

PM 2003 RIII+VII (Dnr 319-3105/2003)

”Bostadsrätt – underrättelser till socialnämnden”

Remiss från Justitiedepartementet

Remisstid 19 december 2003

Borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på remissen översänds denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Föredragande borgarråden Roger Mogert och Margareta Olofsson anför följande.

Bakgrund

Bostadsrättslagen ändrades den 1 april 2003 bl.a. när det gäller bestämmelser som reglerar under vilka förutsättningar nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet kan komma att förverkas på grund av för sen betalning av årsavgiften eller annat kontraktbrott, t.ex. störningar i boende (7 kap. 18 § Bostadsrättslagen).

I Bostadsutskottets betänkande 2002/03:BOU02 uttalade riksdagen att det kan finnas behov av skyddsregler för bostadsrättsinnehavarens ställning i likhet med de bestämmelser som finns i hyreslagen. Hyreslagen innehåller regler enligt vilka en hyresvärd är skyldig att underrätta socialnämnden vid såväl störningar i boendet som vid betalningsförseningar (42 § tredje stycket och 44 § första stycket i hyreslagen). Motsvarande regler saknas i bostadsrättslagen.

Utskottet ansåg att det fanns skäl att genom lagstiftning söka garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättsinnehavares problem. Utskottet ansåg därför att en underrättelseskyldighet för bostadsrättsföreningen gentemot socialnämnden, på motsvarande sätt som gäller vid förverkande av en hyresrätt, skulle införas i bostadsrättslagen. Utskottet ansåg vidare att en underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden införs för det fall att en bostadsrättsinnehavare kommit i dröjsmål med sin årsavgift och föreningen därför i enlighet med bostadsrättslagens förverkandebestämmelser avser att säga upp honom.

Justitiedepartementet har sänt förslaget på remiss, bl.a. till Stockholms stad, med senaste svarsdatum 19 december 2003.

Remisser

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret (SLK), socialtjänstnämnden (SotN), Koncernledningen i Stockholms Stadshus AB samt stadsdelsnämnderna i Bromma, Enskede-Årsta och Vantör.

SLK anser att de föreslagna författningsändringarna är ett steg i riktning mot att göra bostadsrättslagen mer jämnställd hyreslagen i de delar som avser underrättelse till socialnämnden vid störningar i boendet och vid betalningsdröjsmål. Förutom regler om underrättelser till socialnämnden innehåller även hyreslagen en regel som ger socialnämnden en möjlighet att agera och förhindra avhysning genom att skriftligen

gentemot hyresvärderna åta sig betalningsansvaret för hyran. Någon sådan regel föreslås inte av regeringen i den aktuella promemorian. Inte heller riksdagen förespråkar att en sådan regel för närvarande ska införas i bostadsrättslagen. Dock uttalade utskottet att denna fråga borde prövas på nytt när effekterna av de nya lagbestämmelserna kan utvärderas. Stadsledningskontoret anser att det är önskvärt att bostadsrättslagen ändras även i denna del.

Koncernledningen tillstyrker promemorians förslag. Det är rimligt att bostadsrättsföreningar har samma skyldigheter som såväl kommunala som privata hyresvärdar. För den enskilde bostadsrätthavaren kan en förverkad nyttjanderätt innebära större ekonomiska konsekvenser än en uppsägning av en hyresrätt eftersom även hela eller delar av den ekonomiska insatsen kan gå förlorad.

SotN delar uppfattningen att underrättelseskylldighet bör införas i bostadsrättslagen vid uppsägning på grund av störning och betalningsförsening. Att förhindra vräkningar är en viktig del i arbetet att förebygga hemlöshet. Underrättelsen kan leda till att andra lösningar än vräkning blir aktuella, exempelvis boendestöd eller ekonomiskt stöd.

Bromma stadsdelsnämnd anser att det är viktigt att nå personer med olika sociala problem så snart som möjligt. Boendeformen bör därför inte påverka om kontakt skall tas med socialförvaltningen eller inte. Det sociala ansvaret bör åligga en bostadsrättsförening likaväl som andra samhällsaktörer. Detta ansvar tydliggörs av att underrättelseskylldighet skrivs in i lagstiftningen.

