



Kommittédirektiv

Uppsägning av hyresgäster som begått brott

Beslut vid regeringssammanträde den 7 juli 2022

Sammanfattning

En särskild utredare ska se över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet, och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet. Syftet är att säkerställa att det finns ändamålsenliga möjligheter till uppsägning som beaktar övriga boendes intresse av en trygg och säker boende- och närmiljö och som är proportionerliga.

Utredaren ska bl.a.

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

Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023.

Uppdraget att se över regleringen av uppsägning av hyresgäster som begått brott

En av regeringens prioriteringar är att bryta segregationen och bekämpa brottsligheten. Sedan 2018 arbetar regeringen utifrån en långsiktig strategi för att minska och motverka segregation (Ku2018/01462). Ett av de

prioriterade områdena i denna strategi är brottslighet. Regeringens delmål inom området brottslighet är ökad trygghet och minskad brottslighet i områden med socioekonomiska utmaningar. Det är viktigt inte bara för dessa områden utan också för att samhället i sin helhet ska vara tryggt.

Hyresgäster som begår brott i ett bostadsområde kan skapa stor otrygghet för övriga boende. Det kan exempelvis röra sig om personer som bär vapen i området, säljer narkotika på gathörnet eller i lekparken, eller angriper polis eller annan blåljusverksamhet genom stenkastning. Sådan brottslighet leder till otrygghet inte bara för de närmaste grannarna utan även för andra boende i området. Brottsligheten har blivit alltmer framträdande i vissa geografiska områden, vilket har gjort flera bostadsområden till otrygga platser. Vidare används såväl bostadslägenheter som lokaler i kriminell verksamhet för att t.ex. hantera narkotika och vapen (se bl.a. SOU 2017:33 s. 243 och 244).

En bostadshyresgäst har enligt 12 kap. jordabalken ett direkt besittningsskydd. Skyddet innebär att hyresgästen som utgångspunkt har en rätt att få hyresavtalet förlängt även om hyresvärden vill säga upp det. Besittningsskyddet kan dock brytas i olika situationer, t.ex. om hyresgästen inte betalar hyran, stör grannarna eller brister i skyldigheten att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresgästen har även ett ansvar för att andra personer som bor i lägenheten eller gäster inte orsakar störningar för grannarna eller bryter mot skyldigheten att bevara sundhet, ordning och gott skick.

För lokalhyresgäster gäller i stället ett indirekt besittningsskydd som innebär att hyresgästen kan ha rätt till ersättning om hyresavtalet ska upphöra efter hyresvärdens uppsägning. Besittningsskyddet kan dock brytas, och hyresavtalet sägas upp utan rätt till ersättning, om hyresvärden har befogad anledning till uppsägningen. Så kan t.ex. vara fallet om hyresgästen har åsidosatt någon av sina hyresrättsliga förpliktelser. Även lokalhyresgäster är skyldiga att se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar och att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Nuvarande regler ger vissa möjligheter att säga upp ett hyresavtal på grund av att bostadslägenheten eller lokalen används för brottslig verksamhet. För att uppsägning ska kunna ske på denna grund är det inte tillräckligt att något eller några brott har begåtts i lägenheten, utan det krävs att själva lägenheten har utgjort ett medel eller en typisk förutsättning för brottsligheten.

Utmärkande för sådan brottslighet som avses är att den har viss affärs-
mässighet. Det har ansetts att kraven för att ett hyreskontrakt ska kunna
förverkas på denna grund är högt ställda och det har framhållits att det finns
svårigheter med att bevisa att lägenheten används för brottslig verksamhet
(se SOU 2017:33 s. 271 och 272).

En särskild fråga när det gäller lägenheter som används för brottslig verk-
samhet är kopplingen mellan å ena sidan det straffrättsliga ansvar som i vissa
fall kan åläggas en hyresvärd för hyresgästens brottsliga verksamhet, t.ex.
koppleri, å andra sidan hyresvärdens möjligheter att i en sådan situation vidta
åtgärder mot hyresgästen. Det är viktigt att det hyresrättsliga regelverket ger
hyresvärderna tillräckliga möjligheter att vidta sådana åtgärder.

