hyresgäst som utgångspunkt inte ha någon skyldighet att övervaka andra personer som bor i lägenheten när de rör sig utanför lägenheten. Tillsynsansvaret bör därför enligt regeringen aktualiseras främst i situationer där det framkommer någon omständighet som ger hyresgästen anledning att vänta sig att en person som hyresgästen har ansvar för kan komma att begå brott som försämrar närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. Ofta kan det handla om att personen tidigare har gjort sig skyldig till sådan brottslighet, och information om sådana omständigheter kan komma från t.ex. polisen eller fastighetsägaren. Om hyresgästen får tydliga indikationer på att någon som omfattas av tillsynsansvaret kan komma att begå brott,

bör det krävas att hyresgästen vidtar kraftfulla åtgärder för att förhindra agerandet. I detta ingår när det gäller underåriga barn att söka hjälp hos relevanta instanser och att aktivt medverka till de insatser som erbjuds. Om hyresgästen i en sådan situation har underlåtit att göra det som rimligen kan krävas bör han eller hon kunna hållas ansvarig för brottslighet som begås av någon som omfattas av tillsynsansvaret.

Regeringen föreslår därför att hyresgästens ansvar för att hålla noggrann tillsyn över andra personer som bor eller vistas i lägenheten ska gälla på samma sätt i fråga om sådan brottslighet som är ägnad att försämra närmiljön för dem som bor i omgivningen som vid störningar i boendet och bristande skötsamhet.

Enligt regeringen är utgångspunkten att hyresvärden har bevisbördan för de omständigheter som åberopas till stöd för att hyresavtalet ska upphöra. Om någon som hyresgästen ansvarar för har gjort sig skyldig till ett brott som är ägnat att försämra närmiljön för övriga boende och hyresvärden gör gällande att hyresgästen har brustit i sitt tillsynsansvar, kan hyresvärden exempelvis behöva visa att det funnits omständigheter som gett hyresgästen anledning att räkna med det inträffade. I en sådan situation kan hyresgästen behöva lägga fram utredning som visar att han eller hon har gjort allt som rimligen kan krävas för att förhindra agerandet.

### **Brott som begås i lägenheter ska i större utsträckning kunna leda till förverkande**

Enligt hyreslagen gäller att hyresrätten är förverkad om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I propositionen anför regeringen att det framgår av utredningens kartläggning att det är ett vanligt förekommande problem att lägenheter används för brott, t.ex. förvaring av vapen eller narkotika. Enligt nuvarande regler krävs för att hyresrätten ska vara förverkad att brottsligheten präglas av affärsmässighet. I allmänhet krävs det också att den brottsliga användningen påverkar lägenheten i en sådan utsträckning att den återstående delen inte framstår som lämplig som bostad. Regeringen anser att reglerna behöver skärpas för att anpassas till den problembild när det gäller brott i lägenheter som finns i dag. Enligt regeringens uppfattning ska en fastighetsägare inte behöva acceptera att en hyresgäst använder lägenheten för att begå allvarlig eller omfattande brottslighet, och en hyresgäst som använder lägenheten för att begå brott kan enligt regeringen som utgångspunkt inte heller anses ha något skyddsvärt intresse av att få behålla den.

Regeringen föreslår därför att hyresrätten ska kunna förverkas på grund av att lägenheten används för brott i fler situationer än i dag. Med uttrycket används för brott avses enligt regeringen lägenhetens karaktär av ett typiskt hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten. Hyresrätten ska vara förverkad om lägenheten eller ett utrymme som hör till den används för att

begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

Enligt förslaget ska användning av lägenheten för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning omfattas av de skärpta reglerna om förverkande.

### **Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt**

Enligt hyreslagen gäller att hyrestvister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

I propositionen anför regeringen att det är angeläget att även andra frågor som tydligt påverkar tryggheten inom fastigheten och området omkring denna handläggs skyndsamt. Genom att i lag ange att vissa tvister ska handläggas särskilt skyndsamt tydliggörs vikten av detta. Regeringen anser att tvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet bör omfattas av kravet på särskild skyndsamhet, eftersom det i dessa fall är fråga om handlingar som har en påtagligt negativ effekt på tryggheten inom fastigheten. Skyndsamt handläggning är enligt regeringen angelägen även i fall där lägenheten används för att begå brott. Sådana tvister bör därför också omfattas av reglerna. Vidare bör enligt regeringen tvister om störningar i boendet även i fortsättningen handläggas särskilt skyndsamt. Detsamma bör gälla tvister om sådan brottslighet som försämrar närmiljön som ska likställas med störningar i boendet.

Regeringen föreslår därför att även hyrestvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet, användning av lägenheten för brott samt brottslighet som försämrar närmiljön som likställs med störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

### *Åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende*

#### **Reglerna om upplåtelser till inneboende ska skärpas**

Enligt hyreslagen gäller att hyresgästen inte får inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärdens.

I propositionen anför regeringen att rätten att ha inneboende fyller en praktisk funktion för hyresgästen och också är av värde för bostadsmarknaden i stort. Utgångspunkten bör därför även i fortsättningen vara att hyresgästen ska ha rätt att ha inneboende utan att det krävs samtycke från hyresvärdens. Det är samtidigt viktigt att rätten att ha inneboende inte missbrukas. Utredningens kartläggning visar att det är förhållandevis vanligt att hyresgäster låter utomstående personer bo i lägenheten på ett sätt som inte är hållbart med hänsyn till intresset av en ordnad fastighetsförvaltning. Det kan t.ex. handla om s.k. madrassboenden, som innebär att hyresgästen upplåter enkla sovplatser till ett stort antal personer på en begränsad yta. Enligt regeringen är den nuvarande regleringen av hyresgästens rätt att inrymma utomstående i lägenheten otydlig.

Regeringen föreslår därför att hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten ska förtydligas och stramas åt för att minska risken för att reglerna missbrukas. Sålunda ska hyresgästen inte få inrymma utomstående

personer i lägenheten i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta.

Det ska också förtydligas vilka omständigheter som särskilt ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden skäligen ska behöva godta.

Enligt förslaget ska det särskilt beaktas

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt
- hur lång tid utomstående personer inrymts i lägenheten
- boendeförhållandena i övrigt
- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter.

Enligt regeringen är det i första hand fråga om omständigheter som kan medföra skada eller annan olägenhet för hyresvärden eller andra boende.

### **Bättre möjligheter för hyresvärden att kontrollera hur lägenheten används**

Enligt hyreslagen har hyresvärden rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn (eller utföra förbättringsarbeten). Hyresvärden ska då se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

I propositionen anför regeringen att hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten är begränsad med hänsyn till hyresgästens rätt till privatliv, vilket bl.a. beaktas genom det uppställda kravet på att tillsynen ska vara nödvändig. Enligt regeringen är det samtidigt viktigt att fastighetsägaren har möjlighet att få tillträde till lägenheten i de fall där det finns ett berättigat intresse av det. Det är av stort intresse för hyresvärden hur lägenheten används i olika avseenden. De befintliga reglerna har tolkats som att de främst tar sikte på tillsyn över lägenhetens skick. Det gör att fastighetsägare kan ha svårt att få tillträde till en lägenhet i den utsträckning som det behövs.

Regeringen anser att det bör framgå att hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn omfattar såväl lägenhetens skick som hur den används. Vidare bör det med hänsyn till hyresgästens intressen även i fortsättningen krävas att tillsynen är nödvändig för att hyresvärden ska ha rätt till tillträde. Med detta avses enligt regeringen kontroll av om lägenheten används i strid med hyresavtalet. Det kan t.ex. handla om att kontrollera hur många personer som bor i lägenheten eller om det förekommer otillåtna andrahandsupplåtelser. Det kan också handla om att kontrollera om hyresgästen använder lägenheten för allvarlig eller omfattande brottslighet (jfr förslaget ovan om förverkande vid brott som begås i lägenheten), men i sådana situationer anser regeringen att hyresvärden i första hand bör vända sig till polisen.

Regeringen föreslår därför att hyresvärden på begäran ska ha rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används. Hyresvärden föreslås också få möjlighet att skicka en begäran om tillträde till lägenheten med rekommenderat brev.

Enligt regeringen innebär hyresvärdens rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn inte alltid en rätt att omedelbart få tillträde till lägenheten. Det följer av kravet på att hyresvärderna ska se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Det innebär att hyresvärderna beroende på omständigheterna i varje enskilt fall måste bedöma hur angeläget det är att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn och därefter välja en tidpunkt för det som innebär att hyresgästen inte orsakar större olägenhet än vad som är nödvändigt i det aktuella fallet.

### *Ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor*

#### **Ett stärkt skydd vid uppsägning**

Enligt hyreslagen gäller att hyresrätten inte är förverkad på grund av ett avtalsbrott om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid den bedömningen ska det särskilt beaktas om 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.

I propositionen konstaterar regeringen att dagens regler ger ett visst skydd för en brottsutsatt hyresgäst som riskerar uppsägning när det på grund av brotten t.ex. har förekommit störningar i boendet av en sådan omfattning att hyresvärderna menar att de kan utgöra grund för ett förverkande av hyresrätten. Regeringen anser att skyddet bör stärkas genom en uttrycklig bestämmelse om att det ska göras en skälighetsbedömning i sådana situationer, vilket skulle ge större utrymme att beakta särskilt ömmande omständigheter.

Regeringen föreslår därför att hyresrätten inte ska vara förverkad om ett förverkande skulle vara oskäligt 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.

#### **Utökade möjligheter att överta ett hyresavtal**

Rättsliga möjligheter för en person att få ensam rätt till ett hyresavtal i fråga om det som varit makars eller sambors gemensamma bostad finns dels genom familjerättsliga bestämmelser om bl.a. bodelning, dels genom det hyresrättsliga regelverket. Enligt hyreslagen har en medhyresgäst eller medboende rätt att för egen del ta över hyreskontraktet när den andra personen av något skäl inte kommer att bo kvar. Bestämmelserna knyter an till de olika roller en person kan ha i ett hyresförhållande. Ibland är personen medhyresgäst tillsammans med en make eller sambo, och ibland är personen enbart medboende utan att ha del i kontraktet. Förutsättningen för att kunna få hyresavtalet förlängt för egen del (för en medhyresgäst) eller att få överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del (för en medboende) är att hyresvärderna skäligen kan godta personen som hyresgäst.

Regeringen föreslår att möjligheterna för en brottsutsatt person att godtas som hyresgäst och därmed få hyreskontraktet förlängt för egen del i dessa situationer ska stärkas. Vid bedömningen av om hyresvärderna skäligen kan

godta någon som hyresgäst ska det som skäl för förlängning beaktas om denne, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående. Detta innebär att om störningar, vanvård eller andra hyresrättsliga åsidosättanden som kan läggas personen till last har ett samband med att personen varit utsatt för brott av närstående, bör hänsyn tas till det vid prövningen av om personen kan godtas som hyresgäst.

Vidare ska en person som utsatts för sådan brottslighet också 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.

### *Genomslag för förhandlingsöverenskommelser i enskilda hyresavtal*

Regeringen föreslår att om den förhandlingsordning som en förhandlingsklausul avser ändras eller ersätts av en ny ska även hyresvillkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som ingås med stöd av en senare förhandlingsordning få tillämpas mot hyresgästen.

### *Utökad möjlighet till delegering i hyresnämnd*

Regeringen föreslår att det ska vara 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
- stadfästa en mellan parterna träffad förlikning i ett ärende om förlängning av hyresavtal för en bostadslägenhet.

### *Övriga hyresrättsliga förslag*

Regeringen föreslår att bestämmelserna om betalning av hyra ska moderniseras och att betalning av hyran alltid ska kunna ske genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare.

Vid vårdslös eller försumlig processföring i hyres- och arrendenämnder samt vid prövning av hyrestvister i hovrätten ska ett kostnadsansvar kunna åläggas även partens ombud.