Stadsdelsnämnden i Enskede-Årsta är positiv till den föreslagna förändringen eftersom den kan ge socialtjänsten möjlighet att med stödinsatser och rådgivning förhindra att en avhysning kommer till stånd för boende i bostadsrätt. Antalet avhysningar har ökat de senaste åren i hela södra Stockholm och de personer som drabbats i Enskede- Årsta stadsdelsområde har i några fall varit boende i bostadsrätter. Förvaltningen upplever problemet som stort och möjligheterna till att ordna nytt permanent boende är mycket begränsade med den situation som råder på bostadsmarknaden.

Vantörs stadsdelsnämnd anser det vara mycket positivt att man nu föreslår ändringar i bostadsrättslagen så att socialnämnden även ska få underrättelser från bostadsrättsföreningar när det uppstår hyresskulder och störningar i bostadsrättslägenheter. Att i samverkan med fastighetsägare förebygga vräkningar är ett prioriterat område inom förvaltningens arbete med boendefrågor.

Våra synpunkter

I likhet med samtliga remissinstanser anser vi att förslaget i promemorian är bra. Att även bostadsrättsföreningar blir skyldiga att underrätta socialtjänsten om störningar och bristande betalning innan vräkning skapar möjlighet att sätta in stödinsatser i tid. Eftersom detta redan gäller för personer som bor i hyresrätt gör det än mer självklart att göra förändringarna i bostadsrättslagen.

Antalet avhysningar har ökat i flera områden i Stockholm under senare år. Speciellt med tanke på bostadsbristen i staden är det ytterst angeläget att människor i utsatta situationer och med behov av stöd inte mister sin bostad. Om personen har problem som går djupare än att inte kunna betala hyran är det bra att socialtjänsten får vetskap om detta i ett så tidigt skede som möjligt för att kunna förebygga bostadslöshet.

Liksom stadsledningskontoret och riksdagens Bostadsutskott anser vi också att frågan om att ge socialnämnden möjlighet att förhindra avhysning, genom att åta sig

betalningsansvaret för den löpande bostadskostnaden, bör undersökas efter att de nu föreslagna förändringarna utvärderats. En sådan möjlighet finns redan i hyreslagen.

Med hänvisning till ovanstående förordar vi att borgarrådsberedningen föreslår kommunstyrelsen besluta följande

1. Som svar på remissen översänds denna promemoria.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Stockholm den 26 november 2003

ROGER MOGERT MARGARETA OLOFSSON

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådens förslag.

Reservation anfördes av borgarråden *Sten Nordin* och *Mikael Söderlund* (båda m) enligt följande.

Vi föreslår borgarrådsberedningen föreslå kommunstyrelsen besluta
att som svar på remissen anför följande.

Remissen behandlar en rad intressanta frågeställningar som i grunden alla handlar om på vilket sätt enskilda människor skall ges stöd och hjälp vid ekonomiska problem. Idag finns lagstadgat i hyreslagen att hyresvärden skall underrätta socialnämnden gällande såväl störningar i boendet som betalningsförseningar. Att införa liknande regler för bostadsrättsföreningar ter sig dock mycket olämpligt, inte minst då systemet med meddelande på hyresrättens område visat sig fungera illa i praktiken.

Att skapa ett samhälle där människor har en plikt att anmäla sina grannar om hyresskulder och missförhållanden är knappast önskvärt. Dessvärre pekar de nu föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen åt precis det hållet. Om bostadsrättsföreningar åläggs en plikt att anmäla sociala missförhållanden innebär det i realiteten att man kräver att grannar skall anmäla och ange varandra till en myndighet. Ett sådant system framstår inte som varken humant eller hjälpsamt, utan påminner mer om ett slutet angivarsamhälle.

