

Förord

Genom beslut den 30 juni 2022 gav dåvarande chefen för Justitiedepartementet, statsrådet Morgan Johansson, rättschefen och sedermera chefsrådmannen Magnus Hermansson uppdraget att biträda Justitiedepartementet med att utreda ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor.

Uppdraget har innefattat dels att se över det befintliga hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation, dels att bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för personer som utsatts för brott av närstående att bo kvar i en hyresrätt.

Utredningen har samrått med berörda organisationer och aktörer. Ett särskilt tack riktas till dem som har bidragit med underlag och värdefulla synpunkter under utredningsarbetet.

Hovrättsassessorn Kristina Feldt har från och med den 11 november 2022 varit anställd som ämnessakkunnig med uppgift att vara sekreterare och biträda i uppdraget.

Utredningen överlämnar härmed promemorian Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor. Uppdraget är därmed slutfört.

Stockholm i juni 2023

Magnus Hermansson

/Kristina Feldt

Innehåll

Sammanfattning	7
1 Författningsförslag	9
2 Uppdraget och dess genomförande	15
2.1 Uppdraget	15
2.1.1 Bakgrund	15
2.1.2 Uppdragsbeskrivningen	15
2.2 Uppdragets genomförande	16
3 Bakgrund	19
3.1 Mäns våld mot kvinnor – ett samhällsproblem	19
3.1.1 Våld i nära relation drabbar i högre grad kvinnor	19
3.1.2 Ekonomiskt våld – sätter ofta ramen för utsattheten	21
3.2 Rätten till bostad	22
3.3 Utsatthet på bostadsmarknaden	23
3.4 2014 års lagändringar till skydd för brottsutsatta	24
3.5 Fortsatt arbete för att stärka skyddet för våldsutsatta kvinnor	25
4 Nuvarande lagstiftning	27
4.1 Hyresgästens besittningsskydd	27
4.2 Förverkande av hyresrätten	28

4.3	Uppsägning av hyresavtalet	30
4.4	En medhyresgästs eller samboendes rättigheter enligt 12 kap. 47 § JB.....	32
5	Reglernas tillämpning	35
5.1	Praxisgenomgång.....	35
5.1.1	Inledning.....	35
5.1.2	Avgöranden i urval.....	36
5.1.3	Övergripande anmärkningar gällande rättsfallen	53
5.2	Erfarenheter från samrådsmöten	55
5.2.1	Synpunkter på de befintliga skyddsreglerna.....	55
5.2.2	Synpunkter angående behovet av förändringar i regelverket	56
6	Behovet av ett förstärkt skydd	59
6.1	2014 års lagändringar ger ett ändamålsenligt skydd	59
6.2	En skälighetsbedömning i förverkandefrågor.....	65
6.3	Utökade möjligheter att överta ett hyresavtal.....	72
6.3.1	Utsatthet för brott kan medföra ett särskilt starkt behov av att behålla eller överta ett hyresavtal	72
6.3.2	Övertagande av bostad enligt familjerättsliga regler	78
6.3.3	Övertagandemöjligheten i 12 kap. 47 § JB – en del av det hyresrättsliga besittningsskyddet.....	82
6.3.4	En förstärkt möjlighet för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster.....	85
6.3.5	Möjligheten för brottsutsatta personer att godtas som hyresgäster trots svag ekonomi ska förstärkas.....	87
6.4	Barns behov av en trygg bostad ska beaktas särskilt i alla hyrestsvister	97
7	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	101

8	Konsekvenser av förslagen	103
8.1	Inledning.....	103
8.2	Konsekvenser av förslaget om ändring i 12 kap. 42 § femte stycket JB.....	104
8.2.1	Problemet och utredningens förslag till lösning.....	104
8.2.2	Vilka som berörs av förslaget.....	104
8.2.3	Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män.....	107
8.2.4	Konsekvenser för principen om icke-diskriminering.....	108
8.2.5	Konsekvenser för bostadssegregationen.....	108
8.3	Konsekvenser av förslaget om ändring i 12 kap. 47 § JB.....	109
8.3.1	Problemet och utredningens förslag till lösning.....	109
8.3.2	Vilka som berörs av förslaget.....	110
8.3.3	Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män.....	113
8.3.4	Konsekvenser för principen om icke-diskriminering.....	114
8.3.5	Konsekvenser för bostadssegregationen.....	114
8.4	Gemensamma frågor.....	114
9	Författningskommentar	115
Bilaga 1	Uppdraget	127
Bilaga 2	Sammanställning avgöranden.....	131

Sammanfattning

Ett stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Våld i nära relationer, och i synnerhet mäns våld mot kvinnor, är ett stort samhällsproblem. Våld och andra övergrepp inom ramen för relationen kan leda till långtgående konsekvenser för den utsatte såsom hälsoproblem, social utsatthet och dålig ekonomi.

Utredarens huvudsakliga uppdrag har omfattat en utvärdering av det hyresrättsliga skydd som sedan 2014 finns för personer som har utsatts för brott i en nära relation och att bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för dessa personer att bo kvar i en hyresrätt. Utvärderingen har tagit sin utgångspunkt i en genomgång av hyresnämndernas och de allmänna domstolarnas praxis avseende tillämpningen av befintliga bestämmelser. Utredningen har också samrått med organisationer och aktörer som tillämpar reglerna i sin verksamhet samt med kvinnojoursorganisationerna Roks och Unizon.

Det har framkommit att det finns ett mycket begränsat antal avgöranden på området. Utifrån dessa avgöranden och de nämnda kontakterna med berörda organisationer m.fl. bedömer utredningen ändå att de befintliga reglerna huvudsakligen fungerar väl inom sitt begränsade tillämpningsområde.

Trots denna slutsats finner utredningen att det hyresrättsliga skyddet i några särskilda avseenden bör stärkas för hyresgäster vars närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i dennes hushåll för brott. I promemorian föreslås ändringar dels i bestämmelserna om förverkande av hyresrätt, dels i bestämmelserna om en medhyresgästs eller medboendes rätt att få ett hyresavtal förlängt för egen del respektive att ta över ett hyresavtal. Skälen för utredningens förslag grundar sig till stor del på vad som framkommit genom utredningens samrådsmöten med bland annat

kvinnojoursorganisationerna, som har påtalat framför allt svårigheterna för kvinnor som på grund av brott befinner sig i en utsatt ekonomisk situation.

Den föreslagna ändringen i bestämmelserna om förverkande av hyresrätt innebär att det ska finnas ett större utrymme att beakta ömmande skäl på hyresgästens sida. Den omständigheten att en hyresgäst har utsatts för brott ska inte, som i dag, beaktas inom ramen för om det som läggs hyresgästen till last är av ringa betydelse ur hyresvärdens perspektiv. I stället ska en bedömning göras av om ett förverkande framstår som oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen, eller någon i dennes hushåll, för brott.

Utredningen föreslår vidare ett förstärkt skydd för brottsutsatta personer som önskar få ett hyresavtal förlängt för egen del eller få överta ett hyresavtal från sin make eller sambo, som inte längre själv ska ha del i hyresrätten. Om en hyresvärd motsätter sig en person som hyresgäst på grund av att det har förekommit hyresrättsliga åsidosättanden som hyresvärden menar att personen ska lastas för, ska det särskilt beaktas om de åberopade åsidosättandena har sin grund i att personen varit utsatt för brott. Den föreslagna ändringen utgör närmast ett klagörande av vad som redan anses gälla. För det fall en hyresvärd motsätter sig en brottsutsatt person som hyresgäst på grund av dennes ekonomiska förhållanden, ska det enligt förslaget också särskilt beaktas till den brottsutsatta personens förmån om denne har fått ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd från kommunen för sina hyresrättsliga förpliktelser. En sådan särskild hänsyn ska dock tas endast om personens ekonomiska situation har sin grund i att personen varit utsatt för brott.

Enligt uppdraget ska utredaren särskilt uppmärksamma lagförslagens effekter för barn som den våldsutsatta bor tillsammans med. Ett stärkt hyresrättsligt skydd kommer i de fall det ingår barn i hushållet även barnen till godo. Framför allt den ovan nämnda ändringen, som innebär att en skälighetsbedömning ska göras i förverkandefrågor, medför att barnperspektivet kan få ett större utrymme vid bedömningen av hyresvärdens uppsägning.

Utredningens förslag är, oaktat titeln på promemorian, avsedda att utgöra ett likvärdigt skydd för alla personer som utsatts för brott av närstående, oavsett kön, sexuell läggning eller könsidentitet.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2024.

1 Författningsförslag

Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 42 och 47 §§ jordabalken ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

12 kap.

42 §¹

Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till

¹ Senaste lydelse 2019:533.

lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyrans sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse,

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En

kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iaktas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om 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.*

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

Hyresrätten är inte 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.*

47 §²

Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan *nöja sig med* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller

Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller

² Senaste lydelse 2019:533.

sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt för-
anlett att hyresgästerna inte
gemensamt har rätt till förläng-
ning av avtalet, har maken eller
sambon en sådan rätt till förläng-
ning även när hyresrätten är
förverkad på någon annan grund
än dröjsmål med betalning av
hyran. Detta gäller också när
hyresvärden har sagt upp hyres-
avtalet att upphöra i förtid på
grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift
eller samboende och vars make
eller sambo inte har del i hyres-
rätten, säger upp hyresavtalet
eller vidtar någon annan åtgärd
för att få det att upphöra eller om
han eller hon i annat fall inte har
rätt till förlängning av avtalet,
har maken eller sambon, om han
eller hon har sin bostad i lägen-
heten, rätt att överta hyresrätten
och få hyresavtalet förlängt för
egen del, under förutsättning att
hyresvärden skäligen kan *nöja sig
med* honom eller henne som
hyresgäst. Detta gäller också när
hyresvärden har sagt upp hyres-
avtalet på grund av förverkande.
Har hyresgästen avlidit, har hans
eller hennes efterlevande make
eller sambo samma rätt till
förlängning, om dödsboet sak-
nar sådan rätt och detta inte har
föranletts av den efterlevande
maken eller sambon. Bestäm-
melse(r)na i 49–52 §§, 55 § samt

sambo till den som sagt upp
avtalet eller på annat sätt för-
anlett att hyresgästerna inte
gemensamt har rätt till förläng-
ning av avtalet, har maken eller
sambon en sådan rätt till förläng-
ning även när hyresrätten är
förverkad på någon annan grund
än dröjsmål med betalning av
hyran. Detta gäller också när
hyresvärden har sagt upp hyres-
avtalet att upphöra i förtid på
grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift
eller samboende och vars make
eller sambo inte har del i hyres-
rätten, säger upp hyresavtalet
eller vidtar någon annan åtgärd
för att få det att upphöra eller om
han eller hon i annat fall inte har
rätt till förlängning av avtalet,
har maken eller sambon, om han
eller hon har sin bostad i lägen-
heten, rätt att överta hyresrätten
och få hyresavtalet förlängt för
egen del, under förutsättning att
hyresvärden skäligen kan *godta*
honom eller henne som hyres-
gäst. Detta gäller också när
hyresvärden har sagt upp hyres-
avtalet på grund av förverkande.
Har hyresgästen avlidit, har hans
eller hennes efterlevande make
eller sambo samma rätt till
förlängning, om dödsboet saknar
sådan rätt och detta inte har
föranletts av den efterlevande
maken eller sambon. Bestäm-
melse(r)na i 49–52 §§, 55 § samt

55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Om den omständighet som hyresvärden åberopar för att inte godta någon som hyresgäst enligt denna paragraf har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne, eller någon i dennes hushåll, för brott, ska detta beaktas som skäl för att personen ska godtas som hyresgäst. Är den omständighet som hyresvärden i ett sådant fall åberopar hänförlig till personens ekonomiska förhållanden, ska det särskilt beaktas till personens fördel att han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om inte annat har avtalats med hyresvärden.

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

2. De nya bestämmelserna tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. De tillämpas dock inte i mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

2 Uppdraget och dess genomförande

2.1 Uppdraget

2.1.1 Bakgrund

I ett tillkännagivande av riksdagen 2013 (bet. 2012/13:CU11, rskr. 2012/13:189) uttalades att regeringen skyndsamt borde återkomma med ett förslag för att stärka våldsutsatta hyresgästers besittningsskydd. I Justitiedepartementet utarbetades därefter en promemoria med förslag på ett stärkt besittningsskydd för hyresgäster och bostadsrättshavare som utsatts för brott (Stärkt besittningsskydd för våldsutsatta hyresgäster, dnr Ju2013/7809/L1). Promemorian remissbehandlades.

Med promemorian som grund utarbetades därefter propositionen Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster (prop. 2013/14:195). I propositionen föreslogs bland annat att besittningsskyddet för hyresgäster skulle stärkas genom ändringar i 12 kap. 42 och 46 §§ jordabalken, nedan JB. Förslagen innebar att det faktum att en hyresgäst varit utsatt för brott av en närstående eller tidigare närstående ska beaktas i särskild mån när en hyresvärds uppsägning prövas rättsligt. I propositionen konstaterades att det kunde finnas anledning att i lämpligt sammanhang utvärdera vilka konsekvenser som ändringarna gett upphov till.

Lagändringarna trädde i kraft den 1 juli 2014.

2.1.2 Uppdragsbeskrivningen

Genom beslut den 30 juni 2022 fick undertecknad särskild utredare i uppdrag att se över det hyresrättsliga skyddet för personer som har

utsatts för brott i en nära relation och göra en utvärdering av 2014 års lagändringar. Syftet med uppdraget är enligt uppdragsbeskrivningen att säkerställa att det finns ändamålsenliga bestämmelser och tillräckliga möjligheter för den som har utsatts för brott av en närstående att för egen del bo kvar i den gemensamma bostaden.

I uppdraget ingår att göra en genomgång av hyresnämndernas och de allmänna domstolarnas praxis avseende tillämpningen av bestämmelserna. Uppdraget innefattar också att bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för personer vars närstående eller tidigare närstående har utsatt denne eller någon i dennes hushåll för brott att bo kvar i en hyresrätt och lämna författningsförslag om utredaren kommer fram till att lagstiftningen bör ändras. Bedömningen av om 2014 års lagändringar har fått avsedd effekt eller om det hyresrättsliga skyddet bör stärkas ska göras med utgångspunkt i praxisgenomgången.

Eventuella lagförslags konsekvenser ska analyseras och redovisas i enlighet med 14–15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474), varvid det särskilt ska uppmärksammas effekterna för hyresgäster och barn som de bor tillsammans med, för andra boende, för fastighetsägare samt för berörda myndigheter och andra aktörer. I uppdraget ingår även att redovisa vilka konsekvenser som de förslag som lämnas kan få för jämställdheten mellan kvinnor och män, principen om icke-diskriminering, barnets rättigheter samt i fråga om boendesegregation.

Oaktat titeln på utredningen är uppdraget att se över skyddet för samtliga personer som utsatts för våld i en nära relation, oavsett kön, sexuell läggning eller könsidentitet.

Den fullständiga uppdragsbeskrivningen finns i bilaga 1.

2.2 Uppdragets genomförande

Arbetet med uppdraget har inledningsvis innefattat att gå igenom och sammanställa samtliga funna avgöranden där angivna bestämmelser tillämpats. Kartläggningen av praxis har skett genom sökningar bland de avgöranden som finns publicerade på rättsdatabaserna JUNO, JP Infonet och Bisnode InfoTorgs databas Rättsbanken. Samtliga hyresnämnder och Svea hovrätt har också ombetts att bistå med avgöranden där bestämmelserna har tillämpats.

Frågan om en hyresrätt är förverkad kan prövas både inom ramen för avhysningsmål vid allmän domstol och som en förlängningstvist vid hyresnämnd. Utredningens bedömning är att det inte varit motiverat att tillställa samtliga tingsrätter i landet en förfrågan motsvarande den som skickats till hyresnämnderna och Svea hovrätt. En sådan förfrågan skulle med största sannolikhet inte ge tillräckligt resultat i förhållande till den arbetsinsats som utskicket skulle medföra. Allmänna domstolars avgöranden publiceras i fullständig omfattning på de rättsdatabaser som utredningen haft tillgång till.

I samband med ovan nämnda förfrågan har samtliga hyres- och arrendenämnder samt Svea hovrätt tillfrågats om synpunkter på och erfarenheter av tillämpningen av reglerna.

Under uppdraget har utredningen också samrått med berörda bransch- och intresseorganisationer samt aktörer på hyresmarknaden, se närmare i avsnitt 5.

Vid mötena har företrädare för de aktuella bolagen och organisationerna redogjort för sina erfarenheter samt i förekommande fall lämnat synpunkter på lagstiftningens utformning och olika åtgärdsförslag.

Avstämning har även skett med Utredningen om tryggare bostadsområden (Ju 2022:13), främst gällande förevarande utrednings överväganden kring makes eller sambos rätt att ta över ett hyresavtal enligt 12 kap. 47 § JB.

Därutöver har en kontakt tagits med Länsstyrelsen Västerbotten, som gett ut rapporten Till stadigvarande boende.

3 Bakgrund

3.1 Mäns våld mot kvinnor – ett samhällsproblem

3.1.1 Våld i nära relation drabbar i högre grad kvinnor

Mäns våld mot kvinnor är ett både nationellt och internationellt stort problem med allvarliga hälsokonsekvenser. Våldet är inte bara ett allvarligt hot mot kvinnors säkerhet och rättigheter utan innebär dessutom stora kostnader för samhället. Bland andra klassar Världshälsoorganisationen, WHO, sedan 2002 könsrelaterat våld mot kvinnor som en folkhälsofråga¹. Med könsrelaterat våld avses våld som riktas mot en person på grund av personens kön (Kostnader för mäns våld mot kvinnor – Nationellt centrum för kvinnofrid – Uppsala universitet²).

I Sverige har regeringen förklarat att mäns våld mot kvinnor är ett stort samhällsproblem som kränker och begränsar kvinnors grundläggande fri- och rättigheter (Nytt åtgärdsprogram mot mäns våld mot kvinnor ska tas fram – regeringen³).

Våld är enligt Socialstyrelsens definition ett mångtydigt begrepp som kan ta sig många olika uttryck. I begreppet våld innefattas brottsliga gärningar som fysiskt våld och sexuella övergrepp. Våld kan också utgöras av handlingar som enligt rådande lagstiftning inte definieras som brott men som sammantaget kan skapa ett mönster av utsatthet, exempelvis nedsättande kommentarer, ekonomiskt utnyttjande, försummelse, isolering från vänner och familj eller kontroll och begränsning. Mäns våld mot kvinnor innefattar våld, med den angivna definitionen av begreppet, som utövas på olika arenor och av olika utövare, exempelvis partnervåld, sexuella över-

¹ www.who.int, hämtad 2023-04-04.

² <https://www.nck.uu.se/kunskapsbanken/amnesguider/vald-i-nara-relationer/valdets-kostnader>, hämtad 2023-05-11.

³ <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2022/11/nytt-atgardsprogram-mot-mans-vald-mot-kvinnor-ska-tas-fram>, hämtad 2023-05-11.

grepp, hedersrelaterat våld och köp av sexuella tjänster (Våld i nära relationer och hedersrelaterat våld – Ett utbildningsmaterial för socialtjänsten. Socialstyrelsen 2021, s. 20 f.).

Våld i nära relation är ett närliggande, men inte synonymt, problem. Begreppet innefattar – utöver partnervåld – våld i familje- och släktrelationer samt våld som barn upplever i sin familj. Den som utsätts har en nära relation och ofta starka känslomässiga band till förövaren. Detta försvårar möjligheten till motstånd och uppbrott. Våldet sker vanligtvis inomhus i offrets egen bostad. Våldet kan förekomma i alla typer av relationer mellan närstående oavsett könsidentitet, sexuell läggning, ålder och bakgrund. Risken att utsättas för våld är högre i vissa grupper. Den vanligaste formen av våld i nära relation som utövas mot vuxna är en man som utövar våld mot en kvinna som han har eller har haft ett förhållande med (Ämnesguider våld i nära relationer – Nationellt centrum för kvinnofrid – Uppsala universitet⁴). Våldet som kvinnor utsätts för är ofta grövre och mer återkommande jämfört med det våld som män oftast utsätts för inom ramen för relationer, enligt en tidigare kartläggning av Brottsförebyggande rådet, BRÅ (Brott i nära relationer. En nationell kartläggning, 2014:8, Brottsförebyggande rådet 2014, s. 48 f.).

Av statistik sammanställd av BRÅ framgår att det 2022 anmälades 36 019 fall av misshandel där den utsatte var bekant med gärningspersonen. Av anmälda misshandelsbrott mot vuxna kvinnor 2022 begicks brottet av en bekant person i 80 procent av fallen. Motsvarande siffra för vuxna män var 42 procent (BRÅ, 2023, Kriminalstatistik 2022, Anmälda brott, Slutlig statistik, s. 18 f.). Mörkertalet uppskattas dock vara stort, eftersom en stor andel våldsutsatta aldrig anmäler de övergrepp som de utsätts för. En uppskattning från Nationellt centrum för kvinnofrid (NCK) är att ungefär en fjärdedel av våldet i nära relationer polisanmäls (Ämnesguider våld i nära relationer – Nationellt centrum för kvinnofrid – Uppsala universitet⁵).

Våld i nära relation kan i det enskilda fallet bestå av olika typer av övergrepp som utövas samtidigt och som sammanflätade med varandra försätter offret i en utsatt situation. Våldet pågår ofta under en längre tid och ökar ofta i allvar och intensitet ju längre relationen

⁴ <https://www.nck.uu.se/kunskapsbanken/amnesguider/vald-i-nara-relationer>, hämtad 2023-05-11.

⁵ <https://www.nck.uu.se/kunskapsbanken/amnesguider/vald-i-nara-relationer>, hämtad 2023-05-11.

pågår. Det kan för den utsatta personen leda till omfattande konsekvenser i form av försämrad fysisk och psykisk hälsa, sjukskrivning, arbetslöshet och ekonomiska svårigheter.

3.1.2 Ekonomiskt våld – sätter ofta ramen för utsattheten

En form av våldsutövning som kan förekomma inom ramen för våld i nära relation är ekonomiskt våld. Med ekonomiskt våld avses huvudsakligen handlingar som syftar till att styra och kontrollera en persons möjligheter att införskaffa, använda och bibehålla sina ekonomiska resurser (Ds 2022:18 Straffansvar för psykiskt våld, s. 51). Ekonomiskt våld kan bestå i att ta kontroll över någon annans ekonomi, att begränsa insynen i den gemensamma ekonomin eller att undanhålla inkomster och tillgångar från personen. Begreppet innefattar också olika former av ekonomisk exploatering såsom att någon stjälar från sin partner eller olovligen skuldsätter partnern. Det kan ske genom att exempelvis skaffa sig åtkomst till den utsattes bank-id eller att tvinga personen att skriva på lånehandlingar. Ekonomiskt våld kan också innefatta att tvinga den andra personen att medverka till ekonomiska brott som penningtvättsbrott eller att vara styrelsemålvakt i ett företag (se bl.a. Ekonomiskt våld | Kronofogdemyndigheten⁶).

Det ekonomiska våldet kan allvarligt begränsa den utsatta personens självständighet, möjlighet till försörjning och materiella förutsättningar att tillgodose sina grundläggande behov. Det riskerar i sin tur att försämma personens hälsa och livsvillkor samt försvåra möjligheten att lämna relationen (Ulmestig och Eriksson, Att handlägga försörjningsstöd vid våld i nära relationer, Studentlitteratur 2018, s. 111).

Våldsutövaren kan även försöka påverka och kontrollera sin partner långt efter deras separation, genom att exempelvis försvåra bodelningsprocessen och på så sätt förhindra att partnern får tillgång till gemensamt kapital som är bundet i gemensamma tillgångar som bostadsrätt eller hus, sparande och bohag. Det ekonomiska våldet kan även ta sig uttryck i att den våldsverkande partnern inte medverkar till att betala gemensamma huslån eller hyror, vägrar

⁶ <https://kronofogden.se/forebygg-ekonomiska-problem/stod-med-privatekonomi/ekonomiskt-vald>, hämtad 2023-05-10.

betala underhåll till barnen, driver kostsamma juridiska processer mot den utsatta personen eller saboterar personens möjligheter att få tillgång till olika bidrag (Ulmestig och Eriksson, a.a., s. 129).

I de fall den utsatta personen har registrerats som kredittagare på lån eller avbetalningsköp som inte betalats riskerar den utsatta personen att behöva leva med skulder och betalningsanmärkningar under lång tid. Det i sig kan leda till att personen får svårt att på egen hand skaffa sig en bostad, egna abonnemang, m.m.

3.2 Rätten till bostad

Rätten till en bostad räknas som en grundläggande mänsklig och social rättighet och kommer till uttryck i såväl svensk lagstiftning som internationell rätt. Bland annat uttrycks i FN:s allmänna förklaring om de mänskliga rättigheterna, antagen den 10 december 1948, artikel 25, särskilt att var och en har rätt till en levnadsstandard tillräcklig för den egna och familjens hälsa och välbefinnande, inklusive mat, kläder, bostad, hälsovård och nödvändiga sociala tjänster.

För barn är ett tryggt hem särskilt viktigt. Konsekvenserna av att sakna en fast bostad kan vara både annorlunda och mer omfattande för ett barn än för en vuxen. En osäker boendesituation, med trångboddhet och upprepade flyttar, kan påverka ett barns hälsa, skolgång och personliga säkerhet (Socialstyrelsens rapport Förebygga och motverka hemlöshet, 2021, s. 21 f.).

Barnens rättighet till en bostad framhålls särskilt i FN:s konvention om barnets rättigheter (nedan Barnkonventionen), som enligt lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter gäller som svensk lag sedan 2020. I artikel 27 stadgas att alla barn har rätt till en levnadsstandard som tillgodoser barnets fysiska, psykiska, andliga, moraliska och sociala utveckling.

Rätten till bostad framgår också i grundlag som ett grundläggande mål för den offentliga verksamheten. Enligt 1 kap. 2 § regeringsformen ska det allmänna särskilt trygga rätten till arbete, bostad och utbildning samt verka för social omsorg och trygghet och för goda förutsättningar för hälsa.

Vad som stadgas är dock allmänna målformuleringar för det allmännas verksamhet – det finns ingen generell utkrävbar rättighet till en egen bostad i svensk rätt.

3.3 Utsatthet på bostadsmarknaden

I stora delar av Sverige råder bostadsbrist. Det har lett till att ekonomiskt svaga hushåll kan få svårt att etablera sig på bostadsmarknaden. För hushåll med begränsade resurser är hyresrätten ofta det enda alternativet som bostad. På en ansträngd hyresmarknad råder dock ofta långa kötider och högt ställda krav från hyresvärdar på exempelvis vilka inkomstslag och inkomstnivåer som godtas. För hushåll med låga inkomster eller som står utanför arbetsmarknaden kan de krav som hyresvärdar ställer på blivande hyresgäster utgöra ett hinder för att få en bostad (Boverkets rapport 2021:9 Risk för diskriminering och hinder för etablering på bostadsmarknaden, s. 7 och 19).

Svårigheten att etablera sig på bostadsmarknaden leder för många grupper av hushåll till en otrygg boendesituation. Gemensamt för alla som av olika skäl har svårt att ordna en mer stadigvarande bostad är att de vanligen är hänvisade till att söka lösningar på andrahands- och inneboendemarknaden eller hos släktingar och vänner (SOU 2022:14 Sänk tröskeln till en god bostad, s. 510).

En svag ekonomi kan också utgöra ett hinder mot att lyckas behålla sin bostad. Kronofogdemyndighetens statistik visar att drygt 2 500 avhysningar genomförs årligen. Antalet verkställda avhysningar har ökat under de senaste åren, efter att dessförinnan ha legat på lägre nivåer i ett par års tid. Även antalet barn som berörs av avhysningar har enligt Kronofogdemyndighetens statistik ökat (Statistik om vräkningar | Kronofogdemyndigheten⁷). Den vanligaste orsaken till att en hyresrätt sägs upp och att hyresvärden begär avhysning via Kronofogdemyndigheten är hyresskulder (Orsaker till vräkning – Dela din kunskap | Kronofogdemyndigheten⁸).

Att avhysa någon från dennes bostad är ett ingripande myndighetsbeslut. Personer som blivit avhysta riskerar att hamna i hem-

⁷ <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>, hämtad 2023-04-20.

⁸ <https://deladinkunskap.kronofogden.se/overskuldsattning/kapitel-3-vrakning/orsaker-till-vrakning>, hämtad 2023-04-20.

löshet och långvarig utestängning från bostadsmarknaden, eftersom de ofta har svårt att komma in på bostadsmarknaden igen. Hyresvärdar begär ofta in referenser från tidigare hyresvärdar och underlag angående personens skuldhistorik.

