

Handläggare
Roger Höög

Datum
2023-11-30

Diarienummer
Ju2023/01549

Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Remissvar från Hyresgästföreningen

Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Remissyttrande över promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18).
Ju2023/01549, Justitiedepartementet.

Sammanfattning

Våld i nära relationer är ett mycket stort och omfattande samhällsproblem. I de flesta fall har den typen av våld inte beröringar med hyreslagstiftningen men det finns tillfällen då det sammanfaller. Hyresgästföreningen har tagit del av utredningen och tycker att de förslag som utredaren kommer med är bra avvägningar och tillstyrker därmed förslaget i sin helhet. Hyresgästföreningen anser dock att ett förtydligande avseende bytesrätten skulle underlätta för personer som blivit utsatta för brott av närstående eller tidigare närstående, att faktiskt få till stånd ett byte utan hinder av rättsliga prövningar. Hyresgästföreningen tycker det är särskilt viktigt att förekomsten av barn i den aktuella situationer ska vägas in och att det ges en ökad tyngd.

Hyresgästföreningens allmänna synpunkter

Hyresgästföreningen delar utredarens syn på mäns våld mot kvinnor. Det är ett allvarligt samhällsproblem som kränker och begränsar kvinnors grundläggande fri- och rättigheter. Hyresgästföreningen ser också att våld kan ta sig olika uttryck så som fysiskt våld eller sexuella övergrepp, men också andra typer av handlingar som inte innefattar fysiska övergrepp exempelvis ekonomiskt våld. Ekonomiskt våld innefattar bland annat möjligheten till bostad, möjligheten till försörjning eller att uppfylla andra grundläggande behov.

Vidare anser Hyresgästföreningen att bostaden är en grundläggande förutsättning för enskildas välfärd. Hyresgästföreningens inställning är att alla har rätt till en god bostad till en rimlig kostnad.

Mot bakgrund av det ovan sagda är det naturligt för Hyresgästföreningen att det görs en översyn av gällande reglering i syfte att stärka

våldsutsatta kvinnor, eller andra våldsutsatta i relationer, och att underlätta för brottsoffret att kunna tillgodose sina grundläggande behov.

Gällande lagstiftning på området började tillämpas den 1 juli 2014 och det har snart gått tio år sedan dess. Hyresgästföreningen ställde sig positiv till införandet av nuvarande lagstiftning och kan också intyga att den har haft konkret betydelse för våldsutsatta kvinnor. Vi kan, liksom utredaren, konstatera att det inte tillkommit många ärenden i hyresnämnder, Svea hovrätt och allmänna domstolar där den aktuella lagregeln har tillämpats eller att det har lett till att hyreskontraktet har kunnat behållas. Vi vill dock understryka att en stor del av de tvister som pågår på hyresmarknaden mellan hyresvärd och hyresgäst inte avgörs i hyresnämnden, Svea hovrätt eller i allmän domstol utan i förhandlingar mellan hyresvärd och hyresgäst, inte sällan med ombud från respektive partsorganisationer inblandade. En tydlig reglering underlättar vid förhandlingar att komma till ett avgörande utan inblandning av rättsliga instanser. Vidare innebär en reglering med fokus på brottsoffret, som i det absoluta flertalet fall utgör kvinnor, en maktförskjutning mellan hyresvärderna och hyresgästen men också mellan brottutövaren och brottsoffret till dess senares fördel.

Hyresgästföreningen har tidigare sett hyresvärdar som varit mer intresserad av att få hyresförhållandet att upphöra snarare än att hjälpa brottsoffret till ett boende. I och med 2014 års reglering har därmed skyddet för brottsoffret förstärkts.

Hyresgästföreningen delar erfarenheterna från de i utredningen tillfrågade kvinnojourerna om svårigheten för våldsutsatta kvinnor att hitta någon annan bostad. Vår erfarenhet är också att de regler som många hyresvärdar sätter upp i form av inkomstkrav, att det inte får förekomma störningar, betalningsförsummelse eller betalningsanmärkningar gör det extra svårt för våldsutsatta kvinnor att få till stånd ett nytt hyresförhållande. Särskilt eftersom en effekt av det våld som kvinnor utsätts för är ekonomiskt våld som inte sällan innebär en mycket svår ekonomisk situation som till exempel leder till betalningsanmärkningar.

De föreslagna förändringarna

12 kap 42 § JB

Utredaren föreslår en justering i 12 kap 42 § JB. Enligt utredaren kan nuvarande reglering uppfattas som att det endast finns ett skydd för den brottsutsatta hyresgästen om hyresrättsliga förseelsen är att betrakta som ringa. Även om något sådant inte har kunnat beläggas i den praxis som redovisats gör utredaren bedömningen att nuvarande reglering ger möjlighet för en sådan tolkning. Därav föreslår utredaren att det införs en skälighetsbedömning som stadgar att hyresrätten inte är 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.

Enligt utredaren innebär detta inte någon förskjutning i hur regeln har tillämpats i praxis men skulle ge ett bättre skydd för hyresgästen.

