

BARNAFRID
Institutionen för biomedicinska och kliniska
vetenskaper, BKV
LINKÖPINGS UNIVERSITET

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
Ju/L1@regeringskansliet.se
JU2023/02200, JU2023/01549

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

Barnafrid, nationellt centrum för kunskap om våld mot barn, har beretts möjlighet att inkomma med ett remissvar på betänkandet av utredningar om *Åtgärder för tryggare bostadsområden* och *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor*.

Sammanfattning av synpunkter och övrigt ställningstagande

Barnafrid ställer sig ytterst tveksamt till bedömningarna som görs i utredningen *Åtgärder för tryggare bostadsområden* och avstyrker de flesta förslagen med hänvisning till bristande rättssäkerhet och konsekvensanalyser, särskilt utifrån barns perspektiv och barnrättsperspektiv.

Ett grundläggande problem är att de som bor i hyresrätter ställs i en helt annan position än boende i bostadsrätt och äganderätt.

Barnafrid är också bekymrad över att utredningens ton och resonemang kan uppfattas att stigmatisera vissa grupper och bostadsområden då hyresrätten är den vanligaste boendeformen i utsatta områden medan majoriteten av befolkningen bor i bostadsrätt eller äganderätt.

Dessa grundläggande problem diskuteras inte i tillräcklig omfattning i utredningen.

Gällande utredningen *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor* ställer sig Barnafrid positivt till förslagen.

Båda utredningar tar upp mäns våld mot kvinnor men bortser att våld förekommer även i samkönade relationer.

Specifika kommentarer gällande enskilda förslagen presenteras nedan.

Linköping 21. december 2022

Laura Korhonen, prof
Centrumchef
Nationellt kunskapscentrum Barnafriad
Linköpings universitet

SOU 2023:57 Åtgärder för tryggare bostadsområden

5.1 Ett skärpt hyresrättsligt regelverk för ökad trygghet i bostadsområden

Utredningens bedömning: Det behövs utökade möjligheter att ingripa med hyresrättsliga sanktioner mot hyresgäster som begår brott för att ge bättre förutsättningar för trygga bostadsområden i hela landet. En viktig faktor för ökad trygghet är att fastighetsägare arbetar systematiskt och långsiktigt med frågor om trygghet i bostadsområden. De åtgärder som föreslås bör ge större möjligheter att bedriva ett sådant arbete.

Barnafrid ställer sig tveksamt till bedömningen gällande behov av utökade möjligheter till hyresrättsliga sanktioner och efterlyser närmare konsekvensanalys av eventuella effekter såsom bostadslöshet och dess följder. I konsekvensanalysen bör barns perspektiv beaktas fullt ut.

Däremot delar Barnafrid bedömningen att ett systematiskt och långsiktigt arbete behövs för att öka trygghet i bostadsområden.

5.2 Fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen

Utredningens bedömning: Fastighetsägare som arbetar aktivt med trygghetsfrågor bör få tillgodoräkna sig detta vid hyressättningen.

Frågan om hur arbetet ska beaktas vid hyressättningen bör inte regleras i lag utan överlämnas åt hyresmarknadens parter att han-tera vid förhandlingar.

Barnafrid delar bedömningen att det finns skäl att skapa incitament för fastighetsägarna att prioritera arbete att göra bostadsområden tryggare men ställer sig tveksamt till att detta skulle kopplas till hyressättningen. Det är viktigt att hyresnivån hålls skälig och Barnafrid efterlyser även här närmare konsekvensanalys av eventuella effekter, inklusive konsekvensanalys från barns perspektiv.

5.3 Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas

Utredningens förslag: Hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska skärpas och komma till uttryck i hyreslagen. Ett uppsamlade begrepp för olika former av åsidosättanden, bristande skötsamhet, ska införas.

Barnafrid avstyrker förslaget och uppfattar att rättssäkerheten gällande bedömningsgrunder för bristande skötsamhet är låg. Begreppen *sundhet*, *ordning*, *gott skick* och *bristande skötsamhet* som används i utredningen är oklara och öppen för vidskilda tolkningar. Kopplingen av vissa beteenden till otrygghet är lika problematiskt då känslan av otrygghet alltid är subjektiv och kausalitets samband svåra att påvisa. Utifrån detta är förslaget "det bör spela mindre roll vad det är för handling och större roll hur beteendet påverkat tryggheten inom fastigheten" är ytterst tveksamt.