I andra situationer ger de hyresrättsliga reglerna om störningar i boendet
vissa möjligheter att säga upp ett hyresavtal på grund av att en hyresgäst, eller
någon som denne ansvarar för, har begått brott. Avgörande för att ett
brottsligt agerande ska bedömas som en störning i boendet är att det har
försämrat bostadsmiljön för någon som bor i omgivningen i sådan grad att
det inte skäligen bör tålas (se 12 kap. 25 § jordabalken). Det är hyresvärderna
som ska bevisa att det har förekommit en störning. I de fall där en störning
består i ett agerande som är brottsligt krävs inte att den som gjort sig skyldig
till agerandet har dömts för brott. Bedömningen av om hyresavtalet ska
upphöra tar sikte på om det har förekommit ett agerande som utgör en
störning i boendet enligt de hyresrättsliga reglerna.

Om det är fråga om en särskilt allvarlig störning, har hyresvärderna rätt att säga
upp hyresavtalet på grund av förverkande utan att först uppmana hyres-
gästen att vidta rättelse. Ett typfall är att hyresgästen har gjort sig skyldig till
allvarlig brottslighet som har samband med boendet, t.ex. våld eller hot om
våld mot den som påtalat störningar eller mot någon annan som bor i
fastigheten (se prop. 1992/93:115 s. 21).

Även ett brottsligt agerande som har ägt rum på visst avstånd från hyres-
gästens lägenhet kan vara att bedöma som en störning i boendet. Det krävs
då att agerandet har skett i nära anslutning till fastigheten och att det har ett
samband med hyresgästens användande av lägenheten (se t.ex. rättsfallen
RH 2015:31 och RH 2016:57). Ett brottsligt agerande behöver inte rikta sig
direkt mot en granne för att det ska utgöra en störning i boendet. Reglerna
kan bli tillämpliga även i vissa fall där hyresgästen i sin lägenhet eller i nära

anslutning till fastigheten har begått brott mot någon utomstående, t.ex. allvarliga våldsbrott eller sexualbrott, vilket grannarna bevittnat eller fått kännedom om i efterhand. I praxis har då avgörande vikt fästs vid grannarnas befogade rädsla och det obehag som de kan känna om hyresgästen tillåts bo kvar.

Det finns emellertid situationer där en hyresgästs brottslighet skapar otrygghet för övriga boende men som inte omfattas av de nuvarande reglerna om störningar i boendet. Det kan t.ex. handla om att brottsligheten inte har begåtts i direkt anslutning till den fastighet där hyresgästens lägenhet finns. Med beaktande av de övriga boendes intresse av trygghet finns det i många fall anledning att se lika allvarligt på brottslighet som sker i närområdet till lägenheten som på brottslighet som sker i lägenheten eller i trapphuset. Lagstiftningen bör värna de övriga boendes intresse av att exempelvis kunna röra sig fritt i närområdet eller att låta sina barn leka i en närliggande lekpark.

Det förekommer att en hyresvärd som försöker vidta åtgärder mot en störande hyresgäst utsätts för hot om våld eller andra repressalier (se SOU 2017:33 s. 264, 266 och 267). För att bestämmelserna om störningar i boendet ska bli tillämpliga krävs att den som drabbas av ett sådant agerande bor i omgivningen. I andra fall kan brottslighet som riktar sig mot hyresvärderna, eller någon som är anställd hos hyresvärderna, utgöra ett åsidosättande av skyldigheten att bevara gott skick inom fastigheten (se prop. 1992/93:115 s. 31 och t.ex. rättsfallet RH 2010:84). Även om ett brottsligt agerande är av mycket allvarlig art saknas det dock vid åsidosättanden av sundhet, ordning och gott skick möjlighet för hyresvärderna att säga upp hyresavtalet på grund av förverkande, utan att först uppmana hyresgästen att vidta rättelse. Det är tveksamt om en sådan skillnad i förhållande till vad som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet är motiverad.

