

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt
och associationsrätt

Remiss av SOU 2023:57 Åtgärder för tryggare bostadsområden och DS 2023:18 Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Yttrande

Borlänge kommun har tagit del av förslagen gällande *SOU: 2023:57 Åtgärder för tryggare bostadsområden och DS 2023:18 Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor*. Utifrån de föreslagna ändringarna i lagen har Borlänge kommun några synpunkter som rör båda förslagen. Detta gäller hur dessa lagförslag ska förhålla sig till varandra. I de föreslagna lagändringarna som nämns föreslås bland annat ett ökat tillsynsansvar för den enskilde. Det föreslås också att brott som begås i lägenheten i större utsträckning ska vara skäl för förverkande. I remissen som behandlar stärkt hyresrättsligt skydd till våldsutsatta kvinnor föreslås att en skälighetsbedömning ska göras i samband med förverkandegrunder. Kommunens oro berör att den skälighetsbedömning som ska göras i de fall som störningar och misskötsamhet förekommer i boendet ställt mot det skärpta tillsynsansvaret kan riskera att göra förslaget verkningslöst när man å ena sidan ska bedöma det skärpta tillsynsansvaret och upplevelsen av trygghet och attraktivitet kopplat till närområdet mot skäligheten i att den enskilde våldsutsattas möjlighet att bo kvar utifrån förverkandegrund. Risker som vi ser att bedömningen i slutändan i många fall blir till den våldsutsattas nackdel i dessa fall när reglerna ställs mot varandra.

SOU 2023:57 Åtgärder för tryggare bostadsområden

5.2 Fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen

Borlänge kommun anser att det är problematiskt att trygghetsarbete ska kunna tillgodoräknas i hyressättningen då detta påverkar den enskilde individen. De personer som bor i det som definieras som utsatta områden är ofta personer med sämre ekonomiska förutsättningar och en högre hyra på grund av trygghetsskapande arbete påverkar en redan ekonomiskt utsatt grupp negativt. I de fall personer uppstår försörjningsstöd kan detta leda till att personerna uppmanas att söka billigare boenden. Detta kan öka risken för ytterligare segregation utifrån det socioekonomiska perspektivet. I utsatta områden finns det ofta ett antal lägenheter som står tomma och risken är att detta leder till att ännu fler lägenheter står utan hyresgäst. Borlänge kommun förordar därför att det inrättas någon form av statsbidrag som fastighetsägare kan söka för att arbeta med trygghetsskapande åtgärder. Fastighetsägare kan behöva ett incitament till att utföra trygghetsarbete i form av ekonomisk kompensation, men det vore olyckligt om det blir till nackdel för den enskilde och dennes ekonomiska situation. Kommunen har förståelse för att det innebär kostnader för fastighetsägaren. Kommunen förordar därför en modell där fastighetsägare kan söka bidrag från staten för detta arbete, åtminstone initialt för att få till dessa åtgärder. I förlängningen om lagförslagen får den effekt som önskas med tryggare bostadsområden så kanske det i så fall i ett senare skede kan räknas in i hyressättningen. Men det förutsätter då att segregationen minskat och att området blivit mer attraktivt och därmed kan locka ett annat klientel med bättre ekonomiska förutsättningar. Vidare anser kommunen att det åtminstone för de kommunala bostadsbolagens del ingår i deras ansvar att arbeta med trygghetsskapande åtgärder.

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt
och associationsrätt

5.3 Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas

Borlänge kommun har inga särskilda synpunkter på detta förslag.

5.4 Brottslighet mot hyresvärdar bör få tydligare konsekvenser

Borlänge kommun ställer sig positiva till förslaget. Kommunen anser att det är bra att tydliggöra för individen att det blir konsekvenser av dennes handlande.

5.5 Brott som begås i omgivningen bör likställas med störningar i boendet

Borlänge kommun anser att utifrån det brottsförebyggande perspektivet är förslaget bra att förlänga störningar i boendet till att omfatta omgivningen i det fall som det förstör närmiljön i boendet. Det är också rimligt att detta sker utan rättelseanmaning i allvarliga fall. En oro som Borlänge kommun har är att som det nämns i utredningen att problemet förskjuts till ett annat område. I förlängningen ser kommunen att det kan finnas risk för social dumpning till annan kommun i de fall som mindre kommuner tillämpar reglerna. Detta utifrån att det inte finns någon klar definition av hur långt ett område ska sträcka sig och i de fall där hyresgäst förverkar sin hyresrätt i flera områden. Kommunen ser också att förslaget kan komma att bli verkningslöst då det idag redan förekommer att personer som förverkat sin hyresrätt istället uppehåller sig i andra utrymmen så som källare eller tvingar sig in hos andra boenden. Dessa personer har satt i system att tvinga sig in hos andra boende och befinner sig sedan där tills dennes rätt är förverkad och tar sig då in hos nästa person. Ett ökat antal förverkningar leder till ökad hemlöshet i området och detta kan i sin tur öka otryggheten i området ytterligare än vad det skulle göra om personen har kvar sin hyresrätt.

