

Styrelsen för Eskilstuna Kommunföretag AB

Missiv – Remissvar Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Förslag till beslut

Styrelsen för Eskilstuna Kommunföretag AB föreslås besluta

att godkänna remissvaret enligt nedan, samt

att överlämna remissvaret till direkt till Regeringskansliet.

Eskilstuna kommun har mottagit en remiss från Regeringskansliet – Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor. Kommunledningskontoret har överlämnat remissen till Eskilstuna Kommunföretag för handläggning, dvs bedömning av hur remissen ska hanteras samt lämnande av yttrande direkt till Regeringskansliet.

Ärendebeskrivning

Utredningens slutsatser

2014 års lagändringar

Utredningens slutsats är att de lagändringar som genomfördes 2014 för brottsutsatta personer ger ett ändamålsenligt skydd även om de nyttjas sällan i praktiken av olika skäl.

En skälighetsbedömning i förverkande frågor

Utrymmet för att ta hänsyn till personliga omständigheter i förverkande frågor är för snävt och behöver utvidgas så att det tar hänsyn till en brottsutsatts situation och att hyresrätten ska inte vara förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse eller om ett förverkande skulle vara oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Utökade möjligheter att överta hyresavtal

Personer som har utsatts för våld eller annan brottslighet från närstående kan ha särskilda svårigheter att hitta en egen bostad på en ansträngd bostadsmarknad. För dessa personer är därför möjligheten att behålla ett hyresavtal för egen del eller att ta över hyresavtalet för den gemensamma bostaden särskilt viktig. Utredningen bedömer därmed sammantaget att det finns skäl att föreslå att regeln till skydd för brottsutsatta hyresgäster ändras på så sätt att ett förverkande – vid sidan av det fallet att det som ligger hyresgästens till last är av ringa betydelse – inte får vara oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Övertagande av bostad enligt familjerättsliga regler

Enligt utredningen finns det inte anledning att föreslå några ändringar i det familjerättsliga regelverket för att utöka en våldsutsatt hyresgästs möjlighet att ta över den gemensamma bostaden. Reglerna erbjuder tillräckliga möjligheter för brottsutsatta personer.

Tillämpningen av 12 kap. 47 § JB kan komma att utökas. En särskild utredare ser för närvarande 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 (Utredningen om tryggare bostadsområden, Ju 2022:13, dir. 2022:105). I uppdraget ingår att överväga om möjligheten att säga upp ett hyresavtal på grund av att hyresgästen har begått brott mot en närstående i den gemensamma bostaden bör utvidgas.

Om så blir fallet, får besittningsskyddet för en medhyresgäst eller medboende make eller sambo större betydelse. En uttrycklig grund för uppsägning av hyresrätten på grund av brott mot närstående i bostaden skulle kunna medföra att övertagandemöjligheten enligt 12 kap. 47 § JB aktualiseras i högre grad än i dag.

En förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster

Förutsättningarna för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster ska förstärkas. Om den omständighet som en hyresvärd åberopar som skäl mot att inte godta en person som hyresgäst har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne, eller någon i dennes hushåll, för brott, ska detta särskilt beaktas som skäl för att godta personen som hyresgäst. Skälen kan vara störningar eller dålig ekonomi.

Enligt utredningens bedömning finns det anledning att förtydliga den hänsyn som enligt lagstiftarens avsikt uppenbart ska tas genom att uttryckligen framhålla den i 12 kap. 47 § JB. Utredningen föreslår därför att det, på motsvarande sätt som i 12 kap. 46 § andra stycket JB, regleras att en persons utsatta ställning som brottsoffer särskilt ska beaktas. Om störningar, vanvård eller dylika hyresrättsliga åsidosättanden som kan läggas personen till last har ett samband med att personen varit utsatt för brott av närstående, så bör det tas hänsyn till den utsattheten vid prövningen av om personen kan godtas som ny hyresgäst. Det bör även tydliggöras att hänsynstagandet ska ske både vid bedömningen av en medhyresgästs rätt till förlängning för egen del och vid bedömningen av en makes eller sambos rätt att ta över ett hyresavtal. Genom ett sådant förtydligande torde möjligheten för utsatta personer att godtas som hyresgäster förstärkas i någon mån.

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

En person med bristande ekonomiska förhållanden till följd av utsattheten för brott ska ha större möjlighet att godtas som hyresgäst om han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

Enligt vad utredningen erfarit är ekonomin ofta den faktor som utgör hinder mot att skaffa och behålla en egen bostad. Eftersom det för många brottsutsatta personer torde vara nödvändigt att få ekonomiskt bistånd eller annat ekonomiskt stöd via socialtjänsten för att klara sina boendekostnader, är det en olycklig situation om sådan erhållen hjälp inte är tillräcklig för – eller till och med skulle utgöra ett hinder mot – att godkännas som hyresgäst och på så sätt bo kvar i bostaden. Enligt utredningens bedömning finns det skäl att förstärka skyddet för brottsutsatta personer i detta avseende.