En typ av brottslighet som ofta har en koppling till bostaden är våld i nära relationer. Nuvarande regler ger begränsade möjligheter att säga upp hyresgäster som har begått brott mot en närstående i den gemensamma bostaden.

Vidare har Fastighetsägarna i en skrivelse till Justitiedepartementet framhållit behovet av och lämnat förslag på lagstiftningsåtgärder i syfte att minska brottsligheten på hyresmarknaden (Ju2021/03669).

Mot den anförda bakgrunden kan det ifrågasättas om nuvarande regler ger tillräckliga möjligheter att säga upp ett hyresavtal på grund av brottslighet.

Frågan är t.ex. om det inte vid bedömningen av vad som utgör en störning i boendet borde tas större hänsyn till brottslighet som begås i lägenheten eller i närområdet och om möjligheterna att förverka ett hyresavtal när lägenheten används för brottslig verksamhet är tillräckliga.

Det finns därför anledning att göra en översyn av lagstiftningen för att utvidga möjligheterna att säga upp ett hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet, med det övergripande syftet att den hyresrättsliga regleringen ska bidra till trygga och säkra boende- och närmiljöer. Behovet av en översyn finns för såväl bostadslägenheter som lokaler.

Problematiken kring brottslighet som begås i hyreslägenheter eller i närområdet till en lägenhet och lägenheter som används för kriminell verksamhet behöver undersökas. Vidare behöver det utifrån problembilden analyseras i vilken utsträckning befintliga möjligheter att säga upp ett hyresavtal på grund av brottslighet är otillräckliga.

Utifrån analysen behöver det göras en bedömning av om nuvarande möjligheter till uppsägning bör utvidgas eller om reglerna bör förtydligas i något avseende. De övriga boendes intresse av en trygg och säker boende- och närmiljö bör väga särskilt tungt vid bedömningen. Brottslighet som begås i närområdet till lägenheten bör i större utsträckning kunna ligga till grund för uppsägning. Det finns skäl att överväga om brottslighet som begås i lägenheten eller i anslutning till denna, och som skapar otrygghet för grannarna, i större utsträckning än i dag bör kunna leda till att hyresavtalet ska upphöra.

Det finns också anledning att överväga om möjligheten att säga upp ett hyreskontrakt på grund av hyresgästen har begått brott mot en närstående i den gemensamma bostaden bör utvidgas. Vid dessa överväganden behöver intresset hos den våldsutsatta, eller andra som tillhör hyresgästens hushåll, av att få behålla sin bostad beaktas (jfr 12 kap. 47 § jordabalken).

Det finns vidare anledning att skärpa reglerna om förverkande på grund av att lägenheten används för brottslig verksamhet eller av kriminella organisationer. Det bör bl.a. övervägas om reglerna ska utvidgas i fråga om vilken typ av brottslighet som kan leda till förverkande och om det är motiverat att fortsatt ställa upp ett krav på att lägenheten helt eller till väsentlig del ska ha

använts för brottsligheten. Ändringar i dessa avseenden skulle kunna ha betydelse inte minst när det gäller lokaler.

Ytterligare en aspekt som bör övervägas är i vilka situationer hyresvärden ska ha rätt att säga upp hyresavtalet utan att först uppmana hyresgästen att vidta rättelse när hyresrätten är förverkad på grund av brottslighet, på det sätt som i dag gäller vid särskilt allvarliga störningar. Exempelvis bör förverkande kunna ske utan föregående uppmaning om rättelse i fall när en hyresgäst har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet mot hyresvärden, eller någon som är anställd hos denne.