5.6 Tillsynsansvaret vid brott i omgivningen

Borlänge kommun ser att det finns risk att detta förslag innebär att socialtjänsten behöver hjälpa fler familjer som blir utan boende på grund tillsynsansvaret över barnen. Vidare är inte socialtjänstens i kommunens upplevelse att det saknas motivation från föräldrarnas sida att vidta åtgärder för att förhindra barn att vistas i destruktiva miljöer. Det är snarare kontexten som är problemet och en enskild ungdoms beteende som föräldrar i många fall står handfallna inför. Det handlar alltså inte om föräldraförmågan, utan om ungdomens beteende. Utifrån barnperspektivet och hur detta kan drabba enskilda familjer ställer sig Borlänge kommun tveksam till förslaget som det framställs. Om lagen träder i kraft så önskar Borlänge kommun att man i så fall från hyresvärdens sida får ett större ansvar att arbeta förebyggande och i dialog med familjen i de fall det gäller barnfamiljer och att socialtjänsten ges möjlighet att komma in i ett tidigt skede för att stötta familjen. Risken är att en enskild ungdoms beteende gör en hel familj med flera syskon hemlös i värsta fall. Utifrån barnperspektivet är detta inte utifrån barnets bästa. I en del fall kan barnet även utnyttja sitt våldskapital och familjen i fråga kan ha svårt att utöva sitt tillsynsansvar och avhysa personen.

Kommunen ser också en problematik utifrån våldsutsattas situation där man som våldsutsatt ofta har ett väldigt litet utrymme att agera och har väldigt lite makt över situationen utifrån risken att bli utsatt för mer våld. Detta beaktas i remissen gällande DS 2023:18 där man nämner att hyresvärderna i vissa fall får sänka kraven på störningar och skötsamhet. Risken som kommunen ser är dock att förslagen i denna

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt
och associationsrätt

remiss tar ut de förslag som nämns i tidigare nämnda förslag om stärkt hyresrättsligt skydd till våldsutsatta där man ska väga intresset av övriga boende mot den enskilde våldsutsatta. Detta blir särskilt problematiskt när den våldsutsatta har väldigt lite möjlighet att påverka sin situation i och med det grepp som en våldsutövare kan ha om den enskilde. Att lämna en relation där man är utsatt för våld är en process som kan ta tid och som också kan öka riskerna för våld i det skede där personen avser att avsluta relationen. Personen kan också vara bunden till våldsutövaren på flera vis utifrån ekonomi och andra faktorer som medför att den enskilde blir ännu mer utsatt.

5.7 Brott som begås i lägenheter bör utgöra grund för förverkande i större utsträckning

Borlänge kommun anser att förslagen kan innebära vinster för tryggheten på gruppnivå, men att det för enskilda individer kan riskera att förvärra deras situation. Detta gäller främst personer som har en drogproblematik, allvarlig psykisk ohälsa eller säljer sexuella tjänster i de fall som sexuella tjänster erbjuds från en enskild i dennes bostad. Riskerna är att socialtjänsten utifrån detta får svårigheter att möta upp det ökade behovet av stöd och problematiken kan också riskera att bli svårare att hantera än vad socialtjänsten idag är rustad för. Riskerna finns också att detta ansvar spillas över på andra kommuner i förlängningen.

I utredningen framgår följande: *"Den person som erbjuder sexuella förbindelser mot ersättning kan inte straffas för medverkan och begår alltså inget brott. Det är inte desto mindre så att hyresgästen bjuder in en person till lägenheten med vetskap om att ett brott kan komma att begås. Hyresgästen är därför hyresrättsligt ansvarig för att sexuella förbindelser mot ersättning förekommer i lägenheten."*