Enligt Socialstyrelsens kartläggning 2017 om hemlöshet (Socialstyrelsens rapport Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär) har antalet personer i akut hemlöshet ökat sedan den förra kartläggningen 2011. Framför allt har antalet kvinnor ökat, varav majoriteten har barn och är utlandsfödda. Akut hemlöshet föreligger enligt Socialstyrelsens definition när personen är hänvisad till akutboende, härbärge, jourboende, skyddade boenden eller motsvarande, eller när personer sover i offentliga lokaler, utomhus, i trappuppgångar, tält eller motsvarande (Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, s. 11). För en tredjedel av kvinnorna i akut hemlöshet uppgavs våld i nära relationer vara en faktor som bidragit till att de hamnat i den akuta hemlöshetssituationen. Att inte ha godkänts som hyresgäst på den ordinarie bostadsmarknaden var en faktor som bidragit till den akuta hemlösheten för en av fyra kvinnor. De två vanligaste orsakerna till att de inte godkänts på bostadsmarknaden var att de saknade boenderefoter och att de hade för låg inkomst eller en form av inkomst som inte accepteras av hyresvärdar. En femtedel av kvinnorna som befanns leva i akut hemlöshet hade under det senaste året fått stödinsatser eller behandling som gällde problem i familjen eller våld i nära relationer (Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, s. 31 f.).

Den höga tröskeln in på bostadsmarknaden och svårigheterna att hitta ett nytt boende på egen hand riskerar att utgöra en kvarhållande funktion då det i förlängningen rent praktiskt hindrar den våldsutsatte från att lämna sin partner. Det kan också bidra till att personer som har brutit upp från en våldsrelation tvingas återvända till sin partner.

3.4 2014 års lagändringar till skydd för brottsutsatta

12 kap. JB innehåller bestämmelser om hyra av bland annat bostad. Kapitlet, som ibland även kallas hyreslagen, reglerar relationen mellan hyresvärd och hyresgäst, rättigheter och skyldigheter för

vardera parten och hur konflikter ska hanteras när någon av dem inte uppfyller sina skyldigheter enligt hyresavtalet.

De regler som är föremål för översyn i förevarande promemoria trädde i kraft den 1 juli 2014 (prop. 2013/14:195 Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster), se avsnitt 2. Lagändringarna innebar bland annat att besittningsskyddet för brottsutsatta hyresgäster stärktes. I propositionen konstaterades bland annat att bieffekter av att personer misshandlas i hemmet, som störningar i boendet för omgivningen eller skadegörelse av lägenheten, kan utgöra grund för en uppsägning av hyresgästen. Det angavs att hänsyn måste tas till att ett åsidosättande har samband med att nyttjanderättshavaren har utsatts för ett brott (prop. 2013/14:195 s. 13 f.). Därför ändrades 12 kap. 42 och 46 §§ JB, vilka reglerar hyresvärdens rätt att säga upp en hyresgäst, på så sätt att det faktum att en person har utsatts för brott av närstående särskilt ska beaktas vid bedömningen av om ett hyresavtal ska upphöra. Skyddet begränsades till att avse brott av närstående.

3.5 Fortsatt arbete för att stärka skyddet för våldsutsatta kvinnor

Regeringens jämställdhetspolitik har som övergripande mål att kvinnor och män ska ha samma makt att forma samhället och sina egna liv. Inom det målet har regeringen formulerat sex olika delmål, varav det sjätte är att mäns våld mot kvinnor ska upphöra samt att kvinnor, män, flickor och pojkar ska ha samma rätt och möjlighet till kroppslig integritet (Mål för jämställdhet – regeringen⁹). Delmålet omfattar alla yttringar av fysiskt och psykiskt våld, inklusive sexuell våld och hot om våld, som riktas mot kvinnor och flickor (se prop. 2005/06:155 Makt att forma samhället och sitt eget liv – nya mål i jämställdhetspolitiken, s. 53).

Inom ramen för det jämställdhetspolitiska delmålet aviserade regeringen 2016 en tioårig nationell strategi för att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor (Makt, mål och myndighet – feministisk politik för en jämställd framtid. Regeringens skrivelse 2016/17:10). Strategin började gälla den 1 januari 2017.

⁹ <https://www.regeringen.se/regeringens-politik/jamstalldhet/mal-for-jamstalldhet>, hämtad 2023-05-11.

År 2021 presenterade regeringen ett åtgärdspaket med 40 punkter som syftade till att intensifiera arbetet mot mäns våld mot kvinnor i enlighet med den tioåriga strategin. Åtgärdspaketet var främst fokuserat på åtgärder som ska förebygga våldet, såsom kunskaps-spridningsinsatser men också straffskärpningar i flera avseenden. De innehöll också åtgärder till stöd för våldsutsatta. En av punkterna angav att åtgärder skulle vidtas till stärkande av våldsutsattas rätt till eget boende (Åtgärdspaket för att intensifiera arbetet mot mäns våld mot kvinnor, s. 6).

Åtgärdspaketet följdes av ett åtgärdsprogram som innehöll 99 beslutade åtgärder för att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor 2021–2023. En av åtgärderna var att möjligheterna att i högre grad överlåta gemensamma lägenheter från förövare till den våldsutsatta skulle utredas (se Åtgärdsprogram för att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor 2021–2023, A2021/02397, s. 48).

Det beslutade åtgärdsprogrammet har resulterat i flera utredningar och lagförslag inom bl.a. straffrättens och socialrättens områden. Bland åtgärderna fanns också tillförande av extra medel till organisationer och myndigheter samt olika uppdrag till bl.a. länsstyrelserna och Socialstyrelsen. Den tioåriga strategin och efterföljande åtgärdsprogram framhålls som en bakgrund till förevarande uppdrag, se uppdragsbeskrivningen, bilaga 1.

Efter det att utredningen tillsattes aviserade regeringen i november 2022 att ett nytt åtgärdsprogram ska tas fram för att motverka och bekämpa mäns våld mot kvinnor. Åtgärdsprogrammet ska innehålla konkreta åtgärder för att säkerställa ett effektivt arbete mot sådant våld.

4 Nuvarande lagstiftning

4.1 Hyresgästens besittningsskydd

12 kap. JB är i stora delar en skyddslagstiftning som innehåller tvingande regler till hyresgästens förmån. Några av de viktigaste delarna av skyddsreglerna handlar om hyresgästens besittningsskydd, vilket regleras bl.a. i 12 kap. 46 § JB. Av den paragrafen framgår att om hyresavtalet har sagts upp så har hyresgästen som huvudregel rätt till förlängning av hyresavtalet om hyresvärden säger upp avtalet att upphöra vid hyrestidens utgång. Besittningsskyddet tar sig också uttryck i att en medhyresgäst eller en medboende i vissa fall enligt 12 kap. 47 § första och andra styckena JB har rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del respektive att ta över hyresavtalet från den ursprungliga hyresgästen. Syftet med reglerna om besittningsskydd är både att värna om skyddet för den egna bostaden och att skapa trygghet, oberoende och social trivsel för den enskilde (prop. 1968:91, bilang A, s. 34 och 40).

Undantag från besittningsskyddet gäller i särskilda fall. I de fall då hyresrätten är förverkad på grund av hyresgästens avtalsbrott enligt 12 kap. 42 § JB kan hyresgästen inte hävda besittningsskydd. Hyresvärden har då i stället rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. I vissa hyresförhållanden saknas det enligt 12 kap. 45 § JB helt förlängningsrätt. En hyresvärd och en hyresgäst kan även enligt 12 kap. 45 a § JB under vissa omständigheter avtala om att hyresgästen avstår sin förlängningsrätt. Vidare kan besittningsskyddet brytas enligt 12 kap. 46 § JB, om någon av de i paragrafen särskilda uppsägningsgrunderna föreligger samt, beträffande merparten av uppsägningsgrunderna, det kan anses skäligt att hyresavtalet upphör. De angivna uppsägningsgrunderna är hänförliga dels till hyresgästens åsidosättande av sina hyresrättsliga skyldigheter, dels till oberoende omständigheter.

En hyresgästs primära skyldighet är att betala hyran. Vidare är en hyresgäst är skyldig att använda lägenheten endast i enlighet med avsett ändamål och att väl vårda lägenheten. Hyresgästen är skyldig att ersätta all skada som uppkommer genom hans vållande eller genom vårdslöshet och försummelse av någon som hör till hans hushåll eller gäster. Hyresgästen ska vidare vid användning av lägenheten se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra bostadsmiljön att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet). Hyresgästen ska också i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten.

Hyresgästen har en skyldighet att hålla noggrann tillsyn över att skyldigheterna också iakttas av de personer som han eller hon låter vistas i lägenheten. Om hyresgästen försummar tillsynen över sina gäster eller inneboende, anses hyresgästen ansvarig för de störningar eller den skada som dessa personer orsakar. Hyresgästen ansvarar inte för personer som tar sig in i lägenheten utan hyresgästens tillstånd.

4.2 Förverkande av hyresrätten

Om en hyresgäst inte betalar hyran eller på annat sätt åsidosätter sina avtalsenliga skyldigheter kan hyresrätten förverkas. Hyresvärden är då berättigad att häva hyresavtalet, dvs. säga upp det till upphörande i förtid. Det är endast vissa allvarliga åsidosättanden som kan ligga till grund för förverkande. Vilka situationer som kan komma i fråga regleras uttömmande i 12 kap. 42 § första stycket JB. Försummelse av skyldigheten att betala hyran är den vanligaste orsaken till att en hyresrätt förverkas enligt statistik publicerad på Kronofogdemyndighetens hemsida. Andra vanliga orsaker till förverkande är hyresgästens åsidosättanden i form av störningar i boendet, vanvård eller olovlig andrahandsupplåtelse (Orsaker till vräkning – Dela din kunskap | Kronofogdemyndigheten¹⁰).

Uppsägning i förtid på grund av förverkande är en långtgående åtgärd. En hyresvärd måste vidta flera skyddsåtgärder för att kunna göra gällande att en hyresrätt är förverkad. Enligt 12 kap. 43 § första

¹⁰ <https://deladinkunskap.kronofogden.se/overskuldsettning/kapitel-3-vrakning/orsaker-till-vrakning>, hämtad 2023-05-25.

stycket JB kan en hyresgäst i vissa fall undgå uppsägning om rättelse görs innan avtalet sägs upp. En hyresvärd måste också säga upp hyresgästen inom viss tid efter att ha fått vetskap om det förhållande som medfört rätt att säga upp hyresgästen.

Vad gäller misskötta hyresbetalningar inskränks hyresvärdens rätt att säga upp ett bostadshyresavtal av hyresgästens möjlighet att återvinna lägenheten genom att betala den utestående hyran, vilket framgår av 12 kap. 44 § JB. I samma paragraf regleras att socialnämnden måste ges en underrättelse av hyresvärden när en hyresrätt sägs upp på grund av obetald hyra. Socialnämnden ges då möjlighet att undersöka om det finns ett behov av insatser från socialtjänsten för att återvinna hyresrätten. En hyresgäst får inte skiljas från lägenheten om socialnämnden inom viss tid skriftligen meddelar hyresvärden att nämnden åtar sig betalningsansvaret för hyran.

Om det förekommer störningar i boendet ska hyresvärden enligt 12 kap. 25 § andra stycket JB ge hyresgästen tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Om hyresgästen är en bostadshyresgäst ska hyresvärden även i detta fall underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna. Underrättelsen ska innehålla uppgift om vem som är hyresgäst och vilka störningar som förekommit. Syftet är att socialnämnden ska få vetskap om att hyresgästen riskerar att förlora sin bostad och eventuellt kunna vidta åtgärder så att störningarna upphör (prop. 1992/93:115 om ändringar i jordabalkens hyresregler, s. 32 f.). Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar så får hyresvärden dock säga upp hyresavtalet utan att först ge tillsägelse till hyresgästen och underrätta socialnämnden.

Oavsett vilken grund för förverkande som görs gällande så gäller enligt 12 kap. 42 § femte stycket JB att hyresrätten inte är förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid denna bedömning ska det särskilt beaktas om 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.

Skyddsregeln om en särskild hänsyn till brottsutsatta hyresgäster infördes 2014. Syftet är enligt förarbetena att förhindra att den hyresgäst som utsatts för brott ska bli uppsagd från sitt hyresavtal på grund av omständigheter som har samband med brottet och att säkerställa att det alltid tas hänsyn till brottsoffers utsatta ställning.

Som skäl för bestämmelsen anfördes också att det ska beaktas att den som varit utsatt för brott i en nära relation, och även brottsoffrets barn, har ett stort behov av den trygghet som den egna bostaden utgör (prop. 2013/14:195 s. 12 f.).

Bestämmelsen förväntades få sin största praktiska betydelse vid störningar i boendet eller vanvård av bostaden som uppkommit i samband med att en hyresgäst utsatts för våld i sin bostad. Det uttalades i propositionen att en person som utsätts för våld eller liknande i en nära relation många gånger på grund av rädsla eller oro kan ha svårt att fullgöra sin skyldighet att utöva tillsyn över hur våldsutövaren använder lägenheten. Sådana omständigheter skulle kunna motivera att det ställs lägre krav på hyresgästen än vad som annars hade varit fallet. I vissa fall kan då det som ligger hyresgästen till last anses vara mindre allvarligt, trots att den störning, vanvård eller motsvarande som förekommit i och för sig varit oacceptabel.

Regelns tillämpning är inte inskränkt till några särskilda typer av åsidosättanden. Det finns inte heller någon begränsning i fråga om vilka typer av brott som ska beaktas. Såväl våldsbrott som exempelvis förmögenhetsbrott kan därmed medföra en mildare bedömning för hyresgästen, om denne kan visa ett samband mellan brottet och det hyresrättsliga åsidosättandet. En samlad bedömning får göras av hyresgästens utsatta ställning å ena sidan och omfattningen och verkningarna av hyresgästens åsidosättande å andra sidan (se prop. 2013/14:195 s. 22).

4.3 Uppsägning av hyresavtalet

För att en hyresvärd ska kunna säga upp ett hyresavtal till upphörande utan rätt till förlängning för hyresgästen krävs att hyresvärden har en saklig grund för uppsägning enligt någon av punkterna i 12 kap. 46 § första stycket JB. Enligt flertalet av dessa uppsägningsgrunder krävs att det även kan anses skäligt att hyresavtalet upphör. Vid skälighetsbedömningen ska det göras en avvägning mellan hyresvärdens skäl för uppsägning och hyresgästens skäl för att få ha kvar sin hyresrätt. Om hyresvärdens intresse av att avtalet upphör är tillräckligt starkt i förhållande till hyresgästens intresse av att få fortsätta disponera lägenheten, kan hyresgästens besittningsskydd brytas. Bedömningen har i förarbetena uttryckts som att det bör vara

en rimlig proportion mellan förseelsen och påföljden (SOU 1961:47 Reviderad hyreslag, s. 84). Någon skälighetsbedömning blir inte aktuell vid uppsägning enligt punkten 1 (förverkande utan att avtalet har sagts upp i förtid) och punkten 8 (personalbostad).

Att hyresgästen åsidosätter sina hyresrättsliga skyldigheter kan utgöra grund för att bryta besittningsskyddet. Enligt 12 kap. 46 § första stycket 1 JB har en hyresgäst inte rätt till förlängning av sitt hyresavtal om hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Hyresvärden kan alltså, trots att det finns grund för förverkande av hyresrätten, välja att inte säga upp avtalet till omedelbart upphörande enligt 12 kap. 42 § JB utan i stället säga upp det till hyrestidens slut. Om det blir tvist om förlängningen av hyresavtalet sker då prövningen i hyresnämnden i stället för i allmän domstol.

Enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 JB kan uppsägning ske om hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas. Punkten blir tillämplig när det inte är fråga om så allvarliga åsidosättanden att grund för förverkande föreligger eller om det saknas formella förutsättningar för ett förverkande. Vid bedömningen enligt denna punkt ska det enligt 12 kap. 46 § andra stycket JB som skäl för en förlängning av avtalet beaktas dels om hyresvärden inte har meddelat hyresgästen att avtalet kan sägas upp för det fall rättelse inte sker, dels om hyresgästens åsidosättande har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott.

Det finns alltså ett särskilt skydd för brottsutsatta hyresgäster som har åsidosatt sina hyresrättsliga förpliktelser. Motiven till bestämmelsen bygger i stort på samma resonemang som till lagändringen i 12 kap. 42 § femte stycket JB. Enligt 12 kap. 46 § andra stycket JB ska dock hänsynen till den brottsutsatta hyresgästen tas inom ramen för den skälighetsbedömning som ska göras. I förarbetena klagörs att hänsynen till hyresgästens utsatta ställning ska väga tungt och att en nyanserad bedömning måste göras även när till exempel störningar i boendet har förekommit i en omfattning som är svår att acceptera i ett flerbostadshus. Det förhållandet att hyresgästen på grund av brott har haft svårt att fullgöra sina förpliktelser får betydelse som en av flera omständigheter som ska beaktas vid bedömningen av om det är skäligt att hyresavtalet inte förlängs. I

propositionen understryks att det inte finns skäl att tillmäta övriga personliga förhållanden hos hyresgästen mindre betydelse än vad som hittills varit fallet (se prop. 2013/14:195 s. 25).

4.4 En medhyresgästs eller samboendes rättigheter enligt 12 kap. 47 § JB

Det hyresrättsliga besittningsskyddet tar sig också uttryck i att en medhyresgäst eller medboende i vissa fall ges rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del respektive rätt att ta över hyresavtalet.

Om flera hyresgäster gemensamt hyr en bostadslägenhet har de en gemensam rätt till förlängning av hyresavtalet. Om en av hyresgästerna säger upp hyresavtalet eller om avtalet sägs upp på grund av någon omständighet som hänför sig endast till en av hyresgästerna, är medhyresgästen enligt 12 kap. 47 § första stycket JB berättigad till förlängning av avtalet för egen del. Denna rätt gäller under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med personen som hyresgäst. När hyresrätten är förverkad på grund av hyresgästens åsidosättanden av sina hyresrättsliga förpliktelser har en medhyresgäst inte rätt att ta över hyresavtalet, förutom om medhyresgästen är en make eller sambo. I sådant fall har maken eller sambon rätt till förlängning, så länge förverkandegrunden inte är dröjsmål med hyran.

Enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB ges en make eller sambo som inte är medhyresgäst utan bara har sin bostad i lägenheten en ännu mer långtgående rättighet att ta över hyresavtalet. Han eller hon har inte varit ansvarig för förpliktelserna enligt hyresavtalet och kan därför få överta hyresrätten för egen del trots att den har förverkats på grund av försummade hyresbetalningar. Även i detta fall gäller förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med personen som hyresgäst.

Reglerna i 12 kap. 47 § JB syftar till att skydda hyresgästens make eller sambo i de fall en hyresgäst saknar intresse av att behålla en hyresrätt eller annars har brutit i sina förpliktelser enligt avtalet. En skötsam make eller sambo har då en rätt att behålla eller ta över hyresrätten som ensam hyresgäst, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vid bedömningen av om en medhyresgäst ska kunna godtas som ensam hyresgäst får det

betydelse att ingen av uppsägningsgrunderna i 12 kap. 46 § första stycket JB kan göras gällande mot honom eller henne. Likaså gäller att om maken eller sambon har haft del i de omständigheter som föranlett hyresvärdens uppsägning av hyresrätten, behöver hyresvärderna som regel inte acceptera honom eller henne som hyresgäst. Tidigare betalningsförsummelser i fråga om hyran kan på så sätt få betydelse vid bedömningen av om hyresvärderna skäligen kan nöja sig med personen som ny hyresgäst, om det framgår att personen haft del i försummelseerna. I kravet på att hyresvärderna skäligen ska kunna nöja sig med hyresgästen ligger också att hyresgästen måste ha förutsättningar att ensam klara av sina förpliktelser i förhållande till hyresvärderna. Det aktualiserar främst frågor om betalningsförmågan av hyran. I förarbetena framhålls att hyresvärderna har rätt att vara särskilt försiktig om hyresgästen som orsakat störningarna kommer att bo kvar i lägenheten. Så kan vara fallet om den tidigare hyresgästen och den medboende fortfarande är i en relation (se SOU 1966:14 Ny hyreslagstiftning, s. 227).

Om hyresvärderna inte vill att förlängning ska komma till stånd för en medhyresgäst, make eller sambo, måste hyresvärderna enligt 12 kap. 49 § JB anmoda personen att flytta. Anmodan ska ske senast inom en månad från det att hyresförhållandet upphörde. När anmodan skickats måste hyresvärderna därefter inom en månad fullfölja förfarandet genom att hänskjuta tvisten till hyresnämnden. I annat fall är anmodan utan verkan såvida inte den som anmodats ändå flyttar innan tiden för hänskjutandet gått ut. Om inte hyresvärderna både sänder avflyttningsanmodan och hänskjuter tvisten till hyresnämnden i rätt tid, kan den som har rätt till förlängning inte skiljas från lägenheten. Hyresförhållandet fortsätter då på oförändrade villkor med denne som hyresgäst.

Enligt 12 kap. 47 § tredje stycket JB blir den make eller sambo som övertar hyresrätten med stöd av andra stycket skyldig att – solidariskt med den tidigare hyresgästen – svara för de förpliktelser enligt hyresavtalet som avser tiden före övertagandet. Den som övertar hyresrätten kan alltså bli skyldig att exempelvis betala utestående hyra eller ersättning för en vanvårdad lägenhet. Försummar den som är ny hyresgäst att fullgöra dessa förpliktelser, kan det bli aktuellt för hyresvärderna att säga upp hyresrätten.

I samband med att skyddsreglerna i 12 kap. 42 § femte stycket och 46 § andra stycket JB infördes 2014 uppmärksammades i

propositionen situationen att en hyresgäst begår övergrepp mot en make eller sambo som inte har del i hyresrätten. Det konstaterades att om den våldsutövande hyresgästen sägs upp på grund av störningar eller liknande, ges maken eller sambon enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB en rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del, om han eller hon skäligen kan godtas som hyresgäst (prop. 2013/14:195 s. 16). Regeringen bedömde att det därigenom redan fanns utrymme för att ta hänsyn till en utsatt makes eller sambos situation och att någon motsvarande ändring i denna del därför inte behövdes.

I förarbetena markeras att bestämmelsen i 12 kap. 46 § andra stycket JB om att det som skäl för förlängning av hyresavtalet ska beaktas om hyresgästen har utsatts för brott även ska få genomslag på bedömningen av om hyresvärden skäligen kan nöja sig med personen som hyresgäst enligt 12 kap. 47 § JB (prop. 2013/14:195 s. 25).

5 Reglernas tillämpning

5.1 Praxisgenomgång

5.1.1 Inledning

I uppdraget ingår att genomföra en granskning av hyresnämndernas och de allmänna domstolarnas praxis avseende tillämpningen av bestämmelserna som infördes 2014. Syftet med en sådan genomgång är att bilda en utgångspunkt för bedömningen av om dessa lagändringar har fått avsedd effekt eller om det hyresrättsliga skyddet bör stärkas. Genomgången omfattar en granskning av utgången i avgörandena, vilka grunder för upphörande av hyresrätten som anförts, på vilket sätt invändningen om utsatthet för brott framställts, vilken typ av bevisning som åberopats till styrkande av invändningen, samt i vilken mån invändningen om utsatthet för brott har fått betydelse för bedömningen.

Samtliga hyresnämnder och Svea hovrätt har ombetts att bistå med avgöranden där bestämmelserna har tillämpats. Kartläggningen av praxis har även skett genom sökningar bland de avgöranden som finns publicerade på rättsdatabaserna JUNO, JP Infonet och Bisnode InfoTorgs databas Rättsbanken.

Allmänna domstolars avgöranden i förverkandetvister publiceras på både JUNO och JP Infonet. JP Infonet publicerar avgöranden från hyresnämnderna från och med 2019 och framåt. I Rättsbanken publiceras hyresnämndernas avgöranden från och med 2016. JUNO publicerar inte hyresnämndernas avgöranden utan endast de beslut som överklagats till och överprövats av Svea hovrätt.

Det kan alltså finnas tidigare avgöranden som inte är publicerade. Det finns också en möjlighet att relevanta rättsfall har filtrerats bort till exempel genom de sökord som använts i slagningarna i rättsdatabaserna. Genomgången gör därmed inte anspråk på att vara fullständig. Utredningens förfrågan till hyresnämnderna och Svea

hovrätt resulterade emellertid inte i några avgöranden som inte fanns publicerade på någon av rättsdatabaserna.

Eftersökningen har resulterat i fyra avgöranden från allmän domstol angående förverkande av hyresrätt där invändning om att hyresgästen varit utsatt för brott har gjorts. Vidare har utredningen hittat totalt 19 hyresnämndsavgöranden angående förlängning av hyresavtal. Sju av dessa avgöranden är beslut från Svea hovrätt, som är överinstans till alla hyresnämnder.

Fem av hyrestvisterna har rört frågan om upphörande av hyresavtal på grund av förverkande enligt 12 kap. 46 § första stycket 1 JB. I tolv avgöranden har hyresavtalet upphört på grund av åsidosatta förpliktelser enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 JB. I två hyresnämndsavgöranden har hyresvärdens yrkande om avhysning avslagits och hyresavtalet har förlängts.

Utredningen har inte inom ramen för praxisgenomgången hittat något avgörande rörande rätten för en brottsutsatt person att ta över hyresrätten eller få ett hyresavtal förlängt för egen del, det vill säga med tillämpning av 12 kap. 47 § JB.

En redogörelse för ett urval av relevanta avgöranden finns nedan i detta kapitel. En sammanställning av samtliga funna rättsfall finns i bilaga 2.

5.1.2 Avgöranden i urval

Avhysningsmål i allmän domstol

Hovrätten över Västra Sveriges dom den 10 juli 2019 i mål nr T 5391-18

Hyresvärdens yrkade i tingsrätten att hyresgästen skulle förpliktas att omedelbart flytta från den aktuella lägenheten vid äventyr av avhysning. Grunden för yrkandet var att hyresrätten var förverkad, dels eftersom hyresgästen hade vanvårdat lägenheten och orsakat omfattande skador på golv och väggar, dels eftersom hon hade orsakat särskilt omfattande störningar i boendet. Störningarna angavs bestå av höga ljud och bråk från lägenheten, skällande hundar, skadegörelse av brevlådor, ytterdörr och ruta, föroreningar i trappuppgången samt gäster och inneboende som gått in i andra hyresgästers lägenheter eller försökt tilltvinga sig tillträde.

Hyresgästen bestred att hon hade vanvårdat lägenheten. Hon bestred också att det hade förekommit störningar i den omfattning som hyresvärden gjorde gällande. Hon gjorde vidare gällande att de störningar som kunde läggas henne till last var av ringa betydelse och att de hade sin grund i att en närstående hade utsatt henne för brott. Enligt hyresgästen hade en av hennes söner, som inte var boende i lägenheten, varit den som orsakat störningarna i samband med att han, utan att ha rätt till det, tagit sig in i hyresgästens lägenhet och utsatt hyresgästen och hennes andra barn för brott.

Hyresvärden åberopade muntlig bevisning i form av förhör med fastighetsägaren, en besiktningsman och grannar i fastigheten. Som bevisning åberopades händelserapporter, handlingar gällande polis-ingripanden, fotografier på den skadade lägenheten samt syn på lägenheten. Hyresgästen åberopade förhör under sanningsförsäkran med sig själv.

Tingsrätten fann det utrett att det hade förekommit störningar och att flertalet av händelserna var att hänföra till hyresgästens son. Tingsrätten bedömde att hyresgästen var ansvarig för de störningar som sonen orsakat trots att hyresgästen vid några av störningstillfällena befunnit sig i en utsatt situation. Tingsrätten bedömde att störningarna sammantaget inte kunde anses vara av ringa betydelse, med hänsyn till att de varit upprepade och pågått under en längre tid samt med hänsyn till att hyresgästen själv hade orsakat en del störningar. Tingsrätten bedömde dock inte att störningarna var att beteckna som särskilt allvarliga. Rätt att säga upp hyresavtalet förelåg därmed inte på denna grund, eftersom hyresvärden inte hade uppmanat hyresgästen att vidta rättelse. Däremot bedömdes hyresrätten förverkad på grund av vanvård av lägenheten.

Domen överklagades till Hovrätten över Västra Sverige som i stället bedömde att störningarna varit så omfattande och pågått under så lång tid att de var särskilt allvarliga och att hyresgästen inte kunde undgå ansvar för det agerande som personer i hennes hushåll eller familjemedlemmar i övrigt gjort sig skyldiga till. Hyresrätten bedömdes därmed förverkad på grund av särskilt omfattande störningar.

Lunds tingsrätts dom den 6 april 2018 i mål nr T 2535-17

Hyresvärden yrkade att hyresgästen skulle förpliktas att genast flytta från den aktuella lägenheten. Grunden för yrkandet var att hyresrätten var förverkad på grund av obetalda hyror.

Hyresgästen bestred att hyrorna var obetalda och gjorde gällande att det som låg hyresgästen till last genom försenade hyresbetalningar i vart fall skulle bedömas vara av ringa betydelse för hyresvärden. Hyresgästen angav att hon levde under hot och hade blivit utsatt för brottsliga gärningar samt att hon var sjukskriven. Hyresgästen åberopade viss skriftlig bevisning till styrkande av att hyrorna hade betalats samt förhör under sanningsförsäkran med sig själv och ett vittnesförhör. Förhören är inte refererade i domen.