Förslaget att ålägga bostadsrättsföreningar med en underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden även vid uppsägning ter sig inte heller det speciellt genomtänkt. I normalfallet gäller en bostadsrättshavares betalningsdröjsmål också amorteringar och räntor. Det är därmed troligt att lägenheten kan komma att avyttras genom långivarens agerande. Någon underrättelse krävs inte heller av privata långivare, varför det framstår som meningslöst att bostadsrättsföreningen skall föreskrivas en speciell underrättelseskyldighet.

Det är naturligtvis viktigt att enskilda människor ges stöd och att bostadslöshet kan förhindras. Det är dock inte säkert att ett angiverisystem är det bästa sättet att åstadkomma detta. När människor misstänker att deras grannar eller vänner mår dåligt eller att missförhållanden råder finns redan idag möjlighet att som bekymrad medmänniska vända sig till socialtjänsten.

ÄRENDET

Bostadsrättslagen ändrades den 1 april 2003 bl.a. när det gäller bestämmelser som reglerar under vilka förutsättningar nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet kan komma att förverkas på grund av för sen betalning av årsavgiften eller annat kontraktbrott, t.ex. störningar i boende (7 kap. 18 § Bostadsrättslagen).

I Bostadsutskottets betänkande 2002/03:BOU02 uttalade riksdagen att det kan finnas behov av skyddsregler för bostadsrättsinnehavarens ställning i likhet med de bestämmelser som finns i hyreslagen. Hyreslagen innehåller regler enligt vilka en hyresvärd är skyldig att underrätta socialnämnden vid såväl störningar i boendet som vid betalningsförseningar (42 § tredje stycket och 44 § första stycket i hyreslagen). Motsvarande regler saknas i bostadsrättslagen.

Utskottet ansåg att det fanns skäl att genom lagstiftning söka garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksammade på enskilda bostadsrättsinnehavares problem. Utskottet ansåg därför att en underrättelseskyldighet för bostadsrättsföreningen gentemot socialnämnden, på motsvarande sätt som gäller vid förverkande av en hyresrätt, skulle införas i bostadsrättslagen. Utskottet ansåg vidare att en underrättelseskyldighet gentemot socialnämnden införs för det fall att en bostadsrättsinnehavare kommit i dröjsmål med sin årsavgift och föreningen därför i enlighet med bostadsrättslagens förverkandebestämmelser avser att säga upp honom.

Riksdagens Bostadsutskott anförde därutöver följande:

”De lokala förhållandena är skiftande och frågorna om den hjälp som kan ges en bostadsrättshavare med skulder ställer sig olika bl.a. beroende på det förmögenhetsvärde en bostadsrätt har. De överväganden som måste göras är självklart olika om det är fråga om en lägenhet som är värd miljonbelopp eller en som praktiskt taget saknar något ekonomiskt värde. *Det kan under vissa förutsättningar finnas goda skäl att ge en bostadsrättshavare ekonomiskt stöd så att han kan bo kvar.* I andra fall kan det enda rimliga vara att bostadsrätten överläts. Det är både sociala och ekonomiska perspektiv som gör sig gällande. Det är utskottets mening att lagstiftaren skall utgå från att socialnämnden kan förväntas vidta verkningsfulla åtgärder och att det är av betydelse om nämnden görs uppmärksam på att någon ställs inför ett hot om vräkning. Hänsynen till barn gör sig gällande med avsevärd styrka.”

Regeringen har tagit till sig riksdagens tillkännagivande och arbetat fram en promemoria med förslag om ändringar i bostadsrättslagen i linje med bostadsutskottets betänkande. Reglerna syftar till att garantera att de sociala myndigheterna blir uppmärksamma på enskilda bostadsrättshavares situation. De aktuella lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2004.

Justitiedepartementet har sänt förslaget på remiss, bl.a. till Stockholms stad, med senaste svarsdatum 19 december 2003.

REMISSER

Ärendet har för synpunkter remitterats till stadsledningskontoret (SLK), socialtjänstnämnden (SotN), Koncernledningen i Stockholms Stadshus AB samt stadsdelsnämnderna i Bromma, Enskede-Årsta och Vantör.