Utifrån vad som beskrivs i utredningen tolkar kommunen det som att en enskild skulle kunna anses ha förverkat lägenheten om denne säljer sexuella tjänster i sin hyresrätt. Om så är fallet, riskerar det att sätta personer som oftast befinner sig i utsatta situationer i en ännu mer utsatt situation. Det är som beskrivs i utredningen inget brott att sälja sexuella tjänster utifrån att man i Kvinnofredspropositionen slog fast att prostitution är en del av mäns våld mot kvinnor och ett uttryck för ojämlikhet (SOU 2010:49:55). Det torde därmed vara kontraproduktivt att avhysa individer som säljer sexuella tjänster i sitt egna boende med detta som grund. Borlänge kommun har förståelse för att detta är problematiskt för hyresvärderna som behöver kunna agera om brott begås i lägenheten och att det kan medföra otrygghet för övriga hyresgäster. Borlänge kommun ställer sig tveksam till att skärpa regelverket i dessa enskilda fall utifrån ovanstående resonemang. Borlänge kommun ställer sig dock positiva till en tydligare förverkandegrund i de fall som sexuella tjänster erbjuds i någon form av bordellverksamhet.

Borlänge kommun anser att en starkare förverkandegrund kan ses som positivt i de fall en våldsutövare utsätter en närstående för våld och att denne i större utsträckning kan anses ha förverkat sin bostad, då kopplat till förslagen om ett starkare hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor. Det skulle kunna medföra att fler kvinnor skulle kunna bo kvar i bostaden medan partnern får flytta. Särskilt om det ska beaktas i större utsträckning att kvinnan ska få bo kvar trots att det förekommer en högre nivå av antal störningar och att försörjningsstöd ska vägas in som tillräcklig inkomst.

Borlänge kommun vill skicka med att om lagkraven skärps så ska ett skall-krav tillkomma på fastighetsägarna att arbeta mer uppsökande och förebyggande för att ge utsatta individer en chans att bo kvar i

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt
och associationsrätt

sina bostäder. Borlänge kommun ställer sig tveksamma till förslaget i de fall det riskerar att drabba enskilda personer som redan lever i utsatthet, men positiva till de fall där lägenheten används helt eller delvis till grov brottslighet i form av distribuering av narkotika, bordellverksamhet eller förvaring av vapen.

5.8 Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt

Borlänge kommun ställer sig positiva till förslaget i sin helhet.

5.9 Utökad information till hyresgäster som brister i skötsamhet

Borlänge kommun ställer sig positiva till förslaget.

5.10 Beviskrav i tvister om uppsägning

Borlänge kommun har inga synpunkter.

6.1 Reglerna om inneboende förtydligas

Borlänge kommun ställer sig positiva till förslaget.

6.2 Hyresvärdens möjlighet att kontrollera hur lägenheten används förtydligas

Borlänge kommun ställer sig positiva till förslaget.

9. Konsekvensanalys

9.3.4 Ekonomiska och andra konsekvenser för berörda aktörer

Socialnämndernas möjligheter att hantera en eventuell ökning av personer som förlorat hyreslägenhet

Borlänge kommun vill skicka med att det kan finnas risk att belastningen på socialtjänsten ökar. I utredningen nämns det att konsekvenserna för socialtjänsten inte bör väntas merarbete enligt förslaget. Risken som Borlänge kommun ser är att antalet svåra fall kan öka där den enskilde kan behöva mer stöd och har komplexare problematik än vad socialtjänsten är rustade att möta. Det kan också tänkas att det blir något fler vräkningar än tidigare och i dessa fall behöver socialtjänsten kunna bistå med insatser som kan komma att påverka belastningen på socialtjänsten. Kommunen ser att det kan finnas en risk för ökad social dumpning samt svårigheter att hitta bostäder för personer inom kommunen om denne anses ha förverkat sin rätt i ett visst område. Vidare ser vi att förslagen kan försvåra arbetet med insatser som Bostad först utifrån de skärpta reglerna om brott i bostaden om detta innefattar missbrukare som använder droger för eget bruk. Borlänge kommun vill även skicka med att även om förslagen i sig inte medför stora ekonomiska konsekvenser så pågår det flera förslag på lagförändringar som sammantaget kan innebära större konsekvenser på kommunens ekonomi.

9.3.6 Konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet

Borlänge kommun anser att på gruppnivå så kan förslagen innebära vinster för tryggheten, men för enskilda individer riskerar att hamna i ännu mer utsatta situationer och kommunen kan ha

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt
och associationsrätt

svårigheter att möta upp till det ökade behovet. Problematiken som socialtjänsten får hantera kan bli svårare än vad socialtjänsten är rustad för och detta ansvar kan i förlängningen även spilla över på andra kommuner. Om kraven skärps bör det vara ett skall-krav att hyresvärderna ska arbeta med uppsökande och förebyggande insatser.

