

Åtgärder mot sexklubbar

Etiska nämndens rekommendation

Etiska nämnden rekommenderar Fastighetsägarna Sveriges styrelse att ställa sig bakom följande yttrande av nämnden.

Etiska nämnden förutsätter att fastighetsägare som är medlem i Fastighetsägarna vid nyupplåtelse av lokaler inte godtar sexklubbsverksamhet. Skulle sådan verksamhet ändå ha vunnit insteg, åligger det medlemmen att inom ramen för gällande lagstiftning söka få verksamheten att upphöra. Fastighetsägareförening bör genom information, råd och anvisningar verka för att detta iakttas av medlemmarna.

Bakgrund

Kommunstyrelsen i Stockholms stad har i en skrivelse i maj 2005 till Fastighetsägarna Stockholm anfört bl.a. följande.

Förekomsten av sexklubbar i Stockholm utgör ett på många sätt mycket allvarligt problem. Den bild av kvinnor som sprids av klubbarna är många gånger starkt kränkande. En del av de människor som bor eller arbetar i närheten av sexklubbar känner obehag inför klubbarna. Sexualbrottskommitténs utredning från 1998 visar också tydligt att en omfattande kriminell verksamhet är kopplad till klubbarna. Brott mot sexköpslagen, koppleri, narkotikabrott, olaga hot, misshandel och utpressning måste självklart bekämpas. Frågan om sexklubbar har varit föremål för överväganden och förslag under en följd av år. Från stadens sida har den åtgärden vidtagits att kommunfullmäktige uttalat att sexklubbar i kommunägda fastigheter icke skall förekomma. Kommunstyrelsen utgår ifrån att de privata fastighetsägarna intar samma position. Kommunstyrelsen anser därmed att det är motiverat att väcka frågan hos Fastighetsägarna Stockholm med vädjan om att assistansformer utvecklas till hjälp för de enskilda fastighetsägarna för att kunna undvika att lokaler kommer till användning för sexklubbar.

Fastighetsägarna Stockholm har under anförande att frågans karaktär och det förhållandet att den har nationell räckvidd hänskjutit frågan till Etiska nämnden för överväganden om behovet av lagändringar avseende besittningsskyddet för lokalhyresgäster.

Etiska nämndens bedömning

Etiska nämnden kan inledningsvis konstatera att det inte finns någon vedertagen definition av uttrycket sexklubb. Sexualbrottskommittén använde den definition som 1977 års Prostitutionsutredning gav uttrycket. Med sexklubb avses enligt denna definition lokaler med pornografisk filmvisning och levande nakenframträdande på scen. S.k. enskild posering kan – men behöver inte – förekomma. Servering av enklare slag förekommer vanligen. Gästerna

betalar en viss inträdesavgift för varje besök. Etiska nämnden utgår från denna definition vid sin bedömning.

Av Sexualbrottskommitténs betänkande framgår bland annat följande.

Sexklubbarnas verksamhet leder till kriminalitet och andra skadliga effekter. Exempel på kriminalitet i anslutning till klubbarna är narkotikabrott, olaga hot, bedrägeri, misshandel, utpressning, arbetsmiljöbrott, ekonomisk brottslighet, koppleri samt brott mot sexköpslagen. Exempel på andra skadliga effekter är bland annat följande. Verksamheten upplevs ofta som störande av grannar. Fastighetsägarna luras att skriva på hyreskontrakt under föregivande att hyresgästen skall bedriva en seriös verksamhet. När fastighetsägarna blir varse om den egentliga verksamheten och försöker avhysa hyresgästen utnyttjar sexklubbsägarna de långa handläggningstiderna i domstolarna. I väntan på att tvisten skall bli slutligt avgjord kan de fortsätta verksamheten. Det förekommer att sexklubbsägarna uppdrar åt kriminellt belastade personer, bland annat med anknytning till s.k. MC-gäng, att ta hand om bråkiga kunder och "motsträviga" kvinnor.

Etiska nämnden ifrågasätter inte vad som framkommit genom Sexualbrottskommitténs utredning. Det råder mot den bakgrunden ingen tvekan om att en seriös fastighetsägare vid nyupplåtelse av lokaler inte skall acceptera uthyrning till en sexklubb. Skulle verksamheten i en lokal utan hyresvärdens kännedom övergå till sexklubb, bör hyresvärden vidta erforderliga åtgärder för att få verksamheten att upphöra. Etiska nämnden erinrar om 42 § första stycket 9 hyreslagen. Enligt denna bestämmelse är hyresrätten förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp hyresavtalet i förtid, om lokalen 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.

