



Datum
2023-11-10
Adress
205 80 Malmö
Diarienummer
ASN-2023-19908

Yttrande

Till
Kommunstyrelsen

Remiss från Justitiedepartementet - Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) och stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (DS 2023:18)

STK-2023-1374

Arbetsmarknads- och socialnämnden beslutar att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Malmö stad har av Justitiedepartementet genom en gemensam remiss fått möjlighet att lämna synpunkter på betänkandet *Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)* och promemorian *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)*.

Förslag ges på regelförändringar i hyreslagstiftningen som syftar till att stärka tryggheten i bostadsområden respektive utöka och förtydliga möjligheterna för personer som utsatts för brott i nära relation att bo kvar i en hyresrätt.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ser positivt på att hyreslagstiftningen i större utsträckning ska syfta till att öka tryggheten för de boende. Dock ser nämnden problem med de förslag till lagstiftningsförändringar som ges i *Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)*, framför allt därför att förslagen till stor del lägger ansvaret för tryggheten i bostadsområden på människor som redan befinner sig i en utsatt situation.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ser positivt på de lagstiftningsförslag som ges i *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18)*.

Yttrande

Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57)

Det finns idag en problematik kring att exempelvis hyresvärdarnas personal blir hotad och samma problematik gör sig gällande för exempelvis blåljuspersonal och för hemtjänsten.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ser i huvudsak positivt på förslaget att sådana brott som begås av hyresgäst i större utsträckning än idag ska kunna leda till ett förverkande av

hyresrätten. Såsom förslagen är utformade har dock arbetsmarknads- och socialnämnden identifierat vissa problem.

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att ordvalet att brottslighet ska *vara ägnad att medföra* en försämring av närmiljön bör ersättas med en annan formulering. Formuleringen att något är *ägnat att medföra* riskerar att tolkas som att det är ett krav att syftet med brottsligheten är att medföra försämringar av boendemiljön.

Av utredningen framgår att det inte ska krävas att en person har dömts för brott för att ett hyreskontrakt ska kunna förverkas. Det konstateras däremot att det i många fall inte skulle vara praktiskt möjligt för en hyresvärd att vidta sådana åtgärder förrän åtal väckts och en förundersökning offentliggjorts.

Detta kan leda till parallella domstolsprocesser gällande en och samma gärning, en brottmålsprocess och en hyresrättslig process med olika beviskrav. Arbetsmarknads- och socialnämnden saknar en analys av följderna kring två parallella processer gällande huruvida en person har begått en brottslig gärning.

Det förekommer redan idag att hyresvärdar kontrollerar blivande hyresgäster mot belastningsregistret. En konsekvens av utredningens förslag kan bli att fler hyresvärdar väljer att göra sådana kontroller och inte godtar förekomst i belastningsregistret för nya hyresgäster. Hyresvärderna ansvarar för tryggheten för sina hyresgäster. Om hyresvärderna då godtar personer som förekommer i belastningsregistret, kan det komma att ses som att hyresvärderna inte tar ansvar för övriga hyresgästers trygghet.

Om fler hyresvärdar inte godtar förekomst i belastningsregistret för nya hyresgäster, kan det försvåra för personer som numera är skötsamma att få en bostad, inte minst unga vuxna som redan har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden. Det kan även komma att försvåra för socialnämnden att få tag i lägenheter till personer som beviljats kommunala övertagbara andrahandskontrakt, såsom exempelvis för Bostad först-klienter.

Arbetsmarknads- och socialnämnden ser positivt på att fastighetsägare arbetar med trygghetsfrågor. Utredningen menar dock att arbetet med trygghetsfrågor ska påverka hyressättningen på sådant sätt att skillnaden i hyresnivå bör vara märkbar. Det saknas en analys av hur en sådan höjning skulle påverka hyresgästernas möjlighet att bo kvar, oavsett om hyresgästerna har egna medel för att betala sin hyra eller är beroende av försörjningsstöd.

Det är positivt att hyresvärdarnas skyldighet att underrätta socialnämnden utvidgas till att även gälla vid bristande skötsamhet, eftersom det kan möjliggöra åtgärder i ett tidigare skede. Utredningen bedömer att detta inte kommer att leda till något nämnvärt merarbete för socialnämnderna. Den uppfattningen delar inte arbetsmarknads- och socialnämnden. Med förslagen utvidgning skulle antalet underrättelser till socialnämnderna öka i avsevärd

mängd, vilka i sin tur måste hanteras av socialnämnderna för att möjliggöra att åtgärder kan ske i ett tidigare skede.