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, daterat den 23 oktober 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontorets synpunkter

Förslagna författningsändringar är ett steg i riktning mot att göra bostadsrättslagen mer jämnställd hyreslagen i dom delar som avser underrättelse till socialnämnden vid störningar i boendet och vid betalningsdröjsmål.

Förutom regler om underrättelser till socialnämnden innehåller även hyreslagen en regel som ger socialnämnden en möjlighet att agera och förhindra avhysning genom att skriftligen gentemot hyresvärden åta sig betalningsansvaret för hyran. Någon sådan regel föreslås inte av regeringen i den aktuella promemorian. Inte heller riksdagen förespråkar att en sådan regel för närvarande ska införas i bostadsrättslagen. Dock uttalade utskottet att denna fråga borde prövas på nytt när effekterna av de nya lagbestämmelserna kan utvärderas. Stadsledningskontoret anser att det är önskvärt att bostadsrättslagen ändras även i denna del.

Koncernledningen för Stockholms Stadshus AB:s tjänsteutlåtande, daterat den 7 oktober 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Koncernledningen tillstyrker promemorians förslag. Det är rimligt att bostadsrättsföreningar har samma skyldigheter som såväl kommunala som privata hyresvärdar. För den enskilde bostadsrättshavaren kan en förverkad nyttjanderätt innebära större ekonomiska konsekvenser än en uppsägning av en hyresrätt eftersom även hela eller delar av den ekonomiska insatsen kan gå förlorad.

Socialtjänstnämnden beslutade den 12 november 2003 att som svar på remissen återropa socialtjänstförvaltningens tjänsteutlåtande.

Socialtjänstförvaltningens tjänsteutlåtande, daterat den 13 oktober 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Promemorian i sammanfattning

I hyreslagen föreskrivs att hyresvärden ska underrätta socialnämnden innan uppsägning av lägenheten får ske. Underrättelsen ska skickas i rekommenderat brev till socialnämnden. Vid särskilt allvarliga störningar undantas hyresvärden från denna skyldighet men ska då skicka en kopia på uppsägningen till socialnämnden. Skälet för denna regel är att socialnämnden i vissa fall ska kunna få störningar att upphöra och bidra till att lösa bostadsproblemen för hyresgästen. Inga bestämmelser om underrättelse till socialnämnden har dock funnits beträffande bostadsrätter. Riksdagen anser att en underrättelseskyldighet bör införas även för bostadsrättsföreningar, eftersom dessa i likhet med andra samhällsaktörer har ett samhälleligt ansvar för sin medlemmar. Detta ansvar bör då komma i uttryck i form av samarbete med t.ex. socialtjänsten. Socialtjänstens mening är det foljdriktigt att underrättelseskyldigheten till socialnämnden också införs i fall där årsavgiften inte betalts i rätt tid och föreningens avsikt är att säga upp bostadsrättshavaren. Det kan finnas goda skäl att ge bostadsrättshavaren ekonomiskt stöd så att en avhysning inte blir aktuell. Bostadsrättsförening föreslås därför vara skyldig att meddela socialnämnden om en bostadsrättshavare sägs upp på grund av att årsavgiften inte betalas i tid. I hyreslagen utgör meddelandet en förutsättning för att återvinningsfristen ska börja löpa. Detta föreslås gälla även i bostadsrättslagen. För att socialnämnden ska kunna uppmärksamma enskilda bostadsrättshavares problem föreslås en underrättelseskyldighet motsvarande den i hyreslagen. Dessa regler finns i hyreslagen för att i möjligaste mån hindra vräkningar på grund av betalningsförseningar.

Förslagen innebär en ny uppgift för bostadsrättsföreningarna. En kostnad för att sända rekommenderade brev kan också uppkomma. Merarbetet och eventuellt begränsade kostnader för att skicka rekommenderade brev bedöms inte vara av allt för betungande karaktär för bostadsrättsföreningarna. Däremot säkerställer förslaget att socialnämnden får bättre kännedom om personer som kan vara i behov av stöd från socialnämndens sida.

