

Justitiedepartementet

103 33 Stockholm

## Remissyttrande

### Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för 322 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag som bygger och förvaltar hyresbostäder för alla i hela landet. Tillsammans har de över 995 000 hyresbostäder. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

## Sveriges Allmännyttas synpunkter

### 6.1 2014 års lagändringar ger ett ändamålsenligt skydd

**Sveriges Allmännyttas instämmer** i bedömningen att de lagändringar som infördes 2014 ger ett ändamålsenligt skydd.

### 6.2 En skälighetsbedömning i förverkandefrågor


**Sveriges Allmännyttas har inget att erinra** gällande införandet av en skälighetsbedömning vid förverkande.

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

**Sveriges Allmännyttas instämmer** i bedömningen i stort vad gäller att personer som utsatts för brott av flera skäl kan ha svårt att få en ny bostad på hyresmarknaden, och att de därmed kan ha ett särskilt starkt behov att behålla eller överta ett hyresavtal.

**Sveriges Allmännyttas delar bedömningen** att regler för uthyrning kan försvåra för en våldsutsatt person att få hyra en lägenhet, såväl vid uthyrning till förtur som vid uthyrning genom bostadskö. **Sveriges Allmännyttas vill klargöra** att allmännyttiga bostadsbolag däremot inte har gemensamma regler för tillhandahållandet av bostäder.

Däremot ställer de flesta någon form av tillträdeskrav. I den vägledning om tillträdeskrav som **Sveriges Allmännyttas tagit fram** i samarbete med Fastighetsägarna finns riktlinjer för tillträdeskrav, men alla bostadsföretag bestämmer själva sina uthyrningsregler.



**Sveriges Allmännyttan anser** att tillträdeskrav bör vara rimliga och transparenta. Det finns två aspekter att utgå från när det gäller rimliga tillträdeskrav; att hyresvärderna känner sig trygga i att hyran blir betald och att hyresgästen inte blir nekad att hyra en bostad som han eller hon har råd att betala hyran för.

**Sveriges Allmännyttan avser** att under 2024 i samverkan med medlemsbolagen se över nuvarande vägledning för tillträdeskrav.

**Sveriges Allmännyttan anser** att det är rimligt att särskilt beakta hyresgästens ekonomiska situation vid överlåtelse och förlängning, men framhåller vikten av att de krav som ska ställas på blivande hyresgäster ska vara upp till varje hyresvärd eftersom hyresvärdar har olika förutsättningar och verkar under olika förhållanden.

**Sveriges Allmännyttan** har under senare år sett en utveckling mot att medlemmarna ställer mildare krav på blivande hyresgäster.

### **6.3.2 Övertagande av bostad enligt familjerättsliga regler**

**Sveriges Allmännyttan instämmer** i bedömningen att de familjerättsliga reglerna erbjuder möjligheter att åstadkomma en rättslig prövning avseende rätten till bostaden och därmed inte behöver ändras.

### **6.3.4 En förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster**


**Sveriges Allmännyttan är positiva** till förslaget att särskilt beakta våldsutsatthet i bedömningen av om en person skäligen kan godtas som hyresgäst vid förlängning eller överlåtelse.

**Sveriges Allmännyttan framhåller** vikten av att hyresvärderna även fortsättningsvis får tillmäta stor betydelse till hyresgästens vilja och förmåga att framöver fullgöra sina hyresrättsliga förpliktelser och i bedömningen av om personen kan godtas som hyresgäst.

**Sveriges Allmännyttan instämmer** i att det kan finnas goda grunder att inte godta en person som hyresgäst om relationen fortgår och detta kan antas ge upphov till fortsatta hyresrättsliga åsidosättanden.

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

**Sveriges Allmännyttan är positiva** till förslaget att visa särskild hänsyn vid bedömningen av om en person kan godtas som hyresgäst när denne utsatts för brott och beviljats ekonomiskt stöd från det allmänna för att ha råd med sitt boende.



**Sveriges Allmännyttan framhåller** vikten av att hyresvärden inte ska behöva tolerera oreglerade hyresskulder vid ett övertagande av medhyresgäst eller medboende med stöd av 47 § hyreslagen. Genom tredje stycket i nämnda regel blir den make eller sambo som övertar hyresrätten skyldig att – solidariskt med den andre maken eller sambon eller dennes dödsbo – svara för de förpliktelser enligt hyresavtalet vilka ligger i tiden före hyresrättens övertagande. Det är i den situationen viktigt att hyresvärden inte ska behöva godta den övertagande hyresgästen eller den medboende om inte hela skulden reglerats, oavsett om det finns en koppling mellan skulden och ett eventuellt brott som den övertagande utsatts för.

Detsamma gäller eventuella skadeståndsanspråk som medhyresgästen är solidariskt ansvarig för. Finns sådana anspråk ska dessa ha mötts för att hyresvärden ska kunna godta en person som hyresgäst.

**Sveriges Allmännyttan konstaterar** att majoriteten av medlemsföretagen i sina uthyrningsregler godtar försörjningsstöd. Många ger redan idag möjligheter till individuella bedömningar i särskilda fall.

**Sveriges Allmännyttan delar** utredarens bedömning att en hyresgaranti kan underlätta för personer att godtas som hyresgäster vid en överlåtelse.

**Sveriges Allmännyttan anser** att en hyresgaranti skulle ge än bättre förutsättningar för den som utsatts för våld i nära relation om den var statlig. En sådan statlig garanti skulle kunna sökas och beviljas i förväg så att den kan visas upp för hyresvärden i samband med kontraktsskrivning. En sådan hyresgaranti skulle också kunna användas för att söka bostad i flera olika kommuner. Det skulle särskilt underlätta för den som vill flytta till annan ort och använda den nuvarande lägenheten som bytesobjekt.

**Sveriges Allmännyttan har** i remissyttrandet till betänkandet *Sänk tröskeln till en god bostad (SOU 2022:14)* föreslagit en sådan statlig hyresgaranti.

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

**Sveriges Allmännyttan instämmer** i bedömningen att barns bästa får ett erforderligt utrymme inom ramen för de bedömningar som görs i aktuella bestämmelser.

Stockholm 2023-12-08

Anders Nordstrand  
Vd