

Stadsbyggnadsförvaltningen
Tjänsteskrivelse till kommunstyrelsen

Datum:
2023-11-06

Diarienummer:
KSN-2023-02772

Handläggare:
Elin Blume

Yttrande över SOU 2023:57 Åtgärder för tryggare bostadsområden

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen beslutar

1. **att** avge yttrande till justitiedepartementet enligt ärendets **bilaga 1**.

Ärendet

Utredningen har haft i uppdrag att se över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal. Dels i de fall där hyresgästen, eller någon som hyresgästen ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet. Dels i de fall där lägenheten används för brottslig verksamhet.

Utredningen lämnar förslag som ger utökade möjligheter att ingripa med hyresrättsliga sanktioner mot hyresgäster som begår brott. Syftet är att skapa bättre förutsättningar för trygga bostadsområden. En grundtanke i utredningens förslag är att intresseavvägningen i större utsträckning ska utgå från det flertal som sköter sig och inte från dem som orsakar störningar eller otrygghet.

I uppdraget har även ingått att se över behovet av åtgärder för att mer effektivt motverka missbruk av reglerna om uthyrning till inneboende. Utredningen lämnar här förslag om att hyresgästen inte får ha fler inneboende i lägenheten än vad hyresvärden godtar, exempelvis baserat på antalet personer som lägenheten är anpassad för.

Därutöver lämnar utredningen ytterligare ett antal förslag kring förhandlingsöverenskommelse, delegationsmöjlighet för hyresnämnd samt viss modernisering av hyreslagen.

Beredning

Ärendet har beretts av stadsbyggnadsförvaltningen och kommunledningskontoret.

Föredragning

Kommunstyrelsen lämnar några reflektioner på hur förslagen kan komma att påverka trygghet och bostadsförsörjning i Uppsala kommun. Kommunen lämnar inga synpunkter på lagutformning.

För Uppsala kommuns synpunkter se ärendets **bilaga 1**.

Ekonomiska konsekvenser

Inte aktuellt i ärendet.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelse daterad 6 november 2023
- Bilaga 1, Yttrande över SOU 2023:57 Åtgärder för tryggare bostadsområden

Stadsbyggnadsförvaltningen

Joachim Danielsson
Stadsdirektör

Christian Blomberg
Stadsbyggnadsdirektör

Kommunstyrelsen
RemissyttrandeHandläggare:
Elin BlumeJustitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se; Ju/L1@regeringskansliet.se
Diarienummer Ju2023/02200
Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

Remissyttrande över betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

Uppsala kommun har beretts möjligheten att yttra sig över betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57). Kommentarererna nedan handlar om hur förslagen kan komma att påverka trygghet och bostadsförsörjning i Uppsala kommun. Kommunen lämnar inga synpunkter på lagutformning.

5. Tryggheten i bostadsområden ska stärkas

Utredningens föreslagna åtgärder syftar till att öka tryggheten i framför allt hyresrättsdominerande områden. Kommunen gör bedömningen att konsekvenserna av förslagen kan påverka kommunkoncernens verksamheter olika.

Den övergripande målbilden för bostadsförsörjningen i kommunen är allas rätt till en god bostad och en god boendemiljö. Till denna övergripande målbild finns två huvudmål och ett antal delmål som beslutades av kommunfullmäktige 2021, *Bostad för alla – program för bostadsförsörjningen*. Ur ett kommunalt bostadsförsörjningsperspektiv finns en oro för det ökade antalet familjer som kan bli avhysta från sin bostad om exempelvis ett barn i hushållet har begått ett grovt brott. Antalet strukturellt hemlösa personer har de senaste åren ökat i Uppsala, liksom i Sverige i stort. För ett hushåll som har blivit avhyst från sitt boende är det svårt att återigen ta sig in på bostadsmarknaden. En trolig konsekvens för det avhysta hushållet kan vara att de hamnar i ett osäkert boende, som tillfälligt inneboende eller boende i andra hand, kanske i samma geografiska område. Därmed riskerar avhysningen att inte medföra ökad trygghet i området samtidigt som en familj hamnar i ett osäkert boende.

Det ökade tillsynskravet som läggs på hyresgästen kan öka föräldrars motivation att hålla uppsikt över sina barn och se till att de inte vistas i miljöer där det finns en risk för exponering mot kriminalitet och kriminella nätverk. Men om barn blir avhysta drabbas de extra hårt av att förlora ett hem och att kanske brytas upp från vänner, skola och fritidsaktiviteter i sin närmiljö. Här kan kommunen behöva ha en större beredskap för

att återigen försöka lotsa dessa hushåll in på bostadsmarknaden då det är mycket svårt för strukturellt hemlösa att lösa sin boendesituation på marknaden.

Förslaget om en utökad möjlighet för hyresvärdar att säga upp ett hyresavtal utan att först ha skickat en rättelseanmaning till hyresgästen eller lämnat en underrättelse till socialnämnden kommer att minska kommunens möjligheter att arbeta förebyggande i ett tidigt skede. Sedan år 2008, då en nollvision för vräkningar av barnfamiljer infördes av dåvarande regering, följer Kronofogden årligen statistik över antalet avhysningar. I Socialstyrelsens nyligen publicerade vägledning som ger stöd till socialtjänstens arbete med att förebygga avhysningar framgår att personer som en gång blivit avhysta har mycket svårt att åter komma in på bostadsmarknaden. I Uppsala kommun framgår att barnperspektivet är av särskild vikt att beakta för att nå nollvisionen om vräkning av barnfamiljer. Utredningens förslag riskerar att fler barn kommer att drabbas av avhysning.