Hyresgästföreningen delar utredarens bedömning. Vi har tidigare inte ansett att bedömningen om hyresgästens skydd ska vara kopplat till huruvida åsidosättandet av de hyresrättsliga förpliktelseerna ska anses ringa eller ej. Enligt vår mening är det därför välkommet att det införs en självständig skälighetsbedömning som tar som utgångspunkt i en bedömning i den brottsutsatta hyresgästen i vidare mån.

Hyresgästföreningen ser förslaget som en förbättring.

12 kap 47 § JB

De förslagna ändringarna i 12 kap 47 § JB har till syfte att öka möjligheterna för en våldsutsatt hyresgäst att överta ett eventuellt kontrakt. Utredaren menar att den våldsutsatta har ett extra starkt behov av få behålla lägenheten vid en separation och att det inte sällan är mycket svårt för en våldsutsatt att få ett annat ordnat boende. Särskilda hänsyn ska också tas till eventuella barns behov av att få tillgång till ett ordnat boende och inte ryckas upp ur sitt sociala sammanhang.

Hyresgästföreningen delar utredarens intention och uppfattning i frågan. Vem som har rätt att överta en bostad vid en separation framgår av andra regleringar än 12 kap JB vilket utredaren nogsamt redogjort för. Hyresgästföreningen gör ingen annan bedömning än utredaren i de avseendena.

Justeringarna i 12 kap 47 § utgör, som Hyresgästföreningen ser det, en förstärkt rätt för den brottsutsatte att få överta hyresavtalet eller få det förlängt för egen del, vilket medför ett ökat skydd i hyresavtalsrättslig mening.

Vi delar utredarens, och de kontakter utredaren haft med till exempel kvinnojoursorganisationerna, slutsatser och erfarenheter avseende många våldsutsattas utsatta ekonomiska situation. Hyresgästföreningen ser därav samma behov som utredaren att förtydliga att det bör göras en bedömning i det enskilda fallet samt att det särskilt ska beaktas om personen som ska överta hyresavtalet har blivit utsatt för brott av närstående eller tidigare närstående i enlighet med 12 kap 46 § 2 stycket JB.

Vi konstaterar att den skrivning som utredaren föreslår inte är absolut i sin konstruktion utan att det ska göras en bedömning där brottsofferställningen ska beaktas som skäl för förlängning, men att det kan finnas fler faktorer som tas med i skälighetsbedömningen.

I de fall hyresvärden åberopar omständigheter som hänför sig till personens ekonomiska förhållande, som skäl för att inte acceptera denne som hyresgäst, ser Hyresgästföreningen mycket positivt på förslaget om att en hyresgäst som fått ekonomiskt stöd eller garantier utställda av

kommunen ska väga till personens fördel. Hyresgästföreningen konstaterar att skrivningen inte är uttömmande vilket vi ser positivt på.

Barnkonventionen och barns bästa

Sedan nuvarande reglering infördes har Barnkonventionen blivit svenska lag. Den mest centrala principen, artikel tre, som är överordnad gäller att barns bästa ska vara vägledande. Utredaren anser att eftersom barnkonventionen redan är en gällande lagstiftning som ska vägas in vid bedömningar behöver ingen ytterligare reglering införas. I och med att utredaren föreslår ett införande av en skälighetsbedömning i 12 kap 42 § femte stycket JB medför det att det ges ett naturligt större utrymme att beakta vad som är det bästa för ett barn i en sådan situation. Detta är en förflyttning från den tidigare huvudregeln om att personliga hänsyn inte ska tillmätas någon betydelse vid förverkande.

Vidare menar utredaren att det vid ett övertagande av ett hyresavtal eller förlängt hyresavtal för egen del enligt 12 kap 47 § JB att det måste finnas utrymme för att hänsyn till vad som är bäst för ett barn i dessa bedömningar.

För Hyresgästföreningen är Barnkonventionen och principen om barnets bästa helt central. Barn som förlorar ett hem riskerar att fara mycket illa och riskerar stora svårigheter i livet framgent. Hyresgästföreningen ser därför mycket positivt på den möjlighet att väga in barnets bästa vid en skälighetsbedömning samt att utredaren menar att det inom ramen för 12 kap 47 § JB måste finnas ett utrymme för att väga in Barnkonventionens artikel tre. Förutsatt att så är fallet välkomnar Hyresgästföreningen förslaget till förändring även med hänvisning att det stärker barns ställning.

