

Remiss — SOU 2008:47 Frågor om hyra och bostadsrätt

Dnr 801-15540-08/112

2008-09-10

Regeringen
Justitiedepartementet

Kronofogden tillstyrker

- att vid prövning av om en hyresgäst har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte bör förlängas, ska hyresvärden enligt huvudregeln ha gett hyresgästen en rättelseanmaning för att hyresavtalet ska upphöra.
- att hyresnämnden, om inte hyresvärden redan har gjort det, vid hyresvärdens åberopande av dröjsmål med betalning av hyran eller störningar som grund för att hyresavtalet inte ska förlängas, ska underrätta socialnämnden om detta.
- att en harmonisering av delgivningsreglerna sker genom hänvisningen i 44 § hyreslagen till 8 § samma lag.
- att systemet med meddelanden till socialnämnden vid icke allvarliga störningar av boende i bostadsrätt samt vid betalningsförseningar bör finnas kvar.

Dock anser Kronofogden, i motsats till utredningen, att en bostadsrättshavare bara ska kunna förlora sin rätt till återvinning på grund av upprepade betalningsförseningar om bostadsrättshavaren dessförinnan har fått en rättelseanmaning från bostadsrättsföreningen och socialnämnden har underrättats.

Förslag

- Kronofogden anser att Försäkringskassans möjligheter att efter framställning av socialnämnden betala ut bostadsbidraget till lämplig person eller till socialnämnden för att användas för hushållets bästa bör förstärkas.
- Kronofogden menar att det finns skäl att möjliggöra för socialnämnden att direkt till hyresvärden redovisa den del av försörjningsstödet som ska betala hyran i de fall det bedöms nödvändigt ur ett barnperspektiv.
- Kronofogden anser att en direkt lagreglering som innebär att berörda aktörer genom ett tidigt agerande och genom informationsutbyte ska samverka för att förebygga/undvika "onödiga" avhysningar, skulle garantera att så kommer att ske i alla kommuner.

Förslaget berör olika delar av hyreslagstiftningen. Yttrandet är koncentrerat till de delar som har bäring på Kronofogdens verksamhetsområde. Det är dels kapitel 5 "Anmaningar och underrättelser vid uppsägning" och dels kapitel 10 "Underrättelse till socialnämnd som rör bostadsrätt". Därutöver behandlas två frågor som inte tas upp av utredningen, nämligen att socialnämnden bör få möjlighet att ombesörja att försörjningsstöd och bostadsbidrag betalas direkt till hyresvärden.

1 Inledning

Det råder enighet om att vräkning från bostad är en mycket ingripande åtgärd för en enskild och att situationen är ännu allvarligare när minderåriga berörs. Det är därför ytterst angeläget att förebygga vräkningar i allmänhet och vräkningar där minderåriga berörs i synnerhet. Under första halvåret 2008 har 393 minderåriga registrerades som berörda av vräkningar i Sverige. Det ger grund för att prognostisera att totalt 800 minderåriga kommer att bli berörda under år 2008.

Socialtjänsten har huvudansvaret för det vräkningsförebyggande arbetet, men även

bostadsföretag, hyresvärdar och Kronofogden har viktiga roller. Såsom redan har konstaterats i flera sammanhang behöver samverkan mellan dessa parter förbättras för att minimera risken för vräkning. Socialstyrelsen har i samråd med Kronofogden tagit fram en vägledning som ska ge kommunerna stöd i att utveckla och säkra rutinerna i arbetet med att motverka vräkning, särskilt för barnfamiljer.

Att säkerställa rutiner för att förebygga vräkningar är viktigt, men inte tillräckligt. De lagändringar som föreslås i utredningen stödjer målsättningen att förebygga vräkningar. Kronofogden anser dock att ytterligare uppstramning av reglerna måste göras, med tanke dels på hyreslagens karaktär av social skyddslagstiftning och dels på att barnperspektivet ska förtydligas. Det kan inte nog poängteras hur viktigt det är att de lagändringar som genomförs får genomslag i praktiken och att det skapas förutsättningar för det.

2 Anmaningar och underrättelser vid uppsägning (kap 5)

2.1 Rättelseanmaning från hyresvärd till hyresgäst

Det är värdefullt om en hyresgäst så snart som möjligt får klart för sig att han eller hon kan bli uppsagd om hyran inte betalas i tid. Också för hyresvärderna är det en fördel om hyresgästen tidigt blir medveten om konsekvenserna av att betala hyran för sent. Att en rättelseanmaning enligt huvudregeln ska ha skickats till hyresgästen innan hyresavtalet sägs upp torde kunna förhindra uppsägning av hyresavtal på grund av okunskap om konsekvenserna av att betala hyran för sent.