Tingsrätten fann det styrkt att hyresgästen var i dröjsmål med betalning av hyra och att hyresrätten inte hade återvunnits. I fråga om huruvida det som lagts hyresgästen till last var att bedöma som av ringa betydelse anförde tingsrätten följande:

”Det är hyresgästen som har att visa att ett brott begåtts och att det föreligger ett samband mellan det brottsliga angreppet och hyresgästens åsidosättande av en skyldighet. Enligt tingsrättens bedömning har [hyresgästen] inte, även om det framkommit att hon tidigare bott på skyddat boende på grund av hot om våld, visat att betalningsdröjsmålet beror på att hon utsatts av brott från närstående.”

Tingsrätten kom fram till att betalningsdröjsmålet inte var av ringa betydelse och att hyresrätten därför var förverkad. Hyresvärdens yrkande om avhysning av hyresgästen bifölls.

Nacka tingsrätts dom den 10 oktober 2016 i mål nr T 5369-15

Hyresvärden yrkade att hyresgästen skulle förpliktas att omgående flytta från den aktuella lägenheten. Grunden för yrkandet var att hyresgästen var i dröjsmål med en hyresbetalning och att hyresrätten därmed var förverkad. Att hyran hade betalats för sent var ostridigt.

Hyresgästen invände dels att hon hade återvunnit hyresrätten, dels att hon låg i en vårdnadstvist med sin före detta partner som var hotfull, aggressiv och våldsam samt hade sökt upp och förföljt henne. Hon förklarade att partnern hade undanhållit de gemensamma barnen för henne under lång tid och att hon inte hade fått någon information om var de befann sig eller ens om huruvida de var

i livet, och att hon till följd av det hade hamnat i en djup personlig kris. Hon redogjorde även för hur hon hade varit sängliggande och sjukskriven och därefter hade drabbats av akuta magåkommor och blivit akut inlagd på sjukhus. Hon förklarade att hon nu hade fått hjälp av sina släktingar med att sköta hyresbetalningar m.m., att hon nu hade fått ensam vårdnad om barnen interimistiskt och att det vore en katastrof för familjen om hon förlorade lägenheten.

Hyresgästen återopade förhör under sanningsförsäkran med sig själv, vid vilket hon i allt väsentligt bekräftade vad hon anfört sakframställningsvis, vittnesförhör med sin mamma samt skriftlig bevisning i form av läkarintyg och polisanmälningar mot den före detta maken.

Tingsrätten fann det utrett att hyresgästen befunnit sig i en svår livssituation till följd av hennes hälsotillstånd samt den vårdnadstvist som pågick mellan henne och hennes före detta man och att det framstod som sannolikt att betalningsdröjsmålet hade sin bakgrund i dessa förhållanden. Tingsrätten bedömde emellertid inte att det hade visats att hyresgästen utsatts för brott på det sätt som avses i 12 kap. 42 § femte stycket JB. Mot bakgrund av att månadshyran hade betalats omkring fem månader för sent ansåg tingsrätten inte att det som framkommit om vårdnadstvisten, hyresgästens hälsotillstånd eller hur familjen skulle drabbas av att förlora hyresrätten medförde att betalningsdröjsmålet skulle bedömas vara av ringa betydelse. Hyresgästen bedömdes inte ha återvunnit hyresrätten. Tingsrätten fann att hyresrätten var förverkad och att hyresgästen var skyldig att omgående flytta från lägenheten.

Hyrestvister där hyresrätten bedömts vara förverkad enligt 12 kap. 46 § första stycket 1 JB

Svea hovrätts beslut den 8 mars 2016 i mål nr ÖH 9912-15

Hyresvärden yrkade i hyresnämnden att hyresavtalet skulle förklaras ha upphört och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från lägenheten. Grunden för yrkandet var att hyresgästen och/eller personer för vilka hon svarade hade orsakat störningar bestående i bland annat släpande av möbler, lägenhetsbråk, fester och höga röster alla tider på dygnet, samt att hyresgästen hade uppträtt hotfullt mot grannarna. Hyresvärden gjorde gällande att hyresrätten

på grund därav var förverkad eller att hyresgästen i vart fall hade åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas.

Hyresgästen bestred omfattningen av störningarna och gjorde gällande att hon under en längre tid haft en relation med en man som misshandlat henne. Hon anförde också att hon hade en grundläggande psykisk skörhet och omfattande fysiska besvär och på grund av sin sjukdomsproblematik inte hade haft förmåga att bryta relationen utan att den tog slut först efter att mannen hade misshandlat henne på öppen gata.

Hyresvärden åberopade muntlig bevisning samt rapporter från störningsjouren och ljud- och filminspelningar. Hyresgästen åberopade förhör under sanningsförsäkran med sig själv och ett vittnesförhör med en granne. Vittnesförhöret är inte refererat i beslutet. Av protokollet framgår att det från hyresgästens sida gavs in skriftliga handlingar i form av läkarintyg, läkarutlåtande, brottmålsdom och brev.

Hyresnämnden fann det styrkt att hyresgästen och personer som hon ansvarade för hade utsatt de kringboende för störningar som inte skulle behöva tålas, att störningarna inte var av ringa betydelse och att hyresrätten var förverkad.

Hyresgästen överklagade till Svea hovrätt som konstaterade att det av utredningen framgick att hyresgästen själv aktivt agerat vid ett flertal störningstillfällen och att hon vid något tillfälle agerat tillsammans med pojkvännen. Det som låg hyresgästen till last bedömdes sammantaget inte vara av ringa betydelse. Vad hyresgästen hade anfört om sin tidigare pojkväs agerande och att han brukat våld mot henne föranledde inte någon annan bedömning. Även hovrätten fann därför att hyresrätten var förverkad.

Svea hovrätts beslut den 5 april 2022 i mål nr ÖH 3303-22

Hyresvärden yrkade i hyresnämnden att hyresavtalet skulle förklaras ha upphört och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från lägenheten. Grunden för uppsägningen var att hyresgästen hade utsatt dem som bodde i omgivningen för störningar och även i övrigt åsidosatt vad som ska iaktas för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Hyresvärden gjorde i första hand

gällande att hyresrätten på grund därav var förverkad, i andra hand att hyresgästen hade åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas samt i tredje hand att det i vart fall inte stred mot god sed i hyresförhållanden eller annars var oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphörde. Störningarna angavs ha bestått i högljudda skrik och bråk från lägenheten, dess uteplats, entrén och gården, frekvent under olika tider på dygnet, omfattande trafik av tillfälliga besökare hos hyresgästen samt regelbundna utryckningar av polis och ambulans till lägenheten.

Hyresgästen bestred att hon hade orsakat störningar på det sätt som påstods av hyresvärdens och invände att det som eventuellt kunde läggas henne till last var av ringa betydelse. Hon anförde bland annat att hon hade misshandlats av sin före detta pojkvän vid flera av de angivna störningstillfällena och att det mestadels hade varit han som bråkat när det förekommit högljudda bråk från lägenheten. Hon förklarade också att det varit pojkvännens bekanta som besökt lägenheten och stört omgivningen.

Hyresgästen hördes under sanningsförsäkran. Vittnesförhör hölls på hyresvärdens begäran. Viss skriftlig bevisning, inte specificerad i protokollet, åberopades av vardera part.

Hyresnämnden bedömde att hyresgästen hade ett tillsynsansvar att se till att hennes besökare inte störde och att hon inte hade vidtagit konkreta åtgärder för att få störningarna från besökarna att upphöra utan i stället fortsatt att ta emot besökarna. Hyresnämnden bedömde vidare att vissa av störningarna hade haft samband med att hyresgästen blivit misshandlad av sin pojkvän, men att dessa tillfällen utgjort en mindre del av störningstillfällena och att hon trots misshandeln hade fortsatt att ta emot pojkvänner i lägenheten. Då störningarna från hyresgästen och dem som hon haft tillsynsansvar för hade pågått under lång tid och hyresgästen trots rättelseanmaning inte hade vidtagit tillräckliga åtgärder för att få störningarna att upphöra, kunde störningarna enligt hyresnämnden inte bedömas som ringa. Hyresrätten bedömdes vara förverkad.

Beslutet överklagades till hovrätten som gjorde samma bedömning som hyresnämnden.

Hyresnämnden i Stockholms beslut den 4 november 2021 i ärende nr 4521-21

Hyresvärden yrkade att hyresgästens hyresavtal inte skulle förlängas och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från lägenheten. Grunden för yrkandet var att hyresgästen och personer som hon hade ett hyresrättsligt ansvar för hade orsakat allvarliga störningar i boendet genom flera störningstillfällen varje vecka i form av bland annat festande och högljudda bråk i lägenheten, att hyresgästen skrikit hotfulla uttalanden till grannar samt att besökare till hyresgästen hade uppehållit sig utanför huset och betett sig störande. Hyresvärden gjorde gällande att hyresrätten på grund därav var förverkad eller i andra hand att hyresgästen hade åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas.

Hyresgästen bestred att det hade förekommit störningar i angiven omfattning och invände vidare att hon hade levt i ett förhållande där hon blivit svårt misshandlad av pojkvännen och att störningarna under en del av den angivna perioden hade haft samband med att den före detta pojkvännen slagit henne. Hon medgav att det kunde ha förekommit störningar i form av bråk och skrik men förklarade att det var hennes före detta pojkvän som varit våldsam och skrikit.

Hyresvärden återopade vittnesförhör med grannar, skriftlig bevisning som inte preciserats i protokollet samt två filminspelningar till styrkande av angivna störningar. Hyresgästen hördes i ärendet. Hon återopade ett intyg från socialnämnden.

Hyresnämnden fann, främst baserat på den muntliga bevisningen i ärendet, att hyresgästen själv hade varit pådrivande i de bråk och skrik som stört grannarna, att hyresgästen skulle hållas ansvarig för störningarna och att dessa inte var av ringa betydelse. På grund av omfattningen av störningarna bedömdes hyresrätten vara förverkad.

Hyresnämnden i Stockholms beslut den 15 maj 2018 i ärende nr 2607-18

Hyresvärden yrkade att hyresavtalet inte skulle förlängas och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från lägenheten. Grunden för yrkandet var att hyresgästen hade utsatt sina grannar för grova stör-

ningar, att hyresrätten därför i första hand var förverkad och att hyresgästen i andra hand hade åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas. Störningarna uppgavs främst bestå av bråk, skrik och slagsmål i lägenheten, att många personer kom och gick i hyresgästens lägenhet och att dessa uppträtt hotfullt och narkotikapåverkat samt att personerna, om de inte blivit insläppta i hyresgästens lägenhet, hade skrikit, bankat, slagit och kastat sten på fönster och balkonger på fastigheten.

Hyresgästen medgav att det förekommit vissa störningar men invände att störningarna under en angiven period var relaterade till att hyresgästen vid upprepade tillfällen blivit utsatt för våld och hot av sin före detta pojkvän. Hyresgästen hördes under sanningsförsäkran och åberopade viss, inte preciserad, skriftlig bevisning.

Hyresnämnden fann att det förekommit störningar i sådan omfattning som hyresvärden gjort gällande och att dessa överskridit vad grannar och andra i omgivningen borde tåla. Hyresnämnden redogjorde för att det vid bedömningen av om störningarna varit av ringa betydelse ska beaktas om det som ligger hyresgästen till last har sin grund i att hyresgästen varit utsatt för brott av närstående och att brottsoffrets intresse i det enskilda fallet ska vägas mot kringboendes intresse av trivsel och trygghet. Hyresnämnden uppgav att när det rör sig om upprepade åsidosättanden som pågått under lång tid, måste det kunna ställas högre krav på hyresgästen att agera för att skyldigheterna som hyresgäst fullgörs.

Hyresnämnden fann utrett att hyresgästen hade blivit utsatt för misshandel av sin pojkvän vid ett av störningstillfällena. Hyresnämnden ansåg dock inte att hyresgästen visat att hon blivit utsatt för brott vid övriga tillfällen och fann det oklart om det kunde vara den före detta pojkvännen som varit upphov till alla bråk som rapporterats. Hyresnämnden ifrågasatte inte att hyresgästen befunnit sig i en utsatt situation i förhållande till pojkvännen men bedömde att hon borde ha vidtagit fler åtgärder för att få störningarna att upphöra, det vill säga att få pojkvännen att sluta söka upp henne och bråka.

Hyresnämnden anförde vidare att det visserligen inte kunde krävas av hyresgästen att hon vid varje enskilt tillfälle skulle fatta ett genomtänkt och konsekvent beslut. Eftersom hennes upprepade åsidosättanden hade fått så långtgående konsekvenser för andra hyresgästers trygghet och trivsel fick dock de kringboendes

intressen anses väga över den enskilda hyresgästens intressen. Hyresnämnden fann alltså att hyresgästen var ansvarig för störningarna och att dessa inte kunde bedömas som ringa. Hyresrätten bedömdes vara förverkad.

Hyrestvister där förlängning av hyresavtalet har nekats med tillämpning av 12 kap. 46 § första stycket 2 JB

Svea hovrätts beslut den 7 oktober 2021 i mål nr ÖH 1499-21

Hyresvärden yrkade att det skulle fastställas att hyresgästen inte hade rätt till förlängning av hyresavtalet och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från den aktuella lägenheten. Som grund för yrkandet anfördes att hyresgästen sedan inflyttningen hade utsatt omgivningen för störningar i form av bråk och skrik i trapphus och lägenhet samt att hyresgästens pojkvän hade uppträtt aggressivt och störande ute på gården, i trapphus och även inne i lägenheten och att hon därmed hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte borde förlängas.

Hyresvärden åberopade omfattande skriftlig bevisning till styrkande av angivna störningar samt förhör med en person som var anställd hos hyresvärden. Hyresgästen yttrade sig inte i hyresnämnden.

Hyresnämnden fann att hyresvärden hade kunnat bevisa störningar i sådan omfattning och allvarlighet att hyresgästen bedömdes ha åsidosatt sina förpliktelser i sådan grad att hyresavtalet inte skulle förlängas.

Hyresgästen överklagade beslutet till Svea hovrätt och anförde bland annat att det varit hennes före detta pojkvän som hade orsakat störningarna. Hyresgästen hördes under sanningsförsäkran i hovrätten och anförde i huvudsak följande. Pojkvännen hade ett alkoholmissbruk och hon var rädd för honom. Det hade förekommit att hon skrikit men det hade varit i samband med att pojkvännen betedde sig illa. Hon hade inte någon möjlighet att påverka hans beteende, eftersom hon riskerade att få stryk om hon släppte in honom. Hon lät pojkvännen vistas i lägenheten och förvara sina saker där eftersom han saknade bostad. Det fungerade bra när han var nykter. Hon hade haft svårt att bryta relationen helt och de umgicks fortfarande som vänner.

Hyresvärden åberopade ny muntlig och skriftlig bevisning.

Hovrätten fann att den samlade bevisningen i målet visade att det hade förekommit störningar i sådan omfattning som inte ska behöva accepteras och konstaterade att det endast varit fråga om störningar orsakade av den före detta pojkvännens. Enligt hovrättens bedömning hade hyresgästen, trots vetskap om pojkvännens beteende, inte vidtagit tillräckligt kraftfulla åtgärder för att få störningarna att upphöra och hade därmed ett hyresrättsligt ansvar för störningarna. Hovrätten beaktade att hyresgästen anförde att hon varit rädd för pojkvännens men konstaterade att detta inte hade utvecklats närmare.

Hovrätten anförde vidare att när det rör sig om upprepade åsidosättanden som pågår under en längre tid får med tiden i allmänhet ställas högre krav på hyresgästen att agera för att skyldigheterna som hyresgäst fullgörs. Hovrätten anförde att även om det var så att hyresgästen blivit utsatt för brott av sin pojkvän så var det klarlagt att hon valt att fortsätta ha en relation med honom trots att han upprepade gånger hade agerat på ett sätt som medfört att hon hade blivit vräkt (det framgick av hyresgästens uppgifter att hon blivit vräkt från andra hyresrätter två gånger tidigare på grund av pojkvännens beteende).

Hovrätten fann vid en samlad bedömning, särskilt med hänsyn till arten och omfattningen av störningarna, att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas.

Svea hovrätts beslut den 18 februari 2020 i mål nr ÖH 2936-19

Hyresvärden yrkade i hyresnämnden att hyresavtalet skulle förklaras ha upphört och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från den aktuella lägenheten. Grunden för yrkandet var att hyresgästen hade varit försenad med ett stort antal hyresbetalningar och att hyresgästen på olika sätt hade utsatt sina grannar för störningar i sådan omfattning att hyresgästen hade åsidosatt sina förpliktelse i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte skulle förlängas.

Hyresvärden gjorde gällande att det förekommit störningar i form av besökare som bråkat i anslutning till hennes lägenhet och vandaliserat hyresgästens entrédörr och postbox, hög musik och skrik från balkongen och lägenheten vid flera tillfällen, skrik från hyresgästens barn, bråk mellan hyresgästen och en granne, att olika

föremål hade kastats ut från hyresgästens lägenhet och hamnat på grannarnas balkonger samt att hyresgästen hade misskött tillgången till den gemensamma tvättstugan.

Hyresgästen invände att störningarna under en del av den åberopade perioden hade samband med att hon varit hotad och trakasserad av sin före detta pojkvåns exfru. Hon förklarade vidare att det blivit betydligt lugnare sedan hon ansökt om kontaktförbud för kvinnan samt avslutat relationen med pojkvännen. I övrigt motsatte hon sig att det förekommit störningar i den omfattning som hyresvärden gjorde gällande.

Hyresvärden åberopade vittnesförhör med ett flertal vittnen samt viss, inte preciserad, skriftlig bevisning. Hyresgästen åberopade som skriftlig bevisning bland annat beslutet om kontaktförbud och ett fotografi på en skada. Hon åberopade förhör under sanningsförsäkran med sig själv, vittnesförhör med två vänner samt med sin son.

Hyresnämnden fann att de störningar som hade sin upprinnelse i problematiken med hyresgästens pojkvåns exfru hade mycket begränsat värde vid bedömningen, dels eftersom de låg långt tillbaka i tiden, dels eftersom hyresgästen vidtagit åtgärder för att få störningarna att upphöra. Hyresnämnden fann dock styrkt att det i övrigt hade förekommit störningar i sådan omfattning att hyresavtalet skäligen inte skulle förlängas.

Hyresgästen överklagade till Svea hovrätt. Hyresvärden frånföll i hovrätten sina påståenden om störningar vad gällde de incidenter som hade samband med konflikten med hyresgästens pojkvåns exfru, med angivande av att dessa ostridigt hade berott på att hyresgästen varit utsatt för brott och därför inte kunde läggas hyresgästen till last.

Hyresrätten bedömdes ändå av hovrätten ha upphört på grund av övriga störningar.

Svea hovrätts beslut den 8 februari 2018 i mål nr ÖH 9212-17

Hyresvärden yrkade i hyresnämnden att hyresavtalet skulle förklaras ha upphört och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från den aktuella lägenheten. Grunden för yrkandet var att hyresgästen, och personer som hon hyresrättsligt ansvarade för, genom att orsaka störningar hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyres-

avtalet skäligen inte borde förlängas. Störningarna uppgavs bestå i högljudda bråk i lägenheten nästan dagligen, besökare som uppträtt aggressivt mot grannar, festande, skrikande, rökning av narkotika där röken trängt in till grannar, smällar och dunsar samt spring och buller i trapphuset.

Hyresgästen vitsordade att de påstådda störningarna förekommit men invände att de hade orsakats av hennes före detta pojkvän som oinbjuden kommit till lägenheten. Hon angav att hon inte kunde bära ansvar för hans agerande då hon haft svårt att freda sig mot det våld som hon utsatts för. Hyresgästen anförde vidare att det inte varit ett alternativ för henne att anmäla pojkvännen till polisen, eftersom hon och hennes familj varit hotade av honom. Hon förklarade att hon hade haft en långvarig missbruksproblematik men att hon nu hade sökt hjälp mot denna och att hon även skulle få hjälp av socialtjänsten med att ansöka om sekretessmarkerade personuppgifter.

Hyresgästen hördes i ett fritt partsförhör. Hon åberopade ett intyg från stadsdelsförvaltningen av vilket framgick att hon hade utsatts för omfattande fysiskt och psykiskt våld från sin före detta pojkvän och att bedömningen var att hotbilden från mannen kvarstod.

Hyresnämnden gjorde bedömningen att de konstaterade störningarna varit alltför omfattande för att hyresgästens förklaringar om utsatthet skulle kunna beaktas. Enligt hyresnämnden hade hyresgästen inte gjort tillräckligt för att hindra störningarna. Hyresgästen bedömdes därför hyresrättsligt ansvarig för störningarna, vilka hade fortsatt i oförminskad omfattning trots anmaning att vidta rättelse. Hyresgästen bedömdes ha åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas.

Hyresgästen överklagade till Svea hovrätt som inte gjorde någon annan bedömning.

Hyresnämnden i Malmös beslut den 2 juni 2022 i ärende nr H 230-22

Hyresvärden yrkade att hyresavtalet skulle förklaras ha upphört och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från den aktuella lägenheten. Hyresvärden gjorde i första hand gällande att hyresrätten på grund av störningar i boendet, skadegörelse av lägenheten och

obetalda månadshyror var förverkad. I andra hand uppgavs att hyresgästen genom angivna omständigheter hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas.

Hyresgästen, som inte närvarade vid hyresnämndens sammanträde, invände skriftligen att oväsen hade förekommit på grund av att hennes pojkvän hade misshandlat henne och att hon hade spelat hög musik för att dämpa sin ångest. Hon anförde vidare att skadorna i lägenheten hade uppkommit genom olyckshändelser.

Hyresnämnden fann att det hade förekommit störningar i sådan omfattning att de skäligen inte behövde tålas. Hyresnämnden ansåg att omfattningen av störningarna inte var tillräcklig för att hyresrätten skulle förklaras förverkad men däremot för att konstatera att hyresgästen hade åsidosatt sina förpliktelser i hög grad. Hyresnämnden anförde att det inte hade kunnat klarläggas i vilken mån störningarna berott på att hyresgästen utsatts för brott, eftersom hyresgästen inte kommit till hyresnämndens sammanträde. Vidare hade hyresgästen inte bemött hyresvärdens påstående om obetalda hyror. Sammantaget bedömdes att hyresavtalet skäligen inte skulle förlängas.

Hyresnämnden i Västerås beslut den 7 april 2022 i ärende nr 4112-21

Hyresvärden yrkade att hyresnämnden skulle fastställa att hyresavtalet inte skulle förlängas och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från den aktuella lägenheten. Som grund för yrkandet anfördes att hyresgästen inte hade rätt till förlängning av hyresavtalet, eftersom hon upprepade gånger hade betalat hyran för sent och därmed åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet inte skäligen borde förlängas.

Hyresgästen vitsordade att hyran hade betalats för sent på det sätt som påstods av hyresvärden. Hon anförde att hon hade levt i ett mycket destruktivt förhållande med en man som hon hade två barn tillsammans med. Hon förklarade att mannen under 2018 hade försökt döda henne och att hon och barnen tvingades leva på skyddat boende för en tid. Hon förklarade att hon i samband med händelsen helt tappade förmågan att klara av vardagliga rutiner som exempelvis att öppna post och betala räkningar. Hon förklarade också att relationen var över, att hon hade fått ensam vårdnad om barnen och

hade gjort allt hon kunnat för att ta tag i sin livssituation. Hon uppgav att en av de försenade hyresbetalningarna berodde på en eftersläpning i kommunens system för försörjningsstöd. Hon förklarade också att hon och barnen inte hade något annat boende eller någon nära familj att vända sig till för det fall hyresavtalet skulle upphöra.

Båda parter redogjorde för att de haft löpande kontakter för att försöka lösa hyresgästens problem.

Mot bakgrund av att hyran hade betalats för sent vid ett mycket stort antal tillfällen ända sedan hyrestidens början under 2016 och regelmässigt betalats in efter förfallodagen de senaste två åren, fann hyresnämnden att hyresgästens åsidosättande var av allvarligt slag. Hyresnämnden bedömde att även om hyresgästens underlåtelse att betala in hyra i tid under perioder haft sin grund i att hon utsatts för brott, framgick det att betalningsförsummelse pågått under så lång tid att hyresgästen hade haft tillräckliga handlingsalternativ. Hyresnämnden ansåg även att hyresvärden hade gjort vad som ankom på bolaget för att göra hyresgästen uppmärksam på att försenade hyresinbetalningar inte accepterades.

Hyresnämnden fann att varken vad hyresgästen gjort gällande om socialtjänstens bristande biståndshandläggning eller det som i övrigt framförts om hennes personliga förhållanden innebar att det skulle vara oskäligt mot henne om hyresavtalet upphörde.

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 24 juni 2019 i ärende nr 1668-19

Hyresvärden yrkade att hyresavtalet skulle förklaras ha upphört att gälla och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från den aktuella lägenheten. Som grund för yrkandet anfördes att hyresgästen varit försenad med hyresbetalningarna vid ett flertal tillfällen och att hon därmed hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas.

Hyresgästen medgav att hon betalat hyran för sent flera gånger men invände att hon varit allvarligt sjuk och legat inlagd på sjukhus mycket. Hon anförde vidare att hon haft problem med att få ersättning från Försäkringskassan men att det ordnat sig och att hon hade blivit allvarligt misshandlad av en tidigare sambo och tillfälligt förlorat synen.

Hyresvärden åberopade skriftlig bevisning. Hyresgästen hördes under sanningsförsäkran.

Hyresnämnden fann inte skäl att ifrågasätta hyresgästens berättelse men bedömde att den var allmänt hållen och odetaljerad och att det därför inte gick att dra någon säker slutsats om hur hennes sjukhusvistelser, den anförda misshandeln eller hennes hälsa inverkat på möjligheterna att betala hyran eller att söka hjälp med detta. Hyresgästens berättelse fick därför ett mycket begränsat bevisvärde.

Hyresnämnden fann utrett att hyresgästen varit försenad med hyresbetalningarna i sådan omfattning att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas.

Hyresnämnden i Västerås beslut den 29 mars 2017 i ärende nr 367-17

Hyresvärden yrkade att hyresavtalet skulle förklaras ha upphört att gälla och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från den aktuella lägenheten. Grunden för yrkandet angavs vara att hyresgästen genom upprepade störningar hade förverkat hyresrätten eller i vart fall åsidosatt sina hyresrättsliga förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte skulle förlängas. Hyresvärden gjorde gällande att några av störningarna skulle ses som särskilt allvarliga störningar.

Hyresgästen medgav att det förekommit störningar vid något av de angivna tillfällena men gjorde gällande att det hade samband med att hon då blivit utsatt för brott av en tidigare närstående. Hyresgästen angav vidare att hon levit ihop med en man som misshandlat henne i form av stryptag och knytnävsslag och att hon varit rädd för honom men brutit med honom sedan ca ett halvår tillbaka. Den före detta partnern hade därefter kommit olovandes till hennes lägenhet och förstört inredning.

Hyresvärden åberopade muntlig och skriftlig bevisning till styrkande av störningar. Hyresgästen åberopade skriftlig, inte preciserad i protokollet, bevisning till styrkande av att hon hade utsatts för brott samt hördes under sanningsförsäkran.

Hyresnämnden gjorde bedömningen att det inte visats att det förekommit störningar i sådan omfattning att hyresrätten hade förverkats men att det i vart fall förekommit tillräckligt allvarliga störningar för att hyresgästen skulle anses ha åsidosatt sina hyres-

rättsliga skyldigheter i sådan mån att avtalet inte borde förlängas. Hyresnämnden prövade sedan om det, på grund av att hyresgästen hade utsatts för brott, skulle vara oskäligt mot henne om hyresavtalet inte förlängdes. Hyresnämnden anförde att det framgick att störningarna fortsatt även efter att hyresgästen hade sagt sig ha separerat från sin sambo och att det faktum att åsidosättandet hade sin grund i att hon utsatts för brott inte kunde beaktas som skäl för en förlängning av hyresavtalet. Hyresavtalet bedömdes ha upphört.

Hyrestvister där hyresavtalet har förlängts

Hyresnämnden i Malmös beslut den 17 november 2020 i ärende nr 2607-20

Hyresvärden yrkade att hyresavtalet skulle bedömas ha upphört och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från den aktuella lägenheten. Hyresvärden angav i första hand att hyresrätten var förverkad på grund av störningar i boendet. I andra hand hade hyresgästen enligt hyresvärden åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skäligen inte borde förlängas. Hyresvärden åberopade till stöd för sin talan att hyresgästen under lång tid hade stört sina grannar genom bråk, skrik och bankningar, att hon inte hade gett hyresvärden tillgång till lägenheten vid besiktning, att hon hade lämnat dörrar och fönster i källaren uppställda, att hon hade tappat bort sin nyckel vid flera tillfällen, att hon hade misskött den gemensamma tvättstugan, att det skett brottsliga gärningar som grannar kopplat till hyresgästen samt att lägenheten varit vanvårdad.