Ytterligare beslut av hyresnämnden ska kunna överklagas till hovrätten.

Om en part har beviljats rättshjälp ska det vara möjligt att få ersättning för kostnader för bevisning i ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd.

### *Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser*

Regeringen föreslår att lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2024.

Lagändringarna ska som utgångspunkt tillämpas även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.



När det är fråga om uppsägning på grund av att hyresgästen har åsidosatt någon av sina förpliktelser ska emellertid äldre bestämmelser tillämpas om förpliktelsen åsidosatts före ikraftträdandet. Äldre bestämmelser ska också i vissa fall tillämpas i mål och ärenden som inletts före ikraftträdandet.

Som skäl för det föreslagna ikraftträdandet den 1 juli 2024 anför regeringen följande i propositionen (s. 92–93):

I lagrådsremissen föreslogs att förslagen skulle träda i kraft den 31 maj 2024. *Lagrådet* avstyrker förslaget och förordar ett ikraftträdande den 1 januari 2025, i enlighet med utredningens förslag. *Lagrådet* anser att det behöver avsättas tid för informationsgivning till de enskilda som berörs av de nya reglerna och att ett så snabbt ikraftträdande som föreslås i lagrådsremissen skulle innebära att rättssäkerhetens krav på förutsebarhet träds för när.

Regeringen instämmer i *Lagrådets* uppfattning att det vid övervägande av när lagstiftningen bör träda i kraft är viktigt att ta hänsyn till intresset av förutsebarhet hos dem som riskerar en uppsägning. Förslagen om utökade möjligheter till uppsägning innebär i huvudsak att hyresgäster som har begått brott i lägenheten eller i området omkring denna kommer att kunna sägas upp i fler fall än i dag. Enligt regeringens bedömning är det inte motiverat med några särskilda insatser för att informera hyresgäster om att brott inte bara har straffrättsliga konsekvenser utan även hyresrättsliga. Sådana konsekvenser kan, vilket *Lagrådet* också uppmärksammar, aktualiseras redan i dag, om än i mindre utsträckning. Inte heller beträffande övriga förslag, exempelvis om uppstramning av reglerna om upplåtelse till inneboende, bedömer regeringen att det behövs några särskilda informationsinsatser. Det kan dock tänkas att hyresvärdar har ett intresse av att informera sina hyresgäster om de skärpta reglerna. Tidpunkten för ikraftträdande bör bestämmas så att det finns utrymme för det.

Regeringen anser inte att det är motiverat med ett ikraftträdande så långt fram i tiden som *Lagrådet* förordar. Med hänsyn till de omfattande problemen med brottslighet som skapar otrygghet som finns i många områden, är det angeläget att lagändringarna träder i kraft skyndsamt. Det aktuella lagstiftningsärendet har mot den bakgrunden hanterats mer skyndsamt än vad utredningens förslag om tidpunkt för ikraftträdande bygger på. Med beaktande av det anförda och med hänsyn till de återstående leden i lagstiftningsprocessen bedömer regeringen att det är lämpligt att lagstiftningen träder i kraft den 1 juli 2024.

## Motionerna

### *Regeringens lagförslag*

I kommittémotion 2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 8 begärs att riksdagen ska besluta att lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2025. Motionärerna hänvisar till utredningens förslag och *Lagrådets* yttrande.

Samma förslag läggs fram i kommittémotion 2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 5.

Även i kommittémotion 2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) begärs att riksdagen ska besluta att lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2025 (yrkande 1). I samma motion föreslås också att riksdagen ska avslå lagförslaget i den del det avser hyresvärdens rätt till tillträde till lägenheten för att

utöva tillsyn över hur lägenheten används (yrkande 6). Motionärerna anför att de tolkar förslaget som att det har att göra med förmodad brottslighet, och de anser att det i sådana fall är en fråga för polisen och andra rättsvårdande myndigheter snarare än för hyresvärden.

I kommittémotion 2023/24:2863 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 1 begär motionärerna att riksdagen ska avslå regeringens förslag i de delar det avser ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden samt åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende (avsnitten 4 och 5 i propositionen). Motionärerna anser att förslagen är rättsosäkra, strider mot barnkonventionen och öppnar för godtycke och diskriminering.

### *Vissa frågor om framtida begränsningar av reglerna*

I kommittémotion 2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om att återkomma med lagförslag som inskränker den nya regleringen. Motionärerna anser att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort bristande skötsamhet som ett uppsamlade begrepp (yrkande 1 i denna del). Motionärerna anför bl.a. att begreppet bristande skötsamhet präglas av otydlighet och därför riskerar att bli rättsosäkert.

Motionärerna anser också att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag som säkerställer en rättssäker process i de fall en hyresgäst som begår brott i närområdet som allvarligt stör tryggheten för närboende ska kunna vråkas från sitt boende (yrkande 2). Motionärerna anför bl.a. att den nya regleringen präglas av otydlighet och därför kan leda till mycket godtyckliga bedömningar och allmän rättsosäkerhet.

Motionärerna anser vidare att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort hyresgästens tillsynsansvar över andra personer som bor eller vistas i lägenheten vid brott som försämrar närmiljön (yrkande 3). Motionärerna anser att tillsynsansvaret går alltför långt när det rör sig om handlingar utanför hemmet.

Motionärerna anser dessutom att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort hyresvärdens utökade möjligheter att kontrollera hur lägenheten används (yrkande 4). Motionärerna anser att de befintliga reglerna är tillfredsställande.

## **Utskottets ställningstagande**

### *Regeringens lagförslag*

I propositionen lämnar regeringen förslag om ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden, åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende samt ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor. Vissa andra hyresrättsliga förslag lämnas också.

Regeringens förslag om ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden handlar sammanfattningsvis om att hyresgästens ansvar för

tryggheten inom fastigheten ska skärpas, om att hyresgäster som har begått brott som försämrar närmiljön ska kunna sägas upp och om ett tillsynsansvar vid sådana brott. Det handlar också om att brott som begås i lägenheter i större utsträckning ska kunna leda till förverkande och om att fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt.

När det gäller dessa förslag konstaterar utskottet att reglerna i hyreslagen redan i dag ger hyresvärderna vissa möjligheter att säga upp hyresgäster som har begått brott som stör grannarna eller som använder lägenheten för brottslig verksamhet. Hyresgästen har också ett ansvar för att se till att andra personer som bor eller vistas i lägenheten inte gör sig skyldiga till sådana ageranden. Som regeringen anför är det dock tydligt att reglerna inte är anpassade till den problembild som finns i dag, där vissa områden präglas av omfattande bekymmer med brottslighet. I likhet med regeringen anser utskottet därför att det behövs utökade möjligheter för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som agerar på ett sätt som skapar otrygghet för andra boende och försvårar för fastighetsägaren att bedriva sin verksamhet. Regeringens förslag syftar i sina olika delar till detta, på sätt som översiktligt har redovisats ovan.

Utskottet vill här också särskilt lyfta fram det som betonas i propositionen om att uppgiften att förebygga och bekämpa brott fortfarande i första hand är en fråga för polisen och andra relevanta myndigheter. Avsikten är således inte att de föreslagna hyresrättsliga åtgärderna ska ersätta ett straffrättsligt ingripande mot en hyresgäst som har begått brott eller att de ska utgöra ännu ett straff för brottet. Vidare vill utskottet lyfta fram det som understryks i propositionen om att en hyresgäst som motsätter sig en uppsägning har rätt att få saken prövad av en domstol eller hyresnämnd och om vikten av den särskilda intresseavvägning som dessa instanser måste göra om en uppsägning berör ett barn.

När det gäller regeringens förslag om åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende handlar dessa dels om en skärpning av reglerna om upplåtelse till inneboende, dels om bättre möjligheter för hyresvärderna att kontrollera hur lägenheten används. Utskottet instämmer i regeringens bedömning att hyresgästens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten behöver förtydligas och stramas åt för att minska risken för att reglerna missbrukas. Vidare delar utskottet regeringens uppfattning att det bör framgå att hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn omfattar såväl lägenhetens skick som hur den används. Som anføres i propositionen handlar det om att kontrollera om lägenheten används i strid med hyresavtalet, t.ex. i fråga om otillåtna andrahandsupplåtelse eller sådana upplåtelse till inneboende som inte ska behöva godtas.

Av de skäl som anføres i propositionen ställer sig därför utskottet i sak bakom regeringens förslag om ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden och om åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende. När det gäller frågan om ikraftträdande har regeringen utförligt motiverat sitt förslag om att lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2024, i enlighet med vad som har återgetts ovan. Utskottet ansluter sig även till dessa

skäl och noterar särskilt att det aktuella lagstiftningsärendet har prioriterats av regeringen och att propositionen därför är resultatet av ett mer skyndsamt arbete än vad utredningens förslag om tidpunkt för ikraftträdande bygger på. Därmed tillstyrker utskottet regeringens förslag i dessa delar och avstyrker motionsyrkandena om avslag, helt eller delvis, och om ett senare ikraftträdande för lagändringarna.

När det gäller lagförslagen i övrigt konstaterar utskottet att det inte har väckts någon motion som går emot dessa i sak. Utskottet anser att också dessa lagförslag bör antas av de skäl som anförs i propositionen.

### *Vissa frågor om framtida begränsningar av reglerna*

När det gäller motion 2023/24:2864 (MP) yrkande 1 i denna del, om ett nytt lagförslag där man tar bort bristande skötsamhet som ett uppsamlande begrepp, har utskottet tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens lagförslag i denna del. Utskottet konstaterar att hyreslagen redan i dag föreskriver att hyresgästen vid sin användning av lägenheten ska iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Lagändringarna innebär att hyresgästen vid sin användning av lägenheten, utöver sundhet, ordning och gott skick, också ska ha ett ansvar för att bevara trygghet inom fastigheten och att bristande skötsamhet införs som ett uppsamlande begrepp för åsidosättanden av trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. I propositionen lämnas ett flertal åskådliggörande exempel på vad som kan utgöra överträdelse av hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten, inklusive exempel på fall som kan ses som särskilt allvarliga överträdelse av det slaget.

När det gäller yrkande 2 i samma motion, om ett nytt lagförslag som säkerställer en rättssäker process i de fall där en hyresgäst riskerar att vräkas på grund av brott som försämrar närmiljön, har utskottet tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens lagförslag även i denna del. Utskottet konstaterar att regleringen innebär att hyresrätten ska kunna förverkas om hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Med närmiljön bör enligt propositionen avses hur de boende upplever miljön i området omkring sin bostad. Enligt regeringens mening är det rimligt att utgå från att en hyresgäst förstår att den typ av brottslighet som lagen beskriver inte ska behöva accepteras av övriga boende och fastighetsägaren, även om det inte anges i lagen exakt var ett brott ska vara begånget eller vilken typ av brott som omfattas av regleringen. Vidare förtydligas det i propositionen att reglerna främst tar sikte på brottslighet som kan väntas leda till att de boende upplever närmiljön som otrygg. Det kan t.ex. handla om brottslighet som påverkar hur människor rör sig i ett område, vilka tider de vistas ute eller i vilken utsträckning barn tillåts vara ute utan tillsyn. I syfte att minska risken för godtyckliga bedömningar och en oenhetlig tillämpning lämnas det i propositionen vissa riktlinjer i form av förhållandevis utförliga exempel på

situationer där den nya regleringen bör kunna tillämpas. Utöver detta konstaterar utskottet att en hyresgäst som motsätter sig en uppsägning har rätt att få saken prövad av en domstol.

