

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt
och associationsrätt

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

Er beteckning Ju2023/02200 och Ju2023/01549

Såväl sammanfattning som remissvar redogör för promemorian
Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor och betänkandet
Åtgärder för tryggare bostadsområden var för sig.

Sammanfattning Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18)

Länsstyrelsen Stockholms bedömning är att förslagen i *Stärkt
hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor* tillför viktiga
komplement till förslagen i *Åtgärder för tryggare bostadsområden*, då
dessa i flera fall saknar en tillfredsställande konsekvensbeskrivning
för medboende till hyresgäster som begår brottsliga handlingar.

Länsstyrelsen tillstyrker förslagen i *Stärkt hyresrättsligt skydd för
våldsutsatta kvinnor* och instämmer i de bedömningar som lyfts fram
i betänkandet. Förslagen kan ge en positiv effekt på jämställdhet och
det sjätte jämställdhetspolitiska delmålet samt beaktar barns
rättigheter till en trygg vardag.

Därtill lämnar Länsstyrelsen följande kommentarer till förslag 6.3.2
”Övertagande av bostad enligt familjerättsliga regler” och 6.3.5
”Möjligheten för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster
trots svag ekonomi ska förstärkas”:

- Länsstyrelsen vill lyfta fram (gällande 6.3.2) att en rättslig process, för att tillvarata sina juridiska rättigheter till fortsatt boende i den gemensamma bostaden, i många fall inte är något en våldsutsatt kan prioritera eller mäktar med. Därför ser Länsstyrelsen att det offentliga skulle kunna erbjuda ett

mer aktivt stöd till våldsutsatta, exempelvis genom att relevant statlig myndighet erbjuder juridisk rådgivning och stöd till våldsutsatta med fokus på att trygga deras boendesituation.

- Länsstyrelsen ser (gällande 6.3.5) att det är av betydande vikt att de förslag i SOU 2022:14 om förändringar gällande tillämpningsområdet för hyresgarantier, som refereras till i aktuellt betänkande och som för närvarande bereds inom Regeringskansliet, blir verklighet för att inte förslagen i detta betänkande ska lämna ett tomrum efter sig. Länsstyrelsen skulle dock gärna se att de förändringar av kommunens skyldighet som bereds inom Regeringskansliet även omfattar våldsutsatta personer utan barn.

Sammanfattning Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

Länsstyrelsen tillstyrker förslag 5.1 samt delar av förslagen 5.2, ”Fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen” och 5.7 ”Brott som begås i lägenheter bör utgöra grund för förverkande i större utsträckning”, men motsätter sig delar av samma förslag.

Länsstyrelsen motsätter sig förslag 5.3 ”Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas” och 5.4 ”Brottslighet mot hyresvärdar bör få tydligare konsekvenser”

Länsstyrelsen har följande synpunkter:

- Länsstyrelsen saknar genomgående, och specifikt i förslag 5.3 och 5.4. en analys av risken för negativa konsekvenser för övriga boende i hushållet, såsom barn och partner.
- Länsstyrelsen välkomnar att utredningen lyfter fram barnkonventionen som vägledande men ser att flera av förslagen, bland annat 5.3 och 5.4, inte är förenliga med barns bästa i och med att de innebär ökad risk för att barn drabbas av vräkning.
- Länsstyrelsen saknar hänvisning till den nationella hemlöshetsstrategin i förslaget gällande ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden,

samt resonemang kring vikten av tidiga insatser innan hyresrättsliga sanktioner sätts in.

- Länsstyrelsen saknar förslag som stärker socialtjänstens samverkan med hyresvärdar och fastighetsägare i berörda bostadsområden.
- Länsstyrelsen motsätter sig förslag 5.2 om att fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen. Hyresgäster i socialt utsatta bostadsområden ska inte riskera att behöva bekosta trygghetsskapande arbete genom höjda hyror.
- Länsstyrelsen tillstryker förslaget att våld mot närstående kvinnor ska kunna ligga till grund för ett förverkande av hyresrätten men motsätter sig förslaget under 5.7 att fastighetsägaren ska kunna kräva att en våldsutsatt, som tar över eller står kvar på kontraktet, förhindrar att en våldsam make/maka eller sambo fortsätter att använda lägenheten. Länsstyrelsen motsätter sig också att fastighetsägaren ska kunna kräva att en våldsutsatt agerar för att få boendegemenskapen med en våldsutövare att upphöra i de fall då den våldsutsatta är hyresgäst. Våld mot närstående sker ofta i en kontext med gradvis ökande kontroll över den våldsutsatta vilket försvårar möjligheten att stå upp mot våldsutövaren.
- Slutligen vill Länsstyrelsen framhålla vikten av att, särskilt i 5.7 inte könsbestämma den våldsutsatta eller våldsutövaren kopplat till skrivningar gällande förverkande av hyresrätten.

Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor DS 2023:18

6.3.2 Övertagande av bostad enligt familjerättsliga regler

Länsstyrelsen instämmer i utredningens bedömning att det inte finns anledning att föreslå några ändringar i det familjerättsliga regelverket för att utöka en våldsutsatt hyresgästs möjlighet att ta över den gemensamma bostaden, då dessa möjligheter redan idag tillgodoses inom befintlig lagstiftning (ÄktB, Sambolagen och Jordabalken).

Det framgår dock att utmaningarna för en brottsutsatt inte alltid är av det rättsliga slaget utan i många fall handlar om bristande kunskap om de juridiska möjligheterna samt att en rättslig process i många fall inte är något en våldsutsatt kan prioritera eller mäta med. Här ser Länsstyrelsen en möjlighet för det offentliga att på ett mer aktivt sätt erbjuda stöd till våldsutsatta exempelvis genom att relevant statlig myndighet erbjuder juridisk rådgivning och stöd till våldsutsatta med fokus på att trygga deras boendesituation.

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

Länsstyrelsen tillstyrker utredningens förslag om att personer, som på grund av utsatthet för brott nödgas uppbära hjälp från det allmänna för att ha råd med sitt boende, ska visas särskild hänsyn vid bedömningen av om de ska godtas som hyresgäster enligt 12 kap. 47§ JB.

Länsstyrelsen ser dock att det är av betydande vikt att de förslag i SOU 2022:14 om förändringar gällande tillämpningsområdet för hyresgarantier, som refereras till i detta betänkande och som för närvarande bereds inom Regeringskansliet, blir verklighet för att inte förslagen i förevarande promemoria ska lämna ett hål efter sig. De viktiga förslag som bereds handlar bl.a. om att kommunerna blir skyldiga att tillhandahålla hyresgarantier för barnfamiljer som har behov av det för att erhålla en permanent bostad samt att reglerna för det statliga bidraget för hyresgarantier ändras så att kommuner kan erhålla statligt stöd även för hyresgarantier till familjer i behov av försörjningsstöd. Länsstyrelsen skulle dock gärna se att en sådan förändring av kommunens skyldighet även omfattar våldsutsatta personer utan barn för att på detta sätt understödja kommunernas möjligheter att hjälpa våldsutsatta till stadigvarande boende.

Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

5.1 Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden

Länsstyrelsen tillstyrker förslaget om skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden men har följande tillägg:

De hyresrättsliga sanktionerna ska alltid föregås av tidigare insatser och inte riskera att leda till konsekvenser som står i strid med målen i regeringens nationella hemlöshetsstrategi. Detta perspektiv saknar vi i de förslag som läggs.

Kopplat till utredningens utgångspunkt om att människor ska känna samma trygghet i sin närmiljö, oberoende av i vilket område de bor i, saknar Länsstyrelsen även förslag som stärker socialtjänstens samverkan med hyresvärdar och fastighetsägare i berörda bostadsområden. Enligt 3 kap. 2 § socialtjänstlagen ska socialnämndens medverkan i samhällsplaneringen bygga på nämndens sociala erfarenheter och särskilt syfta till att påverka utformningen av nya och äldre bostadsområden i kommunen. Socialnämnden ska även i övrigt ta initiativ till och bevaka att åtgärder vidtas för att skapa en god samhällsmiljö och goda förhållanden för barn och unga, äldre och andra grupper som har behov av samhällets särskilda stöd.

Vidare saknar Länsstyrelsen utredningsförslag som relaterar till lag (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar. "1 § Varje kommun ska med riktlinjer planera för bostadsförsörjningen i kommunen. Syftet med planeringen ska vara att skapa förutsättningar för alla i kommunen att leva i goda bostäder och för att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs".

Länsstyrelsen delar utredningens uppfattning om att en viktig faktor för ökad trygghet är att fastighetsägare arbetar systematiskt och långsiktigt med frågor om trygghet i bostadsområden. I vårt län sker detta till viss del redan idag i samarbeten mellan fastighetsägare, kommun, civilsamhälle och polis. Länsstyrelsen menar dock att det systematiska och långsiktiga arbetet med frågor om trygghet i bostadsområden bör kunna stärkas ytterligare i bostadsförsörjningslagen för att lyfta fram samverkan mellan fastighetsägare och kommuner.

Vidare bör det systematiska och långsiktiga arbetet med frågor om trygghet i bostadsområden kunna brytas ned på områdesnivå och ske i samverkan mellan fastighetsbolag, hyresgäster, kommunen, polisen och andra aktörer verksamma i berörda bostadsområden utan att riskera att ytterligare belasta hyresgäster i bostadsområden ekonomiskt.

5.2 Fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen

Länsstyrelsen motsätter sig förslaget om att fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen. Länsstyrelsen menar att hyresgästerna i socialt utsatta bostadsområden inte ska riskera att behöva bekosta trygghetsskapande arbete genom höjda hyror. Länsstyrelsen befarar att detta skulle bli konsekvensen av förslaget.