De författningsändringar som utredaren föreslår bör vara utformade så att de passar in i systematiken i det hyresrättsliga regelverket. Det innebär bl.a. att den brottslighet som ligger till grund för en uppsägning inte får sakna koppling till hyresförhållandet. Exempelvis bör brottslighet som inte är begången i närområdet till lägenheten som utgångspunkt inte kunna leda till att hyresavtalet ska upphöra. Vid en utvidgning av möjligheterna till uppsägning på grund av brottslighet som är begången i närområdet till lägenheten behöver en analys göras av hur detta område bör avgränsas geografiskt.

Vidare bör en möjlighet till uppsägning inte ses som ett ytterligare straff för brottsligheten (jfr prop. 1979/80:179 s. 23 och 24). Övervägandena av om möjligheterna till uppsägning på grund av brottslighet bör utvidgas ska göras med beaktande av hyresvärdens och övriga boendes intressen.

En ytterligare utgångspunkt som fortsatt bör gälla är att hyresgästen har ett ansvar för ageranden av andra personer som bor eller vistas i lägenheten, t.ex. en inneboende. Bestämmelserna om hyresgästens tillsynsansvar behöver vara ändamålsenligt utformade i förhållande till de övriga ändringar som föreslås. Vid en utvidgning av möjligheterna till uppsägning på grund av brott som har begåtts i närområdet till lägenheten behöver hyresgästens ansvar för annans brottslighet vara utformad på ett proportionerligt sätt. Situationer när barn har begått brott ska beaktas särskilt. Det är som utgångspunkt inte rimligt att hyresgästen ska vara ansvarig för ett brott som ett barn i familjen har begått i närområdet, med konsekvens att hela familjen ska tvingas flytta.

De förslag till författningsändringar som lämnas behöver också i övrigt vara proportionerliga. Vid övervägandena behöver Europakonventionens bestämmelser om bl.a. den enskildes rätt till skydd för sitt hem beaktas. För det fall hyresgästen har barn som har sin bostad i lägenheten behöver även

bestämmelserna i FN:s barnkonvention, som innebär bl.a. att barnets bästa alltid ska komma i första hand vid åtgärder som rör barn, beaktas. Hyresavtalet bör kunna upphöra endast i de fall där det står i rimlig proportion till det åsidosättande som hyresgästen har gjort sig skyldig till (jfr RH 2021:1).

Utredaren ska därför

- undersöka och redogöra för problembilden avseende brottslighet som begås i hyreslägenheter eller i närområdet till en lägenhet och lägenheter som används för kriminell verksamhet eller av kriminella organisationer,
- analysera och ta ställning till om befintliga möjligheter att säga upp ett hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet ska utvidgas, varvid särskild hänsyn ska tas till de övriga boendes intresse av en trygg och säker boende- och närmiljö,
- bedöma om möjligheten att säga upp ett hyresavtal på grund av att hyresgästen har begått brott mot en närstående i den gemensamma bostaden bör utvidgas,
- ta ställning till om reglerna om förverkande på grund av att en bostadslägenhet eller en lokal används för brottslig verksamhet eller av kriminella organisationer behöver skärpas,
- bedöma om det straffrättsliga ansvar som hyresvärderna i vissa fall kan åläggas för hyresgästens brottsliga verksamhet motiverar utökade möjligheter för hyresvärderna att i sådana situationer säga upp hyreskontraktet,
- bedöma i vilka situationer hyresvärderna bör ha rätt att säga upp hyresavtalet utan att först uppmana hyresgästen att vidta rättelse när hyresrätten är förverkad på grund av brottslighet,
- analysera om förslagen gällande uppsägning av hyresgäster som begått brott motiverar ändringar i andra hyresrättsliga regler, och
- föreslå de författningsändringar som behövs.

I den mån det finns behov och tid får utredaren överväga och föreslå andra hyresrättsliga författningsändringar, förutsatt att förslagen inte står i strid utredningsuppdragets syften.