Förvaltningens synpunkter

Förvaltningen delar uppfattningen i promemorian att en underrättelseskyldighet bör införas i bostadsrättslagen vid uppsägning på grund av störning och betalningsförsening. Att förhindra vräkningar är en viktig del i arbetet att förebygga hemlöshet. Att införa motsvarande underrättelseskyldighet i bostadsrättslagen som i hyreslagen ger socialnämnden ytterligare möjlighet att få kännedom om människor som har problem i sitt boende. I vissa fall kommer detta leda till att andra lösningar än vräkning kan bli aktuella för bostadsrättshavaren.

När det gäller störningar som uppkommer på grund av t.ex. psykisk sjukdom och/eller drogmissbruk kan insatser som boendestöd, vård och behandling leda till att störningarna upphör. När det gäller betalningsförseningar kan det ibland finnas goda skäl att ge bostadsrättshavaren ekonomiskt stöd så att personen kan bo kvar i lägenheten. Många stadsdelsförvaltningar har redan idag ett väl utvecklat samarbete med hyresvärdar i syfte att motverka vräkningar. I Stockholms stad har antalet bostadsrättsföreningar ökat de senaste åren och förslagen i promemorian utvidgar möjligheterna till att även samarbeta med bostadsrättsföreningar för att förhindra vräkningar och förebygga hemlöshet.

Bromma stadsdelsnämnd beslutade den 30 oktober 2003 att ställa sig bakom Bromma stadsdelsförvaltnings yttrande och överlämna det till kommunstyrelsen.

Bromma stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 16 oktober 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Det är viktigt att nå personer med olika sociala problem så snart som möjligt. Boendeformen bör därför inte påverka om kontakt skall tas med socialförvaltningen eller inte. Det sociala ansvaret bör åligga en bostadsrättsförening likaväl som andra samhällsaktörer. Detta ansvar tydliggörs av att underrättelseskyldighet skrivs in i lagstiftningen.

Enskede-Årsta stadsdelsnämnd beslutade den 6 november 2003 att överlämna och återopa stadsdelsförvaltningens tjänsteutlåtande.

Enskede-Årsta stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande, daterat den 21 oktober 2003, har i huvudsak följande lydelse.

Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen är positiv till den föreslagna förändringen då den kan ge socialtjänsten möjlighet att med stödinsatser och rådgivning förhindra att en avhysning kommer till stånd för boende i bostadsrätt.

Förvaltningens erfarenhet är att det är enklare att agera när uppsägningen beror på obetalda hyror. En ansökan om ekonomiskt bistånd kan då prövas, alternativt kan förvaltningen medverka till att uppgörelser träffas med hyresvärden om avbetalningar på skulden. Betydligt svårare är det att påverka situationen när anledningen till uppsägning beror på störande beteende.

Förvaltningens erfarenhet är att när information om störande beteende kommit till socialtjänsten, har hyresvärd och grannar oftast redan bestämt att avhysning är det alternativ som återstår. Det störande beteendet kan ha pågått länge.

De personer som riskerar att förlora sin bostad på grund av störande beteende är förutom personer med missbruksproblem också personer med psykiska besvär. De med psykiska problem kan vara människor som levtt isolerat utan kontakt med landstingets psykiatri. De har inte heller haft någon insikt om sin sjukdom och att de uppfattats som störande. Förvaltningens möjlighet att påverka situationen på kort sikt har varit liten.

Antalet avhysningar har ökat de senaste åren i hela Södra Stockholm och de personer som drabbats i Enskede- Årsta stadsdelsområde har i några fall varit boende i bostadsrätter. Förvaltningen upplever problemet som stort och möjligheterna till att ordna nytt permanent boende är mycket begränsade med den situation som råder på bostadsmarknaden. Med den