Den föreslagna skärpningen av hyresgästens tillsynsansvar skulle medföra en otrygghet för de barn som har föräldrar eller äldre syskon som begår brott i närområdet. Det framgår inte vilken hänsyn man ska ta till dessa barn vid prövningen om förverkande i allmän domstol eller vid uppsägning i hyresnämnd.

Utredningen stannar svepande vid att det får förutsättas att allmän domstol eller hyresnämnd i enskilda fall prövar om det får konsekvenser för ett barn som är oförenliga med barnets rättigheter enligt barnkonventionen.

Utredningen berör inte var de som blir avhysta ska bo och var bostadsansvaret för dessa personer, till exempel barnfamiljer, hamnar. Det är endast för bostadslösa som har speciella svårigheter med att på egen hand skaffa bostad som socialnämnden kan bevilja bistånd till boende. Att det generellt sett är svårare att få ett hyreskontrakt på grund av bostadsbrist eller hyresvärdarnas krav på hyresgästers inkomster och liknande, är inte skäl nog att beviljats bistånd till bostad.

Det kan dock inte uteslutas att fler familjer kan komma att vara i behov av nödbistånd till boende vilket kommer att öka socialnämnders kostnader.

I utredningen beskrivs att inom ramen för en hyresgästs tillsynsansvar ligger vårdnadshavaransvaret för barn i hushållet. Arbetsmarknads- och socialnämnden ser uppenbara problem med hur föreslagna bestämmelser ska kunna användas i detta avseende.

En fråga som utredningen inte behandlar är hur hyresvärden ska veta huruvida hyresgästen har brustit i sitt vårdnadshavaransvar.

Sekretess gäller inom socialtjänsten för uppgift om en enskilds personliga förhållanden, 26 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Det finns inte någon sekretessbrytande bestämmelse som medger att socialtjänsten lämnar uppgifter till en hyresvärd om huruvida en hyresgäst har brustit i sitt vårdnadshavaransvar.

Det är vidare oklart hur en hyresgäst som vårdnadshavare ska visa för hyresnämnden att hen inte brustit i sitt vårdnadshavaransvar samt vilken kompetens hyresnämnden har i frågor om vårdnadshavaransvar.

Utredningen lyfter att det kan krävas en hyresgäst/vårdnadshavare söker hjälp av olika instanser. Om en myndighet då brister i sitt uppdrag kan detta få till följd att hyresgästen inte kan göras hyresrättsligt ansvarig för brott som barnet begår. Arbetsmarknads- och socialnämndens erfarenhet är att vårdnadshavare kan vara ambivalenta i kontakten med socialtjänsten.

En sådan ambivalens från vårdnadshavarnas sida kan i sig göra att det inte är möjligt med frivilliga insatser. I så fall kan socialtjänsten inte heller gå in med stöd om inte förutsättningarna för vård enligt lagen (1990:52) med särskilda bestämmelser om vård av unga (LVU) är uppfyllda.

Då det är högt ställda krav för att gå in med tvångsvård förekommer det fall då socialnämnden inte kan ingripa i avsaknad av samtycke från barn eller vårdnadshavare. Utredningen klargör inte om hyresgästen/vårdnadshavaren, även om de har kontaktat socialtjänsten, kan anses ha brustit i sitt tillsynsansvar i olika scenarier.

Förslaget om att utöka möjligheten till förverkande av hyresrätten på grund av brott innehåller flera förslag som verkar strida mot annan lagstiftning.

I utredningen beskrivs situationen där en kvinna som är ensam hyresgäst utsätts för våld i nära relation i sin bostad. Utredningens slutsats är att det med tiden kan krävas att kvinnan agerar för att få boendegemenskapen med våldsutövaren att upphöra. Åtminstone sedan fastighetsägaren klargjort att det inte accepteras att mannen bor kvar i lägenheten.

Formuleringen i utredningen ställer höga krav på en våldsutsatt, i synnerhet då det kan vara mycket svårt att få ut en våldsutövare ur bostaden. Regleringen får anses motverka ändamålet med förslagen i *Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor* (Ds 2023:18).

Det finns andra sätt att stödja våldsutsatta personer och arbeta för att de kommer ifrån våldsutövare. Arbetsmarknads- och socialnämnden arbetar för närvarande med att starta en dialog med fastighetsägare i Malmö i syfte att en våldsutsatt kvinna ska kunna erbjudas en ny hyresrätt inom hyresvärdens bestånd, samtidigt som ursprungslägenheten sägs upp. Det är ett sätt som den våldsutsatta bli hjälpt att komma ifrån våldsutövaren.