Hyresgästen invände att många av de händelser som åberopats av hyresvärden låg långt tillbaka i tiden. Hon invände att störningarna i närtid dels var ringa, dels hade uppkommit vid ett tillfälle då hon utsatts för kränkning i sin bostad och försökt avvisa sin tidigare pojkvän. Hon förklarade vidare att hon under en tid mått psykiskt mycket dåligt och hade haft ett missbruk men att hon nu fick medicinerat. Hon förklarade vidare att hon blivit misshandlad i den relation hon varit i och att hon nu undvek att släppa in den tidigare pojkvännen.

Hyresvärden åberopade förhör med ställföreträdaren i fastighetsbolaget och med grannar, samt viss, inte specificerad, skriftlig bevisning och en videofilm. Hyresgästen åberopade en polisrapport

och fotografier på lägenheten. En psykiatrisjuksköterska hördes upplysningsvis.

Hyresnämnden bedömde att hyresgästens invändning om att den sista av de åberopade störningarna hade sin grund i att hon varit utsatt för brott inte kunde lämnas utan avseende och inte var motbevisad av hyresvärden. Övriga åberopade störningar ansågs ligga för långt tillbaka i tiden för att tillmätas betydelse eller bedömdes vara av ringa betydelse. Hyresrätten bedömdes inte förverkad.

Vid prövningen av hyresvärdens andrahandsyrkande fann hyresnämnden att störningarna från hyresgästen i stort sett hade upphört och att det hade skett en stor förbättring i hennes mående och skötsamhet. Med hänsyn till att hyresgästen varit utsatt för brott ansåg hyresnämnden inte att det var skäligen att låta hyresavtalet upphöra på grund av de störningar som utretts. Övriga åsidosättanden som hyresvärden hade åberopat hade hyresvärden inte lyckats bevisa. Vid en helhetsbedömning ansåg hyresnämnden inte att det var visat att hyresgästen hade åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att hyresavtalet skulle upphöra. Hyresvärdens ansökan avslogs.

Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 7 februari 2018 i ärende nr 6613-17

Hyresvärden yrkade att hyresavtalet skulle anses ha upphört och att hyresgästen skulle förpliktas att flytta från den aktuella lägenheten. Hyresvärden anförde att hyresgästens make, som också bodde i lägenheten, hade misshandlat hyresgästens mamma och dennas sambo samt försökt misshandla en granne i trappuppgången utanför lägenheten och samtidigt uppträtt aggressivt och hotfullt mot hyresgästen och övriga personer. Hyresvärden gjorde gällande att nämnda störningar varit av särskilt allvarlig art och att hyresrätten därför var förverkad samt att hyresgästen under alla förhållanden måste ha ansetts ha åsidosatt sina förpliktelser enligt hyresavtalet i så hög grad att avtalet inte borde förlängas.

Hyresgästen bestred yrkandet och anförde att det som lagts henne till last hade sin grund i att en närstående hade utsatt henne samt hennes mamma och styvpappa för brott. Hon redogjorde för att hennes make hade utsatt henne för psykisk misshandel, i form av begränsningar i hennes sociala och ekonomiska frihet, under lång tid och att hon befunnit sig i en mycket utsatt situation. Hon förklarade

att den aktuella händelsen hade sin upprinnelse i att maken inte ville att hon skulle träffa sin mamma. Hon förklarade också att makarna nu hade separerat och låg i skilsmässa, att maken inte längre hade nycklar till porten eller till lägenheten och att det hade påbörjats en våldsutredning angående psykiskt våld.

Muntliga förhör hölls med hyresgästen, hennes mamma samt två grannar. En socialsekreterare hördes upplysningsvis. Hyresgästen åberopade som skriftlig bevisning utdrag ut folkbokföringsregistret, handlingar från äktenskapsskillnadsmålet och beslut om boendestöd.

Hyresnämnden bedömde att de störningar som framkommit, dvs. makens misshandel av mamman, styvpappan och grannen, var att beteckna som särskilt allvarliga störningar. Hyresnämnden fann dock att vad som framkommit om hyresgästens utsatthet och hur kuvad hon varit av sin make motiverade att det ställdes lägre krav på henne att förhindra de störningar som förevarit. Med hänsyn till att det varit fråga om en enstaka händelse bedömdes det som lagts hyresgästen till last som mindre allvarligt och därmed av ringa betydelse. Hyresrätten bedömdes inte förverkad.

Mot bakgrund av samma omständigheter, samt då det inte fanns anledning att befara att störningarna skulle upprepas, fann hyresnämnden med tillämpning av 12 kap. 46 § första stycket 2 samt andra stycket JB att det vore oskäligt mot hyresgästen att upplösa hyresförhållandet, varför hyresvärdens talan avslogs i sin helhet.

5.1.3 Övergripande anmärkningar gällande rättsfallen

Utredningen har hittat 23 avgöranden där bestämmelserna har tillämpats. Under de knappt nio år som bestämmelserna har varit gällande synes de alltså ha tillämpats endast i ett fåtal hyrestvister per år. De flesta avgöranden har avgjorts i hyresnämnden. Den uppsägningsgrund som hyresvärderna har gjort gällande i flest fall är störningar i boendet för omkringliggande lägenheter. Andra grunder som gjorts gällande är försummade hyresbetalningar, vanvård av lägenheten och otillåten andrahandsuthyrning. I samtliga avgöranden har den hyresgäst som gjort invändning om brott varit kvinna. Påståendet om brott har i de flesta fall rört våld eller hot från en före detta pojkvän eller sambo. I några fall har påståendet rört brott från

hyresgästens barn. Ett fall gällde påstående om brott från en pojk-väns före detta partner. Detta torde egentligen inte omfattas av begreppet närstående, men invändningen behandlades ändå med en tillämpning av skyddsreglerna.

Tillämpningen av bestämmelserna synes i huvudsak överensstämma med lagstiftarens intentioner. Som lyftes fram i propositionen är det hyresgästen som måste kunna visa att han eller hon har varit utsatt för brott och att brottet har legat till grund för, eller i vart fall haft samband med, det åsidosättande som görs gällande från hyresvärdens sida.

Bevisbördans placering har i praxis medfört att enbart ett löst påstående om att det har förekommit brott inte har ansetts kunna ligga till grund för en bedömning av om hyresgästens åsidosättande bör bedömas mildare. Det har krävts att uppgifterna konkretiseras. Bevisning om förekomsten av våld har förts främst genom förhör under sanningsförsäkran med hyresgästen själv samt i vissa fall genom vittnesförhör. I en del fall har det lagts fram skriftlig bevisning, bland annat i form av intyg från socialtjänsten och polisanmälningar.

I de flesta fall synes uppgifterna om brott inte ha ifrågasatts av motparten. I ett avgörande, Nacka tingsrätts dom i mål nr T 5369-15, fann tingsrätten dock inte hyresgästens påstående om brott styrkt, trots att hyresgästen lade fram bevisning i form av bland annat polisanmälningar.

Praxisgenomgången har bara resulterat i två avgöranden där hyresavtalet har förlängts med stöd av de nu aktuella reglerna. I det ena avgörandet var det fråga om en enstaka händelse som på ett tydligt och konkret vis hade samband med att hyresgästen varit utsatt för våld i nära relation. Det framgick att hyresgästen inte hade förmått förhindra sin makes våldsamhet, eftersom hon befunnit sig i en utsatt situation. I det andra avgörandet bedömdes den störning som befanns ha sin grund i brott inte kunna utgöra grund för förverkande och det bedömdes inte heller vid en helhetsbedömning skäligen låta hyresavtalet uppgöra.

Hyresgästernas invändning om utsatthet för brott synes i samtliga fall, när invändningen har konkretiserats och brott kunnat visas, ha beaktats i domstolarnas respektive hyresnämndernas prövningar. Däremot har det, som framgår ovan, inte räckt för ogillande av hyresvärdens talan. I de flesta fall har hyresvärderna åberopat

omfattande åsidosättanden från hyresgästens sida och hyresgästens invändningar har sedan rört några av de åberopade åsidosättandena eller händelserna. Vid dessa prövningar har de övriga åsidosättanden som kunnat läggas hyresgästen till last sammantaget bedömts vara tillräckliga för att grund för uppsägning av hyresavtalet ska ha förelegat.

5.2 Erfarenheter från samrådsmöten

Som ett komplement till praxisgenomgången har samrådsmöten hållits med bolag och organisationer som har bedömts vara särskilt berörda av utredningsuppdraget, bl.a. med hänsyn till möjliga erfarenheter av de hyresrättsliga regler som är i fråga.

Utredningen har träffat Störningsjouren i Göteborg AB (ett bolag knutet till Göteborgs stads allmännytta), Roks (Riksorganisationen för kvinnojourer och tjejjourer i Sverige), Unizon (Riksförbundet för kvinnojourer, tjejjourer och ungdomsjourer samt jourer specialiserade på att arbeta mot incest och andra sexuella övergrepp), Fastighetsägarna Sverige, Hyresgästföreningen, Sveriges Allmännytta samt Hyresjuridiska enheten på det allmännyttiga fastighetsbolaget Stockholmshem.

Vid mötena har företrädare för de aktuella bolagen och organisationerna redogjort för sina erfarenheter samt lämnat synpunkter på lagstiftningens utformning och olika åtgärdsförslag.

I samband med praxisgenomgången tillfrågades samtliga hyres- och arrendenämnder samt Svea hovrätt om synpunkter på och erfarenheter av tillämpningen av reglerna. Mot bakgrund av den begränsade utsträckning i vilken reglerna har varit föremål för prövning har de flesta hyresnämnderna uppgett att de inte har underlag för att uttala sig om reglernas utformning. Svea hovrätt och Hyres- och arrendenämnden i Göteborg har emellertid inkommit med visst underlag i detta avseende.

5.2.1 Synpunkter på de befintliga skyddsreglerna

Den sammantagna bilden från samrådsmötena är att det råder en generellt positiv syn på de skyddsregler som infördes 2014. Det finns en samsyn hos samtliga aktörer kring att det är angeläget att stödja

våldsutsatta personer så gott det går och att reglerna ur den aspekten fyller en viktig funktion.

De aktörer som tillämpar reglerna i sin verksamhet tycker sig kunna se att reglerna beaktas utom rätta. Det har framkommit att reglerna har ökat hyresvärdars medvetenhet kring vikten av att hjälpa våldsutsatta hyresgäster och i första hand erbjuda insatser och stöd i stället för att säga upp hyresgästerna. Hyresgästföreningen har uppgett att reglerna även har medfört en viss förskjutning i maktbalansen vid förhandlingar mellan hyresvärdar och hyresgäster. Därmed har förlikningar ingåtts i högre utsträckning och uppsägningar kunnat undvikas.

Det har inte framkommit någon direkt kritik mot hur skyddet mot brottsutsatta hyresgäster är utformat. Det har däremot framförts farhågor om att det finns dålig kännedom om reglerna bland hyresgäster, som därför riskerar att inte kunna ta tillvara sina rättigheter. Från kvinnojoursorganisationerna har det framkommit att det är ovanligt att kvinnor som söker sig till kvinnojourer för akut hjälp med bostad är föremål för uppsägning från den egna lägenheten (som ofta bebos även av brottsutövaren). Frågor angående de aktuella skyddsreglerna förekommer därför inte i någon större utsträckning.

Vissa anmärkningar har riktats mot hur reglerna tillämpas i praxis, baserat på utfallet i de avgöranden som utredningen anträffat. Företrädarna för Roks och Unizon har var för sig framhållit att hyresgästens bevisbörda medför svårigheter i processföringen. Det kan enligt deras bedömning vara svårt för en våldsutsatt kvinna att redogöra för datum, händelser och kausalitet i förhållande till det hyresrättsliga åsidosättandet på ett så konkret sätt som synes krävas i praxis. Unizon har särskilt påpekat att domstolarnas tillämpning visar på en dålig förståelse för en våldsutsatt kvinnas livssituation och att det vore rimligt att domstolarna i stället gjorde en helhetsbedömning av omständigheterna.

5.2.2 Synpunkter angående behovet av förändringar i regelverket

Genom främst samtalen med kvinnojoursorganisationerna har det framkommit att ett av de största problemen för kvinnor som utsätts för våld i relationen är svårigheten att hitta en ny bostad efter en

separation. I många fall har det upplevts som att det är den våldsutsatta kvinnan som tvingas flytta från hemmet medan våldsförövaren får bo kvar. Detta har även lyfts fram som en icke-önskvärd situation av de aktörer som företräder hyresvärdar. Såvitt framkommit finns det hos många hyresvärdar dels en vilja att stötta den våldsutsatta personen, dels en strävan efter att tillgodose en trygg och lugn miljö för övriga boende i hyresfastigheten.

Även om det ur flera aspekter ibland kan framstå som mindre önskvärt för den våldsutsatta personen att bo kvar i det som varit paret gemensamma bostad, finns det enligt kvinnojoursorganisationerna ett stort värde i att få ta över hyresrätten till den gemensamma bostaden. Att få stanna kvar på den ort där familjen har ett nätverk av bekanta och familj och att slippa rycka upp barnen från deras skolor och förskolor kan ha stor betydelse för att orka starta ett nytt liv. Framför allt har det lyfts fram som värdefullt att få rättigheten till hyresavtalet för att kunna använda lägenheten som bytesobjekt. Därmed kan den våldsutsatte ordna en ny egen bostad, eventuellt på annan ort, och ställs inte inför de problem som det kan innebära att stå utanför bostadsmarknaden.

Kvinnojoursorganisationernas erfarenhet är vidare att många våldsutsatta personer har stora svårigheter att på egen hand hitta en bostad på grund av att hyresvärdar vanligen ställer krav på vissa ekonomiska förutsättningar. Det har framkommit att en kvinna som lämnar en våldsam relation typiskt sett befinner sig i en ekonomiskt mycket utsatt situation, exempelvis på grund av att partnern har kontrollerat hennes tillgångar. Många våldsutsatta tvingas leva med skulder och betalningsanmärkningar under lång tid efter separationen, vilket kan få konsekvenser för bland annat möjligheten att godkännas som hyresgäst. Efter en separation riskerar därför kvinnan att under långa perioder tvingas leva i temporära lösningar som jourboenden och vandrarhem innan hon lyckas få en fast bostad. Kvinnojourerna har vittnat om att svårigheten att hitta en bostad kan hindra en kvinna från att våga lämna en våldsam relation och i vissa fall kan medföra att kvinnor som har brutit upp ur en våldsrelation tvingas återvända till sin partner. Framför allt utgör det ett hinder för kvinnor som har omsorgen om barn, då de inte vill utsätta barnen för en osäker tillvaro utan fast bostad eller riskera att den osäkra bostadssituationen inverkar på utgången i en vårdnads-, boende- eller umgängesprocess.

Flera av de tillfrågade aktörerna har efterfrågat lösningar i syfte att stävja att det är den som vågat ta steget att lämna en våldsam relation, dvs. som huvudregel den våldsutsatta kvinnan, som blir bostadslös. Det har uttryckts önskemål om en förändring i regelverket så att den utsattas behov av att få bo kvar i bostaden bättre tillgodoses. En möjlighet för en våldsutsatt person att i högre utsträckning kunna behålla hyresrätten eller överta hyresrätten från förövaren har därför efterfrågats. Det har vidare påpekats att det ur den våldsutsattes perspektiv skulle vara värdefullt med en rättslig möjlighet för en hyresvärd att säga upp avtalet med en hyresgäst som gjort sig skyldig till våld i en nära relation.

6 Behovet av ett förstärkt skydd

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.

Skälen för utredningens bedömning

Reglerna fyller en funktion inom sitt begränsade tillämpningsområde

Reglerna i 12 kap. JB ger ett långtgående besittningsskydd för hyresgäster. Sedan lagändringarna 2014 genomfördes har en person som utsatts för brott av någon närstående eller tidigare närstående ett extra skydd mot uppsägning från hyresvärdens sida. Lagändringarna syftar till att tillgodose att det vid en rättslig prövning av hyresvärdens uppsägning tas tillräcklig hänsyn till hyresgästens utsatta ställning som brottsoffer. Bestämmelserna har ett snävt tillämpningsområde och antalet påträffade avgöranden där reglerna har prövats rättsligt är lågt. Utifrån praxissammanställningen kan det uppskattas att reglerna varje år aktualiseras enbart vid prövningen av en handfull fall. Detta gäller även med beaktande av att det kan finnas ytterligare rättsfall som utredningen inte har hittat (se avsnitt 5.1.1). Det är tänkbart att reglerna är okända för många hyresgäster, som därmed inte kan ta tillvara sina rättigheter i tvister som uppstår.

Utifrån de avgöranden som hittats och granskats är det utredningens bedömning att reglerna har fått avsedd effekt i rättstillämp-

ningen. I förverkandetvister har det vid bedömningen av om det som lagts hyresgästen till last varit av ringa betydelse beaktats att hyresgästen på grund av utsatthet för brott i vissa fall inte har haft full förmåga att förhindra kontraktsbrotten. Hyresgästens åsidosättanden synes därvid ha beaktats i mindre mån till grund för hyresvärdens talan. I de förlängningstvister där fråga varit om huruvida hyresavtalet skäligen skulle upphöra har hyresgästens invändning om utsatthet för brott beaktats vid en sammantagen skälighetsbedömning. Även i dessa prövningar framstår det som att det har ställts lägre krav på hyresgästen när hon varit utsatt för brott än vad som annars skulle ha varit fallet.

Antalet avgöranden där hyresvärdens talan har avslagits är få. Baserat på de avgöranden som utredningen har gått igenom synes det bero på att hyresvärdarna har haft starka skäl för uppsägning, även med ett beaktande av hyresgästernas utsatthet.

Under utredningens gång har det även framkommit att reglerna fått betydelse för hyresgästernas skydd på andra sätt än vid rättslig prövning. Utifrån flera samrådsaktörers erfarenhet har reglerna ökat medvetenheten hos hyresvärdar kring våldsutsatta personers svårigheter och behov. Det har medfört en större tolerans gentemot hyresgäster som i och för sig åsidosatt någon hyresrättslig skyldighet. Det finns en vilja hos många hyresvärdar att hjälpa våldsutsatta hyresgäster och att i första hand erbjuda insatser och hjälp genom myndigheter, t.ex. socialtjänsten, i stället för att säga upp hyresgästen. Det kan förmodas, främst utifrån vad Hyresgästföreningen har erfarit, att reglerna har medfört att fler hyrestvister har slutat i överenskommelser och därmed inte lett till rättslig prövning. En sådan slutsats framstår också som rimlig i ljuset av att hyresvärden oftast har haft starka skäl för sin talan om uppsägning i de fall som prövats.

En skyddsregels funktion kan alltså värderas på flera sätt än genom antal framgångar vid rättslig prövning. Det finns visserligen inte någon statistik över hur många tvister som har kunnat undvikas varje år. Därmed är det svårt att dra några säkra slutsatser angående hur många brottsutsatta personer som har fått ett utökat rättsligt skydd genom lagändringarna 2014. Utredningens uppfattning efter praxisgenomgången och samrådsmötena är emellertid att reglerna synes fungera väl inom sitt begränsade tillämpningsområde. Det sagda innebär inte att det saknas möjligheter att ytterligare förbättra

skyddet. Utredningen återkommer i följande avsnitt med sådana skyddsstärkande förslag.

Bevisbördan och beviskravet i hyrestvister är ändamålsenliga – även i nu aktuella situationer

Som huvudregel ställs samma krav på bevisning i hyrestvister som i tvistemål i övrigt (Julius, Hyrestvister, arrendetvister och bostadsrättstvister, Norstedts Juridik, 2 uppl., s. 355). Parterna ska alltså styrka, eller – som det ofta uttrycks i praxis – visa, de omständigheter som de har bevisbördan för.

Det är som utgångspunkt hyresvärden som har bevisbördan för att det föreligger grund för uppsägning efter förverkande eller för att inte förlänga ett uppsagt hyresavtal. Om det finns grund för uppsägning, måste sedan hyresgästen presentera bevisning till stöd för sin invändning att det som läggs honom eller henne till last har sin grund i att hyresgästen varit utsatt för brott (se prop. 2013/14:195 s. 22).

Bevisbördans placering på hyresgästen och att det i praxis ställs krav på att ett samband måste visas mellan utsattheten för brott och hyresgästens åsidosättande av sina skyldigheter har ur vissa aspekter ifrågasatts av kvinnojoursorganisationerna. Utredningen har därför anledning att utvärdera om det finns skäl för någon ändring av bestämmelserna i detta avseende.

Det är alltså hyresgästen som ska visa att det har förekommit brott. Brottet behöver inte ha varit ensamt avgörande för hyresgästens agerande men det ska ha varit av väsentlig betydelse för det (se prop. 2013/14:195 s. 22). Det kan naturligtvis ofta vara svårt för en person som under en lång period har utsatts för våld och andra övergrepp att precisera och konkretisera exakt när i tiden övergreppen skett. Det ska inte heller vara hyresnämndernas, eller allmän domstols, uppgift att i hyrestvister pröva om det är utrett att ett visst brott har begåtts med den grad av säkerhet som krävs inom ramen för ett brottmålsförfarande. Den hyresrättsliga prövningen har ett annat och vidare fokus, nämligen på om en hyresgäst befunnit sig i en utsatt situation på grund av brott från närstående, och i vilken mån detta ska inverka på bedömningen av hyresgästens agerande.

Frågan om en hyresgäst har varit utsatt för brott synes i majoriteten av de granskade avgörandena inte heller ha lett till några bevisvärigheter. Hyresgästens uppgifter under sanningsförsäkran har

oftast tagits för goda. Hyresgästerna har också i vissa fall lagt fram stödbeweisning i form av brottmålsdomar, polisanmälningar och dylikt.

Vad som i stället synes utgöra en svårighet för hyresgästen i bevishänseende är rekvisitet att det som läggs hyresgästen till last ska *ha sin grund* i att hyresgästen varit utsatt för brott. Av förarbetena framgår följande (se prop. 2013/14:195 s. 22):

”En typisk situation är när hyresgästen på grund av rädsla för sin egen eller sina barns säkerhet inte vågar avvisa eller tillrättavisa en make eller sambo som kan förväntas vara störande. Om hyresgästen nyligen utsatts för allvarliga angrepp kan man ofta utgå från att det påverkar hyresgästens möjlighet att handla. Rör det sig däremot om en enstaka händelse för en längre tid sedan, kan det i vissa fall sättas i fråga om händelsen haft tillräcklig betydelse för hyresgästens handlande.”

I de rättsfall där hyresvärdens grund för uppsägning utgjorts av pågående, upprepade åsidosättanden i form av störningar i boendet har hyresgästen vanligtvis invänt att några eller ett flertal av störningarna har haft sin grund i att en våldsverkande partner har vistats i eller utanför lägenheten. Hyresgästen har förklarat att vissa störningar har uppstått i direkt anslutning till att hyresgästen utsatts för brott eller att hyresgästen varit rädd för partnern och inte förmått hindra honom från att agera störande. Den rättsliga prövningen av uppsägningen har i de fallen fokuserat på huruvida varje åsidosättande ska läggas hyresgästen till last i mindre mån i ljust av hennes invändning. De störningar som på ett eller annat sätt har bedömts ha sin grund i att hyresgästen varit utsatt för brott synes ha tillmätts mindre betydelse eller räknats bort helt i bedömningen av om det sammantaget föreligger grund för uppsägning. I de flesta fall har dock den totala omfattningen av åsidosättanden räckt för att hyresvärdens talan ska bifallas.

Kvinnojoursorganisationerna har riktat kritik mot att hyresgästen måste visa att varje separat åsidosättande som läggs henne till last har sin grund i att hon varit utsatt för brott. Skälet till kritiken är de bevissvårigheter som ofta uppstår när en part varit utsatt för våld i nära relation under lång tid. De har uttryckt önskemål om att det ska bli enklare att bevisa sin rätt och sitt särskilda skyddsbehov och föreslagit att domstolarna i stället borde göra en helhetsbedömning av den utsatta hyresgästens situation.

Utifrån de granskade avgörandena kan det konstateras att en hyresvärd ofta åberopar skilda former av åsidosättanden, vilka ibland sträcker sig över en lång tidsperiod, till grund för uppsägningen. Domstolen respektive hyresnämnden har då ett ansvar för att pröva varje åberopad grund för sig. Likaså måste de invändningar som görs gällande mot hyresvärdens grunder prövas var för sig. Huruvida det finns ett samband mellan utsattheten för brott och hyresgästens åsidosättande bör alltså prövas beträffande varje enskilt åsidosättande som hyresvärden gör gällande. Prövningen leder i många fall därför till en differentiering mellan åsidosättanden som beror på att hyresgästen varit utsatt för brott, och övriga åsidosättanden som hyresgästen själv faktiskt ska lastas för.

I praxis har inte hyresgästen behövt bevisa att varje åsidosättande är en i tid och rum omedelbar följd av ett enskilt brott. Flera åsidosättanden kan ha sin grund i ett och samma brottstillfälle och ett samband kan visas på många sätt. En bedömning får göras i varje fall. Vad som synes ha krävts enligt praxis är att hyresgästen kan visa sådana konkreta omständigheter som gör att en slutsats om ett samband kan dras.

I Hyresnämnden i Göteborgs beslut i ärende nr 6613-17 var det fråga om en hyresgäst som under lång tid hade utsatts för psykisk misshandel av sin make. Där fann hyresnämnden att hyresgästens utsatthet på grund av tidigare brottslighet låg till grund för åsidosättandet – makens misshandel av en granne och besökare i trapphuset – på sådant sätt att hyresgästen inte kunde lastas för att inte ha stoppat maken i hans gärningar.

Frågan om samband mellan försummade hyresbetalningar och det faktum att hyresgästen utsatts för brott var aktuell i Lunds tingsrätts mål nr T 2535-17, där fråga var om hyresrätten var förverkad på grund av ett flertal obetalda hyror. Hyresgästen invände att de obetalda hyrorna var av ringa betydelse för hyresvärden, som i det här fallet var en kommun. Hon invände att hon levde under hot och hade blivit utsatt för brottsliga gärningar, samt att hon var sjukskriven. Tingsrätten anförde att det är hyresgästen som måste visa att ett brott begåtts och att det föreligger ett samband mellan det brottsliga angreppet och hyresgästens åsidosättande av en skyldighet. Tingsrätten fann inte, trots att det i och för sig framkommit att hyresgästen tidigare bott på skyddat boende på grund av hot om våld, att hyresgästen hade visat att betalnings-

dröjsmålen berodde på att hon hade utsatts för brott från närstående. I målet hade det inte visats någon konkret förekomst av brott från närstående. Oaktat utformningen av domskälen synes tingsrättens bedömning snarare ha varit att hyresgästen inte hade visat att brott förekommit som orsakat eller i vart fall påverkat betalningsförsummelsen.

Att bevisbördan ligger på hyresgästen vad gäller invändningar mot uppsägningen framstår som rimligt och ändamålsenligt. I fråga om de regler som särskilt är föremål för utredningens granskning kan det visserligen finnas bevissvårigheter för en våldsutsatt person när det rör övergrepp som skett under en lång period. Av det – visserligen begränsade – underlag som praxisgenomgången utgör så framgår det dock inte att bevisföringen har lett till några processuella svårigheter som motiverar en lagstadgad ändring i fråga om bevisbörda eller beviskrav.

Det ska vidare framhållas att det, när det är fråga om uppsägning enligt 12 kap. 46 § första stycket 2 JB, finns utrymme för en hyresgäst att på ett mer övergripande vis än i 12 kap. 42 § femte stycket JB göra gällande utsattheten för brott som ett skäl för en förlängning av hyresavtalet. Bedömningen är friare än den som görs enligt 12 kap. 42 § femte stycket JB (se Edling, Jordabalken 12 kap. 42 § avsnitt 2.3.3 Våldsutsatta hyresgäster, Lexino version 2016-09-01). Inom ramen för bedömningen av om hyresavtalet inte skäligen bör förlängas medges att personliga ömmande skäl på hyresgästens sida beaktas (se SOU 1966:14 s. 146). Det angavs i propositionen i samband med införandet av det nya andra stycket i 12 kap. 46 § JB att hänsynen till hyresgästens utsatta ställning ska väga tungt och att en nyanserad bedömning måste göras även när t.ex. störningar i boendet har förekommit i en omfattning som är svårt att acceptera i ett flerbostadshus (prop. 2013/14:195 s. 25). Detta kan i enskilda fall tänkas medföra att den rättsliga prövningen i större utsträckning riktas in på hyresgästens allmänna utsatthet än på enskilda incidenter och kausalsamband. I så fall påverkar det naturligtvis vilken bevisföring som anses behövlig. Det finns anledning att ha detta i åtanke när det gäller utredningens förslag i kommande avsnitt om att en skälighetsbedömning ska införas även inom ramen för 12 kap. 42 § femte stycket JB.

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.

Skälen för utredningens förslag

Utrymmet för att ta hänsyn till personliga omständigheter i förverkandefrågor är snävt

Vid allvarliga åsidosättanden från hyresgästens sida kan hyresrätten förverkas. Att hyresrätten är förverkad innebär att hyresvärden kan säga upp hyresavtalet att upphöra omedelbart eller annars i förtid, det vill säga utan uppsägningstid. Förverkande innebär alltså en hävningsrätt för hyresvärden.