När det gäller yrkande 3 i samma motion, om ett nytt lagförslag där man tar bort hyresgästens tillsynsansvar över andra personer som bor eller vistas i lägenheten vid brott som försämrar närmiljön, har utskottet tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens lagförslag också i denna del. Utskottet konstaterar att regleringen innebär att det tillsynsansvar som i dag gäller även ska omfatta brott som försämrar närmiljön. Som förtydligas i propositionen bör dock en hyresgäst som utgångspunkt inte ha någon skyldighet att övervaka andra personer som bor i lägenheten när de rör sig utanför lägenheten. Tillsynsansvaret bör därför, tilläggs det, aktualiseras främst i situationer där det framkommer någon omständighet som ger hyresgästen anledning att vänta sig att en person som hyresgästen har ansvar för kan komma att begå brott som försämrar närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. Ofta kan det handla om att personen tidigare har gjort sig skyldig till sådan brottslighet, och information om sådana omständigheter kan komma från t.ex. polisen eller fastighetsägaren. Om hyresgästen får tydliga indikationer på att någon som omfattas av tillsynsansvaret kan komma att begå brott, bör det krävas att hyresgästen vidtar kraftfulla åtgärder för att förhindra agerandet. I detta ingår när det gäller underåriga barn att söka hjälp hos relevanta instanser och att aktivt medverka till de insatser som erbjuds. Har hyresgästen i en sådan situation underlåtit att göra det som rimligen kan krävas bör han eller hon kunna hållas ansvarig för brottslighet som begås av någon som omfattas av tillsynsansvaret.

Vidare förtydligas det i propositionen att utgångspunkten är att hyresvärden har bevisbördan för de omständigheter som åberopas till stöd för att hyresavtalet ska upphöra. Om någon som hyresgästen ansvarar för har gjort sig skyldig till ett brott som är ägnat att försämma närmiljön för övriga boende och hyresvärden gör gällande att hyresgästen har brutit i sitt tillsynsansvar, kan hyresvärden exempelvis behöva visa att det funnits omständigheter som gett hyresgästen anledning att räkna med det inträffade. I en sådan situation kan hyresgästen behöva lägga fram utredning som visar att han eller hon har gjort allt som rimligen kan krävas för att förhindra agerandet.

När det gäller yrkande 4 i samma motion, om ett nytt lagförslag där man tar bort hyresvärdens utökade möjligheter att kontrollera hur lägenheten används, har utskottet tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens lagförslag även i denna del. De befintliga reglerna har tolkats som att de främst tar sikte på tillsyn över lägenhetens skick. Det har gjorts att fastighetsägare kan ha svårt att få tillträde till en lägenhet i den utsträckning som det behövs. Den nya regleringen anger därför att hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn omfattar såväl lägenhetens skick som hur den används. Med hänsyn till hyresgästens intressen krävs det även i fortsättningen att tillsynen är nödvändig för att hyresvärden ska ha rätt till tillträde. Med detta avses enligt propositionen kontroll av om lägenheten används i strid med hyresavtalet. Det

kan t.ex. handla om att kontrollera hur många personer som bor i lägenheten eller om det förekommer otillåtna andrahandsupplåtelse.

Med det sagda avstyrker utskottet motionsyrkandena.

## Möjlighet till rättelse m.m.

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om en möjlighet till rättelse och om andra möjligheter för barnfamiljer att bo kvar. Utskottet hänvisar i den förstnämnda delen till de skäl som ligger bakom den skärpta regleringen i ärendet samt den särskilda intresseavvägning som ska göras när en uppsägning berör ett barn. I den sistnämnda delen hänvisar utskottet till en makes eller sambos möjligheter att ta över en hyresrätt för att bo kvar där med sina barn.

Jämför reservation 5 (S, C), 6 (V, MP) och 7 (V, MP) samt särskilt yttrande 4 (V).

### Motionerna

#### *Möjlighet till rättelse*

I kommittémotion 2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 2 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att det ska finnas en möjlighet till rättelse när minderåriga barn riskerar att förlora sin bostad vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet.

I kommittémotion 2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) begärs tillkännagivanden till regeringen om att det bör krävas att hyresvärden uppmanar hyresgästen att vidta rättelse innan hyresavtalet sägs upp när det finns barn i hushållet (yrkande 4) och om att det i sådana situationer också bör krävas en underrättelse till socialnämnden (yrkande 5).

I kommittémotion 2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 1 i denna del föreslås ett tillkännagivande om att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort skärpningen av reglerna om uppsägning utan möjlighet till rättelse vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet.

#### *Andra möjligheter för barnfamiljer att bo kvar*

I kommittémotion 2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 6 föreslås ett tillkännagivande om att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett förslag på hur en familj som har bott tillsammans med någon som förlorar kontraktet på grund av en brottslig handling kan bo kvar. Motionärerna syftar på situationer där en hyresgästs brottslighet leder till uppsägning av hyresavtalet.

## **De skärpta reglerna om uppsägning utan möjlighet till rättelse**

### *Regelverket*

Sedan tidigare gäller att det vid särskilt allvarliga störningar i boendet inte krävs att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och underrättat socialnämnden innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden ska dock skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden.

De i ärendet skärpta reglerna om uppsägning utan möjlighet till rättelse innebär att det inte heller vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet ska krävas att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och underrättat socialnämnden innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden ska dock, på samma sätt som vid särskilt allvarliga störningar i boendet, skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden.

Samma sak ska gälla vid brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning.

Regeringens skäl för dessa skärpta regler har återgetts tidigare i betänkandet, i avsnittet om lagförslaget.

### *Intresseavvägningen om barn drabbas*

I propositionen redogörs för det förhållandet att särskild hänsyn ska tas till barnets bästa om den som drabbas av en uppsägning av ett hyresavtal är ett barn, i enlighet med vad som har redovisats tidigare i betänkandet. Regeringen anför bl.a. att den omständigheten att barnets intresse av skydd för sin hemmiljö ska ges en självständig betydelse vid prövningen bör medföra att det finns ett utrymme för att, i fall där ett barn berörs, kräva att det kontraktsbrott som hyresgästen har gjort sig skyldig till ska vara något allvarligare än annars för att hyresavtalet ska upphöra.

## **En makes eller sambos möjlighet att ta över hyresavtalet**

Beroende på om en make eller sambo har del i hyresrätten eller inte är han eller hon antingen medhyresgäst eller medboende i fråga om makarnas respektive sambornas gemensamma bostad. Hyreslagen ger en make eller sambo vissa rättsliga möjligheter att ensam ta över hyresrätten.

Om ett hyresrättsligt åsidosättande har lett till uppsägning av den ursprungliga hyresgästen eller av ett gemensamt hyresavtal har sålunda maken eller sambon rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del om hyresvärden skäligen kan godta honom eller henne som hyresgäst. Om maken eller sambon inte har del i de omständigheter som har lett till uppsägningen är detta något som talar för att han eller hon ska godtas som hyresgäst. Att risken för fortsatta hyresrättsliga åsidosättanden är låg, t.ex. genom att den person som begått överträdelserna inte kommer att bo kvar i lägenheten, är också något som talar för detta. Att den make eller sambo som begär att få ta över hyresrätten avser att

bo kvar där med sina barn innebär vidare att han eller hon anses ha ett extra skyddsvärt behov av lägenheten.

## Utskottets ställningstagande

### *Möjlighet till rättelse*

Sedan tidigare gäller att det vid särskilt allvarliga störningar i boendet inte krävs att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och underrättat socialnämnden innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden ska dock skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden.

De i ärendet skärpta reglerna om uppsägning utan möjlighet till rättelse innebär att det inte heller vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet ska krävas att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och underrättat socialnämnden innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad. Hyresvärden ska dock, på samma sätt som vid särskilt allvarliga störningar i boendet, skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden. Samma sak ska gälla vid brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning.

De nya reglerna har, när det gäller särskilt allvarliga störningar i boendet, i propositionen motiverats bl.a. med att det finns skäl att se lika allvarligt på våld eller hot som riktar sig mot t.ex. någon av fastighetsägarens anställda som på motsvarande ageranden mot andra boende. En fastighetskötare ska inte behöva arbeta i en trappuppgång där en hyresgäst som misshandlat honom eller henne bor kvar. Det framstår heller inte som rimligt att kräva att hyresvärden ska uppmana en hyresgäst som har gjort sig skyldig till ett sådant agerande att vidta rättelse innan hyresavtalet kan sägas upp. En sådan process riskerar att dra ut på tiden, vilket leder till en otrygg situation för den som blivit utsatt och för andra boende.

När det gäller brottslighet som försämrar närmiljön har regleringen i propositionen motiverats bl.a. med att syftet med de nya reglerna om uppsägning på grund av brott som försämrar närmiljön är att öka tryggheten för dem som bor i omgivningen, vilket talar för att uppsägning bör kunna ske omedelbart. Om hyresvärden måste vänta med att säga upp hyresavtalet riskerar det att medföra en ökad otrygghet i ett område. Om det krävs att hyresgästen ges möjlighet till rättelse förutsätts det att det brottsliga agerandet upprepas för att hyresrätten ska vara förverkad, vilket inte kan anses motiverat. Vidare framstår det som främmande att kräva att en hyresvärd ska uppmana en hyresgäst att sluta begå brott. Det finns också skäl att ta hänsyn till att hyresvärden i de flesta fall kommer att vara beroende av polisens utredning av ett brott. På grund av förundersökningssekretess kan det vara svårt för hyresvärden att få tillgång till uppgifter om en händelse innan åtal har väckts. I många fall kommer hyresvärden därför inte att kunna skicka en uppmaning att vidta rättelse till hyresgästen innan dess. Redan denna ordning medför en



fördröjning. Om ett förverkande skulle förutsätta att ett brottsligt agerande upprepas kommer dessutom ofta en ny brottsutredning och efterföljande rättsprocess att behöva inväntas. Med hänsyn till de övriga boendes intresse av trygghet är det inte rimligt att hyresvärden ska behöva vänta så länge med att säga upp ett hyresavtal.

Vid sidan av det som nu har anförts vill utskottet även lyfta fram det som betonas i propositionen om att domstolar och hyresnämnder måste göra en särskild intresseavvägning när en uppsägning berör ett barn. Sålunda ska barnets intresse av skydd för sin hemmiljö ges en självständig betydelse vid prövningen av en tvist om uppsägning av hyresavtalet. Prövningen ska bl.a. avse om upphörandet av hyresavtalet, med beaktande av barnkonventionens bestämmelser, står i rimlig proportion till det åsidosättande som hyresgästen har gjort sig skyldig till.

Därmed är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionerna 2023/24:2861 (S) yrkande 2, 2023/24:2862 (C) yrkandena 4 och 5 samt 2023/24:2864 (MP) yrkande 1 i denna del. Motionsyrkandena avstyrks därför.

#### *Andra möjligheter för barnfamiljer att bo kvar*

I motion 2023/24:2864 (MP) yrkande 6, om att en familj som har bott tillsammans med någon som förlorar kontraktet på grund av en brottslig handling ska kunna bo kvar, syftar motionärerna på situationer där en hyresgästs brottslighet leder till att hyresavtalet sägs upp. I den delen konstaterar utskottet att hyreslagen ger en make eller sambo vissa möjligheter att ta över hyresavtalet i egenskap av medhyresgäst eller medboende i fråga om makarnas eller sambornas gemensamma bostad.

Om ett hyresrättsligt åsidosättande (t.ex. brottslighet) har lett till uppsägning av den ursprungliga hyresgästen eller av ett gemensamt hyresavtal har sålunda maken eller sambon rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del om hyresvärden skäligen kan godta honom eller henne som hyresgäst. Att maken eller sambon inte har del i de omständigheter som har lett till uppsägningen (genom att skulden ligger hos den andra maken eller sambon) är något som talar för att han eller hon ska godtas som hyresgäst och därmed kunna bo kvar. Att risken för fortsatta hyresrättsliga åsidosättanden är låg, t.ex. genom att den make eller sambo som begått överträdelserna inte kommer att bo kvar i lägenheten, är också något som talar för detta. Att den make eller sambo som begär att få ta över hyresrätten avser att bo kvar där med sina barn innebär vidare att han eller hon anses ha ett extra skyddsvärt behov av lägenheten.