Arbetsmarknads- och socialnämnden erfar att det förekommer våld mot närstående där förövaren inte är en partner eller bor med den våldsutsatta. Det kan till exempel vara en nära släkting, som genom störningar i trapphuset, tvingar sig in till den våldsutsatta. Denna problematik berör inte utredningen, varför det är oklart vad som i sådana fall krävs av hyresgästen för att inte riskera förverkande av hyresrätten.

Utredningen anser att förverkande ska kunna ske om en hyresgäst upprepat använder sin lägenhet för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Även om en hyresgäst som erbjuder sexuella förbindelser mot ersättning inte begår ett brott, menar utredningen att hyresgästen bjuder in en annan person med vetskap om att brott kan komma att begås i lägenheten.

Kriminalisering av sexköp har utformats för att skydda utsatta kvinnor. Det förslag som utredningen presenterar strider mot syftet med denna lagstiftning. Det saknas även en analys om vad förslaget kan få för konsekvenser för de utsatta personerna.

Vidare är det en brist att sambandet mellan gängkriminalitet, köp av sexuella tjänster och våld i nära relation inte har analyserats i utredningen. I avsaknad av en sådan analys är det inte rimligt att lägga ansvaret på den som är brottsutsatt för de störningar som orsakas av köp av sexuella tjänster och våld i nära relation.

Utredningen påpekar beträffande hyresmarknaderna för inneboendekontrakt och otillåten andrahandsuthyrning att socialtjänsten vid bedömning av rätten till försörjningsstöd inte kontrollerar hyresförhållandet.

Arbetsmarknads- och socialnämnden i Malmö stad arbetar aktivt med att motverka otillåtna boendeformer, då dessa är otrygga för den enskilde. Praxis från Högsta förvaltningsdomstolen har dock slagit fast att en socialnämnd inte kan neka ekonomiskt bistånd till hyra bara för att ett andrahandskontrakt inte är godkänt av hyresvärden och alltså är otillåtet.

Föreslagen förändring av bestämmelsen om inneboende är enligt nämndens bedömning rimlig. Formuleringen att hyresgästen inte ska få inrymma utomstående personer i lägenheten på ett sätt som hyresvärden inte skäligen bör godta öppnar dock upp för godtyckliga bedömningar.

Utredningen lyfter fram att av vikt bland annat är om fler personer inryms än vad lägenheten är anpassad för. Redan här finns problem kring tolkningen. Ska det godtas att en familj med två vuxna och fyra barn bor i en trea på 70 kvadratmeter? Ska det godtas att sex vuxna i stället bor i samma lägenhet? För att den föreslagna bestämmelsen ska kunna användas som förverkandegrund, behöver det förtydligas och konkretiseras i vilka situationer den är tillämplig.

Det är delvis positivt att det förtydligas att hyresvärden ska ha rätt till tillträde till lägenheten i syfte att kunna utöva nödvändig tillsyn över hur den används. För att tillsynen ska vara nödvändig, krävs dock att hyresvärden har fått någon form av indikation, exempelvis om att bostaden inrymmer alltför många personer eller används för brottslig verksamhet, vilket begränsar tillämpningsområdet. Arbetsmarknads- och socialnämnden anser även att det saknas en analys om hur förslaget påverkar hyresgästernas rätt till privatliv.

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

Nuvarande regler ger en begränsad möjlighet att säga upp en hyresgäst som har begått brott mot en närstående i den gemensamma bostaden. De föreslagna regelförändringarna som lämnas i Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57) öppnar upp för detta.

Genom de förslag som ges i Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor (Ds 2023:18) skulle en möjlighet införas för den brottsutsatta att då ta över hyresrätten, vilket är positivt.

Arbetsmarknads- och socialnämnden arbetar redan i nuläget, inom ramen för Malmö stads plan *Fri från våld*, för att rätt person ska få ta över ett hyreskontrakt. Att brottsutsatta får bättre stöd gällande detta i lag är positivt.

Det hyresrättsliga regelverk som sedan 2014 finns för personer som har utsatts för brott i en nära relation har använts i mycket liten utsträckning.

Arbetsmarknads- och socialnämnden delar utredningens uppfattning att även med föreslagen utvidgning av möjligheterna för brottsutsatta att ta över hyreskontrakt, kommer bestämmelserna att tillämpas i mycket begränsad utsträckning.

Ordförande

.....
Sedat Arif
.....

Förvaltningsdirektör

.....
Britt-Marie Pettersson
.....