Att bli uppsagd från sin bostadslägenhet utan att hyresvärden måste iaktta uppsägningstid är en ingripande påföljd för en privatperson. Med hänsyn till hyresreglernas karaktär av social skyddslagstiftning innehåller regleringen kring förverkande dock vissa moment till skydd för hyresgästen. Lagens uppräknade av vilka omständigheter som kan utgöra grund för förverkande är uttömmande. Rätten att säga upp hyresavtalet är också beroende av olika krav som hyresvärden måste uppfylla, exempelvis underrättelse till socialtjänsten i vissa fall och uppmaning till rättelse. Det finns vidare en möjlighet för hyresgästen att återvinna hyresrätten om avtalsbrottet har bestått i försummade hyresbetalningar.

Ett förverkande förutsätter att hyresgästen har gjort sig skyldig till ett väsentligt avtalsbrott. I 12 kap. 42 § femte stycket JB anges att hyresrätten inte är förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. I praxis har bestämmelsen getts en mot hyresgästen restriktiv tillämpning, särskilt om det hyresrättsliga

åsidosättandet avser försummade hyresbetalningar. Det har också markerats att det som är avgörande för bedömningen är vilken betydelse som hyresgästens åsidosättande har haft för hyresvärden (se t.ex. rättsfallen NJA 1989 s. 74 och NJA 1990 s. 405). Av rättsfallet NJA 1989 s. 74 följer dock att glömska, förbiseende eller något jämförbart förhållande på hyresgästens sida i viss utsträckning kan beaktas. I övrigt har den allmänna uppfattningen varit att det inte finns utrymme att beakta andra omständigheter än avtalsbrottets betydelse eller att i övrigt göra någon skälighetsbedömning (prop. 1997/98:46 Ändringar i hyreslagen m.m., s. 28).

Sedan 2014 gäller dock att det vid bedömningen av om hyresgästens åsidosättande är av ringa betydelse särskilt ska beaktas om 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. Bestämmelsen, som framgår av 12 kap. 42 § femte stycket andra meningen JB, infördes i syfte att se till att det vid en rättslig prövning av en uppsägning skulle tas tillräcklig hänsyn till en hyresgästs utsatta ställning som brottsoffer. Innebörden av bestämmelsen är att det, om hyresgästen varit utsatt för brott, i vissa fall får ställas lägre krav än annars på hyresgästens förmåga att uppfylla sina hyresrättsliga skyldigheter. I ett sådant fall kan det som läggs hyresgästen till last anses mindre allvarligt, trots att det har förekommit t.ex. störningar eller vanvård i en omfattning som i och för sig är svår att acceptera i ett flerbostadshus (prop. 2013/14:195 s. 14).

Kritik vid remissförfarandet

Skyddsbestämmelsen föreslogs ursprungligen i den promemoria från Justitiedepartementet som låg till grund för lagstiftningsärendet. När promemorian remitterades anmärkte några av remissinstanserna att utformningen av skyddsbestämmelsen innebar ett avsteg från hur bestämmelsen om förverkande tillämpas.

Svea hovrätt påpekade att endast misskötsamhetens betydelse för hyresvärden torde vara att beakta vid bedömningen av vad som är av ringa betydelse och anförde att ett sådant beaktande av om hyresgästen varit utsatt för brott som föreslagits närmast syntes höra hemma i en skälighetsbedömning.

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall anmärkte att det var mindre lämpligt att koppla frågan om åsidosättandet haft sin grund i att någon utsatt hyresgästen för brott till bedömningen av om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Nämnden anförde att omständigheten att hyresgästen varit utsatt för brott inte gör ett åsidosättande i form av störningar mindre kännbart för kringboende. Nämnden anförde vidare att eftersom förslaget i praktiken avsåg en intresseavvägning så vore det mer renodlat att införa en bestämmelse om en sådan i 12 kap. 42 § JB.

Lagrådet konstaterade i sitt yttrande (prop. 2013/14:195 s. 48 f.) att förslaget fått en mindre lämplig utformning, eftersom det gav möjlighet att väga in andra personliga förhållanden hänförliga till hyresgästen i bedömningen av om åsidosättandet var att bedöma som ringa, utan att tydligt ange i vilken utsträckning sådana omständigheter skulle kunna beaktas. Lagrådet anförde vidare att om förslaget skulle uppfattas som en försiktig öppning för en på intresseavvägning grundad skälighetsbedömning så framstod de mycket specifika begränsningarna i den föreslagna lagtexten som tveksamma och ägnade att skapa tillämpningsproblem. Enligt Lagrådet hade det varit önskvärt om beredningen av förslaget hade genomförts med utgångspunkt i hur en på personliga förhållanden grundad skälighetsbedömning lämpligen borde ha utformats. En sådan utgångspunkt skulle enligt Lagrådet sannolikt i hög grad ha underlättat att åstadkomma en mer tydlig och avvägd reglering.

Regeringen beaktade remissinstansernas och Lagrådets synpunkter men vidhöll i stort utformningen av förslaget. I propositionen anfördes att det inte torde vara uteslutet enligt gällande reglering angående förverkande att t.ex. graden av skuld hos hyresgästen kunde beaktas i vissa fall vid bedömningen av om ett avtalsbrott är av ringa betydelse. Att särskilt peka ut svårigheten att fullgöra en förpliktelse på grund av ett brottsligt angrepp som en faktor i bedömningen bedömdes därför knyta an till vad som torde gälla. Regeringen bedömde också att den föreslagna bestämmelsen gav en önskvärd frihet för rättstillämparna att beakta omständigheterna i enskilda fall. Eftersom frågan rörde en liten del av det totala antalet förverkande per år, bedömde regeringen att en vidare översyn angående på personliga förhållanden grundad skälighetsbedömning inte var motiverad inom det då förevarande ärendet (se prop. 2013/14:195 s. 15).

Tillämpningen i praxis

I de fall då åsidosättandet har haft sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i dennes hushåll för brott, synes prövningen enligt 12 kap. 42 § femte stycket JB i huvudsak ha skett i enlighet med lagstiftarens avsikt. Tyngdpunkten vid bedömningarna av om det som har lagts hyresgästen till last har varit av ringa betydelse har legat på betydelsen av de åsidosättanden som förekommit. Domstolen respektive hyresnämnden har gjort en sammantagen bedömning utifrån omfattningen av och allvaret i åberopade åsidosättanden, hyresgästens egen inblandning och skuld, graden av utsatthet m.m. Följande utgör exempel på hur bedömningen har formulerats i praxis:

”Vissa av störningarna har haft samband med att [hyresgästen] misshandlats av sin pojkvän. Dessa tillfällen har utgjort en mindre del av störningstillfällena och hon har trots misshandeln fortsatt att ta emot honom i provningslägenheten. Störningarna från henne och de som hon haft tillsynsansvar för har pågått under lång tid och hon har trots rättelseanmaningen inte vidtagit tillräckliga åtgärder för att få störningar att upphöra. Med hänsyn härtill kan störningarna inte bedömas som ringa.” (Svea hovrätts beslut den 5 april 2022 i mål nr ÖH 3303-22, hyresnämndens formulering.)

”Trots att [hyresgästen] vid några av dessa tillfällen befunnit sig i en utsatt situation finner tingsrätten med hänsyn till att störningarna varit upprepade och pågått under en längre tid att de inte ska anses som ringa.” (Hovrätten över Västra Sveriges dom den 10 juni 2019 i mål nr T 5391-18, tingsrättens formulering.)

”Det finns dock inte skäl att ifrågasätta att den f.d. pojkvännen har varit hotfull och våldsam och att [hyresgästen] har befunnit sig i en utsatt situation när han sökt upp henne vid återkommande tillfällen. Med hänsyn till att bråken har pågått under en längre period anser dock hyresnämnden att det ändå bör kunna ställas vissa krav på [hyresgästens] agerande. [...] Även om det inte kan krävas av [hyresgästen] att hon vid varje enskilt tillfälle ska fatta ett genomtänkt och konsekvent beslut, anser hyresnämnden att [hyresgästens] upprepade åsidosättanden fått så långtgående konsekvenser för andra hyresgästers trygghet och trivsel att de kringboendes intresse får anses väga över [hyresgästens] intressen. Hyresnämnden finner alltså att [hyresgästen] är ansvarig för störningarna och att dessa inte kan bedömas som ringa.” (Hyresnämnden i Stockholms beslut den 15 maj 2018 i ärende nr 2607-18.)

”Av utredningen har framkommit att [hyresgästen] [...] är föremål för sociala insatser och att hennes make har strävat efter att isolera henne från familj och vänner, kuvat henne genom att totalt styra henne samt även misshandlat henne psykiskt. [...] Dessa omständigheter motiverar att det ställs lägre krav på hyresgästen än vad som annars hade varit fallet. [...] Trots att det som har inträffat är svårt att acceptera för de omkringboende måste det som läggs [hyresgästen] till last ses som mindre allvarligt. Hyresnämnden anser på grund av det anförda att [hyresgästens] förseelse är av ringa betydelse varvid hyresrätten inte är att anse som förverkad.” (Hyresnämnden i Göteborgs beslut den 7 februari 2018 i ärende nr 6613-17.)

”Hovrätten konstaterar emellertid att det av utredningen i målet framkommer att [hyresgästen] själv aktivt agerat vid ett flertal störningstillfällen samt att hon åtminstone vid något tillfälle har försökt ta sig in i provningslägenheten tillsammans med pojkvännen genom att resa föremål mot fasaden. Hovrätten bedömer därför sammantaget att det som ligger [hyresgästen] till last inte är av ringa betydelse.” (Svea hovrätts beslut den 8 mars 2016 i mål nr ÖH 9912-15.)

En skälighetsbedömning skulle medföra ett starkare skydd

Av det som framkommit genom utredningens möten med framför allt kvinnojoursorganisationerna kan omständigheterna variera kraftigt för dem, i de flesta fall kvinnor, som utsatts för brott i en nära relation. Ofta är våld i relationen nära sammankopplat med andra övergrepp såsom psykiskt och ekonomiskt våld. Personerna som har utsatts för brott i nära relation drabbas av våldets konsekvenser på många olika sätt, vilket kan ta sig uttryck i såväl fysisk som psykisk ohälsa med sjukskrivning och arbetslöshet till följd. På grund av de ekonomiska konsekvenserna kan dessa personer även ha extra svårt att få en ny bostadslägenhet på en ansträngd bostadsmarknad.

2014 års bestämmelser möjliggjorde att hänsyn kan tas till brottsutsattas situation i större utsträckning än vad som gällt tidigare. Hur långtgående hänsyn som kan tas vid tillämpningen av regeln i 12 kap. 42 § femte stycket JB är dock inte helt klart. Enligt regelns ordalydelse ska utsattheten särskilt beaktas inom ramen för bedömningen av om det som lagts hyresgästen till last har varit av ringa betydelse. I förarbetena uttrycks emellertid att de dömande instanserna behöver ha ett utrymme att göra en avvägning mellan de intressen som står mot varandra utifrån omständigheter i det

enskilda fallet (prop. 2013/14:195 s. 14). I författningskommentaren anges att en samlad bedömning får göras av hyresgästens utsatta ställning å ena sidan och omfattningen och verkningarna av hyresgästens åsidosättande å andra sidan. Det anges också att det som ligger hyresgästen till last i vissa fall kan anses som ringa trots allvarliga åsidosättanden, om hyresgästens ställning varit utsatt, och att det med hänsyn till ett brottsoffers och dess barns behov av lägenheten kan finnas skäl att inte ha en för sträng bedömning i dessa fall (prop. 2013/14:195 s. 22 f.).

Frågan om regelns utformning ska ses som en öppning mot en skälighetsbedömning i förverkandesituationen har förekommit i den hyresrättsliga litteraturen (se bl. a. Bengtsson, Hager, Victorin, Hyra och nyttjanderätt till fast egendom, Norstedts Juridik, 10 uppl., s. 224 och Holmqvist, Thomsson, Ahlinder, Hyreslagen, En kommentar, JUNO 2022). Någon uttrycklig sådan skälighetsbedömning står dock inte att finna vid tillämpningen av regeln i praxis. I de påträffade rättsfallen har bedömningarna, i nära anslutning till lagtextens lydelse, huvudsakligen tagit sikte på om de åsidosättanden som förekommit varit av ringa betydelse och i vilken mån hyresgästen har kunnat lastas för dem (se avsnitt 5).

I situationer av de slag som regeln avser att träffa kan det finnas särskilt ömmande omständigheter hänförliga till hyresgästens person. Det kan också vara svårt för hyresgästen att ge en rättvis bild av uppkomsten till de hyresrättsliga åsidosättandena. Om hänsynstagande till utsatthet för brott därmed bara medges inom ramen för bedömningen av om det hyresrättsliga åsidosättandet är av ringa betydelse, finns det enligt utredningens bedömning en tydlig risk för att regeln i enskilda fall inte erbjuder ett tillräckligt skydd för en brottsutsatt hyresgäst. En annan sak är att någon sådan situation såvitt utredningen kunnat utröna hittills inte har ställts på sin spets i rättstillämpningen. Med ett tydligare utrymme att beakta särskilt ömmande omständigheter som skäl mot ett förverkande skulle emellertid skyddet för hyresgästen stärkas. Regeln skulle också bli mer ändamålsenlig om det förtydligades på vilket sätt hänsyn till en brottsutsatt hyresgäst ska tas. Det skulle bli lättare för berörda parter att förstå på vilket sätt det faktum att hyresgästen varit utsatt för brott kan få betydelse i en hyresrättslig tvist.

Hyresvärdens rätt att häva ett avtal som missköts är en grundläggande del av det hyresrättsliga regelverket. Möjligheten till för-

verkande av hyresrätten måste även fortsättningsvis fylla en funktion som utväg för hyresvärderna i de fall då hyresgästen inte fullgör sina förpliktelser. Utredningens avsikt är därför inte att reglerna om förverkande ska utformas så att de allmänt närmar sig uppsägningsbestämmelserna i 12 kap. 46 § JB. Det måste även i fortsättningen göras en tydlig åtskillnad mellan förverkandefallen och de fall då hyresvärderna säger upp hyresavtalet till upphörande efter uppsägningstid på grund av hyresrättsliga åsidosättanden.

Med hänsyn till den öppning mot en skälighetsbedömning som 2014 års lagändring medförde så är dock inte steget mot att formulera om skyddsregeln i 12 kap. 42 § femte stycket JB som ett uttryckligt skälighetsrequisit överdrivet stort. Regeln är därtill begränsad till mycket speciella situationer där en hyresgästs intressen särskilt starkt gör sig gällande. På ett mer övergripande plan torde förslaget därför inte innebära någon förskjutning av den balans mellan hyresvärdars och hyresgästers intressen som kommer till uttryck genom den hyresrättsliga regleringen i övrigt. Skyddsregeln i dess föreslagna utformning skulle bli tillämplig i samma situationer som den nuvarande skyddsregeln. Förslaget innebär emellertid att rättstillämpande instanser får utrymme att i dessa fall ta hänsyn till en brottsutsatt hyresgästs situation i vidare mån.

Utredningen bedömer därmed sammantaget att det finns skäl att föreslå att regeln till skydd för brottsutsatta hyresgäster ändras på så sätt att ett förverkande – vid sidan av det fallet att det som ligger hyresgästens till last är av ringa betydelse – inte får 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.

Det ingår inte i utredningens uppdrag att göra en vidare analys eller föreslå en mer vittgående ändring som skulle innebära att en mer allmänt hållen skälighetsbedömning införs där personliga förhållanden av skilda slag hos hyresgästen kan vägas mot hyresvärdens intressen (jfr Lagrådets ovan nämnda yttrande).

6.3 Utökade möjligheter att överta ett hyresavtal

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.

Skälen för utredningens bedömning

En ekonomiskt utsatt situation medför hinder på bostadsmarknaden

Kvinnojoursorganisationerna har pekat på att kvinnor som varit utsatta för våld i nära relation typiskt sett också ofta befinner sig i en ekonomiskt utsatt situation. Med ekonomisk utsatthet avses inom ramen för denna promemoria en svag ekonomi, exempelvis små ekonomiska tillgångar, låga inkomster eller förekomst av skulder.

Personer som har levt i en relation präglad av våld och övergrepp har ofta även utsatts för ekonomiskt våld och har därmed inte några egna ekonomiska tillgångar (se vidare avsnitt 3.1.2). Utsatthet för våld och andra övergrepp kan medföra att den utsatta personen drabbas av fysisk eller psykisk ohälsa med sjukskrivning eller arbetslöshet som följd. Konsekvenserna av våldet kan därmed påverka personens möjlighet att återfå en ordnad ekonomisk tillvaro under lång tid efter relationen.

Många fastighetsägare och hyresvärdar har fastslagna policyer och ekonomiska krav för att någon ska få teckna ett hyresavtal. Det är vanligt förekommande att hyresvärdar ställer krav på att hyresgästen måste ha inkomster uppgående till en viss summa i relation till hyreskostnaden. Det förekommer också att hyresvärdar inte godtar vissa typer av inkomster, exempelvis försörjningsstöd, eller att förekomsten av hyresskulder eller betalningsanmärkningar leder till att hushållet nekas att teckna hyresavtal (Boverkets rapport 2017:30 Hyresvärdars krav på blivande hyresgäster, s. 8 f.).

Som framgår av avsnitt 3.3 är avsaknad av boendereferenser, för låg inkomst och inkomst av någon form som inte accepteras enligt Socialstyrelsens kartläggning 2017 de vanligaste orsakerna till att kvinnor som befann sig i akut hemlöshet inte hade godkänts på den ordinarie bostadsmarknaden (Socialstyrelsens rapport Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, s. 31 f.).

Försörjningsstöd är en av de vanligaste formerna av inkomst som inte godkänns av hyresvärdar. Inkomsten ses inte som varaktig och hyresvärdar ser därmed en risk för problem med hyresbetalningarna i framtiden. Orsaken till att en person får försörjningsstöd kan dessutom för en hyresvärd framstå som oklar och därmed inge betänkligheter.

En svag ekonomi eller en historik av skulder kan därmed vara hinder på vägen till en egen bostad. Svårigheten att på egen hand ordna en ny bostad kan medföra att den brottsutsatta personen inte vågar ta steget att lämna en våldsamt relation. Vidare kan en person som har brutit upp från en våldsamt relation tvingas återvända till brottsutövaren för att inte hamna i hemlöshet, om han eller hon inte lyckas ordna en bostad på egen hand.

Det finns normalt ingen utkrävbar rätt till bostad från kommunen

Det allmänna har ett grundläggande ansvar för att trygga individens rätt till bl.a. en bostad samt att verka för social omsorg och trygghet. Socialtjänstlagen (2011:453), nedan SoL, stadgar ett ansvar för kommunernas socialnämnder att se till att enskilda får det stöd och den hjälp som de behöver (2 kap. 1 § SoL). Det innefattar att främja den enskildes rätt till bl.a. en bostad (3 kap. 2 § SoL).

Det finns inte något stöd i SoL för att rätten till bistånd i allmänhet ska omfatta ett tillhandahållande av stadigvarande bostäder till bostadslösa personer. Socialnämnden kan under vissa omständigheter ha ett ansvar att tillhandahålla eller ombesörja bostad som uppfyller kraven på skälig levnadsnivå, exempelvis om den enskilde är bostadslös och har speciella svårigheter att på egen hand skaffa bostad (se RÅ 1990 ref. 119, RÅ 2004 ref. 130 och JO:s beslut 2010-03-22 i ärende nr 3938-2009). Det yttersta ansvaret för att ordna en stadigvarande bostad ligger som huvudregel på individen själv.

Våldsutsatta personers behov av stöd är särskilt reglerat. I 5 kap. 11 § SoL föreskrivs ett särskilt ansvar för socialnämnden att se till att den som är utsatt för brott och dennes närstående får stöd och hjälp. Enligt paragrafens andra stycke ska socialnämnden särskilt beakta att kvinnor som är eller har varit utsatta för våld eller andra övergrepp av närstående kan vara i behov av stöd och hjälp för att förändra sin situation.

I Socialstyrelsens föreskrifter och allmänna råd om våld i nära relationer (HSLF-FS 2022:39) anges vidare att socialnämnden bör erbjuda våldsutsatta stöd och hjälp med att ordna stadigvarande boende (6 kap. 1 §) och vid behov ska erbjuda lämpligt, tillfälligt boende till en våldsutsatt vuxen (6 kap. 2 §).

Kommunernas socialnämnder tillhandahåller flera olika verktyg och insatser för att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende efter exempelvis vistelse i skyddat boende. En del kommuner erbjuder stöd via en bostadskoordinator med att söka bostad, ställa sig i bostadsköer och leta bostad på andrahandsmarknaden (länsstyrelsernas rapport Till stadigvarande boende¹¹, s. 22). Det finns också exempel på kommuner som under vissa förutsättningar erbjuder så kallade sociala kontrakt, vilka ofta utgörs av att kommunen står på hyresavtalet medan den enskilda individen bor i andra hand.

En del kommuner samverkar med det kommunala bostadsbolaget för att erbjuda bostäder som våldsutsatta med förtur i bostadskön kan ansöka om. Möjligheten med förtur till våldsutsatta är dock förenad med svårigheter i praktiken. Bland annat tillämpar de allmännyttiga kommunala bolagen i många fall gemensamma regler gällande tillhandahållandet av bostäder, exempelvis krav på att den sökande ska ha varit folkbokförd i kommunen en viss tid. Även skulder, betalningsanmärkningar eller otillräckliga inkomster påverkar möjligheten till hyresavtal via förtur. Av rapporten framgår att det totalt sett är en liten del, knappt två procent, av hyresbeståndet som hyrs ut med förtur hos Sveriges Allmännyttas medlemsbolag (Till stadigvarande boende, s. 22 f.).

¹¹ Till stadigvarande boende. Kartläggning av kommuners insatser för att hjälpa våldsutsatta personer med eller utan barn att ordna stadigvarande boende efter vistelse i skyddat boende eller annat tillfälligt boende, utgiven av Länsstyrelsen i Västerbottens län 2022.

Möjligheten att få rätten till den gemensamma bostaden är viktig

En person som har varit utsatt för brott i nära relation kan med hänsyn till svårigheterna att ordna en ny bostad ha ett extra starkt behov av att vid en separation få behålla den lägenhet som varit parets gemensamma. Behovet kan ha sitt ursprung i den ekonomiskt utsatta situation personen befinner sig i. Önskemålet att få bo kvar kan också vara betingat av hänsyn till den våldsutsattas barn som har behov av kontinuitet i hemförhållandena.

Inom ramen för utredningens uppdrag att utreda ett stärkt hyresrättsligt skydd ingår att överväga om en våldsutsatt make eller sambo i ännu högre grad än i dag bör ha rätt att behålla ett gemensamt hyresavtal för egen del eller överta förövarens hyresavtal.

En stärkt möjlighet för att få överta rättigheten till den gemensamma bostaden är också något som lyfts fram vid samrådsmötena som ett reellt behov för våldsutsatta personer. Kvinnojoursorganisationerna har uppmärksammat utredningen på problematiken i att det oftast är den våldsutsatta personen som tvingas lämna det gemensamma hemmet, medan våldsförövaren kan bo kvar. De har efterfrågat ett enklare sätt för en våldsutsatt person att få rätten till bostaden framför våldsutövaren.

Rättsliga möjligheter för en person att få ensam rätt till ett hyresavtal avseende det som varit makars eller sambors gemensamma bostad finns dels genom familjerättsliga bestämmelser om bodelning m.m., dels genom 12 kap. 47 § JB inom ramen för det hyresrättsliga besittningsskyddet. Bestämmelserna utgör ett skydd för personer som har behov av att ha kvar sin bostad när det av olika anledningar inte är aktuellt för makarna eller samborna att bo kvar i bostaden tillsammans. Utredningen har därför sett anledning att överväga om det finns skäl att utöka eller förstärka de befintliga rättsliga möjligheterna för brottsutsatta personer att ta över hyresavtalet till den gemensamma bostaden för egen del.

Det är inte självklart att en person som har utsatts för brott av närstående, framför allt för våld i nära relation, har möjlighet eller önskemål om att bo kvar i det som varit parets gemensamma bostad. Om det har förekommit allvarligt våld kan det finnas en kritisk hotbild mot den våldsutsatta och det kan ur säkerhetssynpunkt till och med vara omöjligt att återvända till den kända adressen. I många fall är dock inte hotbilden större än att personen, sedan relationen

avslutats, kan bo kvar i bostaden. Detta kan i så fall vara av stort värde för en utsatt person, framför allt om denne ingår i ett hushåll med barn, att bo kvar i hemområdet där familjen har ett kontaktnät, skola och förskola eller vårdkontakter.

Möjligheten att överlåta hyresrätten genom byte

Det finns också en möjlighet för en hyresgäst att använda hyresrätten som bytesobjekt och på så sätt skaffa sig en ny bostadslägenhet. Att få behålla eller överta ett hyresavtal kan av den anledningen vara värdefullt, även om den våldsutsatta inte vill bo kvar i samma lägenhet som tidigare.

Förutsättningarna för en hyresgäst att överlåta hyresrätten till sin lägenhet för att genom byte erhålla annan bostadslägenhet regleras i 12 kap. 35 § JB. Av bestämmelsen framgår att en hyresgäst kan få tillstånd av hyresnämnden till ett byte, även om hyresvärden inte har gett sitt samtycke. Förutsättningarna för att få tillstånd till ett byte är begränsade. Det krävs att hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och att detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt att inte heller några andra särskilda skäl talar emot bytet.

Som exempel på beaktansvärda skäl nämns i betänkandet som föregick lagstiftningen att en växande familj behöver större utrymmen, att en hyresgäst vars barn lämnat hemmet vill skaffa en mindre lägenhet, att hyresgästen får stadigvarande arbete på annan ort, att hyresgästen genom byte har möjlighet att få en väsentligt förbättrad bostadsstandard eller att hyresgästen till följd av väsentligt ändrade ekonomiska förhållanden, exempelvis på grund av sjukdom eller pensionering, vill minska sina bostadsutgifter. Det påpekas i motiven att om det framstår som möjligt för hyresgästen att få en bostad utan byte så kan hyresgästen inte anses ha ett beaktansvärt skäl för byte (SOU 1966:14 s. 359 f.).

Om hyresgästen, eller någon annan person i byteskedjan, varit bosatt i sin lägenhet i mindre än ett år är möjligheten till byte ännu mer begränsad. Tillstånd till byte lämnas enligt 12 kap. 35 § första stycket fjärde meningen JB endast om personen har synnerliga skäl för bytet. I kravet på att hyresgästerna i byteskedjan ska ha varit bosatta i sina lägenheter i mer än ett år innefattas att de även ska ha

innehaft hyresavtalet för lägenheten under denna tid (se Svea hovrätts beslut den 22 juni 2022 i mål nr ÖH 95-22).

Under utredningens samrådsmöten har en farhåga lyfts om att syftet med att ta över ett hyresavtal för att kunna använda det vid byte till en ny bostadslägenhet kunde bli förfelat på grund av de snäva förutsättningarna för att få tillstånd till byte. Bestämmelsen i 12 kap. 35 § JB första stycket fjärde meningen kan förhindra att personen som övertagit bostaden med stöd av familjerättsliga regler eller enligt 12 kap. 47 § andra stycket JB får byta hyresrätten innan personen innehaft hyresavtalet i ett år.

I bestämmelsen ges dock en ventil för särskilt ömmande fall. Byte kan medges även om ettårsfristen inte är uppfylld, om synnerliga skäl föreligger. Synnerliga skäl kan enligt förarbetena finnas om en hyresgäst på grund av en oförutsedd händelse, exempelvis dödsfall i familjen, har ett mycket stort behov av att omgående få en mindre lägenhet eller att flytta till en annan ort. Ett annat exempel som ges i propositionen är att en hyresgäst förlorat jobbet och inte har ekonomisk möjlighet att betala hyran för sitt nuvarande boende (se prop. 2018/19:107 Åtgärder mot handel med hyreskontrakt, s. 65).

Utredningen har inte hittat något avgörande där en persons behov av byte till ny bostad på grund av utsatthet för brott har prövats som ett synnerligt skäl. Vad som utgör tillräckliga skäl för byte är naturligtvis upp till hyresnämndens bedömning i varje enskilt fall. Utifrån de exempel som lagstiftaren gett vid tillkomsten och den senaste ändringen av regeln synes ett brådskande behov av att byta bostad på grund av att en person plötsligt varit tvungen att lämna en våldsamt relation kunna utgöra tillräckliga skäl för byte av hyresrätten. Utredningen konstaterar att det i vart fall inte föreligger något sådant absolut hinder mot byte som ger anledning att överväga förändringar av bytesreglerna för att åstadkomma ett bättre skydd för våldsutsatta hyresgäster.

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.