Därmed är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandet, som därför avstyrks.

## Hyrestvister som ska handläggas särskilt skyndsamt

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att begränsa vilka hyrestvister om störningar som ska handläggas särskilt skyndsamt. Utskottet hänvisar till det allvar som begreppet störningar innefattar enligt hyreslagens terminologi och till skälen bakom den i ärendet skärpta regleringen.

Jämför reservation 8 (S, V, C).

### Motionen

I kommittémotion 2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 3 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att begränsa vilka hyrestvister om störningar som ska handläggas särskilt skyndsamt i hyresnämnden så att det ska röra sig om särskilt allvarliga störningar. Motionärerna anser att alltför många hyrestvister ska prioriteras enligt de nya reglerna, vilket kan leda till att inget prioriteras i praktiken.

### Utskottets ställningstagande

Sedan tidigare gäller enligt hyreslagen att hyrestvister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt. Med begreppet störningar i boendet avses enligt definitionen i hyreslagen inte vilka störningar som helst, utan det handlar om störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra bostadsmiljön hos dem som bor i lägenhetens omgivning att de inte skäligen bör tålas.

De nya reglerna i detta lagstiftningsärende innebär att även hyrestvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet, användning av lägenheten för brott (dvs. brottslighet som är allvarlig, vanemässig eller annars av större omfattning) samt brottslighet som försämrar närmiljön som likställs med störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt. Detta har i propositionen motiverats bl.a. med att det är angeläget att även andra frågor som tydligt påverkar tryggheten inom fastigheten och området omkring denna handläggs skyndsamt.

Utskottet är inte berett att föreslå något initiativ med anledning av motionsyrkandet, som därför avstyrks.

## Reglerna om upplåtelser till inneboende

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att ändra de nya reglerna om upplåtelser till inneboende genom att ta bort en av de omständigheter som särskilt ska beaktas vid bedömningen av om upplåtelsen är tillåten.

Jämför reservation 9 (V, C).

### Motionen

I kommittémotion 2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 2 föreslås ett tillkännagivande om att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort den första strecksatsen i 41 § hyreslagen om upplåtelser till inneboende, där det anges att det särskilt ska beaktas om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt. Motionärerna anser bl.a. att innehållet i denna strecksats innebär en överreglering.

### De nya reglerna om upplåtelser till inneboende

I dag gäller enligt hyreslagen (41 §) att hyresgästen inte får inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärden.

De nya reglerna i detta lagstiftningsärende föreskriver att hyresgästen inte får inrymma utomstående personer i lägenheten i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt
- hur lång tid utomstående personer inrymts i lägenheten
- boendeförhållandena i övrigt
- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter.

### Utskottets ställningstagande

Utskottet har tidigare i betänkandet ställt sig bakom regeringens förslag till skärpta och förtydligade regler om upplåtelser till inneboende. När det gäller den strecksats som ifrågasätts i motionen har regeringen i propositionen anfört att en omständighet som ska beaktas särskilt är om det till följd av att hyresgästen har inrymt utomstående personer bor fler i lägenheten än vad den är anpassad för. Av betydelse är bl.a. lägenhetens utformning i fråga om storlek, planlösning, ventilation och våtutrymmen.

Utskottet, som alltså konstaterar att reglerna tar sikte på när utomstående inryms i lägenheten och inte på när en familj blir större på grund av t.ex. tillökning, är inte berett att ta initiativ för att regleringen ändras för framtiden på det sätt som begärs i motionen. Motionsyrkandet avstyrks därför.

## Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om en uppföljning och utvärdering av det skärpta hyresrättsliga regelverket. Utskottet förutsätter att regeringen vid en lämplig tidpunkt tar initiativ till en sådan uppföljning och utvärdering.

Jämför reservation 10 (S, V, C, MP).

### Motionerna

I kommittémotion 2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) föreslås flera tillkännagivanden till regeringen om uppföljning av de hyresrättsliga skärpningar som lagförslagen i detta ärende innebär. Sålunda begär motionärerna tillkännagivanden om behovet av en utvärdering och analys av den utvidgade möjligheten till förverkande av hyresrätt (yrkande 1), om behovet av en kontrollstation för den förändrade lagstiftningen om förverkande av hyresrätt (yrkande 5) och om att en sådan kontrollstation ska upprättas två år efter det att lagstiftningen trätt i kraft (yrkande 6).

Även i kommittémotion 2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 7 föreslås ett tillkännagivande till regeringen om att upprätta en kontrollstation för de genomförda lagändringarna två år efter ikraftträdandet.

I kommittémotion 2023/24:2863 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 2 begärs ett tillkännagivande om att regeringen bör utvärdera om den nya lagstiftningen tillämpas på så vis att den uppfyller barnkonventionens krav och vid behov återkomma med förslag som ger barn ett fullgott skydd enligt barnkonventionen.

### Utskottets ställningstagande

Utskottet förutsätter att regeringen vid en lämplig tidpunkt tar initiativ till en uppföljning och utvärdering av effekterna av det skärpta hyresrättsliga regelverk som införs genom lagförslagen i detta ärende. Om brister uppdragas förutsätter utskottet också att regeringen tar nödvändiga initiativ för att åtgärda dessa. Därmed ser utskottet inte behov av något tillkännagivande med anledning av motionsyrkandena, som därför avstyrks.

## Det hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår motionsyrkanden om en utvärdering av det förstärkta hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta kvinnor och om att barns utsatta situation vid våld i nära relationer i särskilt hög grad ska beaktas vid frågor om förverkande av hyresrätt. Utskottet hänvisar till att det förutsätter att regeringen vid en lämplig tidpunkt tar initiativ till en utvärdering samt till vad som anförs i propositionen om barns utsatta situation vid våld i nära relationer.

Jämför reservation 11 (S, V, C, MP).

### Motionen

I kommittémotion 2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) begärs tillkännagivanden till regeringen om att utvärdera den nya lagstiftningen om ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (yrkande 3) och om att barns utsatta situation vid våld i nära relationer i särskilt hög grad ska beaktas vid frågor om förverkande av en hyresrätt (yrkande 4).

### De nya reglerna om ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

De nya reglerna i detta ärende om ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor innebär dels ett stärkt skydd vid uppsägning, dels utökade möjligheter att överta ett hyresavtal.

#### *Ett stärkt skydd vid uppsägning*

Det stärkta skyddet vid uppsägning innebär att hyresrätten inte ska vara förverkad på grund av ett avtalsbrott om ett förverkande skulle vara oskäligt 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. Det kan handla om situationer där en brottsutsatt hyresgäst riskerar uppsägning när det på grund av brotten t.ex. har förekommit störningar i boendet av en sådan omfattning att hyresvärden menar att de kan utgöra grund för ett förverkande av hyresrätten.

#### **Särskilt om barnrättsperspektivet**

En omständighet som ska ges särskild betydelse vid skälighetsbedömningen är enligt regeringen om hyresgästen ingår i ett hushåll med barn som kan komma att beröras av uppsägningen. Enligt artikel 3 i barnkonventionen ska det vid alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Om det finns barn i familjen som riskerar att förlora sin bostad vid en uppsägning ska hyresgästens behov av bostaden för att kunna tillförsäkra sitt barn en trygg bostad tillmätas betydelse. Även om det sagda gäller

generellt vid uppsägningar av en hyresgäst med barn i hushållet kan enligt regeringen barnets utsatta situation vid förekomst av brott av det aktuella slaget i särskilt hög grad tala för att hyresrätten inte ska vara förverkad.

### *Utökade möjligheter att överta ett hyresavtal*

De utökade möjligheterna att överta ett hyresavtal innebär stärkta möjligheter för en brottsutsatt person att godtas som hyresgäst och därmed få hyreskontraktet förlängt för egen del. Vid bedömningen av om hyresvärden skäligen kan godta någon som hyresgäst ska det som skäl för förlängning beaktas om denne, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående. Detta innebär att om störningar, vanvård eller andra hyresrättsliga åsidosättanden som kan läggas personen till last har ett samband med att personen varit utsatt för brott av närstående, bör hänsyn tas till det vid prövningen av om personen kan godtas som hyresgäst.

Vidare ska en person som utsatts för sådan brottslighet också 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.

### **Utskottets ställningstagande**

De nya reglerna om ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor innebär dels ett stärkt skydd vid uppsägning, dels utökade möjligheter att överta ett hyresavtal. På samma sätt som när det gäller de hyresrättsliga skärpningarna förutsätter utskottet att regeringen vid en lämplig tidpunkt tar initiativ till en uppföljning och utvärdering av effekterna även av dessa lagändringar.

Vidare konstaterar utskottet att en omständighet som enligt propositionen ska ges särskild betydelse vid den skälighetsbedömning som ska göras enligt det stärkta skyddet vid uppsägning för våldsutsatta är om hyresgästen ingår i ett hushåll med barn som kan komma att beröras av uppsägningen. Enligt artikel 3 i barnkonventionen ska det vid alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Om det finns barn i familjen som riskerar att förlora sin bostad vid en uppsägning ska hyresgästens behov av bostaden för att kunna tillförsäkra sitt barn en trygg bostad tillmätas betydelse. Även om det sagda gäller generellt vid uppsägningar av en hyresgäst med barn i hushållet kan enligt propositionen barnets utsatta situation vid förekomst av brott av det aktuella slaget i särskilt hög grad tala för att hyresrätten inte ska vara förverkad.

Därmed är utskottet inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandena, som därför avstyrks.

## Finansiering av reformen om åtgärder för tryggare bostadsområden

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen avslår ett motionsyrkande om att regeringen bör återkomma med besked om hur nödvändiga resurser ska ställas till förfogande för att finansiera reformen om åtgärder för tryggare bostadsområden. Utskottet hänvisar till regeringens bedömning i propositionen av den nya lagstiftningens konsekvenser.

Jämför reservation 12 (S, V, MP).

### Motionen

I kommittémotion 2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkade 7 begärs ett tillkännagivande till regeringen om behovet av resurser till statliga myndigheter och kommuner för att hantera lagstiftningens konsekvenser. Motionärerna anför bl.a. att de utökade möjligheterna för hyresvärdar att säga upp hyresgäster kommer att få konsekvenser i form av ett ökat antal svåra och angelägna ärenden för olika offentliga aktörer. Regeringen bör därför snarast återkomma med besked om hur nödvändiga resurser ska ställas till förfogande för att statliga myndigheter och kommuner ska kunna hantera lagstiftningens konsekvenser.

### Utskottets ställningstagande

Regeringen bedömer i propositionen att förslagen om utökade möjligheter att säga upp ett hyresavtal kan leda till en viss ökning av antalet mål och ärenden hos allmänna domstolar, hyresnämnder och Kronofogdemyndigheten. De ökade kostnaderna bedöms enligt regeringen kunna hanteras inom befintliga ekonomiska ramar. Vidare kan förslagen även leda till en viss ökad arbetsbörda för socialtjänsten, vilken dock enligt regeringen bör kunna hanteras med befintliga resurser. De närmare skälen för regeringens bedömning utvecklas i propositionens särskilda avsnitt om konsekvenser.

Utskottet är inte berett att föreslå någon åtgärd från riksdagens sida med anledning av motionsyrkandet, som därför avstyrks.

# Reservationer

## 1. Regeringens lagförslag, punkt 1 (S, MP)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S), Katarina Luhr (MP) och Markus Kallifatides (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
  2. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,
  3. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
  4. lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619),
- med den ändringen att lagarna ska träda i kraft den 1 januari 2025.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 8,

2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 1 och

2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 5,

bifaller delvis proposition 2023/24:112 punkterna 1–4 och avslår motionerna

2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 6 och

2023/24:2863 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 1.

### *Ställningstagande*

Vi anser att riksdagen bör anta regeringens lagförslag med den ändringen att lagarna ska träda i kraft den 1 januari 2025.