5.4 Brottlighet mot hyresvärdar bör få tydligare konsekvenser

Utredningens förslag: Vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska det inte krävas att en uppsägning har föregåtts av en anmaning till hyresgästen att vidta rättelse.

Barnafrid avstyrker förslaget och efterlyser även här närmare konsekvensanalys av eventuella effekter, inklusive konsekvensanalys från barns perspektiv.

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

Utredningens förslag: Brott ska likställas med en störning i boendet om brottsligheten är ägnad att medföra en försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen. Något krav på en rättelseanmaning före en uppsägning ska inte finnas.

Barnafrid delar bedömningen att brott som begås i bostadsområden är problematiskt men avstyrker förslaget med hänvisning till resonemang under punkterna 5.3 och 5.4. Skrivningar som *"Tanken är inte att kriminella generellt ska förlora sin bostad. Idén är i stället att brottslighet som försämrar närmiljön för andra boende i området – och därmed påtagligt minskar det ideella värde som en bostad har – ska ligga hyresgästen till last. Det är alltså inte brottsligheten som sådan som gör att ett beteende kan leda till en uppsägning"* (s 150) är ytterst tveksamma. Såsom påpekas är också definitionerna av närmiljö och omgivning rätt så godtyckliga och skrivningen att *"det bör finnas en viss flexibilitet i bedömningen av om brott som begåtts påverkat närboende"* öppnar upp för olika tolkningar.

5.6 Tillsynsansvaret vid brott i omgivningen

Utredningens förslag: Hyresgästens ansvar att hålla noggrann tillsyn över vissa personer ska gälla på samma sätt i fråga om sådan brottslighet i omgivningen som likställs med störningar i boendet som i övriga situationer. Nuvarande modell för tillsyn är tillräckligt flexibel för att hänsyn ska kunna tas till skillnaderna mellan olika situationer.

Barnafrid avstyrker förslaget och ser det problematiskt om hyresgästerna förutsätts övervaka varandra både i hyreslägenheten och i närområdet/omgivningen.

Barnafrid ställer sig även tveksamt gällande resonemanget om tillsynsansvaret för barn även i fråga om brott som likställs med störningar i boendet. Barn som begår brott och har uppföringsproblem uppfyller kriterier för en eller flera barnpsykiatriska diagnoser (tex uppförandestörning). Med hänvisning till kända tillgänglighetsproblem för BUP är det inte rimligt att familjen riskerar att vråkas pga. barnets obehandlade sjukdom.

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

Utredningens förslag: Förverkande av hyresrätten på grund av brott i lägenheten ska kunna ske i fler situationer. Kravet på att det ska vara fråga om att lägenheten ska användas helt eller till väsentlig del för brottslig verksamhet tas bort. En hyresrätt ska i stället vara förverkad om lägenheten används för att begå brott av allvarligt slag, begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning. Förutsättningarna för att förverka hyresrätten på grund av tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning omfattas av bestämmelsen om förverkande på grund av brott.

Utredningens bedömning: Några ytterligare förverkandemöjligheter behövs inte på grund av fastighetsägarens ansvar att agera för att förhindra brott i vissa fall.

Barnafrid delar bedömningen och anser att det är rimligt att förverkande av hyresrätten kan ske på grund av brott i lägenheten, såsom prostitution. Däremot ställer sig Barnafrid tveksamt till formuleringen *"det gäller även om brottsligheten inte tar en väsentlig del av lägenheten i anspråk"*. Formuleringen är otydlig

och öppnar för vidskilda bedömningar.

Det är bra att mäns våld mot kvinnor lyfts i sammanhanget men resonemanget "Det är knappast en slump att brott mot närstående kvinnor begås i bostaden i betydande utsträckning. En viktig faktor torde vara att hyresgästen på grund av hyresavtalet disponerar lägenheten exklusivt och att både ljud- och synintryck från en misshandel döljs av lägenhetens väggar. Många av de närståendebrott som förekommer skulle sannolikt vara otänkbara utan tillgång till bostaden." ter sig kraftigt förenklad utifrån vetenskaplig litteratur. Utredningens förslag att "våld mot närstående kvinnor ska kunna ligga till grund för ett förverkande av hyresrätten. Den föreslagna förverkandegrunden på grund av brott bedöms omfatta sådan brottslighet" kräver närmare specificering. Förslaget saknar resonemang kring våld i samkönade parrelationer och om föräldrarnas våld mot barn inkl. bevittnat våld ska vara förverkandegrund.