föreslagna lagändringen kommer socialtjänsten att få information tidigare och ha möjlighet att där så är möjligt sätta in stödsatser. I Enskede- Årsta stadsdelsförvaltning arbetar ett rörligt team med uppsökande verksamhet som inriktas på att förebygga att människor förlorar sin bostad. Teamet har ett nära samarbete med hyresvärdar och upplyser om socialtjänstens verksamhet samt förmedlar kontakter med psykiatri. Förvaltningen har också sökt och fått projektmedel från socialstyrelsen för att utveckla metoder för att motverka hemlöshet. Projektet har startat hösten 2003 och riktar sig till alla som är vräkningshotade. Samarbete med psykiatri, missbruksvård, hemtjänst, boendestöd, husläkare, fastighetsägare, närpolis och barn- och ungdomsvården är viktiga delar i arbetet, då dessa personers problem ofta är av komplicerad natur och insatser behövs från olika håll.

De föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen innebär att samma regler kommer att finnas oavsett om boendet finns i hyresrätt eller bostadsrätt. Ändringen är således följdriktig. Förvaltningen har nyligen ändrat sina rutiner kring meddelanden från hyresvärdar om uppsägningar av hyresgäster. Alla meddelanden går nu till uppsökarteamet inom socialpsykiatri som kontrollerar om personerna är kända i någon verksamhet. Förvaltningen sänder ut brev och erbjuder kontakt till alla. I det nystartade projektet kommer även personerna att aktivt sökas upp, då en tidig kontakt är viktig för att kunna motivera till ändrat förhållningssätt och acceptera erbjudna stödsatser.

Vantörs stadsdelsnämnd beslutade den 27 november 2003 att åberopa Vantörs stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation anfördes av *Lisa Perngren m.fl.* (m), *Henrik Ebrenberg* (kd) och *Lena Kling m.fl.* (fp) tillförmån för sin skrivelse som svar på remissen.

Vi anser inte att det är önskvärt att skapa ett samhälle där människor har en plikt att anmäla sin a grannar om hyresskulder eller missförhållanden uppstår.

När människor misstänker att andra får illa eller att missförhållanden råder finns det redan idag möjlighet att som bekymrad medmänniska vända sig till socialtjänsten, oavsett i vilken boendeform man bor eller om man är grannar eller ej. Denna rätt ska naturligtvis finnas kvar, möjligen stärkas men definitivt inte bli ett tvång.

Att införa en plikt för bostadsrättsföreningar att anmäla sociala missförhållanden innebär i realiteten att man kräver att grannar ska anmäla och ange varandra till en myndighet. Särskilt allvarligt är att avhysningsrätten föreslås villkoras av att anmälning skett.

Detta inskränker bostadsrättsföreningens rätt på ett olyckligt sätt och förvandlar dessutom det normala hos grannar att hjälpa och ta hand om varandra till en anmälningsplikt som i det närmaste påminner om angiveri. Tyvärr för detta snarare tankarna till slutna samhällen och totalitära stater än till det öppna samhälle vi vill att Sverige ska vara.

Vantörs stadsdelsförvaltnings tjänsteutlåtande har i huvudsak följande lydelse.

I dag är hyresvärdar skyldiga att underrätta socialnämnden när hyresgäster riskerar avhysning på grund av obetalda hyror eller störningar i boendet. De kommunala hyresvärdarna informerar stadsdelsförvaltningen redan efter en till två obetalda hyror. Det skapar möjligheter för förvaltningen att få kontakt med hyresgästen innan hyresskulden hunnit växa och tillsammans med denne och fastighetsägaren kan man arbeta för att hitta andra lösningar så att vräkning inte blir nödvändig.

I dag känner förvaltningen inte till en del av de avhysningsärenden som rör bostadsrättslägenheter. Man får vetskap om situationen först då den avhysta personen söker upp förvaltningen för att denne inte har någonstans att bo. Förvaltningen har då inte kunnat agera för att förhindra vräkningen eller för att förebygga de problem som uppstår vid en vräkning.

Att i samverkan med fastighetsägarna förebygga vräkningar är ett prioriterat område inom förvaltningen.

Det är därför mycket positivt att man nu föreslår ändringar i bostadsrättslagen så att socialnämnden även ska få underrättelser från bostadsrättsföreningar vid hyresskulder och störningar i bostadsrättslägenheter.