Vi utvecklar våra skäl för detta i våra särskilda yttranden 1 respektive 3.

## 2. Regeringens lagförslag, punkt 1 (V)

av Malcolm Momodou Jallow (V).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen

- a) antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 20 §, 42 § femte stycket, 47 och 73 §§ och punkt 2 och 5 ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna samt avslår lagförslaget i övrigt,



b) avslår regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder i de delar det avser 13 b § och antar lagförslaget i övrigt,

c) antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),
2. lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619).

Därmed bifaller riksdagen proposition 2023/24:112 punkterna 3 och 4 samt motion

2023/24:2863 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 1,  
bifaller delvis proposition 2023/24:112 punkterna 1 och 2 samt motion  
2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 6 och  
avslår motionerna

2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 8,  
2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 1 och  
2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 5.

### *Ställningstagande*

Regeringens proposition Åtgärder för tryggare bostadsområden består i huvudsak av tre delar: ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden, åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende samt ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor.

Jag står bakom regeringens förslag om ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor. När det däremot gäller förslagen om ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden samt åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende vill jag anföra följande.

Jag konstaterar att ett flertal tunga remissinstanser har avstyrkt eller riktat skarpa invändningar mot förslagen. Genomgående har de betonat att förslagen är djupt rättsosäkra och oproportionerliga och att de saknar grund i forskningen. Detta är remissvar som kommer från myndigheter och organisationer som på ett eller annat sätt arbetar i de områden och nära de familjer som rent faktiskt kommer att drabbas av förslagen, alltså instanser som bättre förstår vad som faktiskt behövs för att bostadsområden ska bli tryggare.

Jag instämmer i expertorganisationernas ofta mycket hårda kritik och anser att det är ytterst beklagligt att regeringen inte har tagit deras befogade oro på allvar.

I praktiken kommer förslagen att drabba dem som redan är hårt drabbade – de människor som är mest utsatta i samhället och som redan nu upplever enorma utmaningar. Förslagen riskerar att försätta dessa människor i hemlöshet enbart på grund av att de är hyresgäster i hyresrätter. Förslagen är därmed rättsosäkra, strider mot barnkonventionen och öppnar för godtycke och diskriminering.

Bland annat ska begreppet bristande skötsamhet införas som ett ”uppsamlade begrepp för olika former av åsidosättanden”. Men vad som är bristande skötsamhet är ytterst oklart. Trots detta ska det vid ”särskilt

allvarliga fall” av bristande skötsamhet inte krävas att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och underrättat socialtjänsten innan ett hyresavtal kan sägas upp. Regeringens förslag kräver inte en brottmålsdom för att det ska bli aktuellt med vräkning. Regleringen riskerar därför att leda till att oskyldiga människor som inte har begått brott förlorar sina hem.

I propositionen föreslås vidare att en hyresgästs tillsynsansvar även ska omfatta brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Än en gång är begreppen otydliga, och ingenstans framgår det vad ”närmiljön” eller ”omgivning” innebär. Förslaget innebär att det läggs en helt orimlig börda på den enskilda hyresgästen.

Sammanfattningsvis anser jag att de utökade möjligheterna till hyresrättsliga sanktioner gentemot redan utsatta människor inte kommer att förbättra tryggheten i våra bostadsområden utan i stället förvärra situationen. Likaså präglas de föreslagna åtgärderna mot missbruk av reglerna om inneboende, såsom hyresvärdens utökade möjligheter att kontrollera människors hem, av en bristande förutsebarhet och en risk för godtyckliga bedömningar.

Riksdagen bör därför avslå regeringens förslag i de delar de avser ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden samt åtgärder mot missbruk av reglerna om inneboende. Övriga delar av lagförslagen bör antas.

### **3. Regeringens lagförslag, punkt 1 (C)**

av Alireza Akhondi (C).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Jag anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 1 borde ha följande lydelse:

Riksdagen

a) avslår regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken i de delar det avser 12 kap. 26 § och antar lagförslaget i övrigt,

b) antar regeringens förslag till

1. lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder,

2. lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304),

3. lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619),

med den ändringen att lagarna under a och b ska träda i kraft den 1 januari 2025.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 8,

2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 1 och 6 samt

2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 5 och

bifaller delvis proposition 2023/24:112 punkterna 1–4 och motion

2023/24:2863 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 1.

### *Ställningstagande*

Det finns många skäl att välkomna den proposition om åtgärder för tryggare bostadsområden som regeringen har överlämnat till riksdagen. I vissa delar har jag och mitt parti också efterfrågat insatser i linje med vad regeringen nu föreslår. De utökade möjligheterna för fastighetsägare att säga upp hyresgäster som begår brott kommer att förbättra hyresvärdarnas förutsättningar att aktivt medverka till att göra utsatta områden tryggare – ett arbete som behöver utföras i nära samverkan med rättsvårdande myndigheter, kommunernas socialtjänster, föreningslivet, det lokala näringslivet m.fl. aktörer. Jag välkomnar också det föreslagna förstärkta hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta kvinnor. Vidare anser jag att det finns en rimlighet i att bestämmelserna om betalning av hyra moderniseras; även detta är att se som en välkommen uppdatering av lagstiftningen. Med detta sagt ställer jag mig dock inte bakom propositionen i alla delar.

Till att börja med anser jag att riksdagen ska avslå lagförslaget i den del det avser att hyresvärderna ska ha rätt att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn över hur lägenheten används. Jag tolkar förslaget som att det har att göra med förmodad brottslighet. I sådana fall är det en fråga för polisen och andra rättsvårdande myndigheter snarare än för hyresvärderna.

Dessutom anser jag att riksdagen ska besluta att lagändringarna i övrigt ska träda i kraft den 1 januari 2025, i enlighet med vad som föreslogs i utredningens betänkande. I den delen vill jag hänvisa till Lagrådets berättigade kritik av hur snart regeringen menar att dessa lagändringar ska träda i kraft. Närmare 2 miljoner lägenheter berörs av lagändringarna, och i likhet med Lagrådet menar jag att rättssäkerhetens krav på förutsebarhet träds förnärligt genom tidigareläggningen av ikraftträdandet. Att regeringen har flyttat fram ikraftträdandet med en månad i förhållande till lagrådsremissens förslag är inte gott nog.

#### **4. Vissa frågor om framtida begränsningar av reglerna, punkt 2 (V, MP)**

av Malcolm Momodou Jallow (V) och Katarina Luhr (MP).

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 2 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion 2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkandena 1 i denna del och 2–4.

### *Ställningstagande*

Vi anser att regeringen i flera avseenden bör återkomma med lagförslag som inskränker den i ärendet skärpta hyresrättsliga regleringen.

Till att börja med bör regeringen skyndsamt återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort bristande skötsamhet som ett uppsamlade begrepp. I likhet med flera remissinstanser anser vi att begreppet bristande skötsamhet präglas av otydlighet och lämnar alltför mycket tolkningsutrymme i fråga om vilka ageranden som ska omfattas. Därmed riskerar det att leda till rättsosäkerhet och att skapa en större otrygghet hos de boende än vad det ger faktisk effekt mot otrygghet.

Vidare bör regeringen skyndsamt återkomma med ett nytt lagförslag som säkerställer en rättssäker process i de fall där en hyresgäst riskerar att vräkas från sitt boende på grund av brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. I likhet med flera tunga remissinstanser anser vi nämligen att de nya reglerna om brott som försämrar närmiljön präglas av otydlighet både i fråga om innebörden av begreppet närmiljön och i fråga om vilka brott som ska omfattas. Reglerna kan därför leda till mycket godtyckliga bedömningar och en allmän rättsosäkerhet, vilket är särskilt allvarligt i och med att hyresgästen saknar en möjlighet till rättelse.

Regeringen bör också skyndsamt återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort hyresvärdens tillsynsansvar över andra personer som bor eller vistas i lägenheten vid brott som försämrar närmiljön. Vi anser nämligen att tillsynsansvaret sträcker sig alltför långt när det rör sig om handlingar som begås utanför hemmet. Oavsett om det gäller ett eget barn eller en inneboende är det svårt att ständigt kunna veta vad personen gör när han eller hon är hemifrån, och det är då också svårt att förhindra att personen begår brott. Dessutom finns det stora svårigheter för en hyresgäst att vara säker på att han eller hon har levt upp till kraven på tillsyn. Rädslan för att ett otillräckligt agerande kan leda till uppsägning kan i sig skapa en stor osäkerhet och otrygghet.

Dessutom bör regeringen skyndsamt återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort hyresvärdens utökade möjligheter att kontrollera hur en lägenhet används. De befintliga reglerna om hyresvärdens möjligheter till tillsyn av lägenheten är nämligen enligt vår uppfattning fullt tillfredsställande. En hyresrätt är inte ett hotellrum utan ett hem och en trygghet för de flesta. Vinsten med den ökade möjligheten att kontrollera lägenheten står inte i rimlig proportion till det intrång som den innebär i hyresvärdens privata sfär.

Det som har anförts ovan bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## 5. Möjlighet till rättelse, punkt 3 (S, C)

av Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S), Alireza Akhondi (C) och Markus Kallifatides (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna  
2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 2 och  
2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 4 och 5 samt  
bifaller delvis motion  
2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 1 i denna del.

### *Ställningstagande*

Att vräkas från sin bostad är en genomgripande händelse med stora återverkningar. Detta gäller i synnerhet för barn som förlorar sin bostad. Vi anser att de i ärendet skärpta reglerna om uppsägning utan möjlighet till rättelse är alltför långtgående i fall där minderåriga barn riskerar att vräkas från sin bostad. Det kan t.ex. handla om yngre syskon som oförskyllt drabbas av vad äldre syskon har gjort sig skyldiga till. Vi kan se att det i vissa fall kan vara motiverat att förkorta processen för att säga upp ett hyreskontrakt, dock inte när familjer med minderåriga barn riskerar att vräkas och därmed få betydande svårigheter att återinträda på bostadsmarknaden. Den särskilda intresseavvägning som ska göras när en uppsägning berör ett barn kan inte anses vara tillräcklig i sammanhanget. I dessa fall bör det därför krävas att hyresvärden har uppmanat hyresgästen att vidta rättelse och underrättat socialnämnden innan hyresavtalet kan sägas upp på grund av att hyresrätten är förverkad. Regeringen bör återkomma till riksdagen med ett lagförslag med denna innebörd. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## 6. Möjlighet till rättelse, punkt 3 (V, MP)

av Malcolm Momodou Jallow (V) och Katarina Luhr (MP).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 3 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion  
2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 1 i denna del och

bifaller delvis motionerna  
2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 2 och  
2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkandena 4 och 5.

### *Ställningstagande*

Som framgår av vad vi har anfört i reservationer tidigare i betänkandet har vi starka invändningar mot de i ärendet nya reglerna om bristande skötsamhet.

Såvitt här är aktuellt anser vi även att de nya reglerna om uppsägning utan möjlighet till rättelse vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet bör ändras för framtiden. Omedelbar uppsägning bör kunna tillämpas endast i undantagsfall, i enlighet med vad som redan gäller i dag. Regelverket för detta bör alltså inte luckras upp ytterligare.

Regeringen bör därför skyndsamt återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort skärpningen av reglerna om uppsägning utan möjlighet till rättelse vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **7. Andra möjligheter för barnfamiljer att bo kvar, punkt 4 (V, MP)**

av Malcolm Momodou Jallow (V) och Katarina Luhr (MP).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 4 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion  
2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP) yrkande 6.