Gäller den brottsliga verksamheten koppleri eller dobbleri har hyresvärden dessutom en skyldighet enligt brottsbalken att vidta åtgärder för att få upplåtelsen att upphöra. Gör han inte detta kan han dömas till ansvar för dessa brott. Denna reglering bygger på synsättet att hyresvärden har vad som brukar kallas en garantställning eller med andra ord att han på grund av sin ställning som uthyrare får anses ha en särskild skyldighet att avvärja sådana brott.

Har verksamheten i en lokal i strid med uthyrningsändamålet övergått till sexklubb har hyresvärden också möjlighet att med stöd av 42 § första stycket 4 hyreslagen säga upp avtalet i förtid. För att denna bestämmelse skall kunna tillämpas är det viktigt att uthyrningsändamålet är noga preciserat så att man kan slå fast att lokalen används i strid med hyresavtalet. Angivande av uthyrningsändamålet med allmänna uttryck som "affärsverksamhet" och liknande bör undvikas. I annat fall ges hyresgästen möjlighet att övergå till verksamhet som fastighetsägaren inte tänkt sig men som han inte kan motsätta sig, eftersom det ryms inom det ändamål som angetts i hyresavtalet.

Det hittills anförda har tagit sikte på hyresvärdens möjligheter att få ett hyresavtal att upphöra i förtid på grund av förverkande när det visat sig att hyresgästen i strid med hyresavtalet driver sexklubbsverksamhet. En förutsättning för att hyresvärden skall lyckas med en sådan uppsägning är att han kan bevisa att förutsättningar för förverkande föreligger. Konstateras förverkande gäller inte reglerna om lokalhyresgästs indirekta besittningsskydd, dvs.

hyresgästen måste flytta med i princip omedelbar verkan utan rätt till ersättning för den skada han lider på grund av att han måste avträda lokalen.

Situationen kan emellertid vara sådan att det kan misstänkas att hyresgästen i strid med uthyrningsändamålet bedriver sexklubbsverksamhet i lokalen, men att hyresvärden inte lyckas få fram bevis som räcker för en förverkandeuppsägning. Hyresvärden kan i detta läge i och för sig säga upp hyresavtalet till hyrestidens utgång för att i vart fall senast vid den tidpunkten få bort verksamheten. Hyresgästen är emellertid då bevarad vid sin principiella rätt till skadestånd för att han tvingas flytta. För att undgå skadeståndsskyldighet måste hyresvärden kunna visa antingen att hyresgästen åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att det skäligen inte kan fordras att hyresvärden förlänger hyresförhållandet eller att han i annat fall har befogad anledning att upplösa hyresförhållandet. Enbart misstankar om sexklubbsverksamhet räcker dock inte som bevisning för att undgå skadeståndsskyldighet. Hyresvärden kan alltså komma i den situationen att han visserligen så småningom kan bli av med verksamheten, men till priset av att få betala ett skadestånd.

Även om det är viktigt att motverka förekomsten av sexklubbar, måste gällande regler om lokalhyresgästers besittningsskydd respekteras. Etiska nämnden anser sig därför inte kunna rekommendera en fastighetsägare att i den nyss beskrivna situationen säga upp hyresavtalet oavsett om åsidosättande eller annars befogad anledning inte kan styrkas.

Fastighetsägarna Stockholm har i sitt hänskjutande begärt att Etiska nämnden skall överväga behovet av lagändringar avseende besittningsskyddet för lokalhyresgäster. Etiska nämnden uppfattar hänskjutandet på det sätt att Fastighetsägarna Stockholm avser ett övervägande som går ut på att reglerna om besittningsskydd ändras så att hyresvärden på ett smidigare sätt än som är möjligt med dagens regler kan säga upp lokalhyresgäster som övergår till att bedriva icke önskvärda verksamheter. Nämnden anser dock för sin del att sådana överväganden är en uppgift för regering och riksdag och uttalar sig därför vidare inte i den frågan.

Fastighetsägarna Stockholms hänskjutande bör dock leda till att styrelsen för Fastighetsägarna Sverige rekommenderas att ställa sig bakom ett yttrande där det förutsätts att fastighetsägare som är medlem i Fastighetsägarna vid nyupplåtelse av lokaler inte godtar sexkubbsverksamhet och, om sådan verksamhet ändock har vunnit insteg, det åligger medlemmen att inom ramen för gällande lagstiftning söka få verksamheten att upphöra. Till detta bör läggas att Fastighetsägareföreningarna genom information, råd och anvisningar bör verka för att detta iakttas av medlemmarna.


Lars Bentelius


Rune Thomsson

I uttalandet har deltagit Lars Bentelius, ordförande, Omi Söderblom Mohammar, vice ordförande, samt Eva Eksandh, Runo Dahlin och Tore Ljungkvist. Enhälligt. Föredragande: Rune Thomsson.