Utredningen redovisar en lägesbeskrivning med boende som upplever otrygghet och att det leder till en försämrad livsmiljö för barn och vuxna samt negativa konsekvenser för hela samhällsutvecklingen. Uppsala kommuns lägesbild överensstämmer i stort med den beskrivning som ges i betänkande. En högre upplevd otrygghet ses bland boende i de områden som har större andel hyresrätter i Uppsala, så som Gottsunda- och Gränbyområdena. I utredningen lyfts den kriminella nätverksstrukturens påverkan på bostadsområden och dess koppling till polisens definierade utsatta områden. I Uppsala har nätverk även påverkan på bostadsområden som inte finns på polisens lista.

Betänkandet utgår i bakgrundsbeskrivningar från polisens lista över utsatta områden men landar sedan i att använda ordet omgivning vid tillämpning av lagförslagen. Kommunen anser att det är rimligt att inte fastslå en geografisk gräns utan använda ordet omgivning. Geografiska gränser baserade på administrativa indelningar eller en myndighets lista utgör sällan en reell gräns för boende i ett område och ett grannskaps gränser kan därtill förändras över tid. I fallet med polisens lista innefattas dessutom inte adressen Bandstolsvägen i Valsätra där denna problematik sannolikt är som mest omfattande i kommunen.

Kommunen eftersträvar trygga, trivsamma och attraktiva områden i hela Uppsala och begränsar inte detta arbete till enbart de hyresrättsdominerade områdena. I två områden i Uppsala bedrivs ett mer formaliserat arbete inom platssamverkansföreningar (BID). Samverkan med fastighetsägare är även en del i det lagstadgade uppdraget för kommuner att arbeta brottsförebyggande, för att gemensamt med polisen förebygga brott i bostadsområden och på sikt öka tryggheten. Inom kommunens lägesbildarbete, effektiv samverkan för trygghet (EST), är bostadsbolagen extra viktiga utifrån ett fastighetsansvar och dess närmiljö.

Förslaget att hyresvärdar får ökade möjligheter att arbeta brottsförebyggande kan medföra ökad trygghet och minskad grov brottslighet i ett bostadsområde. För boendemiljön i ett specifikt område kan avhysning av en individ i grov brottslighet innebära att området blir mer tryggt om den avhysta familjen bosätter sig på annan plats. Kommunen ser att det föreslagna ändringarna kommer kräva ett bättre informationsutbyte mellan fastighetsägare, polis, åklagare och socialnämnd. För kommunen är det av särskild vikt att stärka rutiner för informationsdelning mellan fastighetsbolag och socialnämnden.

Uppsala kommun agerar också som fastighetsägare och ansvarar i den rollen som hyresvärd och upprättar kontrakt med hyresgäster med behovsprövade bostadsbehov. I den rollen ser kommunstyrelsen att utredningens förslag ökar möjligheterna att hantera problematiska hyresgäster samtidigt som det möjliggör att ta ut ökade hyror

för det trygghetsarbete som utförs inom bostadsområdet. Även kommunens allmännyttiga bostadsföretag, Uppsalahem AB, anser att utvidgning av grunderna i 12:25§ jordabalken är mycket bra.

Hur en fastighetsägare ska tolka vilka omständigheter kring ett brott som ska beaktas, i vilket skede en bedömning ska göras och vilken bevisning som krävs kommer däremot vara svåra bedömningar att göra.

Det finns ett behov av modernisering av hyreslagen i vissa delar, men negativa konsekvenser som ökad risk för barn att bli avhysta behöver hanteras.

6. Ordnade förhållanden vid inneboende

För att få till en väl fungerande bostadsförsörjning i Uppsala finns ett behov av trygga inneboendelösningar och trygga andrahandsupplåtelser för att mer kortsiktiga bostadsbehov ska kunna lösas på marknaden.

Arbetsmarknadsnämnden beslutar om ekonomiskt bistånd. För personer som är inneboende och beviljas ekonomiskt bistånd, baseras utbetalningen på hur många personer som är folkbokförda på en adress. Högsta förvaltningsdomstolen har fastställt att socialtjänsten inte kan neka någon ekonomiskt bistånd till boendekostnad enbart på grund av att personen i fråga bor med ett olovligt andrahandskontrakt. Arbetsmarknadsförvaltningen välkomnar därför förslagen om att hyresvärdar ges tillträde till en lägenhet för att kunna utöva tillsyn och på så vis påverka nyttjandet av bostaden. Ökad förståelse för hur lägenheten används kan förhoppningsvis leda till att bostadssituationen förbättras för de som bor i lägenheten. Förslag till ändring om att hyresgästen inte får inhysa personer som hyresvärderna inte skäligen kan nöja sig med är positivt utifrån kommunens roll som hyresvärd.

Erik Pelling
Ordförande

John Hammar
Kommunsekreterare