### *Ställningstagande*

Vi konstaterar att hyreslagen ger en make eller sambo vissa möjligheter att ta över hyresavtalet i egenskap av medhyresgäst eller medboende i fråga om makarnas eller sambornas gemensamma bostad. Genom lagändringarna i detta ärende om ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor införs för sådana kvinnor dels ett stärkt skydd vid uppsägning, dels utökade möjligheter att överta ett hyresavtal. Detta är mycket välkommet, men vid sidan av det anser vi även att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett förslag på hur en familj som har bott tillsammans med någon som förlorar kontraktet på grund av brottslig handling kan bo kvar. Inga barn ska behöva ha ett otryggt boende. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **8. Hyrestvister som ska handläggas särskilt skyndsamt, punkt 5 (S, V, C)**

av Malcolm Momodou Jallow (V), Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S), Alireza Akhondi (C) och Markus Kallifatides (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 5 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion  
2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 3.

### *Ställningstagande*

Sedan tidigare gäller enligt hyreslagen att hyrestvister som rör störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt. De nya reglerna i detta lagstiftningsärende innebär att även hyrestvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet, användning av lägenheten för brott samt brottslighet som försämrar närmiljön som likställs med störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

Vi anser att det finns skäl att för framtiden begränsa vilka hyrestvister om störningar som ska handläggas särskilt skyndsamt i hyresnämnden så att det ska röra sig om särskilt allvarliga störningar. Riskerna är nämligen att alltför många hyrestvister ska prioriteras enligt de nya reglerna, vilket kan leda till att inget prioriteras i praktiken. Vi är också av den uppfattningen att det ofta är särskilt allvarliga störningar som kan leda till de största riskerna för grannar, och därför är det naturligt att göra den distinktionen i lagen.

Regeringen bör därför återkomma med ett lagförslag med den angivna innebörden. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

## **9. Reglerna om upplåtelser till inneboende, punkt 6 (V, C)**

av Malcolm Momodou Jallow (V) och Alireza Akhondi (C).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 6 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion  
2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 2.

### *Ställningstagande*

I dag gäller enligt hyreslagen (41 §) att hyresgästen inte får inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärden.

De nya reglerna i detta lagstiftningsärende föreskriver att hyresgästen inte får inrymma utomstående personer i lägenheten i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt
- hur lång tid utomstående personer inrymts i lägenheten
- boendeförhållandena i övrigt
- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter.

Dock anser vi att innehållet i den första strecksatsen i paragrafen är ett exempel på överreglering som bör undvikas. Det kan nämligen ifrågasättas om innehållet i den strecksatsen leder till något annat än ytterligare normering av människors boendeförhållanden utan att det tas hänsyn till familjens ekonomiska förutsättningar eller realiteter på den lokala bostadsmarknaden. Frågan handlar i slutändan om i vilken utsträckning vi bör stifta lag om hur människor på frivillig grund får bo. Allt det som har att göra med olägenheter till följd av långt gången trångboddhet täcks ändå av lagtexten och förarbetena i övrigt.

Regeringen bör därför skyndsamt återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort den första strecksatsen i paragrafen. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkännage för regeringen.

### **10. Uppföljning av de hyresrättsliga skärpningarna, punkt 7 (S, V, C, MP)**

av Malcolm Momodou Jallow (V), Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S), Alireza Akhondi (C), Katarina Luhr (MP) och Markus Kallifatides (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 7 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motionerna

2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 1, 5 och 6,

2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C) yrkande 7 och

2023/24:2863 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V) yrkande 2.



### *Ställningstagande*

De hyresrättsliga skärpningar som införs genom detta lagstiftningsärende handlar bl.a. om att hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten skärps, om att hyresgäster som har begått brott som försämrar närmiljön ska kunna sägas upp och om ett tillsynsansvar vid sådan brottslighet. Många grannliga bedömningar överlämnas till domstolarna och hyresnämnderna, och konsekvenserna av lagändringarna kommer därför att vara resultatet av myndigheternas faktiska tillämpning. I synnerhet torde detta gälla hur hyresgästens tillsynsansvar och brister i detta ansvar bedöms i praktiken samt vilka brottsliga handlingar som bedöms falla in under den skärpta regleringen. Vidare framhålls i propositionen den särskilda intresseavvägning som ska göras när en uppsägning berör ett barn, och det återstår att se om domstolarna och hyresnämnderna vid sin tillämpning uppfyller barnkonventionens krav i den delen. Det återstår också att se vilka konsekvenser de utökade möjligheterna till uppsägning av hyresavtal kommer att få för olika aktörer som domstolar, hyresnämnder, bostadsbolag och socialtjänsten. Därmed behövs det en ambitiös uppföljning av den skärpta regleringen.

Regeringen bör därför noga följa upp och utvärdera effekterna av de hyresrättsliga skärpningarna i dessa avseenden genom en kontrollstation som ska upprättas två år efter det att lagändringarna trädde i kraft. Vid behov bör regeringen återkomma med förslag som säkerställer barns rättigheter enligt barnkonventionen. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

### **11. Det hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta, punkt 8 (S, V, C, MP)**

av Malcolm Momodou Jallow (V), Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S), Alireza Akhondi (C), Katarina Luhr (MP) och Markus Kallifatides (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 8 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkännager detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion  
2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkandena 3 och 4.

### *Ställningstagande*

De i ärendet nya reglerna om ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor innebär dels ett starkt skydd vid uppsägning, dels utökade möjligheter att överta ett hyresavtal. Vi anser att de förbättrade förutsättningarna för en hyresgäst som utsatts för våld av en närstående att behålla lägenheten vid en

uppsägning eller att överta ett hyreskontrakt är ett steg i rätt riktning. Den nya lagstiftningen i denna del bör dock utvärderas.

Vi menar vidare att ett barns utsatta situation vid våld i nära relationer i särskilt hög grad ska beaktas vid frågor om förverkande av hyresrätt, dvs. tala för att hyresrätten inte bör anses förverkad. I propositionen uttalas också att barnets utsatta situation vid förekomst av brott av det aktuella slaget i särskilt hög grad kan tala för att hyresrätten inte ska vara förverkad. Det är viktigt att säkerställa att detta får genomslag i praktiken.

Det är en uppgift för regeringen att ta nödvändiga initiativ för att tillgodose det som nu har sagts. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

## **12. Finansiering av reformen om åtgärder för tryggare bostadsområden, punkt 9 (S, V, MP)**

av Malcolm Momodou Jallow (V), Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S), Katarina Luhr (MP) och Markus Kallifatides (S).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut under punkt 9 borde ha följande lydelse:

Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i reservationen och tillkänner detta för regeringen.

Därmed bifaller riksdagen motion  
2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S) yrkande 7.

### *Ställningstagande*

Vi delar ett flertal remissinstansers bedömning att den nya lagstiftningen kommer att ha påtagliga konsekvenser för offentliga aktörer. Såväl domstolar och andra statliga myndigheter som kommunerna kommer att behöva hantera ett ökat antal svåra och angelägna ärenden där hyresgäster avskiljs från sin bostad eller hotas av vräkning. Det är helt orimligt att, som regeringen gör, anföra att detta inte kräver något tillskott av resurser. Vi menar att de utökade möjligheterna för hyresvärdar att säga upp hyresgäster som begått brott eller som allvarligt brustit i sitt tillsynsansvar kommer att få konsekvenser i form av fler ärenden att hantera för offentliga aktörer.

Regeringen bör därför snarast återkomma med besked om hur nödvändiga resurser ska ställas till förfogande för att statliga myndigheter och kommuner ska kunna hantera lagstiftningens konsekvenser. Detta bör riksdagen ställa sig bakom och tillkänna för regeringen.

# Särskilda yttranden

## 1. Regeringens lagförslag, punkt 1 (S)

Jennie Nilsson (S), Leif Nysmed (S), Laila Naraghi (S), Anna-Belle Strömberg (S) och Markus Kallifatides (S) anför:

Vi vill utöver det som angetts i reservation 1 anföra följande.

Propositionen Åtgärder för tryggare bostadsområden är resultatet av en utredning som tillsattes av den socialdemokratiska regeringen i juli 2022. Vi och vårt parti ser med allvar på den utbredda otrygghet som är kopplad till brottslighet, och inte minst den brottslighet som griper omkring sig i särskilt utsatta områden. Det är en självklar utgångspunkt för oss att alla invånare ska kunna leva i trygghet i och omkring sitt hem. Vi ställer oss därför i huvudsak bakom de förslag till lagändringar som propositionen innehåller och som ger större möjligheter att skilja hyresgäster från sin hyresrätt i syfte att upprätthålla trygghet och förebygga återkommande brottslighet i bostadsområden.

Som Lagrådet anför i sitt yttrande innebär dock den föreslagna lagstiftningen betydande förändringar för enskilda. Det behöver därför avsättas tid för att informera om den förändrade lagstiftningen innan den träder i kraft. Vi anser därför, i likhet med Lagrådet och i enlighet med utredningens förslag, att lagändringarna bör träda i kraft den 1 januari 2025.

Avslutningsvis konstaterar vi att såväl hyresrätt som bostadsrätt enligt gällande lagstiftning kan förverkas på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. I likhet med några av remissinstanserna kan vi inte se något skäl till att den utvidgning av möjligheten till förverkande som föreslås i denna proposition ska gälla endast hyresrätt. Vi kommer därför att i andra sammanhang driva frågan om att i bostadsrättslagen (1991:614) införa motsvarande förändringar om bristande skötsamhet som här föreslås i hyreslagen.

## 2. Regeringens lagförslag, punkt 1 (V)

Malcolm Momodou Jallow (V) anför:

Om mitt förslag till ställningstagande i fråga om lagförslaget (res. 2) avslås i den förberedande voteringen i kammaren avser jag att i huvudvoteringen stödja det alternativ som förordas av företrädarna för Socialdemokraterna och Miljöpartiet (res. 1).

## 3. Regeringens lagförslag, punkt 1 (MP)

Katarina Luhr (MP) anför:

Jag vill utöver det som angetts i reservation 1 anföra följande.

Regeringens proposition består i huvudsak av tre delar: ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden, åtgärder mot missbruk

av reglerna om inneboende samt ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor.

Jag välkomnar förslagen om ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor: Alla lagförslag som kan underlätta för våldsutsatta är välkomna.

Andra förslag som jag ser positivt på är de skärpta reglerna om upplåtelser till inneboende. Samma sak gäller förslaget om att brott som begås i lägenheter i större utsträckning ska kunna leda till förverkande.

När det gäller övriga lagförslag som går ut på hyresrättsliga skärpningar anser jag dock, i likhet med flera remissinstanser, att flera av förslagen riskerar att vara verkningslösa, tidvis oproportionerliga och i värsta fall aktivt motverka de mål man vill uppnå med propositionen. Andra förslag skulle med rätt avvägningar och med en ökad tydlighet kunna öka tryggheten för ett flertal. Med hänsyn till de lagtekniska komplikationer som skarpa motionsförslag i dessa delar skulle innebära har jag och mitt parti här valt att gå fram med förslag till tillkännagivanden till regeringen om att skyndsamt ta bort respektive skyndsamt ändra reglerna i fråga (se mina andra reservationer i betänkandet).

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024, vilket är sex månader tidigare än det remitterade förslaget. Jag konstaterar att hyreslagen berör 2 miljoner hushåll. Eftersom lagförslagen innehåller många förtydliganden och några skärpningar som kan komma att leda till att löpande hyresavtal sägs upp och att människor därmed riskerar att förlora sina hem är det av mycket stor betydelse att det finns tid för förberedelser innan den nya regleringen börjar gälla. Sålunda behövs det tid för utbildning av fastighetsägare för att minska risken för en rättsosäker behandling av hyresgäster. Det behövs även tid för att ta fram lättillgänglig och tydlig information till hyresgäster, som i sin tur behöver skäligt rådrum för att sätta sig in i de nya reglerna. Jag anser därför, i enlighet med Lagrådets rekommendation, att den ursprungliga tidsplanen ska gälla med ikraftträdande den 1 januari 2025.