5.8 Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt

Utredningens förslag: Hyrestvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt.

Barnafrid delar ambitionen om snabb handläggning men en närmare konsekvensanalys av kostnader och ev påverkan på handläggningen av andra typer av ärenden göras.

5.9 Utökad information till hyresgäster som brister i skötsamhet

Utredningens förslag: Om det förekommer bristande skötsamhet ska hyresvärden vara skyldig att uppmana hyresgästen att se till att beteendet omedelbart upphör. Även en underrättelse till socialnämnden ska lämnas. Hyresnämnden ska ha en skyldighet att lämna sådan underrättelse i förlängningstvister.

Barnafrid anser att förslaget att hyresvärden ska uppmana hyresgästen att se till att beteendet upphör är rimligt. Däremot ställer Barnafrid tveksamt till att allt ska anmälas till socialtjänsten då detta kommer då detta kan leda till en stor belastning på socialtjänsten och leda till negativa konsekvenser i handläggningen av andra typer av ärenden. Däremot är det viktigt att anmäla alltid oro kring barn som riskerar att fara illa.

5.10 Beviskrav i tvister om uppsägning

Utredningens bedömning: Beviskraven vid en uppsägning bör inte sänkas.

Barnafrid avstyrker förslaget och ser en risk för godtycklighet.

5.11 Förslagen är förenliga med barnkonventionen och Europakonventionen

Utredningens bedömning: De lagförslag som lämnas är förenliga med Europakonventionen och FN:s barnkonvention. Förslagen medger att en nyanserad bedömning kan göras i varje enskilt fall om hur olika intressen ska vägas mot varandra. Så måste också ske. Även övriga intressen som beaktas inom hyreslagstiftningen, t.ex. sociala hänsyn kopplade till den enskilda hyresgästen, kan beaktas på ett sätt som är linje med hur regler om uppsägning i övrigt är utformade.

Barnafrid delar inte bedömningen utan anser att utredningen brister gravt i konsekvensanalysen utifrån barns perspektiv och rättigheter.

6.1 Reglerna om inneboende förtydligas

Utredningens förslag: Hyresgästen ska ha rätt att inrymma utomstående så länge det inte sker på ett sätt som hyresvärden skäligen inte ska behöva godta. Det förtydligas vad som ska beaktas vid bedömningen av vad hyresvärden ska behöva godtas. Av vikt är t.ex. om fler personer inrymts än vad lägenheten är anpassad för.

Barnafrid tillstyrker förslaget att reglerna kring inneboende förtydligas men vill påpeka att trångboddhet också skapas av myndigheter när större familjer placeras i små lägenheter. I sådana har är det orimligt att hyresgästen få konsekvenser av detta, tex i form av en uppsägning.

6.2 Hyresvärdens möjlighet att kontrollera hur lägenheten används förtydligas

Utredningens förslag: Hyresvärdens ska ha rätt till tillträde till lägenheten i syfte att kunna utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används.
Ett meddelande om tillträde till lägenheten ska anses lämnat till hyresgästen när det avsänts i ett rekommenderat brev.

Barnafrid anser att hyresvärden bör ha rimlig tillgång till lägenheten för att kunna utöva nödvändig tillsyn. Däremot avstyrker Barnafrid förslaget att det skulle räcka med att avsända ett rekommenderat brev. Det är rimligt att hyresvärden säkerställer att hyresgästen har nåtts av informationen.

7.2 Tydligare samband mellan förhandlingsklausul och förhandlingsöverenskommelse

Utredningens förslag: En hyresgäst som har en förhandlingsklausul i sitt hyresavtal ska vara bunden av villkor som fastställs i förhandlingsöverenskommelser, även om den förhandlingsordning som gäller för lägenheten har ändrats eller ersatts.

Barnafrid avstår att ta ställning till förslaget.