2.2 Hyresvärdens underrättelse till socialnämnden vid icke förlängt hyresavtal

Idag krävs bara att hyresvärderna ska underrätta socialnämnden vid uppsägning av ett hyresavtal på grund av att hyresrätten är förverkad. Om grunden för hyresavtalets upphörande istället är att hyresgästen har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas finns ingen underrättelseskyldighet till socialnämnden. En uppsägning blir dock lika kännbar för de hyresgäster som sägs upp vid försenade hyresbetalningar med uppsägningstid som de som sägs upp i förtid. Oavsett viken uppsägningsform som väljs bör socialnämnden underrättas.

Att socialnämnden i ett tidigt skede blir informerad om att en hyresgäst har problem att betala hyran minskar risken för vräkning, förutsatt att socialnämnden agerar genom att kontakta hyresgästen. I flera kommuner i landet (dock inte alla) samverkar socialnämnden med hyresvärdar och andra aktörer i syfte att nå hyresgäster redan innan hot om uppsägning kommer in. För att ett sådant samarbete ska fungera ställs krav på regelbunden kommunikation mellan aktörerna. Det kan handla om att hyresvärderna på ett tidigt stadium informerar socialnämnden om att en hyresgäst riskerar att vräkas. För att samverkan ska fungera på ett bra sätt behövs en svagare sekretess mellan myndigheter. Kronofogdemyndigheten ser därför gärna ett direkt lagstöd för att myndigheterna ska samverka på ett bra sätt när det gäller att förebygga/undvika "onödiga" avhysningar.

2.3 Delgivningsregler vid uppsägning av ett hyresavtal och vid underrättelse om hyresrättens förverkande

Idag finns en omotiverad skillnad på det sättet att **uppsägning** av ett hyresavtal sker enligt bestämmelserna i jordabalken medan **underrättelse** om att en hyresrätt är förverkad delges enligt bestämmelserna i delgivningslagen. Genom den föreslagna ändringen i 44 § hyreslagen blir delgivningsförfarandet enhetligt.

3 Underrättelse till socialnämnden som rör bostadsrätt

Det är positivt att utredningen har stannat vid att låta systemet med meddelanden till socialnämnden finnas kvar vid betalningsförseningar och störningar i boendet. För att en bostadsrättshavare ska förlora sin rätt till återvinning på grund av upprepade betalningsförseningar, anser Kronofogden att bostadsrättshavaren dessförinnan måste ha fått en anmaning att vidta rättelse. Mot bakgrund av att bostaden socialt sett är lika viktig för en bostadsrättshavare som för en hyresgäst och konsekvenserna av en vräkning blir lika allvarliga i båda fallen, finns inga skäl att ha olika regler. Dessutom framhålls i utredningen att det finns skäl att utgå ifrån att bostadsrättshavare, som har gjort sig skyldiga till upprepade betalningsförseningar, åtminstone vid något tillfälle har varnats om konsekvenserna av utebliven betalning. Det torde därför inte bli någon ytterligare belastning för bostadsföreningarna att införa ett krav på rättelseanmaning.

4 Säkerställa att försörjningsstödet finansierar hyran

Som nämnts ovan för Kronofogden sedan årsskiftet statistik över hur många minderåriga som berörs av att föräldrarna vräks. Det rör det sig om nästan 400 minderåriga det första halvåret 2008. Det är en alarmerande siffra och det finns inget som tyder på en minskning.

När det finns risk att en minderårig utsätts för vräkning bör socialnämndens möjligheter att direktdestinera en del av försörjningsstödet till hyran utan att först betala ut dessa pengar till den enskilde förstärkas. Utgångspunkten bör vara att en sådan ordning bygger på frivillighet. I särskilt svåra fall bör dock socialnämnden ha rätt att tvångsvis hålla inne den del av försörjningsstödet som ska betala hyran. Detta kan säkerställa att hyran betalas och risken för att minderåriga vräks minimeras. Vid en avvägning mellan den vuxnes intresse av integritet och intresse av att självständigt råda över försörjningsstödet å ena sidan och barnets intresse av att få behålla sin bostad å andra sidan torde de flesta vara ense om att det senare intresset väger tyngst.

Säkerställa att bostadsbidraget finansierar hyran

Redan idag får Försäkringskassan, om det finns synnerliga skäl, på framställning av socialnämnden betala ut bostadsbidraget till lämplig person eller till socialnämnden att användas för hushållets bästa. Enligt utredningen så överväger man inom Social-departementet att ändra bestämmelsen. Kronofogden anser, av samma skäl som angivits som orsak till att en del av försörjningsstödet ska kunna hållas inne för att betalas direkt till hyresvärden, att Försäkringskassans möjligheter att betala ut bostadsbidraget till socialnämnden bör förstärkas.

Beslut i detta ärende har meddelats av undertecknad rikskronofogde. I den slutliga handläggningen har även kronodirektören Michael Necke, verksjuristen Åsa Mattsson samt biträdande processägaren Karin Berglöf Hedar deltagit.

Eva Liedström Adler

Åsa Mattsson