#### **4. Möjlighet till rättelse, punkt 3 (V)**

Malcolm Momodou Jallow (V) anför:

Om mitt och Miljöpartiets förslag till ställningstagande i fråga om möjlighet till rättelse (res. 6) avslås i den förberedande voteringen i kammaren avser jag att i huvudvoteringen stödja det alternativ som förordas av företrädarna för Socialdemokraterna och Centerpartiet (res. 5).

BILAGA 1

# Förteckning över behandlade förslag

## Propositionen

### *Proposition 2023/24:112 Åtgärder för tryggare bostadsområden:*

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i jordabalken.
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.
3. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).
4. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619).

## Följdmotionerna

### *2023/24:2861 av Jennie Nilsson m.fl. (S):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av utvärdering och analys av den utvidgade möjligheten till förverkande av hyresrätt och tillkännager detta för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en möjlighet till rättelse ska finnas när minderåriga barn riskerar att förlora sin bostad, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att utvärdera lagstiftningen om ett förstärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att barns utsatta situation vid våld i nära relationer i särskilt hög grad ska beaktas och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av en kontrollstation för den förändrade lagstiftningen om förverkande av hyresrätt och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att en sådan kontrollstation ska upprättas två år efter det att lagstiftningen trätt i kraft och tillkännager detta för regeringen.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om behovet av resurser till statliga myndigheter och kommuner för att hantera lagstiftningens konsekvenser och tillkännager detta för regeringen.
8. Riksdagen beslutar att lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2025.

*2023/24:2862 av Alireza Akhondi m.fl. (C):*

1. Riksdagen beslutar att lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2025.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort första strecksatsen i 12 kap. 41 § jordabalken och tillkännager detta för regeringen.
3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om vilka ärenden som bör handläggas särskilt skyndsamt i hyresnämnden och tillkännager detta för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att hyresvärden, när det finns barn i hushållet, bör uppmana hyresgästen att vidta rättelse innan hyresavtalet sägs upp och tillkännager detta för regeringen.
5. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att det när det finns barn i hushållet bör krävas en underrättelse till socialnämnden innan hyresrätten förverkas och tillkännager detta för regeringen.
6. Riksdagen avslår propositionen i den del som avser hyresvärdens tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn över hur lägenheten används.
7. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om upprättande av en kontrollstation för de genomförda lagändringarna två år efter ikraftträdandet och tillkännager detta för regeringen.

*2023/24:2863 av Malcolm Momodou Jallow m.fl. (V):*

1. Riksdagen avslår alla de delar av proposition 2023/24:112 Åtgärder för tryggare bostadsområden, som tas upp i avsnitten 4 och 5.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen bör utvärdera om den nya lagstiftningen tillämpas på så vis att den uppfyller barnkonventionens krav och vid behov återkomma med förslag som ger barn ett fullgott skydd enligt barnkonventionen, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

*2023/24:2864 av Katarina Luhr m.fl. (MP):*

1. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort bristande skötsamhet som ett uppsamlade begrepp och skärpningen av reglerna om uppsägning utan chans till rättelse, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
2. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag som säkerställer en rättssäker process i de fall en hyresgäst som begår brott i närområdet som allvarligt stör tryggheten för närboende ska kunna vräkas från sitt boende, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.

3. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort hyresgästens skärpta tillsynsansvar över andra i hyresrätten, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
4. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett nytt lagförslag där man tar bort hyresvärdens utökade möjligheter att kontrollera hur lägenheten används, och detta tillkännager riksdagen för regeringen.
5. Riksdagen beslutar om att ikraftträdandet ska ske enligt den ursprungliga tidsplanen, den 1 januari 2025.
6. Riksdagen ställer sig bakom det som anförs i motionen om att regeringen skyndsamt bör återkomma med ett förslag om hur en familj som har bott tillsammans med någon som förlorar kontraktet på grund av brottslig handling kan bo kvar och tillkännager detta för regeringen.

## BILAGA 2

## Regeringens lagförslag

## 1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

*dels* att 12 kap. 20, 25, 26, 41–43, 47, 63, 72 och 73 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas tre nya paragrafer, 12 kap. 25 a–25 c §§, av följande lydelse.

**12 kap.**

## 20 §

*Har* avtal *ej träffats* om tiden för betalning av hyra *som skall utgå* i pengar, *skall* hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som *belöper på* en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om *avtal träffats om* tidigare förfallodag.

Hyran *skall* betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av *honom*. Betalning får alltid ske genom *postanvisning, postgiro eller bankgiro*. *Skall* hyran betalas på en ort *utom riket*, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på *post- eller* bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till *bank-, post- eller girokontor* anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa när

*Om* avtal *inte har ingåtts* om tiden för betalning av hyra i pengar, *ska* hyran betalas senast sista vardagen före varje kalendermånads början eller, om hyran beräknas för kortare tid än en månad, senast sista vardagen före början av den tid för vilken hyran beräknas. För bostadslägenhet får dock den hyra som *avser* en annan kalendermånad än den första betalas senast sista vardagen före månadens början, även om tidigare förfallodag *har avtalats*.

Hyran *ska* betalas i hyresvärdens hemvist eller under annan adress som anvisas av *denne*. Betalning får alltid ske genom *en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare*. Om hyran *ska* betalas på en ort *utanför Sverige*, är hyresvärden skyldig att svara för de särskilda kostnader detta medför.

Om hyresgästen betalar hyran på bankkontor, anses beloppet ha kommit hyresvärden till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar hyresgästen ett betalningsuppdrag på hyran till *en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare* anses beloppet

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209, 12 kap. omtryckt 1984:694.



betalningsuppdraget togs emot av det förmedlande kontoret.

pet ha kommit hyresvärden till handa när betalningsuppdraget togs emot.

## 25 §<sup>2</sup>

När hyresgästen använder lägenheten skall han se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen skall vid sin användning av lägenheten också i övrigt iaktta allt som fördras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen skall hålla noggrann tillsyn över att detta också iakttas av dem för vilka han svarar enligt 24 § första stycket.

Hyresgästen ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten (bristande skötsamhet).

Om det förekommer störningar i boendet, skall hyresvärden ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Hyresgästen ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Andra stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att hyresgästen begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

## 25 a §

Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska hyresvärden uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör och, om denne är en bostadshyresgäst, underrätta

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1993:400.

*socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.*

*Första stycket gäller inte om hyresvärden säger upp hyresavtalet med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).*

25 b §

*Hyresgästen ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon svarar för enligt 24 § första stycket inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.*

25 c §

*Om hyresgästen vet eller har anledning att misstänka att det finns ohyra på ett föremål, får det inte tas in i lägenheten.*

26 §<sup>3</sup>

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan *uppskjutas* utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte *utan hyresgästens medgivande* utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom

Hyresvärden har *på begäran* rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn *av lägenheten eller hur den används*, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan *skjutas upp* utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte *utföras utan hyresgästens medgivande* under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en

<sup>3</sup> Senaste lydelse 1991:850.

en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte *utan hyresgästens medgivande* påbörjas *förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra*. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som *han* genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket *skall* hyresvärden *tillse* att hyresgästen *ej förorsakas* större olägenhet än nödvändigt. *Skada som förorsakas hyresgästen* genom arbete som avses i andra stycket *skall ersättas av hyresvärden*, även om skadan *icke* beror på *hans* försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om *den av honom hyrda lägenheten* inte besväräs av ohyra. Därvid gäller 17 § andra stycket.

*Underlåter* hyresgästen att *bereda* hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får *kronofogdemyndigheten meddela* särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

vecka från det att han *eller hon* fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas *före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det*. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som *hyresvärden* genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första eller andra stycket *ska* hyresvärden *se till* att hyresgästen *inte drabbas av* större olägenhet än nödvändigt. *Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas* genom arbete som avses i andra stycket, även om skadan *inte* beror på *dennes* försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om *hyresgästens lägenhet* inte besväräs av ohyra. *Då* gäller 17 § andra stycket.

*Om* hyresgästen *inte ger* hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får *Kronofogdemyndigheten besluta om* särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

#### 41 §

Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten, *om det kan medföra men för hyresvärden*.

Hyresgästen får inte inrymma utomstående personer i lägenheten *i en utsträckning som hyresvärden inte skäligen ska behöva godta. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas*

- om det bor fler personer i lägenheten än vad den är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning i övrigt,
- hur lång tid utomstående personer inrymts i lägenheten,
- boendeförhållandena i övrigt,

- risken för att förvaltningen av fastigheten försvåras eller fördyras,
- risken för att andra boende utsätts för störningar eller andra olägenheter.

42 §<sup>4</sup>

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skäligen enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter uppmaning gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, *åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten* eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte görs utan dröjsmål *efter tillsägelse*,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, *gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet* eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b § och rättelse inte görs utan dröjsmål *efter uppmaning*,

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2019:533.

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärderna att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

12. om lägenheten eller utrymme som hör till den används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. *Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.*

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt*

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av *bristande skötsamhet eller* störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 a §.

Om det är fråga om *särskilt allvarlig bristande skötsamhet* eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon *uppmaning* om rättelse inte har gjorts. *Hyresavtalet för en bostadslägenhet får då sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden men en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden. En uppmaning om rättelse och underrättelse till socialnämnden ska alltid lämnas om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som gör sig skyldig till sådant åsidosättande eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 25 b §.*

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. *Detsamma gäller om ett förverkande är oskäligt med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidig-*

hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

are närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

#### 43 §<sup>5</sup>

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 1, 2, 4, 7, 9 eller 10 men en rättelse görs innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller 11 eller hyresvärden inte inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 4 *sagt till* hyresgästen att göra rättelse.

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 1, 2, 4, 7, 9 eller 10 men en rättelse görs innan hyresvärden har sagt upp avtalet, kan hyresgästen inte skiljas från lägenheten på den grunden. Detta gäller dock inte om hyresrätten är förverkad på grund av *särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller* särskilt allvarliga störningar i boendet. Hyresgästen får inte heller skiljas från lägenheten om hyresvärden inte har sagt upp avtalet inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 8 eller 11 eller hyresvärden inte inom två månader från det att hyresvärden fick vetskap om ett förhållande som avses i 42 § första stycket 4 *uppsagt* hyresgästen att göra rättelse.

Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 3 eller 6 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast sex månader efter att det förverkandegrundande förhållandet upphörde. Om hyresrätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 5 kan hyresgästen skiljas från lägenheten endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom sex månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet, dock senast fem år efter att den särskilda ersättningen lämnades, togs emot eller begärdes.

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 12 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom *två* månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om *den brottsliga verksamheten* har an-

En hyresgäst kan skiljas från lägenheten på grund av ett förhållande som avses i 42 § första stycket 12 endast om hyresvärden har sagt upp avtalet inom *sex* månader från det att hyresvärden fick vetskap om förhållandet. Om *brottsligheten* har angetts till åtal

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2019:523.

getts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att *två* månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

eller om en förundersökning har inletts inom samma tid har hyresvärden dock kvar sin rätt att säga upp avtalet till dess att *sex* månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

47 §<sup>6</sup>

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. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på någon annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet

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 *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på någon annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2019:533.

förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan *nöja sig med* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, har hans eller hennes efterlevande make eller sambo samma rätt till förlängning, om dödsboet saknar sådan rätt och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, har hans eller hennes efterlevande make eller sambo samma rätt till förlängning, om dödsboet saknar sådan rätt och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

*Vid bedömningen av om hyresvärden skäligen kan godta någon som hyresgäst ska det som skäl för förlängning beaktas om denne, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående. I en sådan situation ska det beaktas till personens fördel att han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.*

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelse enligt avtalet för tiden före förlängningen, om inte annat har avtalats med hyresvärden.