Uppdraget att se över reglerna om upplåtelse till inneboende

År 2019 trädde lagändringar i kraft som innebär att det är brottsligt att köpa ett hyreskontrakt och skärpningar av straffen för försäljning och förmedling av hyreskontrakt mot otillåten ersättning (prop. 2018/19:107). Ändringarna innebär också att det numera är brottsligt att hyra ut en lägenhet i andra

hand utan tillstånd till en hyra som inte är skälig. Vidare kan en hyresgäst som har köpt sitt hyreskontrakt eller försökt sälja det förlora kontraktet. Detsamma gäller en förstahandshyresgäst som hyr ut sin lägenhet i andra hand eller till en inneboende och tar ut en hyra som inte är skälig.

I lagstiftningsärendet uppmärksammades problematiken med att det förekommer hotelliknande verksamheter där det i en lägenhet upplåts s.k. madrassplatser (se prop. 2018/19:107 s. 41 och SOU 2017:86 s. 181 och 182). Med detta avses att det i en lägenhet upplåts sovplatser till ett stort antal personer. Madrassboenden, och liknande boendesituationer, innebär otrygga och osunda boendeförhållanden för de som hyr platserna. Barnfamiljer som bor under sådana förhållanden är särskilt utsatta. De som hyr sådana platser befinner sig i allmänhet i en utsatt situation på bostadsmarknaden. Det kan röra sig om fall av människoexploatering där människor utnyttjas för t.ex. arbete under uppenbart orimliga villkor eller som svart arbetskraft (se bl.a. Skatteverkets rapport Redovisning av regeringsuppdrag att inrätta ett pilotprojekt för att komma åt felaktig folkbokföring kopplad till organiserad brottslighet [Fi2020/02991]). Sådan uthyrningsverksamhet sker i syfte att tjäna pengar och kan ingå som ett led i organiserad brottslighet.

Denna typ av upplåtelser kan också medföra nackdelar för fastighetsägaren och övriga boende. Uthyrning av en lägenhet till ett stort antal personer leder till ökat slitage på fastigheten till nackdel för hyresvärden. Andra boende i fastigheten kan påverkas genom att otryggheten ökar i trappuppgångar och att tillgången till gemensamma utrymmen försämras.

Problematiken med madrassboenden har också nyligen uppmärksammats i den ovan nämnda rapporten från Skatteverket med redovisning av ett regeringsuppdrag att inrätta ett pilotprojekt för att komma åt felaktig folkbokföring kopplad till organiserad brottslighet. Av rapporten framgår att Skatteverket har identifierat cirka 500 s.k. strategiska adresser som misstänks ingå i olika former av avancerade brottsupplägg där felaktig folkbokföring ingår som ett led. I dessa brottsupplägg kan exempelvis penningtvätt, svartjobb, skattebrott, bedrägerier, felaktiga utbetalningar från välfärdsystemen, fusk med uppehållsrätt i landet och identitetsrelaterade brott förekomma.

En hyresgäst får som utgångspunkt ha inneboende i lägenheten utan att det krävs samtycke från hyresvärden eller tillstånd av hyresnämnden. Det finns

ingen bestämd gräns för hur många inneboende en hyresgäst får ha. Hyresgästen får dock inte inrymma utomstående personer i lägenheten om det kan medföra men för hyresvärden. Hyresgästen har också en plikt att väl vårda lägenheten och ett åsidosättande av vårdplikten kan leda till att hyresavtalet ska upphöra. Om upplåtelseorna orsakar störningar för grannarna, kan även det innebära att hyresavtalet ska upphöra.