Skälen för utredningens bedömning

Fördelning av bostaden i samband med bodelning

Vem av två före detta makar eller sambor som ska få rätten till ett hyresavtal efter separation regleras i äktenskapsbalken, nedan ÄktB, och sambolagen (2003:376). Både ÄktB och sambolagen föreskriver en möjlighet för en av parterna att i samband med bodelning ta över den gemensamma bostaden, vilket även omfattar avtalet till en hyresrätt, från den andre maken eller sambon.

När ett äktenskap upplöses ska makarnas egendom fördelas mellan dem genom bodelning. Regler om vad som ska ingå i bodelning och hur makarnas andelar och lotter ska beräknas finns i 10 och 11 kap. ÄktB. Bodelning förrättas av makarna tillsammans. Om makarna inte kan enas om en bodelning, ska domstolen enligt 17 kap. 1 § ÄktB efter ansökan av ena maken förordna någon utomstående person att vara bodelningsförrättare. En make som är missnöjd med bodelningen får klandra den inom fyra veckor efter delgivning och kan därigenom få bodelningen prövad i domstol.

Enligt 11 kap. 8 § ÄktB kan den make som bäst behöver makarnas gemensamma bostad eller bohag få rätt att tilldelas denna egendom i avräkning på sin lott i bodelningen, eller, om värdet är ringa, utan avräkning. Regeln gäller även om bostaden inte är makarnas gemensamma enligt hyresavtalet utan endast står på den ena maken. En förutsättning för att en make ska få överta en bostad eller bohag som tillhör den andra maken är att ett sådant övertagande med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

Motsvarande regler om bodelning finns beträffande samboskap. Den sambo som bäst behöver bostaden eller bohaget har enligt 16 § sambolagen rätt att få denna egendom i avräkning på sin lott i bodelningen eller, om värdet är ringa, utan avräkning. Denna rätt

gäller om ett sådant övertagande med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt.

Enligt sambolagen finns utöver bodelningsförfarandet även en möjlighet för en sambo att överta en bostad som inte är samboegendom. Den gäller i de fall då den ena sambon innehar en hyresrätt eller bostadsrätt som varit parets gemensamma bostad. Den andra sambon kan då enligt 22 § sambolagen få överta bostaden efter prövning av domstol. Även i dessa fall krävs dock att den sambon bäst behöver bostaden och att ett sådant övertagande även med hänsyn till omständigheterna i övrigt kan anses skäligt. Om samborna inte har eller har haft barn tillsammans, gäller rätten till övertagande endast om synnerliga skäl talar för det.

Vid behovs- och skälighetsprövningen enligt de angivna bestämmelserna är det parternas personliga omständigheter som får betydelse. Om det finns barn i förhållandet och barnen huvudsakligen kommer att bo hos den ena maken eller sambon, har den personen i rättspraxis i regel bedömts ha störst behov av bostaden. Även omständigheter som ekonomi, möjlighet att skaffa en ny bostad, närhet till arbete, m.m. kan beaktas.

Personer som enligt familjerättsliga regler får rätt till bostaden ges också ett skydd gentemot tredje man, dvs. hyresvärden, om bostaden är en hyresrätt. Denna rätt återspeglas i 12 kap. 33 § andra stycket JB. Där framgår att om hyresrätten till makarnas eller sambornas gemensamma bostad övergått genom bodelning eller övertagits av ena sambon enligt 22 § sambolagen, har personen som övertagit hyresrätten rätt att träda i hyresgästens ställe. Detta gäller också när lägenheten hyrts gemensamt av makarna gemensamt. I dessa situationer kan hyresvärden inte motsätta sig personen som ny hyresgäst.

Kvarsittningsrätt medan bodelningen pågår

Det är inte ovanligt att en bodelning tar lång tid att avsluta, exempelvis om makarna eller samborna har svårutredd egendom eller om en av dem obstruerar och försvårar bodelningen. Det finns därför en möjlighet för en av makarna eller samborna att begära att få bo kvar i bostaden medan bodelningen pågår, så kallad kvarsittningsrätt. Det är inte en fråga som ingår i bodelningen och som

bodelningsförrättaren bestämmer över, utan en särskild fråga som prövas av domstol.

Frågan om kvarsittningsrätt gällande makar kan prövas av domstolen i samband med ett mål om äktenskapsskillnad (14 kap. 5 § ÄktB). Domstolen kan även bestämma att ett sådant beslut ska gälla interimistiskt till dess målet har avgjorts, vilket kan vara betydelsefullt exempelvis om handläggningen av målet riskerar att dra ut på tiden (14 kap. 7 § ÄktB). Om den ena maken har fått rätt att bo kvar i bostaden under tiden som bodelning pågår, är den andre maken skyldig att genast flytta från bostaden. Den make som fått rätt att bo kvar i bostaden kan begära avhysning av den andra maken (14 kap. 8 § ÄktB).

Det finns också en möjlighet för före detta äkta makar att ansöka om kvarsittningsrätt om målet om äktenskapsskillnad har avslutats vid domstolen utan att frågan om kvarsittningsrätt prövats. Domstolen kan på ansökan av en av makarna fatta ett separat beslut i kvarsittningsfrågan (18 kap. 2 § ÄktB). Även i dessa ärenden finns en möjlighet att begära ett interimistiskt beslut.

Även sambor kan ansöka om kvarsittningsrätt. Beträffande en bostad som ska ingå i sambornas bodelning kan en av samborna ansöka hos domstol om att få rätt att bo kvar i bostaden till dess att bodelning har gjorts (28 § sambolagen). På begäran av någon av samborna kan domstolen också besluta vad som ska gälla interimistiskt, det vill säga medan ärendet pågår.

Slutligen finns också möjligheten att inom ramen för ett mål om övertagande enligt 22 § sambolagen ansöka om att domstolen ska besluta om kvarsittningsrätt till bostaden för en av parterna till dess målet har avgjorts slutligt (31 § sambolagen).

Även enligt sambolagen gäller att om den ena sambon har berättigats att bo kvar i bostaden så är den andra sambon skyldig att genast flytta därifrån.

I bestämmelserna om kvarsittningsrätt anges inte några rekvisit för när en person ska få rätt att bo kvar i bostaden. Dock har det i rättstillämpningen utvecklats en praxis att tillmäta samma omständigheter betydelse som vid fördelning av bostaden. Vem som har störst behov av bostaden blir därmed vanligtvis avgörande.

Reglerna erbjuder tillräckliga möjligheter för brottsutsatta personer

De familjerättsliga reglerna erbjuder möjligheter att åstadkomma en rättslig prövning avseende rätten till bostaden. Bestämmelserna, och den praxis som har utvecklats, syftar till att tillhandahålla ett skydd för den av parterna som har störst behov av bostaden. Reglerna ger alltså inte någon av parterna en absolut rättighet till bostaden utan en bedömning får göras i varje enskilt fall. Vid behovsprövningen beaktas i hög grad sådana omständigheter som typiskt sett kan föreligga beträffande en brottsutsatt person, exempelvis svårigheter att hitta en annan bostad eller barns behov av boendekontinuitet. För den part som har ett behov av att bo kvar i det som varit parternas gemensamma bostad finns det alltså rättsliga verktyg att tillgå.

Att personer som varit utsatta för våld i nära relation har svårt att hävda sin rätt till bostaden genom en rättslig process synes därmed inte ha sin orsak i brist på tillämpliga regler. Däremot har det framgått av utredningens samrådskontakter att det bland utsatta kvinnor ofta saknas kunskap om grundläggande bestämmelser kring exempelvis familj och boende. Avsaknaden av kunskap om samhällets system och grundläggande regler är naturligtvis ett problem för till exempel kvinnor som blivit beroende av sin partner för att sköta praktiska och ekonomiska frågor.

Det har också framkommit genom kontakterna med framför allt kvinnojoursorganisationerna att en tvist om bostaden sällan är en fråga som våldsutsatta kvinnor kan prioritera eller alls har kapacitet att driva när de nyligen lämnat en våldsam relation. Andra, mer brådskande, frågor tenderar att ta upp all ork och tid. Många kvinnor kan också uppleva ett stort psykologiskt motstånd mot att ge sig in i situationer där de tvingas till kontakter med den partner de lämnat. I en sådan situation fyller rådgivning och stöd i praktiska och ekonomiska frågor från frivilligorganisationer eller genom socialnämndens försorg en viktig funktion.

Att driva en juridisk process kan vara psykiskt påfrestande och ekonomiskt kostsamt. Utan möjlighet att bekosta ett juridiskt ombud kan det upplevas som svårt att hävda sin rätt genom en rättslig prövning. Det riskerar naturligtvis att drabba personer som befinner sig i en utsatt situation. En part som har behov av att driva en rättslig process för att kunna tillvarata sina juridiska rättigheter

kan dock i vissa fall få rättshjälp av staten enligt rättshjälplagen (1996:1619). Det synes finnas möjlighet att få rättshjälp i samtliga de typer av familjerättsliga tvister som berör rätten till bostaden.

Rättshjälp kan som huvudregel inte beviljas för biträde vid bodelning. Om ett bodelningsbeslut klandras så finns det däremot möjlighet för en part att få rättshjälp för kostnader för målet i tingsrätten.

Det finns vidare enligt 17 kap. 7 a § ÄktB en möjlighet till en form av ekonomiskt bistånd vid bodelning kallad ersättningsgaranti. Bestämmelsen är i första hand tillämplig när den make som sitter kvar i boet vägrar att medverka till bodelning och motparten därför inte kan få ut sina tillhörigheter och inte heller i övrigt har egna medel för att bekosta en bodelning. Om rätten beslutar om ersättningsgaranti, ska ersättningen till bodelningsförrättaren under vissa förutsättningar betalas av staten. På så sätt kan en förfördelad part driva igenom en bodelning.

Sammanfattningsvis tillhandahåller reglerna inom det familjerättsliga området tillräckliga möjligheter för brottsutsatta personer att ta över hyresavtal till bostaden vid separation och bodelning. Därmed saknas det skäl att föreslå någon ändring i det familjerättsliga regelsystemet.

6.3.3 Övertagandemöjligheten i 12 kap. 47 § JB – en del av det hyresrättsliga besittningsskyddet

Hyresrättsliga regler ger ingen möjlighet att tvångsvis överlåta ett hyresavtal

Enligt 12 kap. 47 § JB finns en möjlighet att utverka en rätt gentemot hyresvärden att träda in som hyresgäst i hyresavtalet. I 12 kap. 47 § första stycket JB stadgas en rätt för en medhyresgäst att få bo kvar i hyreslägenheten genom att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresgästerna gemensamt sägs upp eller den andre hyresgästen själv-mant säger upp hyresavtalet. Denna rätt utgör en del av det hyresrättsliga besittningsskyddet och utgör ett skydd för en skötsam medhyresgäst mot att tvingas lämna sin bostad.

Rätten är enligt andra stycket utvidgad till en medboende make eller sambo som inte har del i hyresavtalet. Denna möjlighet aktualiseras när hyresvärden av olika anledningar har sagt upp den av

makarna eller samborna som stått som hyresgäst. Den andre maken eller sambon kan då få rätt att få ta över hyresavtalet och få det förlängt för egen del.

Möjligheten för en person att på så sätt få en rätt till hyresavtalet till bostaden synes användas i mycket begränsad utsträckning i de fall det förekommit våld eller andra brott inom relationen. En förklaring är att det då oftast är den våldsutsatta personen som lämnar relationen och därmed den gemensamma bostaden. I de flesta fall finns det inte någon grund för hyresvärden att säga upp den andre partnern. Det är tänkbart att förekomsten av våld inom relationen aldrig har blivit känd för någon utomstående, än mindre att det har medfört någon anledning för en hyresvärd att reagera. Om det inte förekommer någon grund för uppsägning från hyresvärdens sida och hyresgästen inte själv säger upp hyresavtalet, har medhyresgästen ingen ensam rätt till hyresavtalet enligt 12 kap. 47 § JB och den medboende ingen rätt alls till avtalet enligt paragrafen.

I de fallen är 12 kap. 47 § JB inte användbar som lösning på det som kvinnojoursorganisationerna uttryckt önskemål om, nämligen ett medel för en våldsutsatt person att utverka en rätt till bostaden framför våldsförövaren. Genom 12 kap. 47 § JB ges ingen möjlighet för en person att åstadkomma en tvångsvis överlåtelse av en hyresrätt från den ursprungliga hyresgästen. En hyresvärd har inte rätt att utan den ena hyresgästens samtycke skriva över ett gemensamt hyresavtal på den andra av hyresgästerna ensam. En överenskommelse mellan hyresvärden och en av makarna eller samborna att, innan bodelning skett eller hyresavtalet på annat sätt övergått till denne ensam, teckna ett nytt hyresavtal där maken är ensam hyresgäst strider mot den andre makens besittningsskydd (se RH 2004:2). När det uppstår tvist om bostaden är parterna hänvisade till de familjerättsliga reglerna gällande bodelning m.m.

I 12 kap. 47 § JB ges i stället en möjlighet för en medhyresgäst eller medboende att träda in som hyresgäst och därmed få bo kvar i en lägenhet när den andre hyresgästen, eller den ursprungliga hyresgästen, flyttar ut. Rätten till hyresavtalet blir då en fråga mellan hyresvärden och den som vill behålla hyresavtalet för egen del eller vill bli ny hyresgäst. Den före detta hyresgästen, tillika före detta partnern, är inte en part i den frågan.

Ett eventuellt kommande lagförslag om möjlighet att säga upp hyresgäster som begått brott i hemmet

Tillämpningen av 12 kap. 47 § JB kan komma att utökas. En särskild utredare ser för närvarande över den hyresrättsliga regleringen kring uppsägning av hyresavtal i fall där hyresgästen, eller någon som denne ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i närområdet, och i fall där lägenheten används för brottslig verksamhet (Utredningen om tryggare bostadsområden, Ju 2022:13, dir. 2022:105). I uppdraget ingår att överväga om möjligheten att säga upp ett hyresavtal på grund av att hyresgästen har begått brott mot en närstående i den gemensamma bostaden bör utvidgas.

Om så blir fallet, får besittningsskyddet för en medhyresgäst eller medboende make eller sambo större betydelse. En uttrycklig grund för uppsägning av hyresrätten på grund av brott mot närstående i bostaden skulle kunna medföra att övertagandemöjligheten enligt 12 kap. 47 § JB aktualiseras i högre grad än i dag.

Detta har också förutsetts i kommittédirektivet, som anger att intresset hos den våldsutsatte, eller andra som tillhör hyresgästens hushåll, av att få behålla sin bostad behöver beaktas. Nämnda utredning kommer alltså att behöva överväga följdverkningarna av en eventuell utvidgning av möjligheten att säga upp en hyresgäst som begått brott mot närstående.

Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2023. Något lagförslag finns därför ännu inte att förhålla sig till. Förevarande utredning konstaterar att med större möjligheter för en våldsutsatt person att kunna ta över ett hyresavtal för det fall hyresgästen, tillika brottsförövaren, tvingas flytta, är en tänkbar följd att fler våldsutsatta personer vågar polisanmäla våld i nära relation och bryta med våldsutövaren.

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.

Skälen för utredningens förslag

Förutsättningen för att kunna få hyresavtalet förlängt eller att få överta det enligt 12 kap. 47 § JB är att hyresvärden skäligen ska kunna godta personen som ny hyresgäst. Vid den bedömningen ska en helhetsbedömning göras av vilka konsekvenser det skulle medföra om personen blev hyresgäst. Bedömningen ska utgå ifrån vilka olägenheter som en förlängning av hyresavtalet, med personen som ensam hyresgäst, skulle kunna innebära för hyresvärden. Personens dåliga ekonomi och historik av stökiga relationer och andra problem kan därmed utgöra hinder mot att godtas som hyresgäst.

Vid tillkomsten av 2014 års bestämmelser berördes denna fråga kort i förarbetena. Det markerades i författningskommentaren till 12 kap. 46 § andra stycket JB att den bestämmelsen, innebärande att det som skäl för förlängning av ett hyresavtal ska beaktas om hyresgästen har utsatts för brott, även skulle få genomslag på bedömningen av om hyresvärden skäligen kan nöja sig med personen som hyresgäst enligt 12 kap. 47 § JB (se prop. 2013/14:195 s. 25).

Avsikten var alltså att hänsyn till en persons utsatthet för brott ska tas vid bedömningen av om personen skäligen kan godtas som hyresgäst, om hyresvärden gör gällande omständigheter som har sin grund i att personen varit utsatt för brott. Det bedömdes dock att det inte behövdes någon ändring i 12 kap. 47 § JB motsvarande de ändringar som föreslogs – och därefter genomfördes – i 12 kap. 42 och 46 §§ JB (prop. 2013/14:195 s. 16).

Uttalandet i propositionen får sin naturliga relevans vid bedömningen av om en medhyresgäst skäligen kan godtas som ensam

hyresgäst och få hyresavtalet förlängt för egen del. Inom ramen för denna prövning ska rätten göra en bedömning av om några uppsägningsgrunder enligt 12 kap. 46 § första stycket JB kan göras gällande mot personen.

Uttalandet torde också vara tillämpligt på den bedömning som ska göras när en make eller sambo som inte har del i hyresavtalet önskar ta över detta. I dessa fall blir det inte fråga om en prövning av någon rätt till förlängning utan av om hyresvärden har skäl att motsätta sig personen som hyresgäst. Ibland förekommer det att hyresvärden gör gällande att personen varit delaktig i eller medvällande till de åsidosättanden som föranlett uppsägningen. Under sådana omständigheter kan det finnas grund för hyresvärden att inte behöva acceptera den medboende som ny hyresgäst.

Något rättsfall som prövar den i propositionen exemplifierade situationen – att en brottslig hyresgäst sagts upp på grund av störningar och att dennes brottsutsatta make därmed skulle få rätt att ta över hyresrätten – har inte anträffats. Det är därför svårt att dra några slutsatser kring i vilken utsträckning omständigheten att en person varit utsatt för brott åberopas gentemot en hyresvärd till stöd för att denne skäligen ska nöja sig med den brottsutsatte som hyresgäst.

Enligt utredningens bedömning finns det anledning att förtydliga den hänsyn som enligt lagstiftarens avsikt uppenbart ska tas genom att uttryckligen framhålla den i 12 kap. 47 § JB. Utredningen föreslår därför att det, på motsvarande sätt som i 12 kap. 46 § andra stycket JB, regleras att en persons utsatta ställning som brottsoffer särskilt ska beaktas. Om störningar, vanvård eller dylika hyresrättsliga åsidosättanden som kan läggas personen till last har ett samband med att personen varit utsatt för brott av närstående, så bör det tas hänsyn till den utsattheten vid prövningen av om personen kan godtas som ny hyresgäst. Det bör även tydliggöras att hänsynstagandet ska ske både vid bedömningen av en medhyresgästs rätt till förlängning för egen del och vid bedömningen av en makes eller sambos rätt att ta över ett hyresavtal. Genom ett sådant förtydligande torde möjligheten för utsatta personer att godtas som hyresgäster förstärkas i någon mån.

Hur prövningen i stort ska gå till bör inte förändras i övrigt. Hyresvärden måste skäligen kunna godta personen som hyresgäst. I det innefattas att det även fortsättningsvis ska tas hänsyn till

prognosen för fortsatta åsidosättanden. Den nya hyresgästens vilja och förmåga att framöver fullgöra sina hyresrättsliga förpliktelser ska tillmätas stor betydelse. I den bedömningen ligger, som också angetts i tidigare förarbeten, att om den ursprunglige hyresgästen, som varit den som föranlett uppsägningen från hyresvärdens sida, kan förväntas bo kvar i hyresrätten så ska särskild försiktighet iakttas vid bedömningen av om en hyresvärd ska behöva godta den nya hyresgästen. Sådan försiktighet kan alltså bli aktuell om den person som vill få hyresavtalet förlängt för egen del eller ta över hyresavtalet fortfarande lever i en relation med den som har skuld till de hyresrättsliga åsidosättandena. I dessa fall kan hyresvärderna ha goda grunder för att inte godta personen som hyresgäst.

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.

Skälen för utredningens förslag

En svag ekonomi är det största hindret mot att godtas som hyresgäst

Vid bedömningen av om en hyresvärd skäligen ska kunna godta en person som hyresgäst är personens förmåga att klara hyreskostnaderna en avgörande fråga. En hyresvärd har rätt att motsätta sig en person som inte bedöms ha ekonomiska möjligheter att betala hyran. Vid en sådan bedömning kan inkomstförhållanden, övrig förmögenhet, eventuella säkerheter eller borgensåtaganden som ställts vara relevanta omständigheter att beakta. Personens historik av hyresskulder eller betalningsanmärkningar har naturligtvis betydelse.

I praxis förekommer bland annat exempel på att en person har nekats att ta över ett hyresavtal när personens inkomst endast har bestått i försörjningsstöd från kommunen, när inkomsten bedömts

vara för låg i förhållande till hyran och när personen haft en historik av skulder och betalningsanmärkningar. Det har i förekommande fall sammantaget bedömts att hyresvärden inte skäligen ska behöva godta personen som ny hyresgäst (se bl.a. Svea hovrätts beslut den 5 februari 2008 i mål nr 4243-07).

Det finns dock inte fastslaget i praxis några omständigheter som bör utgöra absoluta hinder mot att godtas som hyresgäst. En helhetsbedömning får göras i varje enskilt fall utifrån personens sammantagna ekonomiska förhållanden. En persons ekonomiska förhållanden har emellanåt som helhet bedömts vara godtagbara trots betalningsanmärkningar eller försörjningsstöd, och personen har därmed fått godtas som hyresgäst.

Oaktat den hyresrättsliga rättspraxisen förekommer det att hyresvärdar väljer att ställa upp krav på att exempelvis vissa typer av inkomst inte godtas, eller på att hyresgäster måste ha varit skuldfria under en viss period innan hyresavtalets ingående. Personer som inte uppfyller dessa krav kan därför möta hinder på bostadsmarknaden.

Som framgår av avsnitt 3 och 5.2 ovan befinner sig ofta den som är utsatt för brott från sin partner i en beroendesituation i förhållande till brottsutövaren, inte minst i ekonomiskt hänseende. Personer som har levt i en relation där det förekommit så kallat ekonomiskt våld kan utan egen förskyllan ha åsamkats skulder och ådragit sig betalningsanmärkningar som finns registrerade under lång tid. Den ekonomiska kontrollen från brottsutövaren kan även pågå lång tid efter ett uppbrott från relationen. I sådana situationer riskerar dessa personer att under lång tid efter det att relationen tagit slut ha svårt att godtas som hyresgäster.

Ekonomiskt bistånd med stöd av SoL

Det torde för många brottsutsatta vara nödvändigt med ekonomiskt stöd eller bistånd från det allmänna, i vart fall under en övergångsperiod, för att ha möjlighet att klara av att betala för ett boende.

Det finns olika statliga ekonomiska stöd som kan betalas ut till enskilda hushåll för deras boendekostnader, exempelvis bostadsbidrag och bostadstillägg.

Även kommuner har möjlighet att ge stöd och bistånd till enskilda hushåll för att de ska kunna skaffa eller behålla en bostad.

De grundläggande förutsättningarna för den enskildes rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning och sin livsföring i övrigt stadgas i 4 kap. 1 § SoL. Enligt paragrafen har den som inte själv kan tillgodose sina behov eller kan få dem tillgodosedda på annat sätt rätt till bistånd av socialnämnden för sin försörjning (försörjningsstöd) och för sin livsföring i övrigt. Bistånd utgår efter en individuell behovsbedömning. Rätten till bistånd är inte ovillkorlig utan kräver att den enskilde inte kan försörja sig på något annat sätt. Den enskilde ska genom biståndet tillförsäkras en skälig levnadsnivå. I det innefattas att biståndet ska täcka den enskildes boendekostnader. Försörjningsstöd lämnas enligt 4 kap. 3 § SoL för skäliga kostnader för boende.

Enligt 4 kap. 2 § SoL finns en möjlighet för socialnämnden att ge bistånd utöver vad som följer av 4 kap. 1 § SoL, om det finns skäl för det. Om socialnämnden finner att en person inte uppfyller förutsättningarna för rätt till bistånd enligt 4 kap. 1 § SoL men ändå har behov av någon form av social insats, kan kommunen ge det bistånd som den finner behövligt med stöd av denna paragraf. Sådant bistånd blir alltså bara aktuellt om det inte finns förutsättningar för att bevilja bistånd enligt 4 kap. 1 § SoL.

Annat kommunalt ekonomiskt stöd till boendet och kommunala hyresgarantier

Kommunerna har även kompetens att ge enskilda hushåll ekonomiskt stöd eller bistånd utöver vad som följer av SoL. Denna kompetens regleras i lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter, nedan befogenhetslagen. Av 2 kap. 6 § första stycket befogenhetslagen framgår att kommuner får lämna enskilda hushåll ekonomiskt stöd i syfte att minska deras kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad.

Förutsättningarna för att en kommun ska kunna bevilja stöd enligt 2 kap. 6 § första stycket befogenhetslagen är att det ska vara fråga om stöd till ett enskilt hushåll, att stödet ska gälla dess boende och att stödet, i likhet med kommunala åtgärder i allmänhet, lämnas på objektiva grunder och i enlighet med likställighetsprincipen. Det är upp till varje kommun att besluta om stödets utformning och nivå. Ekonomiskt stöd kan exempelvis lämnas i form av ett bostadsbidrag utöver de regler som staten har fastställt (se prop. 1992/93:242 om

minskad statlig reglering av kommunernas ansvar för boendefrågor, s. 27). Den vanligaste formen av stöd som lämnas enligt befogenhetslagen kan betecknas som ett kommunalt bostadstillägg (se SOU 2022:14 s. 174 f.).

Kommuner får också, enligt andra stycket i samma paragraf, ställa säkerhet för att ett avtal om hyra av en bostadslägenhet fullgörs. Detta benämns hyresgaranti och utgör ett kommunalt borgensåtagande som omfattar en hyresgästs skyldighet att betala hyra. En sådan säkerhet får enligt bestämmelsen ställas i syfte att enskilda hushåll ska få en permanentbostad med hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, om det enskilda hushållets behov av en sådan bostad inte kan tillgodoses på annat sätt.

Syftet med kommunala hyresgarantier är att öka enskilda hushålls möjlighet att teckna ett hyresavtal, när hushållet har tillräcklig ekonomi för att klara hyresbetalningarna men andra omständigheter utgör hinder mot att personen godkänns som hyresgäst. Exempelvis kan hyresgarantier vara till hjälp för personer som har betalningsanmärkningar eller inkomst av ett slag som inte godkänns av hyresvärden. Vissa hyresvärdar har som policy att inte godta timanställningar eller visstidsanställningar. I sådana fall kan en utställd hyresgaranti från kommunen hjälpa personen att godkännas som hyresgäst. Vissa kommuner har även, enligt information på Boverkets hemsida, ställt ut hyresgarantier för nyanlända med statlig etableringsersättning (Kommunal hyresgaranti är ett borgensåtagande – Boverket¹²).

Det krävs att hyresgarantin är en förutsättning för att hushållet ska kunna hyra en bostad som är förenad med besittningsrätt (se prop. 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder s. 27). Innan en kommun lämnar hyresgaranti till ett enskilt hushåll ska kommunen därför göra en prövning av om hushållet är i behov av sådan hjälp för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden. Om kommunen bedömer att ett sådant behov föreligger och att hushållet har förmåga att klara hyresbetalningarna, kan kommunen ge en hyresgaranti.

Det är upp till varje enskild hyresvärd att avgöra om en person som beviljats hyresgaranti ska godtas som hyresgäst eller inte. En hyresgaranti medför alltså inte någon garanti att få hyra en lägenhet.

¹² <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/sok-bidrag-for-hyresgarantier>, hämtad 2023-05-29.

Hyresgarantin ger däremot en säkerhet för hyresvärden. Om hyresgästen inte förmår betala hyran för den hyresrätt han eller hon fått så reglerar kommunen hyran. När hyresgarantin ingås så skrivs ett slags regressavtal mellan kommunen och hyresgästen, och om hyresgarantin infrias så får kommunen en fordran på hyresgästen i stället.

En kommuns befogenhet att lämna stöd till enskilda hushålls boende enligt 2 kap. 6 § befogenhetslagen är inte ämnad att inskränka kommuners skyldighet att lämna bistånd enligt reglerna i SoL, vilket framgår uttryckligen av 1 kap. 4 § befogenhetslagen. Det är enligt förarbetena i stället fråga om en utvidgad befogenhet i syfte att komplettera SoL:s regler, eftersom SoL inte är avsedd att ge kommunerna befogenhet att vidta åtgärder för att hjälpa enskilda att etablera sig på bostadsmarknaden. Kommuner har därigenom möjlighet att lämna stöd till hushåll som inte befinner sig i en så svår situation att de har rätt till bistånd enligt SoL för sitt boende, men som ändå har behov av stöd för att kunna etablera sig på bostadsmarknaden (se prop. 2006/07:61 Vissa bostadspolitiska åtgärder, s. 22).