### 63 §<sup>7</sup>

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 § *andra stycket*, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § *andra stycket*, 46 a § *andra stycket*, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

Ett meddelande som avses i 10 §, 11 §, 14 §, 18 e §, 24 §, 25 a § *första stycket*, 26 §, 33 §, 42 § första stycket 4, 7 eller 9, 44 §, 46 § *andra stycket*, 46 a § *andra stycket*, 54 § eller 54 a § ska anses lämnat när det har avsänts i ett rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress. I fall som avses i 24 § är det dock tillräckligt att meddelandet är avsänt på något annat ändamålsenligt sätt.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2021:1097.



Om hyresgästen eller hyresvärden har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, anses den som hans eller hennes vanliga adress. Hyresgästen får dock alltid sända meddelanden till den som är behörig att ta emot hyra på hyresvärdens vägnar. Om hyresgästen inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress.

72 §<sup>8</sup>

Hyrestvister som rör störningar i boendet *skall* handläggas särskilt skyndsamt.

Hyrestvister som rör störningar i boendet, *särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska* handläggas särskilt skyndsamt.

73 §<sup>9</sup>

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömmande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, *om inte något annat följer av 18 kap. 6 § rättegångsbalken.*

I hyrestvister som avses i 49, 54 eller 55 f § och i mål om åtgärdsföreläggande enligt 11 § första stycket 5 eller 16 § andra stycket, om upprustningsföreläggande enligt 18 a–18 c §§, om tillstånd till förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 18 d–18 f §§, om förbud mot sådana åtgärder enligt 18 h §, om föreläggande om nytt hyresavtal enligt 46 b § eller om utdömmande av vite enligt 62 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten.

*Om en part handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.*

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

2. De nya bestämmelserna gäller även för hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet, om inte något annat framgår av 3–5.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 1993:400.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2021:1097.

3. Om förpliktelsen åsidosatts före ikraftträdandet gäller 12 kap. 25–25 c, 42 och 43 §§ i de äldre lydelseerna.

4. I den utsträckning som utomstående personer varit inrymda i lägenheten före ikraftträdandet gäller 12 kap. 41 § i den äldre lydelsen.

5. För mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet gäller 42 § femte stycket och 47 § i de äldre lydelseerna.

## 2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder<sup>1</sup>

*dels att 5, 5 a, 13 b, 19 c och 23 §§ ska ha följande lydelse,*

*dels att det ska införas en ny paragraf, 5 b §, med följande lydelse.*

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 5 §<sup>2</sup>

Hyresnämnden ska bestå av en lagfaren ordförande och två andra ledamöter, om inte något annat följer av tredje stycket eller av 5 a §. Av de senare ledamöterna ska den ena vara väl förtrogen med förvaltning av hyresfastigheter. Den andra ska vara väl förtrogen med bostadshyresgästers förhållanden eller, när ärendet rör en annan lägenhet än en bostadslägenhet, med näringsidkande hyresgästers förhållanden. I ärenden enligt 2 kap. 10 §, 4 kap. 6 §, 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a och 2 eller 11 kap. 2 § bostadsrättslagen (1991:614) ska det som sägs om hyresfastigheter och hyresgästers förhållanden i stället avse bostadsrättsfastigheter och bostadsrättshavares förhållanden.

Hyresnämnden får anlita en expert att biträda nämnden, om det behövs med hänsyn till ärendets beskaffenhet eller om det finns något annat särskilt skäl för det.

Bestämmelserna i 2 § andra–fjärde styckena tillämpas också i fråga om hyresnämnden.

*Utöver vad som följer av 2 § tredje stycket får en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet även pröva en fråga om godkännande av en överenskommelse som avses i 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken, om prövningen kan utföras av ordföranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden. Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.*

Regeringen kan förordna att det i en hyresnämnd ska finnas flera avdelningar.

Bestämmelserna om hyresnämnden gäller i tillämpliga delar även en avdelning.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1985:660.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2019:246.

5 a §<sup>3</sup>

Bestämmelserna i 5 § första stycket tillämpas inte i ett ärende som gäller

1. fråga om en förhandlingsklausul *skall* föras in eller *slopas* i ett hyresavtal enligt 2 § hyresförhandlingslagen (1978:304),

2. ersättning enligt 20 § hyresförhandlingslagen till en hyresgästorganisation för dess förhandlingsarbete,

3. prövning av hyresvillkor med tillämpning av 21 § hyresförhandlingslagen,

4. tvist om förhandlingsordning enligt 9 eller 13 § hyresförhandlingslagen, eller

5. skadestånd enligt 26 eller 27 § hyresförhandlingslagen.

Bestämmelserna i 5 § första stycket *skall* inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som *skall* delta enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärenden som avses i första och andra styckena *skall* hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

1. fråga om en förhandlingsklausul *ska* föras in eller *tas bort* i ett hyresavtal enligt 2 a § hyresförhandlingslagen (1978:304),

Bestämmelserna i 5 § första stycket *ska* inte heller tillämpas i andra ärenden, om de intresseledamöter som *ska* delta enligt dessa bestämmelser har anknytning till organisationer som kan antas ha ett gemensamt intresse som står i strid med den ena partens intresse i tvisten.

I ärenden som avses i första och andra styckena *ska* hyresnämnden bestå av två lagfarna ledamöter.

## 5 b §

*Utöver vad som följer av 2 § tredje stycket får en anställd i hyresnämnden som har tillräcklig kunskap och erfarenhet*

1. besluta om avskrivning av ett ärende när ansökan har återkallats,

2. besluta om avskrivning av ett ärende om medling enligt 12 kap. 58 eller 58 a § jordabalken, sedan avtalstiden har löpt ut,

3. stadfästa en förlikning som träffats mellan parterna i ett ärende om förlängning av hyresavtal för en bostadslägenhet, och

4. pröva en fråga om godkännande av en överenskommelse som avses i 12 kap. 45 a och 56 §§ jordabalken.

Första stycket gäller endast om prövningen kan utföras av ord-

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2005:1061.

*föranden ensam enligt 2 § andra stycket 5 och prövningen inte är av sådant slag att den bör förbehållas ordföranden.*

*Regeringen kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om detta.*

#### 13 b §<sup>4</sup>

Om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av störningar i boendet eller dröjsmål med betalning av hyran, ska hyresnämnden lämna en underrättelse om detta till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Underrättelsen till socialnämnden ska lämnas så snart som möjligt. Om det framgår att socialnämnden redan är informerad, behöver någon underrättelse inte lämnas.

Om hyresvärden i ett ärende gör gällande att rätt till förlängning av hyresavtalet enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 jordabalken saknas på grund av *dröjsmål med betalning av hyran, bristande skötsamhet eller störningar i boendet*, ska hyresnämnden lämna en underrättelse om detta till socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

#### 19 c §<sup>5</sup>

Vardera parten ska svara för sina kostnader i nämnden.

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken får nämnden bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som *han eller hon* har orsakat motparten.

Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får nämnden bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som *denne* har orsakat motparten. *Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får nämnden bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.*

I fråga om hur kostnader ska fördelas i ett ärende som nämnden ska avgöra genom skiljedom gäller i stället 15 § andra stycket.

#### 23 §<sup>6</sup>

Det finns bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut i

- 12 kap. 70 § jordabalken,
- 6 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad,
- 31 § hyresförhandlingslagen (1978:304),
- 6 kap. 4 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt,

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2014:356.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2019:246.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2012:980.

- 11 kap. 3 § bostadsrättslagen (1991:614),
- 34 § bostadsförvaltningslagen (1977:792), och
- 15 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Hyresnämndens yttrande enligt 12 a § första stycket får inte överklagas.

Hyresnämndens beslut får överklagas hos Svea hovrätt, om nämnden

1. avvisat en ansökan som avses i 8, 11, 14, 15, 15 a, 16 eller 16 e §, eller avvisat ett överklagande,

2. avskrivit ett ärende enligt 8, 9, 10, 15 a, 16 eller 16 e §, dock inte när ärendet kan återupptas,

3. ogillat en invändning om jäv mot ledamot av nämnden eller en invändning om att det finns ett hinder för ärendets prövning,

4. avvisat ett ombud eller ett biträde,

5. beslutat om ersättning för någons medverkan i ärendet,

6. utdömt vite eller någon annan påföljd för underlåtenhet att följa föreläggande eller straff för förseelse i förfarandet,

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),  
*eller*

7. beslutat i annat fall än som avses i 5 i fråga som gäller rättshjälp enligt rättshjälpslagen (1996:1619),

*8. beslutat i fråga om kostnader enligt 19 c § andra stycket,*

*9. stadfäst en förlikning, eller*

*10. beslutat om rättelse eller komplettering av ett beslut som får överklagas.*

8. stadfäst en förlikning.

Ett överklagande som avses i tredje stycket ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

I fråga om handläggningen hos hyresnämnden av ett överklagande som avses i första eller tredje stycket tillämpas 52 kap. 2 och 4 §§ rättegångsbalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

### 3 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs i fråga om hyresförhandlingslagen (1978:304)  
dels att 2 § ska ha följande lydelse,  
dels att det ska införas en ny paragraf, 2 a §, av följande lydelse.

#### Nuvarande lydelse

#### Föreslagen lydelse

#### 2 §<sup>1</sup>

Med en förhandlingsklausul avses i denna lag en bestämmelse i ett hyresavtal genom vilken en hyresgäst, sedan en förhandlingsordning kommit till stånd enligt denna lag, godkänner att det gentemot honom eller henne får tillämpas en bestämmelse om hyra eller något annat hyresvillkor som det har ingåtts en överenskommelse om med stöd av förhandlingsordningen eller den förhandlingsordning som ersatt denna (förhandlingsöverenskommelse).

En tvist om att införa eller slopa en förhandlingsklausul i ett hyresavtal kan prövas av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, om inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.

Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller slopandet av en förhandlingsklausul ska gälla först från och med en viss dag.

Med förhandlingsöverenskommelse avses en överenskommelse om hyra eller något annat hyresvillkor som har ingåtts med stöd av en förhandlingsordning enligt denna lag.

Med förhandlingsklausul avses ett villkor i ett hyresavtal om att hyra för lägenheten eller något annat hyresvillkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse, som ingås med stöd av en förhandlingsordning som omfattar lägenheten, får tillämpas mot hyresgästen.

Om den förhandlingsordning som förhandlingsklausulen avser ändras eller ersätts, får även villkor som bestäms i en förhandlingsöverenskommelse som ingås med stöd av en senare förhandlingsordning tillämpas mot hyresgästen.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2022:1658.

*2 a §*

*En tvist om att införa eller ta bort en förhandlingsklausul i ett hyresavtal kan prövas av hyresnämnd enligt 12 kap. 51 § första stycket andra meningen eller 54 § jordabalken. Om hyresgästen har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med denna, om inte synnerliga skäl talar emot det. Om hyresgästen inte har angett sin uppfattning, ska hyresnämnden avgöra tvisten i enlighet med hyresvärdens uppfattning.*

*Om det finns särskilda skäl, får hyresnämnden besluta att införandet eller borttagandet av en förhandlingsklausul ska gälla först från och med en viss dag.*

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.
  2. Bestämmelserna i 2 § i den nya lydelsen tillämpas även för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.



## 4 Förslag till lag om ändring i rättshjälpslagen (1996:1619)

Härigenom föreskrivs att 16 § rättshjälpslagen (1996:1619) ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

När rättshjälp har beviljats, betalar staten kostnaderna för bevisning vid allmän domstol *och* Arbetsdomstolen. Om inte något annat följer av lag eller föreskrifter som lämnats med stöd av lag lämnas ersättning för bevisning med skäligt belopp.

### *Föreslagen lydelse*

#### 16 §<sup>1</sup>

När rättshjälp har beviljats, betalar staten kostnaderna för bevisning vid allmän domstol, Arbetsdomstolen, *arrendenämnd och hyresnämnd*. Om inte något annat följer av lag eller föreskrifter som lämnats med stöd av lag lämnas ersättning för bevisning med skäligt belopp.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2016:214.