12 kap 35 § JB

Utredaren gör en också en genomgång av de skäl som ställs upp för att beviljas ett byte av hyresrätten. Utredaren pekar på att ett övertagande av en hyresrätt i syfte att användas som byte till en annan bostad kan komma i konflikt med ettårsfristen som innebär att om någon av bytesparterna har bott mindre än ett år i lägenheten så ställs högre krav för att få byta. En säkerhetsventil finns inbyggd som stadgar att om synnerliga skäl föreligger kan byte ske även denna ettårsfrist har löpt ut. I förarbetena till lagen finns exempel på vad som kan vara synnerliga skäl. Dessa är inte uttömmande. Här finns inget upptaget om den situation att en hyresgäst varit utsatt för våld av närstående eller tidigare närstående. Utredaren framhåller att ett brådskande behov av att få till stånd ett byte av bostaden synes rymmas inom den förarbetsuttalanden som finns. Utredaren konstaterar att något ärende, där en hyresgäst har anfört synnerliga skäl på grund av att denne varit utsatt för brott av närstående eller tidigare närstående, inte har kunnat hittas. I stället konstaterar utredaren att något absolut förbud mot ett sådant byte inte föreligger. Utredaren landar slutligen i att någon justering av nuvarande

reglering i syfte att stärka skyddet för våldsutsatta hyresgäster inte anses behövligt.

Hyresgästföreningen delar inte utredarens ställningstagande i denna del. Våra erfarenheter från våldsutsatta hyresgäster är att många kvinnor som lämna en våldsamt relation i praktiken lever under dödshot. Självklart är det centralt att den brottsutsatte ska kunna överta bostaden, som redovisats ovan, men det är ofta bara en del i en större problematik. En del kvinnor söker och beviljas skyddad identitet och/eller besöksförbud. En skyddad identitet är oftast verkningslös om man ändå bor kvar på samma adress. För många är det enda skälet till att överta den tidigare gemensamma bostaden just att kunna skaffa sig ett annat boende, ibland genom byte, eftersom det innebär otrygghet eller direkt livsfara att bo kvar. Även om den nuvarande regleringen inte medför ett absolut förbud mot ett byte finns det heller inget som ger en tydlig vägledning till hyresvärdar att medge ett byte. I situationer när våld i nära relationer uppstår innebär det för kvinnan oftast många kontakter med samhällets institutioner som är arbetsamt och tidskrävande, inte minst med tanke på den krissituation som kvinnan befinner sig i. Många har inte heller kännedom om de komplicerade regelverk som omgärdar många av de frågor som behöver hanteras.

Hyresgästföreningen anser därför att det vore önskvärt att förtydliga bytesregeln i 12 kap 35 § JB så att det ger en tydlig fingervisning till såväl hyresgäst som hyresvärd att en hyresgäst som utsatts för våld av närstående eller tidigare närstående i sig har ett beaktansvärt skäl till byte oavsett om det ligger inom eller utom ettårsgränsen. Det tror vi skulle underlätta för den aktuella kvinnan.

Sammanfattning

Hyresgästföreningen delar i huvudsak utredarens analys och ställningstagande. Vi tillstyrker de förslag utredaren föreslår. Hyresgästföreningen anser dock att det även bör göras en justering i de regler som avser bytesrätten, 12 kap 35 § JB, så att det tydligt framgår att våldsutsatta har ett beaktansvärt skäl till byte. Hyresgästföreningen ser positivt på att principen om barnets bästa vägs in i hyresrättsliga bedömningar så som tex den föreslagna skälighetsbedömningen i 12 kap 42 §, men även vid övertagandet enligt 12 kap 47 § samt övriga hyresrättsliga frågor där barn förekommer.

Hyresgästföreningen uppmanar regeringen att genomföra utredningens förslag

Syftet med utredningen var att göra en översyn och förstärka skyddet för hyresgäster som blivit utsatta för våld av närstående eller före detta närstående, eller som utredningens namn stadgar; våldsutsatta kvinnor.

Hyresgästföreningen anser att skyddet för våldsutsatta hyresgäster förstärks med det här förslaget. Något vi är mycket positiva till.

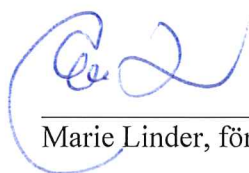
Ingreppen i sig i gällande lag medför inte några kostnader eller omvälvande förändringar på bostadshyresmarknaden samtidigt som den förbättrar situationen för våldsutsatta och ger tydligare riktlinjer till de dömande instanserna om hur frågor av den här arten ska hanteras.

Vi föreslår också regeringen att även göra en justering av bytesreglerna i 12 kap 35 § JB i syfte att tydliggöra, om det nu är så att vara våldsutsatt är ett synnerligt skäl för att få byta lägenhet inom ettårsfristen, vad som är gällande rätt.

Om det är så att ett byte inom ettårsfristen inte är gällande rätt menar vi att regeringen bör utöka utrymmet för våldsutsatta att även ha rätt till byte, som ett beaktansvärt skäl, av lägenhet oavsett om det är inom eller utom ettårsfristen.

Skäl för detta har redovisats ovan men huvudargumentet är att det ska vara lättare för en otrygg hyresgäst som tidigare varit utsatt för brott av närstående eller tidigare närstående att veta att det föreligger en rätt att byta bostaden till annat boende om den möjligheten ges. I dagsläget framgår det inte av vare sig lagtext, rättsfall eller förarbeten.

Hyresgästföreningen



Marie Linder, förbundsordförande