Som en stimulansinsats för att få fler kommuner att lämna hyresgarantier infördes 2007 ett statligt bidrag till kommuner som ställer ut hyresgarantier. Bidrag lämnas enligt 2 § förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier till kommunen om den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas har fått en bostad med hyresrätt som är garanterad med hyresavtal. Det krävs också att hyresgarantin omfattar minst sex månadshyror och gäller under minst två år och att den eller de för vilka hyresgarantierna lämnas har ekonomiska förutsättningar att utan försörjningsstöd enligt SoL fullgöra sina hyresbetalningar. Det statliga bidraget lämnas enligt 3 § i förordningen med 5 000 kr per lämnad hyresgaranti. Kommunen får ansöka om bidraget hos Boverket för de hyresgarantier som kommunen ställt ut.

Kommunens befogenhet att lämna hyresgarantier är inte inskränkt till hyresgarantier för vilka statligt bidrag utgår. En kommun kan ställa ut andra former av hyresgarantier än sådana som omfattas av det statliga bidraget så länge förutsättningarna i 2 kap. 6 § andra stycket befogenhetslagen är uppfyllda, det vill säga att det enskilda hushållets behov av en bostad inte kan tillgodoses på annat sätt. Kommunen bestämmer själv hur borgensåtagandet ska vara utfor-

mat samt hur regressrätt och eftergift ska hanteras. Kommuner är alltså oförhindrade att bevilja hyresgarantier även till exempelvis sådana sökande som inte har ekonomiska förutsättningar att fullgöra hyresbetalningarna utan försörjningsstöd.

Många kommuner, enligt vad som framgår av betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad, synes inte särskilja hyresgarantier helt från övriga stödinsatser som ges med stöd av SoL. Kommunernas tillämpning och vad de lägger i begreppet skiljer sig åt (SOU 2022:14 s. 141). Det framgår också att många kommuner ställer ut hyresgarantier som de inte söker statligt bidrag för. Dock förefaller det vid en genomgång av några kommuners information om hyresgarantier som att flera kommuner begränsar tillämpningen av hyresgarantier till de former som förutsätts för statligt bidrag. Som exempel kan hänvisas till det som anges på hemsidorna för Södertälje kommun¹³ och Sala kommun¹⁴.

Personer som på grund av utsatthet för brott har behov av ekonomiskt stöd eller bistånd bör oftare godtas som hyresgäster

Genom utredningens förslag i avsnitt 6.3.4 kommer viss hänsyn till en persons utsatta ekonomiska situation att kunna tas inom ramen för skälighetsbedömningen i fråga om personen kan godtas som hyresgäst. Om en person kan visa att en svag ekonomi har sin grund i att han eller hon utsatts för brott så ska detta särskilt beaktas vid den bedömningen. Det förslaget tar dock främst sikte på åsidosättanden som förekommit innan frågan om övertagande av hyresavtalet blivit aktuell.

Enligt vad utredningen erfarit är ekonomin ofta den faktor som utgör hinder mot att skaffa och behålla en egen bostad. Eftersom det för många brottsutsatta personer torde vara nödvändigt att få ekonomiskt bistånd eller annat ekonomiskt stöd via socialtjänsten för att klara sina boendekostnader, är det en olycklig situation om sådan erhållen hjälp inte är tillräcklig för – eller till och med skulle utgöra ett hinder mot – att godkännas som hyresgäst och på så sätt

¹³ <https://www.sodertalje.se/bo-och-bygga/soka-bostad/kommunal-hyresgaranti>, hämtad 2023-05-30.

¹⁴ <https://www.sala.se/selfservice/33188/?backtosearch=page%3Dsearch%26q%3Dhyresgaranti>, hämtad 2023-05-30.

bo kvar i bostaden. Enligt utredningens bedömning finns det skäl att förstärka skyddet för brottsutsatta personer i detta avseende.

Personer vars utsatta ekonomiska situation har sin grund i att de varit utsatta för brott bör många gånger kunna godtas som hyresgäster om de har beviljats ekonomiskt stöd för att klara sina bostadskostnader eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet, trots att de generellt inte uppfyller hyresvärdens krav på ekonomiska förutsättningar. Ekonomiska insatser och stöd som beviljas av det allmänna för att hjälpa en utsatt person att få en bostad bör alltså i sådana angivna fall utgöra skäl för att personen godtas som hyresgäst.

Utredningen föreslår därför 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.

Syftet med en sådan skyddsregel är att underlätta för personer som befinner sig i en utsatt ekonomisk situation just på grund av att de har varit utsatta för brott. Det är därför enligt utredningens mening rimligt att begränsa regelns tillämpning till de fall då den ekonomiska situationen på något sätt har sin grund i brott. En sådan situation kan vara när en person utan egen förskyllan har ådragit sig skulder och betalningsanmärkningar. En allmänt svår ekonomisk situation på grund av långvarig psykisk eller fysisk ohälsa, som i sig har sitt ursprung i vad personen varit utsatt för, bör också föranleda att skyddsregeln blir tillämplig.

Socialnämnden har ett ansvar för att ge stöd och hjälp till personer som har utsatts för brott i nära relation. Den har även ett ansvar för att erbjuda stöd för dessa personer att ordna en stadigvarande bostad. Det är också socialtjänsten som många personer vänder sig till för att få hjälp i akuta situationer och det är där som en helhetsbedömning av personens behov av stöd och hjälp kan ske. De ekonomiska stöd eller insatser som torde få störst praktisk betydelse är därmed enligt utredningens bedömning ekonomiskt bistånd enligt SoL eller sådana stödinsatser för boendet som kan beviljas enligt befogenhetslagen. De kan förmodas vara användbara till hjälp för personer som befinner sig i ekonomiskt utsatta situationer, såväl kortvarigt som under längre perioder. De är avsedda att täcka olika slags behov vad gäller hjälp med att ordna eller bekosta en egen

bostad. Samtliga beviljas av socialtjänsten efter en individuell behovsprövning.

De särskilda verktyg som ingår i kommunernas kompetens just för att underlätta för personer att skaffa och inneha en egen bostad kan också komma att få stor betydelse för personer med skulder eller betalningsanmärkningar. Kommunerna är inte bundna av de krav som gäller vid beviljande av försörjningsstöd utan kan bevilja en form av stöd om de ser ett särskilt behov. Utredningen ser ett särskilt användningsområde för hyresgarantier som verktyg för personer som varit utsatta för ekonomiskt våld inom relationen, men som inte har ett behov av försörjningsstöd.

Utredningens förslag är inte uttryckligen begränsat till angivna former av stöd och insatser. Det finns inte anledning att utesluta någon annan form av stöd eller bidrag som kan få betydelse vid hyresvärdens prövning. Sådana bör därför kunna beaktas efter förutsättningarna i varje enskilt fall. I de fall en ekonomisk insats inte täcker hela bostadskostnaden är naturligtvis osäkerheten och det ekonomiska risktagandet för hyresvärderna större, vilket måste tillmätas betydelse i helhetsbedömningen.

Det är tänkbart att den föreslagna ändringen av regeln endast får en marginell påverkan på den faktiska tillämpningen av övertagandemöjligheten. De företrädare för hyresvärdar som utredningen har haft kontakt med har gett uttryck för att en lagändring som slår fast att särskild hänsyn ska tas till brottsutsatta personer som grupp inte skulle medföra någon större ändring i hur de redan arbetar. Enligt uppgift från Sveriges Allmännyttan och andra företrädare för hyresvärdar uppställer inte hyresvärdar alltid strikta krav på att en hyresgästs inkomst inte får bestå av försörjningsstöd eller liknande bistånd, eller att inkomsten måste överstiga en viss gräns. Det har också framkommit att vissa hyresvärdar är mildare i sin bedömning av de ekonomiska förutsättningarna vid en överlåtelsesituation än när fråga är om en nyteckning av ett avtal. Likväl torde det förekomma i relativt stor utsträckning att hyresvärdar gör gällande krav på ekonomiska förutsättningar och att sådana krav kan utgöra hinder för personer som önskar ta över hyresavtal. En regel som dirigerar vilka omständigheter som ska tillmätas särskild betydelse kan därför utgöra ett verkningfullt medel för att övervinna vissa hinder i det enskilda fallet och därmed bidra till skyddet för dem som utsatts för brott.

Ett förslag som ställer krav på hyresvärdar att godta vissa typer av finansiering i högre utsträckning än annars torde inte heller nödvändigtvis innebära några större ekonomiska olägenheter för hyresvärdar. Den situation som är i fråga, då en hyresgäst utsatts för brott, är till sin karaktär mycket speciell och för enskilda hyresvärdar sannolikt sällan förekommande. Vidare förutsätter en tillämpning av regeln att personen genom det allmännas försorg har medel till boendekostnaden. Finansieringen ska dessutom vara en faktor, om än viktig, av flera omständigheter som ska beaktas vid bedömningen av om hyresgästen kan godkännas. En helhetsbedömning av skäligheten i att godta personen måste fortfarande kunna göras, varvid en persons vilja och förmåga att fullgöra sina hyresrättsliga förpliktelser kommer tillmätas betydelse. I förlängningen kan hyresvärdar riskera olägenheten att få säga upp hyresavtalet på nytt och eventuellt driva en ny uppsägningsprocess i hyresnämnd. Risken för en sådan process torde dock vara tämligen begränsad och enbart marginellt större än vad hyresvärdar har att räkna med i sin vanliga verksamhet.

Det bör framhållas att det inte finns skäl att föreslå något absolut krav på att, under vissa omständigheter, godta en person som hyresgäst.

Tillämpningsområdet för hyresgarantier kan utvidgas i framtiden

Både kommunalt ekonomiskt stöd och kommunala hyresgarantier enligt befogenhetslagen är enligt vad som framgår av betänkandet Sänk tröskeln till en god bostad relativt okända och underutnyttjade verktyg (se SOU 2022:14 s. 139 f.). Utredningen kunde i den översyn av systemet med kommunala hyresgarantier som gjordes inför betänkandet konstatera att i genomsnitt ungefär 150 statliga bidrag för lämnade hyresgarantier beviljas varje år. Antalet beviljade hyresgarantier ligger mellan 1–345 sedan 2007.

År 2022 beviljade staten genom Boverket statligt bidrag till kommuner som ställt ut hyresgaranti i 88 fall till en total summa om 440 000 kr (Boverket 2023. Bidrag i siffror – statistik.¹⁵). Det utgör en mycket liten andel av de medel som avsätts i statsbudgeten varje år för dessa bidrag. För budgetåret 2024 är 39 miljoner kronor

¹⁵ <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/bidrag-i-siffror--statistik>, hämtad 2023-04-14.

beräknade för ändamålet (prop. 2022/23:1, UO18, anslag 1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad).

I nämnda betänkande föreslås att tillämpningsområdet för hyresgarantier ska förändras för att det ska kunna bli ett mer användbart verktyg för hushåll som behöver hjälp att etablera sig på bostadsmarknaden. Bland de förslag som lämnas i betänkandet finns ett nytt system för statligt stöd till hyresgarantier. Det föreslås att alla kommuner ska vara skyldiga att tillhandahålla hyresgarantier till barnfamiljer som har behov av det för att erhålla en permanent bostad. En sådan skyldighet för kommunen ska gälla under förutsättning att den bostad som säkerheten avser är belägen i kommunen och den sökande är bosatt i kommunen samt i sådana fall där statligt bidrag kan utgå för garantin. Det föreslås även en ändring i reglerna för när det statliga bidraget för hyresgarantier kan utgå, så att kommuner ska kunna erhålla statligt stöd även för hyresgarantier till familjer i behov av försörjningsstöd. Enligt förslaget ska alltså kravet på att hushållet ska klara sin boendekostnad utan försörjningsstöd tas bort (se SOU 2022:14 s. 27, s. 50 f. och s. 509 f.)

Betänkandet överlämnades i mars 2022. Lagförslagen bereds för närvarande i Regeringskansliet. Det finns därför inte förutsättningar för förevarande utredning att förhålla sig till eventuella kommande lagändringar med anledning av betänkandet.

Förevarande utrednings överväganden utgår därför ifrån möjligheten till ekonomiskt stöd och hyresgarantier så som dessa är lagreglerade i dag. Samtidigt kan det helt kortfattat konstateras att ändringsförslagen i det nämnda betänkandet är utformade så att det skulle vara förhållandevis enkelt att göra justeringar så att även hyresgarantier till brottsutsatta personer omfattas av den kommunala skyldigheten. En sådan förändring skulle ligga väl i linje med förevarande utredningsförslag och därmed bidra till skyddet av brottsutsatta hyresgäster som befinner sig i en ekonomiskt utsatt situation. Förändringar gällande den kommunala skyldigheten att lämna hyresgarantier ligger emellertid utanför utredningens uppdrag.

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.

Skälen för utredningens förslag

Barn har ett särskilt starkt behov av ett tryggt hem för att kunna växa upp och utvecklas. Barn i familjer som redan befinner sig i en utsatt situation på grund av våld i hemmet eller andra riskfaktorer drabbas extra hårt om familjen tvingas lämna sin bostad. Om föräldrarna har ekonomiska svårigheter kan det ta lång tid innan familjen kan finna en ny stadigvarande bostad. Att under en längre period flytta runt i tillfälliga boendelösningar kan ha stora konsekvenser för barnets skolgång, hälsa och utveckling. Barnets behov av att inte ryckas upp ur sin trygga bostad måste beaktas när fråga är om uppsägning av föräldrarna. En hyresgäst som har vårdnaden om barn får därför sägas ha ett extra starkt behov av ett hyresrättsligt skydd för att kunna erbjuda barnet trygghet och stabilitet.

Efter 2014 års ändringar i 12 kap. JB till skydd för brottsutsatta personer har artiklarna 1–42 i Barnkonventionen blivit svensk lag. Konventionen inkorporerades 2020 bland annat i syfte att tydliggöra att domstolar och rättstillämpare ska beakta de rättigheter som följer av Barnkonventionen vid avvägningar och bedömningar som görs i beslutsprocesser i mål och ärenden som rör barn. Det gäller också i fråga om befintlig lagstiftning (se prop. 2017/18:186 Inkorporering av FN:s konvention om barnets rättigheter, s. 74 och 86).

I artikel 3 i Barnkonventionen finns principen om barnets bästa. Den anger att barnets bästa ska sättas i främsta rummet ("i första hand beaktas") vid alla åtgärder som rör barnet, vare sig de vidtas av offentliga myndigheter eller privata välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ. Konventions-

staten ska tillförsäkra barnet sådant skydd och sådan omvårdnad som behövs för barnets välfärd.

Principen om barnets bästa är grundläggande och övriga artiklar i Barnkonventionen ska läsas i ljuset av denna princip. Artikel 3 ställer krav på att beslutsprocesser som rör barn innefattar en utredning av de konsekvenser som blir följden av beslutet. Artikeln innefattar en rätt för barnet att få sitt bästa utrett, bedömt och beaktat (jfr Åhman, Leviner, Zillén, Barnkonventionen i praktiken, 2020, JUNO, s. 76). Vad som är barnets bästa måste avgöras i varje enskilt fall och hänsyn ska tas till barnets egen åsikt och erfarenhet.

Artikel 3 i Barnkonventionen medger dock att en intresseavvägning görs. Högsta domstolen har uttalat att vid en avvägning mellan barnets bästa och andra intressen kan det vara motiverat att vidta åtgärder som inte är förenliga med barnets bästa, under förutsättning att det motstående intresset är legitimt och viktigt (jfr rättsfallet Patronen och bilen, NJA 2020 s. 761, p. 22). Barnets intresse ska alltså inte alltid vara utslagsgivande när andra legitima intressen kolliderar med barnets intresse. Det ska dock utgöra en tungt vägande faktor i beslutsprocessen.

Högsta domstolen har i ett avgörande (se rättsfallet Barnens bostad, NJA 2021 s. 1065) prövat om en utmätning enligt 4 kap. 3 § utsökningsbalken var oförenlig med de rättigheter som tillförsäkras ett barn enligt Barnkonventionen. Högsta domstolen redogjorde för att en i sammanhanget viktig del av saken är barnets möjlighet att få växa upp i en trygg och stabil hemmiljö, ett grundläggande behov som kommer till uttryck i flera artiklar i konventionen. Ett barns behov av att känna trygghet i sin tillvaro bedömdes därmed vara ett rättsligt skyddat intresse som särskilt ska beaktas vid bedömningen av om det är försvarligt att utmäta en bostadsfastighet. (jfr p. 10 och 11 i rättsfallet).

Barnkonventionen och principen om barnets bästa aktualiseras i alla fall där barn påverkas av beslutet. Barnets bästa ska alltså i tillämpliga fall beaktas vid prövning av bestämmelserna om upp-sägning av hyresgäst i 12 kap. 42 och 46 §§ JB.

Vid prövningen av om en hyresrätt är förverkad ska som huvudregel, i enlighet med vad som redovisats ovan i avsnitt 6.2, personliga omständigheter på hyresgästens sida inte beaktas. Hur principerna i Barnkonventionen på bästa sätt kan få utrymme i den bedömningen är därför inte självklart. Med utredningens förslag om ett införande

av en skälighetsbedömning till förmån för brottsutsatta hyresgäster i 12 kap. 42 § femte stycket JB får dock hänsyn till barnets bästa ett naturligare större utrymme i ett sådant fall.

Barnets behov av bostaden bör också aktualiseras vid en bedömning av om en person ska få ett hyresavtal förlängt för egen del eller få överta det enligt 12 kap. 47 § JB, när hyresavtalet med den ursprungliga hyresgästen av någon anledning har upphört.

Av de personer som utsätts för våld i nära relationer är kvinnor i majoritet. Kvinnor som bryter upp från en våldsam relation och lämnar det gemensamma hemmet har i många fall vårdnaden om barn som följer med henne. I en sådan situation kan hushållet ha ett stort behov av att kunna få behålla det som varit familjens tidigare gemensamma bostad. Inom ramen för den bedömning som ska göras av om en hyresvärd skäligen kan godta en person som hyresgäst är det huvudsakligen eventuella olägenheter för hyresvärden som ska bedömas. Med hänsyn till Barnkonventionen är det dock utredningens bedömning att det måste finnas utrymme för att ta hänsyn till barnets bästa även vid dessa bedömningar.

Det finns exempel ur hyresrättslig praxis på hur Barnkonventionen har beaktats vid bedömningen av om ett hyresavtal ska upphöra eller inte på grund av hyresgästens åsidosättande av sina förpliktelser (se bland annat RH 2021:1 och Svea hovrätts beslut den 3 juli 2020 i mål nr ÖH 4779-20).

Mot bakgrund av de tydliga riktlinjer som Barnkonventionen ger, samt med hänsyn till att dess artiklar är lag i Sverige, finns det enligt utredningens bedömning inte skäl att särskilt införa dess principer i enstaka hyresrättsliga bestämmelser, vars formuleringar redan ger utrymme för att ta de hänsyn som följer av konventionen.

Vidare har barnperspektivet beaktats i förekommande fall enligt den praxis som anträffats, vilket tyder på att Barnkonventionens principer gör sig gällande på ett fullgott sätt.

Utredningens bedömning är därför att barnens bästa får ett erforderligt utrymme inom ramen för de bedömningar som görs i aktuella bestämmelser. Med förbehåll för utredningens nämnda förslag till ändring i 12 kap. 42 § femte stycket JB, kan utredningen därmed inte konstatera något behov av särskild lagreglering i detta avseende.

7 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

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 inletts före ikraftträdandet.

Skälen för utredningens förslag: Det är angeläget att lagändringarna träder i kraft så snart som möjligt. Ändringarna bör kunna träda i kraft den 1 juli 2024.

Huvudregeln är att civilrättsliga bestämmelser inte ges verkan för redan ingångna avtal. Det har emellertid tidigare gjorts avsteg från huvudregeln vid ändringar i 12 kap. JB. Exempelvis infördes ett undantag i övergångsbestämmelserna beträffande de skyddsregler som är föremål för förevarande utrednings översyn (se prop. 2013/14:195 s. 19). De ändringar som nu görs har, precis som 2014 års lagändringar, ett tydligt socialt skyddssyfte. De nya bestämmelserna bör därför gälla även hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

När en hyresvärd i förlitan på gällande regler har inlett en process mot hyresgästen eller mot den som vill överta ett hyresavtal bör dock äldre bestämmelser tillämpas i förfarandet.

8 Konsekvenser av förslagen

8.1 Inledning

När lagändringarna genomfördes 2014 gjordes bedömningen att de kunde förväntas leda till att hyresgäster i mindre utsträckning skulle skiljas från sina lägenheter på grund av misskötsamhet. Effekten av det kunde enligt regeringen bli att boende i flerbostadshus skulle behöva tåla störningar i något större omfattning och att ökade kostnader i något fall kunde förväntas uppstå för fastighetsägare. Regeringen bedömde vidare att förslaget inte i någon nämnvärd utsträckning skulle påverka antalet tvister vid hyresnämnderna eller i Svea hovrätt för staten. Några ökade kostnader för staten förväntades inte uppkomma (prop. 2013/14:195 s. 19 f.).

Förevarande utrednings utvärdering av reglerna har i stort bekräftat slutsatserna i propositionens konsekvensanalys. De bestämmelser som infördes 2014 har ett snävt tillämpningsområde. Baserat på antalet hyresrättsliga tvister varje år där bestämmelserna prövats har lagändringarna inte lett till några större konsekvenser, vare sig för fastighetsägare i stort eller för hyresgäster som kollektiv betraktat. Däremot har reglerna i enskilda fall utgjort ett skydd för hyresgäster mot att bli uppsagda.

Utredningen lämnar i denna promemoria förslag på ändringar i det befintliga hyresrättsliga skyddet för brottsutsatta personer. Förslagets konsekvenser ska analyseras och redovisas i enlighet med 14–15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474). Konsekvenserna ska anges på ett sätt som motsvarar de krav som uppställs i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Enligt utredningsdirektivet ska utredaren särskilt uppmärksamma effekterna för hyresgäster och barn som de bor tillsammans med, för andra boende, för fastighetsägare samt för berörda myndigheter och andra aktörer. Utredaren ska också redovisa vilka konsek-

venser som de förslag som lämnas kan få för jämställdheten mellan kvinnor och män, principen om icke-diskriminering, barnets rättigheter samt i fråga om boendesegregation.

8.2 Konsekvenser av förslaget om ändring i 12 kap. 42 § femte stycket JB

8.2.1 Problemet och utredningens förslag till lösning

En hyresrätt är inte förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse. Vid den bedömningen ska det särskilt beaktas om 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 (12 kap. 42 § femte stycket JB). Vad som är av ringa betydelse bedöms som utgångspunkt utifrån hyresvärdens perspektiv. Gällande lydelse av bestämmelsen föreskriver dock att omständigheten att hyresgästen varit utsatt för brott, vilket hänför sig till hyresgästens personliga förhållanden, ska ges relevans vid bedömningen. Lydelsen ger utrymme för olika tolkningar av hur bedömningen ska göras, se vidare avsnitt 6.2.

Utredningens förslag innebär att ett förverkande skulle kunna bedömas som oskäligt mot hyresgästen om det som görs gällande till grund för uppsägningen har sin grund i att hyresgästen utsatts för brott från närstående. I en skälighetsbedömning kan även andra omständigheter än graden av misskötsamhet vägas in, vilket torde stärka hyresgästens position i en hyrestvist.

8.2.2 Vilka som berörs av förslaget

Konsekvenser för enskilda hyresgäster, fastighetsägare och andra boende

Enligt statistik från Kronofogdemyndigheten verkställs ungefär 2 500 avhysningar varje år. En betydande andel av dessa avser hushåll med barn (Statistik om vräkningar | Kronofogdemyndigheten¹⁶). Våld i nära relation har pekats ut som en faktor som kan bidra till att

¹⁶ <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>, hämtad 2023-04-19.

kvinnor hamnar i akut hemlöshet (Socialstyrelsens rapport Hemlöshet 2017 – omfattning och karaktär, s. 31).

Sveriges hyresnämnder avgör enligt Domstolsverkets statistik sammanlagt ungefär 35 000–40 000 ärenden varje år. Av dessa avser knappt 3 000 ärenden förlängning av hyresavtal (Officiell domstolsstatistik – Sveriges Domstolar¹⁷).

Utredningens förslag påverkar främst förhållandet mellan hyresvärd och hyresgäst. De aktörer som i första hand berörs av förslaget är därmed enskilda fastighetsägare och hyresgäster.

Det är omöjligt att göra någon säker uppskattning av hur många enskilda hyresgäster som kan komma att påverkas. Flera faktorer bidrar till att svårigheten. Den främsta är att det saknas säker statistik kring hur vanligt förekommande våld i nära relation och annan brottslighet mot närstående är. Som ett exempel kan anges att det under 2022 gjordes 29 224 polisanmälningar endast avseende misshandel mot kvinnor. Av dessa anmälda misshandelsbrott begicks 80 procent av en för brottsoffret bekant person (BRÅ, 2023, Kriminalstatistik 2022, Anmälda brott, Slutlig statistik s. 17 f.). Mörkertalet angående våld i nära relation uppskattas dock vara stort. En uppskattning från Nationellt centrum för kvinnofrid (NCK) är att endast ungefär en fjärdedel av våldet i nära relationer polisanmäls (Våld i nära relationer – Nationellt centrum för kvinnofrid – Uppsala universitet¹⁸). En annan bidragande faktor till att det är svårt att bedöma hur många hyresgäster som berörs är att många hyrestvister löses utom rätta och att det därför inte finns någon tillgänglig statistik.

Utredningens praxisgenomgång visar att invändningen om utsatthet för brott inte har varit vanligt förekommande i hyrestvister sedan de aktuella bestämmelserna infördes. Bestämmelserna har endast tillämpats i ett fåtal fall per år. Den föreslagna ändringen ger inte 12 kap. 42 § femte stycket JB ett vidare tillämpningsområde än vad regeln har i dag. Även i sin föreslagna form tar regeln sikte på hyrestvister där det som läggs hyresgästen till last har sin grund i utsatthet för brott.

Utifrån den praxisgenomgång som gjorts, samt mot bakgrund av muntliga uppgifter i samband med samrådsmöten och materialet i

¹⁷ <https://www.domstol.se/om-sveriges-domstolar/statistik-styrning-och-utveckling/statistik/officiell-domstolsstatistik/>, hämtad 2023-04-17.

¹⁸ <https://www.nck.uu.se/kunskapsbanken/amnesguider/vald-i-nara-relationer/vald-i-nara-relationer/>, hämtad 2023-04-19.

övrigt, uppskattar utredningen försiktigtvis att bestämmelsen i sin föreslagna form kan komma att åberopas i omkring 20–40 hyresrättsliga tvister per år. Merparten av dessa tvister löses genom förhandlingar mellan hyresvärderna och hyresgästen. Det finns inte anledning att anta att antalet hyrestvister där invändning om utsatthet för brott görs gällande kommer att öka annat än i marginell utsträckning. Antalet avgjorda ärenden i hyresnämnd och allmän domstol beräknas därför uppgå till ungefär samma nivå som i dag. Utifrån praxisgenomgången får det uppskattas till ungefär 5–10 avgöranden per år. Det sagda är dock endast kvalificerade gissningar och inte statistiskt underbyggda antaganden.

För hyresmarknaden i stort torde den föreslagna ändringen knappast få någon märkbar effekt. Däremot kan ändringen göra skillnad för utsatta hyresgäster i ett fåtal enskilda fall och i motsvarande mån få konsekvenser för enskilda hyresvärdar. Förslaget innebär att en hyresvärd vid en intresseavvägning kan behöva låta hyresgästen bo kvar i hyresrätten, trots att det har förekommit kontraktsbrott från hyresgästens sida. Det innebär naturligtvis en risk för negativa effekter i form av exempelvis fortsatta störningar för de kringboende eller fortsatta betalningsförsummelser. En tänkbar följd effekt är att en hyresvärd drabbas av ytterligare kostnader då denne tvingas genomföra en ny uppsägningsprocess mot en hyresgäst som alltjämt inte förmår uppfylla sina skyldigheter. Vid den skälighetsbedömning som ska göras bör dock risken för fortsatta åsidosättanden vara en aspekt som får avgörande betydelse. Utredningen bedömer därför inte att förslaget kommer att medföra ökade kostnader för fastighetsägare jämfört med nuvarande ordning, annat än i något enstaka fall.

Konsekvenser för barn som hyresgäster bor tillsammans med

Enligt Kronofogdemyndighetens statistik berördes 575 barn av verkställda avhysningar under 2022 (Statistik om vräkningar | Kronofogdemyndigheten¹⁹). Förslaget kan leda till att något färre hyresavtal sägs upp. I de fall hyresgästen har barn får dessa också del av de positiva konsekvenserna av skyddsregeln.

¹⁹ <https://kronofogden.se/om-kronofogden/statistik/statistik-om-vrakningar>, hämtad 2023-04-19.