I betänkandet Hyresmarknad utan svarthandel och otillåten andrahandsuthyrning (SOU 2017:86) övervägdes olika åtgärder för att motverka alltför omfattande upplåtelse till inneboende. Utredningen ansåg att det inte fanns skäl att föreslå några begränsningar av rätten att ha inneboende. Utredningen bedömde även att det inte borde införas en skyldighet för hyresgästen att till hyresvärden anmäla förekomsten av inneboende och att det inte heller borde införas en utökad rätt för hyresvärden att få tillträde till en lägenhet i syfte att kontrollera vilka som bor där.

Efter 2019 års skärpningar av reglerna kan upplåtelse av madrassplatser vara brottsliga. Så är fallet om det rör sig om otillåtna upplåtelse i andra hand och förstahandshyresgästen tar ut en oskäligt hög hyra av andrahandshyresgästerna. Ett sådant agerande kan också leda till att förstahandshyresgästen förlorar sitt hyreskontrakt. Detsamma gäller om en hyresgäst vid upplåtelse till inneboende tar ut en hyra som inte är skälig.

Om en lägenhet hyrs ut i andra hand eller till inneboende under sådana former att uthyrningen är att likna vid hotellverksamhet, kan detta också stå i strid med upplåtelseändamålet att en lägenhet ska användas som bostad (se t.ex. rättsfallet RH 2020:20). Är lägenheten en lokal strider det mot det avsedda ändamålet att upplåta lägenheten som bostad till inneboende, vilket kan leda till att hyresavtalet ska upphöra.

Om ett hyresavtal innehåller ett villkor som begränsar rätten att ha inneboende kan ett åsidosättande av villkoret i vissa fall medföra att hyresavtalet ska upphöra. Det krävs då som utgångspunkt att det är av stor vikt för hyresvärden att villkoret följs.

Det kan många gånger vara svårt för hyresvärden att bevisa dels att en lägenhet har upplåtits till ett stort antal personer, dels att upplåtelseorna har varit av en sådan omfattning att det kan innebära men för hyresvärden eller strider mot upplåtelseändamålet. Utdrag ur folkbokföringsregistret som visar att andra personer än hyresgästen är folkbokförda på lägenhetens adress är

som utgångspunkt inte ensamt tillräckligt för att det ska vara bevisat hur många personer som faktiskt har bott i lägenheten (se rättsfallet RH 2018:24). I situationer där det rör sig om otillåtna andrahandsupplåtelser, men hyresgästen invänder att det är fråga om upplåtelser till inneboende, kan det vidare vara svårt för hyresvärderna att bevisa att de andra personer som bor i lägenheten har rätt att använda den självständigt.

Upplåtelser av detta slag kan också vara svåra för hyresvärderna att upptäcka. Det finns ingen skyldighet för en hyresgäst att informera hyresvärderna om vilka andra som bor i lägenheten. Hyresvärderna har också i övrigt begränsade möjligheter att kontrollera vilka som bor i en lägenhet.

Mot den anförda bakgrunden, och med beaktande av att det på hyresmarknaden alltjämt förekommer problem kopplade till att lägenheter upplåts till ett stort antal personer, finns det anledning att se över nuvarande regler om upplåtelser till inneboende. Det behöver övervägas om det finns behov av åtgärder för att mer effektivt motverka missbruk av reglerna.

Utgångspunkten bör vara att det även i fortsättningen inte generellt ska krävas samtycke från hyresvärderna eller tillstånd av hyresnämnden vid upplåtelser till inneboende. Det bör emellertid övervägas om rätten att ha inneboende ska begränsas i något eller några avseenden. Som exempel kan det övervägas om hyresvärdens möjligheter att i hyresavtalet ställa upp villkor som begränsar antalet boende i en lägenhet bör utökas. Det kan också övervägas om hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd bör krävas i vissa fall, exempelvis om det är fråga om upplåtelser till ett stort antal inneboende som inte endast är tillfälliga. En annan möjlighet kan vara att förtydliga reglerna om när upplåtelser till inneboende ska anses innebära men för hyresvärderna och vilka omständigheter som ska beaktas vid en sådan prövning.