7.3 Utökad möjlighet till delegering

Utredningens förslag: Det ska bli möjligt för en hyresnämnd att i fler fall delegera uppgiften att avgöra ärenden till en anställd som har tillräcklig kunskap och erfarenhet. En sådan anställd ska även få

- besluta om avskrivning av ett ärende när ansökan har återkallats,
- besluta om avskrivning av ett s.k. lokalmedlingsärende sedan avtalstiden har löpt ut, och
- i ett ärende om förlängning av hyresavtal för en bostads-lägenhet stadfästa en mellan parterna träffad förlikning.

Barnafrid avstår att ta ställning till förslaget.

7.4 Övriga förslag

Utredningens förslag: Följande hyresrättsliga ändringar föreslås.

- Bestämmelsen i 20 § hyreslagen om betalning av hyra ska moderniseras.
- Ett kostnadsansvar ska kunna åläggas även partens ombud i hyresnämnder och arrendenämnder samt vid prövning av hyrestvister i hovrätten.
- Ytterligare beslut i hyresnämnden ska kunna överklagas särskilt till hovrätten.
- Ersättning för kostnader för bevisning vid rättshjälp ska bli möjligt även i ärenden i arrendenämnd och hyresnämnd.

Barnafrid avstår att ta ställning till förslaget.

8.1 Ikraftträdande

Utredningens förslag: De föreslagna lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2025.

Barnafrid avstår att ta ställning till förslaget.

8.2 Övergångsbestämmelser

Utredningens förslag: De föreslagna ändringarna ska som utgångspunkt tillämpas även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. Undantag görs för de fall där den handling som ligger hyresgästen till last har begåtts före ikraftträdandet.

Den föreslagna ändringen i 2 § hyresförhandlingslagen ska tillämpas även på hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Barnafrid avstår att ta ställning till förslaget.

9. Konsekvensanalys

Barnafrid ser många brister i konsekvensanalyser. Det saknas konsekvensanalys gällande

- effekter av vräkningar för enskilda och familjer
- hur de som bor i hyreslägenheter ställs i en annan position än de som bor i boenderätt och äganderätt utifrån rättighets- och skyldighetsperspektiven
- effekterna såsom stigmatisering, segregation, polarisering
- hur förslaget påverkar barnen

10. Författningskommentar

Barnafrid avstår att kommentera.

DS 2023:18 Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

6.1 2014 års lagändringar ger ett ändamålsenligt skydd

Utredningens bedömning: De regler som infördes till skydd för brottsutsatta personer fyller huvudsakligen sin avsedda funktion. Den begränsade förekomsten i praxis kan ha flera tänkbara orsaker. Det saknas anledning att föreslå några förändringar med avseende på bevisbördans placering eller beviskrav.

Barnafrid delar bedömningen.

6.2 En skälighetsbedömning i förverkandefrågor

Utredningens förslag: Utrymmet för att ta hänsyn till en brottsutsatt hyresgästs situation vid prövningen av om en hyresrätt är förverkad ska utvidgas och komma till tydligare uttryck. 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.

Barnafrid tillstyrker förslaget.

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

Utredningens bedömning: 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.

Barnafrid tillstyrker förslaget.

6.3.2 Övertagande av bostad enligt familjerättsliga regler

Utredningens bedömning: Det finns inte anledning att föreslå några ändringar i det familjerättsliga regelverket för att utöka en våldsutsatt hyresgästs möjlighet att ta över den gemensamma bostaden.

Barnafrid delar bedömningen.

6.3.4 En förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster

Utredningens förslag: 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.

Barnafrid tillstyrker förslaget.

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

Utredningens förslag: 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.

Barnafrid tillstyrker förslaget.

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

Utredningens bedömning: 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.

Barnafrid tillstyrker förslaget.

7 Ikraftträdande

Förslag: Lagändringarna ska träda i kraft den 1 juli 2024. De nya bestämmelserna ska gälla även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. De ska dock inte tillämpas i mål och ärenden som inlets före ikraftträdandet.

Barnafrid avstår att ta ställning till förslaget.

8 Konsekvenser

Konsekvensanalysen är tillfredställande. Barnafrid vill påpeka att våld förekommer även samkönade relationer och detta hade man kunnat lyfta tydligare fram även i konsekvensanalysen.

9 Författningskommentar

Barnafrid avstår att kommentera.