Borlänge kommun ställer sig emot påståendet att föräldrars tillsynsansvar för barn som begår brott som försämrar miljön i omgivningen skulle verka motivationsgrundande och därför hålla större uppsikt över sina barn och ta ett större ansvar för att se till att barnen inte vistas i miljöer där det finns en risk för exponering mot kriminalitet och kriminella nätverk. Detta utifrån att Borlänge kommuns socialtjänsts upplevelse av föräldrar som har barn som vistas i dessa miljöer generellt visar en stor vilja att hjälpa sina barn och motverka att dessa hamnar i kriminella och destruktiva miljöer. Föräldraförmågan är inte problemet utan det är kontexten som familjerna lever i. De problem som utsatta områden har och som familjerna som är bosatta i dem är betydligt mer komplexa och på en mer övergripande nivå än vad den enskilda familjen kan ta ansvar för.

DS 2023:18 Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

6.2 En skälighetsbedömning i förverkandefrågor

Borlänge kommun ställer sig positiva till förslaget. Kommunen anser att det är bra att utöka begreppet så att det inte enbart gäller ringa förseelser utan ska göras en skälighetsbedömning i det enskilda fallet. En person som lever med våldsutsatt har ett minskat handlingsutrymme att förhindra att en familjemedlem har ett beteende som medför störningar och bristande skötsamhet. Det kan handla om att en våldsutövare förstör egendom, utövar våld mot personen eller andra eller på annat sätt bidrar till otrygghet genom ett hotfullt beteende mot grannar eller har kontroll över dennes ekonomi där den våldsutsatta kan ha svårt att agera emot detta utifrån sin utsatta situation och beroendeställning. Det är därför viktigt att detta beaktas i förverkandefrågor då personer som blivit utsatta för brott. Bedömningen bör därför beakta om hyresgästen i fråga skulle uppfylla kraven om skötsamhet och andra faktorer som ingår i avtalet om denne inte utsatts i brott. Detta bör som utredningen bedömas utifrån skälighet och inte bara i de fall som överträdelserna är ringa, utan samtliga fall.

6.3 Utökade möjligheter att överta ett hyresavtal

Borlänge kommun ställer sig positiva till förslaget om att utöka möjligheterna att överta hyresavtal.

6.3.1 Utsatthet för brott kan medföra ett särskilt starkt behov av att behålla eller överta ett hyresavtal

Borlänge kommun instämmer i bedömningen om att det kan finnas särskilda svårigheter för personer som utsatt för våld och brottslighet från närstående att hitta en egen bostad. Det kan vara särskilt viktigt för målgruppen att ha möjlighet att överta hyresavtalet för den gemensamma bostaden. Det är också särskilt viktigt att beakta denna möjlighet i de fall det förekommer barn i kontexten. En osäker bostadssituation kan påverka barns situation särskilt negativt.

6.3.2 Övertagande av bostad enligt familjerättsliga regler

Borlänge kommun har inga synpunkter på utredningens bedömning.

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt
och associationsrätt

6.3.4 En förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster

Borlänge kommun ställer sig positiv till förtydligande i lagtexten att brottsutsatta personer särskilt ska godtas som hyresgäst i de fall där man beslutat om medhyresgäst anses ha förverkat sin rätt. Kommunen anser att detta skulle bidra till att trygga den brottsutsattes situation om denne har en större möjlighet att bo kvar och i större utsträckning ha möjlighet att behålla hyreskontraktet på egen hand.

6.3.5 Möjligheten för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster trots svag ekonomi ska förstärkas

Borlänge kommun ställer sig positiva till förslaget. Det är viktigt att beakta problematiken som kan uppstå med ekonomin för den enskilde i samband med att denne är utsatt för våld eller brott av närstående. Detta får ofta stora ekonomiska konsekvenser för den enskilde, ekonomiskt våld är inte sällan en del av det våld som den enskilde får utstå och kan som utredningen menar påverka denne i lång tid efter våldet upphört. Det blir därför viktigt att detta beaktas när en hyresvärd tar ställning till hyresgästen i dessa fall.

Förslaget om att kommuner i större utsträckning ska tillhandahålla hyresgarantier i dessa fall kan innebära en ökad administration för socialnämnden utifrån att hyresvärdar kan tänkas begära hyresgaranti i högre utsträckning vid sådana fall.

6.4 Barns behov av en trygg bostad ska beaktas särskilt i alla hyrestvister

Borlänge kommun anser att det kan finnas behov av att göra ett förtydligande i lagstiftningen kopplat till hyrestvister att barnperspektivet särskilt ska beaktas. Detta utifrån att det finns en upplevelse av att detta inte alltid beaktas från fastighetsägarnas sida i dagens läge.