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

Barnkonventionen, som gäller som lag i Sverige, stadgar att principen om barnets bästa ska sättas i främsta rummet vid alla beslut som rör barn. Denna princip ska även tillämpas när hyrestvister som berör barn prövas. I de delar det hyresrättsliga regelverket som nu är i fråga saknas anledning att särskilt framhålla hänsynen till barnets bästa.

Utredningens bedömning är därför att barnens bästa får ett erforderligt utrymme inom ramen för de bedömningar som görs i aktuella bestämmelser. Med förbehåll för utredningens nämnda förslag till ändring i 12 kap. 42 § femte stycket JB, kan utredningen därmed inte konstatera något behov av särskild lagreglering i detta avseende.

Föreslagna ändringar av 12 Kap. Jordabalken (hyreslagen)

Paragraf 42, ändring

Nuvarande lydelse:

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Ny lydelse:

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse eller om ett förverkande skulle vara oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Paragraf 55, tillägg till tidigare lagtext

Om den omständighet som hyresvärden åberopar för att inte godta någon som hyresgäst enligt denna paragraf har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne, eller någon i dennes hushåll, för brott, ska detta beaktas som skäl för att personen ska godtas som hyresgäst. Är den omständighet som hyresvärden i ett sådant fall åberopar hänförlig till personens ekonomiska förhållanden, ska det särskilt beaktas till personens fördel att han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

Övriga ändringar i löpande text

Nuvarande lydelse:

Hyresvärden kan *nöja sig* med honom eller henne som hyresgäst

Ny lydelse:

Hyresvärden kan *godta* honom eller henne som hyresgäst

Kommentar från Kommunföretag

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter har lämnat nedanstående yttrande. Kommunföretag delar Kfast svar och har inga ytterligare synpunkter.

Yttrande från Eskilstuna Kommunfastigheter AB

Styrelsen för Eskilstuna Kommunfastigheter beslutade

att godkänna yttrande gällande remiss "Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor"

samt att översända svaret till Eskilstuna Kommunföretag AB

Yttrande från Kfast

Kfast delar uppfattningen att våld i nära relationer är ett samhällsproblem och har de senaste åren arbetat aktivt mot detta genom bl a information och som deltagare i Huskurage och genom nära samarbete med Polisen. Bolaget informerar hyresgäster om kontaktuppgifter för att få hjälp och rekommenderar att grannar ska reagera vid oro. Tillsammans med privata hyresvärdar i Eskilstuna pågår ett samarbete för att snabbt kunna erbjuda bostad till våldsutsatta i behov av bostad.

Kfast instämmer i sak att det hyresrättsliga skyddet bör stärkas för hyresgäster vars närstående eller tidigare närstående har utsatt dem eller någon i dess hushåll för brott.

Utredningen föreslår en skälighetsbedömning och att man ska ta hänsyn till den enskilda hyresgästens situation. Som fastighetsägare och hyresvärd kan det vara svårt att göra rättvisa och korrekta skälighetsbedömningar och vi önskar att utredningen förtydligar vilken typ av eventuella underlag som är lämpliga. Det är önskvärt om bedömningarna handläggs av kommunerna som har kompetens och kunskap. Om eventuella skälighetsbedömningar ska göras av fastighetsägaren är vår bedömning att ytterligare resurser kommer att behöva tillsättas.

Reglerna kring besittningsrätten behöver säkerställas i de fall där en part har fått sin kontraktscdel uppsagd. Det ska inte vara möjligt att återfå hyresrätten om den uppsagda hyresgästen är fortsatt skriven i lägenheten eller om den andra hyresgästen låter personen komma tillbaka för att bosätta sig.

Vi delar uppfattningen att hyresskyddet ska stärkas för den våldsutsatta. Vi vill ändå påpeka att de föreslagna ändringarna innebär att det kommer att tas större hänsyn till den enskilda individens behov och mindre hänsyn till övriga hyresgäster i fastigheten och hyresvärdens behov. Våld i hemmet innebär ofta störningar för grannar som önskar att hyresvärderna ser till att störningar upphör alternativt vräker hyresgäst som stör. Den förskjutning som föreslås medför att hyresgäster i stort kan bli mindre nöjda än tidigare och tycka att hyreslagen brister då det finns en mindre påverkan för fastighetsägare att påverka störningsärenden.

I utredningen under rubriken "Vilka som berörs av förslaget och konsekvenser för enskilda hyresgäster, fastighetsägare och andra boende" står det att *för hyresmarknaden i stort torde den föreslagna ändringen knappast få någon märkbar effekt¹*. Det är viktigt att komma ihåg att även om den nya lagändringen inte har någon märkbar effekt i förhållande till antalet hyresrätter har enskilda störningar en stor påverkan på sin näromgivning och innebär en stor olägenhet för kringboende hyresgäster och för fastighetsägare. Pågående störningar kan påverka ett helt hus

¹ Ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18), s 106

och kan innebära ifrånflytt, vakanser, låg kundnöjdhet och behov av mer resurser för förvaltning av fastigheten.

I de fall hyresgästen har svag ekonomi och kommunen garanterar hyresbetalningen instämmer vi i förslaget att vi som fastighetsvärd ska erbjuda lägenheten till den brottsutsatta.

Eskilstuna Kommunföretag AB

Tommy Malm