Det finns också skäl att analysera behovet av att utöka hyresvärdens möjligheter att kontrollera om en lägenhet används för upplåtelser av madrassplatser eller liknande upplåtelser till ett stort antal personer eller för otillåtna andrahandsupplåtelser. Det kan exempelvis övervägas om det ska införas en skyldighet för hyresgästen att anmäla till hyresvärderna vilka andra personer som bor i lägenheten. För att en anmälningsskyldighet ska kunna uppnå sitt syfte, kan den behöva förenas med någon typ av sanktion. Eventuella

sanktioner behöver stå i proportion till det åsidosättande som hyresgästen har gjort sig skyldig till.

Det bör vidare övervägas om det finns behov av att utvidga hyresvärdens rätt att få tillträde till en lägenhet i syfte att ge hyresvärden bättre möjligheter att kontrollera om lägenheten används för upplåtelser av madrassplatser eller liknande upplåtelser till ett stort antal personer. Det skulle kunna göra det lättare för hyresvärden att upptäcka och bevisa förekomsten av otillåtna andrahandsupplåtelser eller upplåtelser till ett stort antal inneboende som sker under sådana former att det inte bör accepteras. I detta sammanhang bör det också övervägas om rätten att få tillträde bör kunna ske i syfte att kontrollera om lägenheten används för brottslig verksamhet.

Vid de överväganden som gäller hyresvärdens kontrollmöjligheter måste den nytta som åtgärderna kan förväntas uppnå vägas mot hyresgästens intresse av integritet. Eventuella förslag i dessa delar bör utformas på ett sådant sätt att de inte riskerar att drabba hyresgäster som har närstående eller andra personer som inneboende utan att det sker i syfte att tjäna pengar eller att det innebär olägenhet för hyresvärden eller grannar.

Utredaren ska därför

- undersöka och redogöra för den problematik som finns med att en hyresgäst i sin lägenhet upplåter ett stort antal s.k. madrassplatser och liknande situationer där hyresgästen upplåter lägenheten till ett stort antal personer,
- analysera och ta ställning till om det finns behov av ändringar i reglerna om upplåtelser till inneboende eller andra åtgärder i syfte att mer effektivt motverka att reglerna missbrukas,
- bedöma om rätten att ha inneboende ska begränsas i något eller några avseenden,
- analysera och ta ställning till om det finns behov av att utvidga hyresvärdens möjligheter att kontrollera om en lägenhet används för upplåtelser av madrassplatser eller liknande upplåtelser till ett stort antal personer, för otillåtna andrahandsupplåtelser eller för brottslig verksamhet, t.ex. genom att utöka hyresvärdens rätt att få tillträde till lägenheten, och
- föreslå de författningsändringar som behövs.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska utifrån de förslag som lämnas redovisa de konsekvenser och kostnader som uppstår. Ekonomiska konsekvenser och andra konsekvenser för bl.a. det allmänna och för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet ska redovisas enligt 14–15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474) samt 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Om förslagen kan förväntas leda till kostnader för det allmänna, ska förslag till finansiering lämnas.

Utredaren ska analysera förslagets konsekvenser när det gäller kommunernas ansvar enligt lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar och socialnämndernas möjligheter att hantera en eventuell ökning av personer som förlorat sin hyresbostad.

Effekterna för hyresgäster, personer som bor tillsammans med hyresgästen, övriga boende i närområdet, fastighetsägare, berörda myndigheter och andra aktörer ska redovisas ingående. Konsekvenserna för barn och unga ska belysas särskilt utifrån ett barnrättsperspektiv.

Utredaren ska redovisa vilka konsekvenser de förslag som lämnas kan få för jämställdheten mellan kvinnor och män samt för boendesegregationen. Om förslagen inte bedöms ha betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män enligt 15 § kommittéförordningen ska detta motiveras.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska inhämta synpunkter från de myndigheter och organisationer som är berörda.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023.

(Justitiedepartementet)