Länsstyrelsen vill poängtera att det inom befintligt regelverk är möjligt för både privata fastighetsägare och allmännyttiga bolag att bedriva ett fungerande trygghetsskapande arbete, men Länsstyrelsen ser att ytterligare utredningar kan behövas. Exempelvis för att utreda om det är möjligt att sänka avkastningskrav för hyresvärdar som arbetar trygghetsskapande i särskilt utsatta områden. De allmännyttiga bolagen har redan idag möjlighet att frigöra kapital genom allmännyttans värdeöverföringar som kan användas till dylika trygghetsskapande insatser i bostadsområden.

5.3 Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas

Länsstyrelsen motsätter sig förslaget om att skärpa hyresgästens skyldighet att bevara trygghet inom fastigheten då förslaget inte tar eventuellt övriga boende i hushållet, som barn och partner, i beaktande. Länsstyrelsen vill tydliggöra att de förslag om hyresrättsliga sanktioner mot hyresgäster som begår brott där konsekvenserna riskerar att drabba övriga personer i hushållet inte är förenliga med den svenska rättsstatens principer om att få sin sak prövad. Om förslagen skulle genomföras, vems ansvar blir det då att ordna boende för de övriga drabbade i hushållet som i många fall kan inkludera barn? Om förslaget leder till att fler familjer blir vräkta kan det leda till ökad utsatthet och därigenom fler riskfaktorer som på lång sikt kan motverka utredningens intention och leda till minskad trygghet.

Länsstyrelsen vill vidare betona vikten av att hyresvärderna beaktar om det är personer som är utsatta för våld i hushållet i bedömningen av bristande skötsamhet.

5.4 Brottslighet mot hyresvärdar bör få tydligare konsekvenser

Länsstyrelsen motsätter sig förslaget om att uppsägning kan göras utan att ha föregåtts av en anmaning till hyresgästen om att vidta rättelse i särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet.

Länsstyrelsen saknar en redogörelse för hur förslaget skulle påverka andra boende i hushållet som barn och partner.

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

Länsstyrelsen instämmer i utredningens konstaterande att intresset hos den våldsutsatta att behålla lägenheten bör beaktas men har följande tillägg:

Länsstyrelsen motsätter sig förslaget att fastighetsägaren ska kunna kräva att en våldsutsatt, som tar över eller står kvar på kontraktet, förhindrar att en våldsam make/maka eller sambo fortsätter att använda lägenheten. Länsstyrelsen motsätter sig också att fastighetsägaren ska kunna kräva att en våldsutsatt agerar för att få boendegemenskapen med en våldsutövare att upphöra i de fall då den våldsutsatta är hyresgäst. Våld mot närstående sker ofta i en kontext av normalisering av våld med gradvis ökande kontroll över den våldsutsatta, vilket försvårar möjligheten att stå upp mot våldsutövaren. För att syftet med förslaget ska bli verklighet kräver det att rättsvårdande myndigheter är involverade och kan agera till stöd för den våldsutsatta, exempelvis genom utfärdande och efterlevnad av kontaktförbud. Agerandet kan inte enkom läggas på den våldsutsatta.

Utredningens förslag att våld mot närstående kvinnor ska kunna ligga till grund för ett förverkande av hyresrätten är exkluderande så som det är formulerat i betänkandet. Länsstyrelsen instämmer i utredarens konstaterande att mäns våld mot kvinnor är ett allvarligt problem som behöver bekämpas med olika åtgärder där hyresrättsliga åtgärder kan vara motiverade, så länge de inte drabbar den våldsutsatta. Enligt regeringens nationella strategi mot mäns våld mot kvinnor framgår det att även män och pojkar kan vara utsatta för våld från närstående, inklusive hedersrelaterat våld och förtryck, samt prostitution och människohandel för sexuella ändamål. Omvänt kan kvinnor och flickor utsätta närstående för våld exempelvis i en hederskontext och begå brott som rör prostitution och människohandel för sexuella ändamål. Våld i nära relationer

förekommer även i såväl hetero- som homosexuella relationer. Länsstyrelsen vill därför framhålla vikten av att förslaget inte könsbestämmer den våldsutsatta eller våldsutövaren kopplat till skrivningar gällande förverkande av hyresrätten.

5.8 Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt

Länsstyrelsen har inga synpunkter på förslaget om att fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt men vill särskilt betona vikten av att det finns en etablerad lokal samverkan i kommunen mellan fastighetsägare och kommunens socialtjänst. Något som rekommenderas av både Kronofogden och Socialstyrelsen inom ramen för det hemlöshetsförebyggande arbetet kopplat till nationell hemlöshetsstrategi.

5.11 Förslagen är förenliga med barnkonventionen och Europakonventionen

Länsstyrelsen välkomnar att utredningen lyfter fram barnkonventionen som vägledande men ser att vissa förslag (särskilt 5.3) inte är förenliga med barns bästa i och med att de innebär ökad risk för att barn drabbas av vräkning.

Beslutet har fattats av länsöverdirektör Åsa Ryding med utvecklingsledare Ulrika Holmström som föredragande. I den slutliga handläggningen har också avdelningschefer Helena Remnerud och Helene Munkner samt enhetschef Janna Öhd medverkat. Denna handling har godkänts digitalt och saknar därför namnunderskrift.