Enligt Barnkonventionen ska barnet ses som en individ med egna rättigheter. Enligt principen om barnets bästa (artikel 3) ska barnets bästa sättas i främsta rummet vid alla åtgärder som rör barnet, vare sig de vidtas av offentliga myndigheter eller privata välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ. Vid en bedömning av om en hyresrätt ska förverkas eller inte ska alltså principen om barnets bästa beaktas i enlighet med vad som framgår av Barnkonventionen, om barn berörs av uppsägningen av hyresavtalet. Med en skälighetsbedömning i fråga om brottsutsatta hyresgäster kommer barnperspektivet att ges ett tydligare utrymme än vad som tidigare varit fallet.

Konsekvenser för det allmänna

Förslaget kan medföra att marginellt färre avhysningar verkställs genom Kronofogdemyndighetens försorg. Kommuner kan komma att beröras i egenskap av hyresvärdar. I övrigt bedöms förslaget inte påverka kostnaderna eller intäkterna för statliga eller kommunala myndigheter.

Utredningen bedömer inte att antalet hyrestvister i allmän domstol eller hyresnämnder kommer att förändras.

8.2.3 Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män

Samtliga rättsfall som har hittats vid praxisgenomgången gäller kvinnliga hyresgäster. Det är också vanligare att kvinnor utsätts för våld i nära relation än män. Det befintliga hyresrättsliga skyddet för brottsutsatta har därför större betydelse för kvinnor än för män. Förslaget förväntas medföra färre avhysningar av hyresgäster som varit utsatta för våld eller annan brottslighet, vilket främst kommer att påverka kvinnor. Förslaget kan därför sägas dämpa en av de negativa effekterna av mäns våld mot kvinnor, vilket bidrar till arbetet för en bättre jämställdhet mellan män och kvinnor.

8.2.4 Konsekvenser för principen om icke-diskriminering

Det finns inga fastslagna regler för hur hyresvärdar ska fördela lägenheter eller vilka krav som får ställas på hyresgäster som vill hyra bostaden. Avtalsfrihet gäller så länge urvalet av hyresgäster eller de krav som hyresvärden ställer inte är diskriminerande. Av 2 kap. 12 § diskrimineringslagen (2008:567) framgår att diskriminering är förbjuden för den som utanför privat- eller familjelivet tillhandahåller varor, tjänster eller bostäder till allmänheten.

Diskrimineringsombudsmannen (DO) har under 2015–2019 fått in ungefär 60 anmälningar per år om diskriminering inom bostadsområdet. Mörkertalet uppskattas vara stort (Förekommer det diskriminering på hyresmarknaden? | DO²⁰).

En farhåga med en lagändring som stärker hyresgästskyddet är att en effekt på längre sikt blir att hyresvärdars krav på hyresgäster skärps. Om det blir svårare för en hyresvärd att säga upp en hyresgäst som missköter sig, riskerar hyresvärden att bli mer restriktiv med vilka hyresgäster som godkänns. Sådana regler och policyer som hyresvärdar ställer upp riskerar att göra det ännu svårare för de grupper som har en svag ställning på bostadsmarknaden att få tillgång till en bostad. Vilka krav och urvalsprinciper som kan medföra en potentiell risk för diskriminering går dock inte att avgöra. Den föreslagna ändringen kan därför inte sägas medföra någon direkt konsekvens för arbetet mot diskriminering på bostadsmarknaden.

8.2.5 Konsekvenser för bostadssegregationen

Boendesegregation innebär att grupper av individer med olika förutsättningar bor geografiskt åtskilda från varandra i exempelvis olika bostadsområden (Boverket 2023. Vad är boendesegregation?²¹). Boendesituationen och närmiljön riskerar att sortera livschanser och bidra till ökad ojämlikhet eller befästa den. De närområden som människor lever och växer upp i har betydelse för andra rättigheter i samhället, som utbildning, arbete, hälsa och möjligheten att delta i samhället. Barn är som regel mer utsatta än vuxna, eftersom de tillbringar mer tid i sitt närområde (SOU 2022:14 s. 74).

²⁰ <https://diskriminering-bostad.do.se/forekommer-diskriminering.html>, hämtad 2023-04-19.

²¹ <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/boendesegregation/om-boendesegregation>, hämtad 2023-04-19.

Svårigheterna på bostadsmarknaden kan generellt bidra till bostadssegregationen på så sätt att individer med svag privatekonomi tvingas söka sig till bostäder i områden med hög andel låginkomsttagare. I enskilda fall kan en utebliven uppsägning leda till att en person med svag privatekonomi kan bo kvar i ett bostadsområde där övriga boende generellt har en högre inkomst. Utredningens förslag bedöms i vart fall inte leda till ökad bostadssegregation.

8.3 Konsekvenser av förslaget om ändring i 12 kap. 47 § JB

8.3.1 Problemet och utredningens förslag till lösning

Ett problem som framkommit är att det oftast är den våldsutsatte som tvingas lämna det gemensamma hemmet för att undkomma våldet, medan den våldsutövande partnern kan bo kvar. Det har efterfrågats lösningar som siktar på det omvända, dvs. gör det enklare för den våldsutsatte att bo kvar i hemmet.

Det finns dock ingen hyresrättslig möjlighet att utverka en rätt till bostaden från den ursprungliga hyresgästen så länge det inte finns någon rättslig grund för att säga upp denne. Däremot kan en medhyresgäst eller en make eller sambo som bor med hyresgästen utan att ha del i hyresavtalet få hyresavtalet förlängt för egen del respektive få rätt att ta över hyresavtalet (12 kap. 47 § JB). Denna rättighet aktualiseras först när den ursprungliga hyresgästen sägs upp eller självmant säger upp hyresrätten eller, för det fall det finns flera hyresgäster, dessa sägs upp gemensamt.

En förutsättning för att medhyresgästen ska få hyresavtalet förlängt för egen del, eller för att maken eller sambon som inte har del i hyresavtalet ska få ta över avtalet, är att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Vid denna bedömning får det betydelse att ingen av uppsägningsgrunderna i 12 kap. 46 § JB kan göras gällande mot den som vill godtas som hyresgäst. Om det exempelvis förekommit störningar i boendet kan hyresvärden ha skäl för att motsätta sig personen som hyresgäst när denne har varit medvällande till störningarna. Om hyresvärden gör gällande tidigare åsidosättanden som skäl mot att godta en person som hyresgäst ska 12 kap. 46 § andra stycket JB, dvs. att det som skäl

för förlängning ska beaktas om hyresgästen har utsatts för brott, få genomslag på bedömningen (prop. 2013/14:195 s. 25).

Den vanligaste grunden för att inte nöja sig med en hyresgäst är att hyresvärden bedömer att personen inte kan klara av hyresbetalningarna. Hyresvärdar är inte förhindrade att ställa krav på sina hyresgäster att exempelvis vara skuldfria samt att ha en viss nivå på och typ av inkomst. Om en person inte uppfyller kraven på ekonomiska förutsättningar, riskerar denne att inte godtas som hyresgäst.

Bestämmelserna i 12 kap. 47 § JB synes tillämpas i mycket begränsad omfattning i situationer då det förekommit våld i nära relation eller liknande brottslighet. En bidragande orsak till det kan vara att många våldsutsatta personer saknar tillräckligt god ekonomi för att ta över hyresrätten. Utredningen bedömer att möjligheten att ta över hyresavtalet och få det förlängt för egen del bör stärkas för personer vars närstående, eller tidigare närstående, har utsatt dem eller någon i deras hushåll för brott. Framför allt är det problematiskt om en svag privatekonomi i en sådan situation utgör hinder mot att få ta över hyresavtalet eller få det förlängt för egen del. Om en svag ekonomi är ett resultat av att personen varit utsatt för våld i nära relation eller motsvarande brottslighet, bör hänsyn tas till detta vid bedömningen av om personen kan godtas som hyresgäst.

Utredningen föreslår därför att det i 12 kap. 47 § JB införs en bestämmelse som stärker brottsutsattas möjligheter att godtas som hyresgäster. Enligt förslaget ska brottsutsatta personers situation beaktas vid bedömningen av om en person skäligen kan godtas som hyresgäst och det faktum att en brottsutsatt person uppbär vissa former av socialt stöd ska tala för att personen godtas som hyresgäst.

8.3.2 Vilka som berörs av förslaget

Konsekvenser för enskilda hyresgäster, fastighetsägare och andra boende

Utredningens förslag syftar till att förstärka möjligheten för en brottsutsatt medhyresgäst eller make eller sambo som inte har del i hyresavtalet att godtas som hyresgäst. Förslaget påverkar främst enskilda hyresvärdar samt enskilda personer som önskar överta ett hyresavtal respektive få ett hyresavtal förlängt för egen del.

Prövningar enligt 12 kap. 47 § JB, såväl enligt första som andra stycket, förekommer i viss omfattning i hyresnämnderna. Däremot har utredningen inte hittat något avgörande där det varit aktuellt att beakta att den som vill ta över hyresavtalet eller få det förlängt för egen del har varit utsatt för brott av närstående.

Utredningens bedömning är att även med den föreslagna ändringen så kommer regeln att tillämpas i mycket begränsad utsträckning av medhyresgäster eller medboende som har utsatts för brott av närstående. Regeln bedöms därför inte medföra att hyresvärdar i högre utsträckning än i dag måste godta hyresgäster som de annars inte hade godtagit, annat än i något enstaka fall. Utredningens kvalificerade gissning är att det kommer röra sig om omkring 10–20 fall per år.

Ett sådant antagande är baserat på hur gällande rätt ser ut i dag. Om förutsättningarna för en hyresvärd att säga upp en våldsvirkande hyresgäst ökar, kan den rättsliga möjligheten för brottsoffret att ta över hyresrätten också få en ökad tillämpning (se avsnitt 6.3.3). Om så blir fallet får det ökade skydd som utredningen föreslår naturligtvis också större betydelse.

Förslaget är uppdelat i två delar. Den första delen av förslaget innebär huvudsakligen en kodifiering av en princip som enligt ett uttalande i prop. 2013/14:195 har gällt sedan tidigare samt ett förtydligande av att hänsynen till brottsutsatta personer ska gälla både medhyresgäster och makar eller sambor utan del i hyresavtalet. Förslaget kan medföra att en hyresvärd måste godta en brottsutsatt medhyresgäst, make eller sambo som ny hyresgäst i något högre utsträckning än annars. Det innebär en viss risk för negativa effekter för hyresvärden själv samt andra kringboende i form av exempelvis fortsatta störningar. Utredningen bedömer dock att förslaget inte kommer att medföra några ökade sådana effekter annat än i undantagsfall. Det beror på att regeln blir aktuell endast i ett mycket begränsat antal fall och att regeln inte torde innebära någon ändring av praxis.

En tänkbar följd effekt av förslaget är att en hyresvärd drabbas av ytterligare kostnader om hyresgästen fortsättningsvis åsidosätter någon hyresrättslig förpliktelse och hyresvärden därmed måste genomföra en uppsägningsprocess på nytt. Mot bakgrund av att en helhetsbedömning även fortsättningsvis ska göras och att risken för

framtida problem är en faktor som ska få betydelse i bedömningen, bör det dock inte uppstå problem i någon större utsträckning.

Den andra delen av förslaget gäller att brottsutsatta personer i högre grad ska godtas som hyresgäster, även om de inte uppfyller hyresvärdens normala krav på ekonomiska förutsättningar.

Förslaget innebär att om en person med i övrigt svag ekonomi har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen beträffande sitt fullgörande av hyresavtalet, ska det beaktas som skäl för att godta personen som hyresgäst. Förslaget torde inte medföra något nämnvärt ekonomiskt risktagande för hyresvärderna. Skäl för att godta personen som hyresgäst ska föreligga när personen har beviljats hjälp för att klara hyresbetalningarna. Förslaget påbjuder en högre tolerans mot vissa former av försörjning som en del hyresvärdar inte godtar. Många hyresvärdar godtar redan dessa former av försörjning. För dessa torde förslaget inte innebära någon förändring alls i praktiken.

Konsekvenser för barn som hyresgäster bor tillsammans med

Förslaget innebär inte någon ändring i gällande rätt angående den hänsyn till barnets bästa som ska tas vid varje beslut som rör barn (se artikel 3 i Barnkonventionen). Om det finns barn i hushållet så ska deras bästa beaktas vid en skälighetsbedömning av om en person ska kunna godtas som hyresgäst.

Förslaget kan förväntas medföra att fler brottsutsatta personer medges att få ett hyresavtal förlängt för egen del eller att ta över ett hyresavtal. Om den personen har barn boende hos sig så gynnas barnen också av den stärkta möjligheten.

Konsekvenser för det allmänna

Förslaget bedöms öka antalet förlängningstvister i hyresnämnderna i mycket begränsad omfattning.

Förslaget syftar främst till att stärka skyddet för en grupp av personer med vissa ekonomiska svårigheter. Förslaget förväntas inte bidra till att antalet personer som ansöker om ekonomiskt bistånd hos socialtjänsten ökar.

Det finns en teoretisk möjlighet att den föreslagna regeln ökar medvetenheten hos allmänheten att ansöka om ekonomiskt stöd eller så kallade hyresgarantier. Det finns dock inte skäl att räkna med att kostnaderna för kommunerna för stöd och bistånd i stort kommer att öka, eftersom de hushåll som kan komma i fråga för beviljande av sådana stöd med största sannolikhet redan är eller ändå skulle blivit aktuella inom kommunens biståndshandläggning.

Ett ökat antal utställda hyresgarantier torde inte heller i någon anmärkningsvärd omfattning leda till ökade kostnader för de kommuner som ställer ut dem. Hyresgarantier enligt befogenhetslagen lämnas huvudsakligen till hushåll som bedöms ha ekonomiska förutsättningar att fullgöra hyresbetalningarna. Om kommunens hyresgarantier begränsas till sådana fall är kreditrisken begränsad. Den ökning av ansökningar som kan förväntas till följd av förevarande lagförslag är så marginell att den inte kan sägas leda till några administrativa kostnader för kommunerna. Däremot kan fler hyresgarantier leda till ökade kostnader för staten för bidrag till kommunerna för utställda hyresgarantier enligt förordningen (2007:623) om statligt bidrag för kommunala hyresgarantier. De ökade kostnader som kan uppstå bedöms dock rymmas inom befintligt anslag. År 2022 beviljade staten genom Boverket statligt bidrag till kommuner som ställt ut hyresgaranti i 88 fall till en total summa om 440 000 kr (Boverket 2023. Bidrag i siffror – statistik.²²). I budgetpropositionen för budgetåret 2023 har det beslutats ett anslag till Boverket om 43 miljoner kr till stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad. För 2024 och 2025 beräknas anslaget till samma årliga belopp (prop. 2022/23:1, UO18, anslag 1:3 Stöd för att underlätta för enskilda att ordna bostad). Enligt regleringsbrevet avseende Boverket för budgetåret 2023 får 39 miljoner användas för bidrag till kommunala hyresgarantier.

8.3.3 Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män

Förslaget förväntas medföra att något fler enskilda medhyresgäster eller medboende godtas som hyresgäster och därmed kan bo kvar i bostaden än vad som annars hade varit fallet. En rätt att ta över den

²² <https://www.boverket.se/sv/bidrag--garantier/bidrag-i-siffror--statistik>, hämtad 2023-04-14.

befintliga bostaden kan i sin tur leda till att något färre personer hamnar i en utsatt situation på bostadsmarknaden. Förslaget förväntas påverka kvinnors rätt till övertagande av hyresrätten i högre utsträckning än mäns. Förslaget kan därför sägas dämpa en negativ effekt av mäns våld mot kvinnor, vilket bidrar till arbetet för en bättre jämställdhet mellan män och kvinnor.

8.3.4 Konsekvenser för principen om icke-diskriminering

Den föreslagna ändringen bedöms inte medföra någon konsekvens för arbetet mot diskriminering på bostadsmarknaden.

8.3.5 Konsekvenser för bostadssegregationen

I vissa fall kan den föreslagna ändringen leda till att en person med svag privatekonomi kan bo kvar i ett bostadsområde där övriga boende generellt har en högre inkomst. Utredningen bedömer inte att förslaget har någon märkbar påverkan på bostadssegregationen.

8.4 Gemensamma frågor

Socialpolitik och bostadspolitik är generellt en nationell angelägenhet. Förslagen bedöms vara förenliga med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till EU och med Sveriges övriga internationella åtaganden.

Förslagen stärker brottsoffers ställning men torde inte påverka det brottsförebyggande arbetet.

De föreslagna reglerna bedöms inte få betydelse för den kommunala självstyrelsen eller för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet.

Det saknas anledning att anta att förslagen får effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt.

9 Författningskommentar

Förslaget till lag om ändring i jordabalken

12 kap. Hyra

Hyresrättens förverkande

42 § Hyresrätten är förverkad och hyresvärden berättigad att säga upp avtalet att upphöra i förtid,

1. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, dröjer med att betala hyran mer än en vecka efter förfallodagen och något annat inte följer av 55 e § femte–sjunde styckena,

2. om hyresgästen, när det gäller en lokal, dröjer med att betala hyran mer än två vardagar efter förfallodagen,

3. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte kan visa någon giltig ursäkt,

4. om hyresgästen, när det gäller en lokal, utan behövligt samtycke eller tillstånd överlåter hyresrätten, annars sätter någon annan i sitt ställe eller upplåter lägenheten i andra hand och inte efter tillsägelse utan dröjsmål antingen gör rättelse eller ansöker om tillstånd och får ansökan beviljad,

5. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, lämnar eller tar emot en särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten till lägenheten, eller begär särskild ersättning för överlåtelse av hyresrätten eller för upplåtelse av lägenheten eller en del av den,

6. om hyresgästen, när det gäller en bostadslägenhet, vid upplåtelse av lägenheten eller en del av den tar emot en hyra som inte är skälig enligt 55 § fjärde stycket och inte kan visa någon giltig ursäkt,

7. om lägenheten används i strid med 23 eller 41 § och hyresgästen inte efter tillsägelse gör rättelse utan dröjsmål,

8. om hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, genom vårdslöshet är vållande till att ohyra

förekommer i lägenheten eller genom att inte underrätta hyresvärden om detta bidrar till att ohyran sprids i fastigheten,

9. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller hyresgästen eller någon annan, till vilken hyresrätten överlåtits eller lägenheten upplåtits, åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf och rättelse inte görs utan dröjsmål efter tillsägelse,

10. om tillträde till lägenheten vägras i strid med 26 § och hyresgästen inte kan visa någon giltig ursäkt,

11. om hyresgästen åsidosätter en avtalsenlig skyldighet som går utöver hyresgästens skyldigheter enligt detta kapitel och det måste anses vara av synnerlig vikt för hyresvärden att skyldigheten fullgörs, eller

12. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning.

I fall då hyran ska betalas i förskott för längre tid än en månad gäller första stycket 2 endast om hyresgästen dröjer med att betala den på kalendermånaden belöpande hyran mer än två vardagar efter månadens början eller, i fråga om hyran för första kalendermånaden under hyresförhållandet, efter förfallodagen.

Ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet får inte sägas upp enligt första stycket 9 på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden underrättats enligt 25 § andra stycket.

Om det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller första stycket 9 även om någon tillsägelse om rättelse inte har gjorts. Vid sådana störningar får ett hyresavtal som gäller bostadslägenhet sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Det som nu har föreskrivits om särskilt allvarliga störningar gäller inte om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand med hyresvärdens samtycke eller hyresnämndens tillstånd som åsidosätter något av det som ska iakttas enligt 25 § vid användning av lägenheten eller inte håller den tillsyn som krävs enligt nämnda paragraf.

Hyresrätten är inte 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.

Om avtalet sägs upp på grund av förverkande har hyresvärden rätt till skadestånd.

I paragrafen anges när hyresrätten är förverkad och hyresvärden har rätt att säga upp hyresavtalet i förtid. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Av *femte stycket* framgår att hyresrätten inte är förverkad om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse.

I styckets hittillsvarande lydelse har det inom ramen för bedömningen av vad som är av ringa betydelse funnits en särbestämmelse som gett ett särskilt skydd för brottsutsatta hyresgäster (se prop. 2013/14:195 Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster). Denna bestämmelse får nu en ny lydelse. Med den nya formuleringen kommer skyddet i stället till uttryck genom att hyresrätten inte är förverkad om ett förverkande skulle vara oskäligt mot hyresgästen med hänsyn till att dennes hyresrättsliga åsidosättanden har samband med att hyresgästen, eller någon i dennes hushåll, har utsatts för brott från en närstående eller tidigare närstående.

En närstående kan exempelvis vara hyresgästens make, sambo eller en pojk- eller flickvän (se prop. 2013/14:195 s. 14). Med närstående kan också avses någon annan familjemedlem eller en anhörig som hyresgästen har en nära relation till.

Det kan vara hyresgästen själv som har angripits eller någon annan person med boendegemenskap med hyresgästen, till exempel ett barn. Skyddet är inte formellt begränsat till vissa typer av brott. Det får sin största praktiska betydelse i de fall då hyresgästen sägs upp på grund av något åsidosättande enligt första stycket 9. Ett typfall är störningar som uppkommer i samband med brottsliga övergrepp, exempelvis hot och misshandel, som riktas mot hyresgästen i bostaden. Skyddet är dock inte begränsat till sådana åsidosättanden. Ett förverkande av hyresrätten kan bedömas som oskäligt mot en hyresgäst som exempelvis har gjort sig skyldig till dröjsmål med hyresbetalningar (första stycket 2), om hyresgästen visar att betalningsförsummelserna har sin grund i att hyresgästen, eller någon i dennes hushåll, utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående.

Det är hyresgästen som har bevisbördan för att han eller hon utsatts för brott. Det ligger också på hyresgästen att presentera bevisning till stöd för att det brottsliga angreppet har samband med det hyresrättsliga åsidosättande som görs gällande till grund för att hyresrätten är förverkad. Det bör inte krävas att brottet har varit ensamt avgörande för hyresgästens åsidosättande, men omständig-

heterna bör vara sådana att det i tillräcklig grad framgår att brottet har varit av väsentlig betydelse för åsidosättandet.

Om det är utrett att det åsidosättande som ligger hyresgästen till last har sin grund i att hon eller hon utsatts för brott, ska hyresrätten inte vara förverkad om detta skulle vara oskäligt mot hyresgästen. En förutsättning för ett förverkande är att det i det enskilda fallet framstår som en rimlig konsekvens av förseelsen, med hänsyn till hyresgästens utsatta ställning. Graden och allvaret av åsidosättandet utgör utgångspunkt för skälighetsbedömningen men ska betraktas i ljuset av den utsatta situation som hyresgästen har befunnit sig i. Av betydelse är vilka handlingsalternativ som varit tillgängliga för hyresgästen, i vilken mån han eller hon haft möjlighet att undvika åsidosättandet och vad som varit rimligt att kräva av hyresgästen baserat på den situation han eller hon befunnit sig i.

Risken för fortsatta åsidosättanden är av vikt för skälighetsbedömningen. Hyresgästens vilja och förmåga att sköta sina hyresrättsliga förpliktelser måste därför tillmätas stor betydelse. Om det har skett en avsevärd förbättring av hyresgästens situation, ska det beaktas till hyresgästens fördel. Det kan t.ex. vara fråga om att ett brottsligt beteende från en närstående har upphört och därmed även de åsidosättanden som läggs hyresgästen till last. Det finns också utrymme att beakta om det på grund av utsattheten finns ett extra skyddsvärt behov av bostaden och ett förverkande därmed skulle få alltför stora konsekvenser. Regeln medger att hänsyn tas till den totala bilden av hyresgästens situation.

En omständighet som ska ges särskild betydelse vid skälighetsbedömningen är om hyresgästen ingår i ett hushåll med barn som kan komma att beröras av uppsägningen. Enligt artikel 3 i FN:s konvention om barnets rättigheter, nedan Barnkonventionen, ska barnets bästa sättas i främsta rummet vid alla åtgärder som rör barnet, vare sig de vidtas av offentliga myndigheter eller privata välfärdsinstitutioner, domstolar, administrativa myndigheter eller lagstiftande organ. Om det finns barn i familjen som riskerar att förlora sin bostad vid en uppsägning, ska hyresgästens behov av bostaden för att kunna tillförsäkra sitt barn en trygg bostad tillmätas betydelse. Även om det sagda gäller generellt vid uppsägningar av en hyresgäst med barn i hushållet, kan barnets utsatta situation vid förekomst av brott i särskilt hög grad tala för att hyresrätten inte bör anses förverkad.

Förverkande blir bara aktuellt när det rör sig om väsentliga åsidosättanden av hyresrättsliga skyldigheter från hyresgästens sida. Därför torde det krävas omständigheter som starkt talar emot att hyresgästen ska förlora bostaden för att ett förverkande ska framstå som oskäligt. Detta gäller särskilt om det hyresrättsliga åsidosättandet är av speciellt allvarligt slag, om det avser upprepade tillfällen eller har pågått under en längre tid.

Så som skyddsregeln är utformad görs inget undantag för förverkande av lokalhyresrätt. Regeln torde dock knappast komma till praktisk betydelse i sådana situationer.

Förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter

47 § Om lägenheten har hyrts gemensamt av flera som inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av att en av dem sagt upp hyresavtalet eller till följd av någon annan omständighet som hänför sig till endast en av dem, är en medhyresgäst berättigad att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller inte när hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid. Om medhyresgästen är make eller sambo till den som sagt upp avtalet eller på annat sätt föranlett att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på någon annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet.

Om en hyresgäst, som är gift eller samboende och vars make eller sambo inte har del i hyresrätten, säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om han eller hon har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan *godta* honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Har hyresgästen avlidit, har hans eller hennes efterlevande make eller sambo samma rätt till förlängning, om dödsboet saknar sådan rätt och detta inte har föranletts av den efterlevande maken eller sambon. Bestämmelserna i 49–52 §§, 55 § samt 55 e § femte–sjunde styckena om hyresgäst gäller även i fråga om hyresgästs make och sambo.

Om den omständighet som hyresvärden åberopar för att inte godta någon som hyresgäst enligt denna paragraf har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne, eller någon i dennes hushåll, för brott, ska

detta beaktas som skäl för att godta personen som hyresgäst. I ett sådant fall ska det särskilt beaktas till personens fördel att han eller hon har beviljats ekonomiskt stöd för sitt boende eller fått säkerhet utställd av kommunen för sitt fullgörande av hyresavtalet.

Förlängs ett hyresavtal i fall som avses i andra stycket, svarar båda makarna eller samborna respektive den efterlevande maken eller sambon och den avlidne makens eller sambons dödsbo för förpliktelserna enligt avtalet för tiden före förlängningen, om inte annat har avtalats med hyresvärden.

I paragrafen kommer bostadshyresgästers besittningsskydd till uttryck genom en möjlighet för en medhyresgäst eller medboende att få hyresavtalet förlängt för egen del. Det är fråga om situationen då hyresrätten innehas av två eller flera hyresgäster gemensamt eller hyresgästen har en make eller sambo som inte står på hyresavtalet. Övervägandena finns i avsnitt 6.

Ändringarna i *första* och *andra styckena* är språkliga och utgör ingen ändring i sak.

I ett nytt *tredje stycke* anges närmare omständigheter som särskilt ska beaktas vid prövningen enligt första och andra styckena av om hyresvärden skäligen kan godta en person som hyresgäst, i de fall personen har utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående.

Formuleringen i *tredje stycket första meningen* har en förebild i den skyddsregel som finns i 46 § andra stycket. Den hänsyn som enligt det stycket ska tas till brottsutsatta hyresgäster ska enligt förarbetsuttalanden få genomslag även på bedömningen av om hyresvärden skäligen kan nöja sig med personen som hyresgäst enligt förevarande paragraf (se prop. 2013/14:195 Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster, s. 25).

Genom den förevarande meningen regleras nu den hänsyn som ska tas till brottsutsatta personer uttryckligen såvitt gäller en bedömning enligt förevarande paragraf. Regeln får alltså betydelse vid en prövning enligt första stycket av om någon av uppsägningsgrunderna i 46 § första stycket kan göras gällande mot personen, exempelvis om åsidosättande av hyresrättsliga förpliktelser förekommit. Regeln är även tillämplig på en make eller sambo som vill ta över ett hyresavtal i enlighet med andra stycket. I de fall ett åsidosättande har föranlett uppsägning av den ursprungliga hyresgästen,

och hyresvärden hävdar att maken eller sambon har haft del i det, kan alltså en invändning göras om att utsatthet för brott ska beaktas.

Vid bedömningen av om en hyresvärd skäligen ska kunna godta en person som hyresgäst ska en helhetsbedömning göras av vilka konsekvenser som det skulle medföra om personen blev hyresgäst. Bedömningen ska utgå ifrån vilka olägenheter som en förlängning av hyresavtalet skulle kunna medföra för hyresvärden.

Skyddsbestämmelsen i förevarande mening är tillämplig i situationer då det förekommer någon omständighet som medför att en hyresvärd motsätter sig personen som hyresgäst. För tillämpning av regeln krävs det att medhyresgästen, den medboende maken eller sambon, eller någon i personens hushåll, har blivit utsatt för brott av en närstående eller tidigare närstående och att den anförda omständigheten på något sätt har samband med det brottsliga övergreppet. Vad beträffar begreppet närstående och bedömningen av sambandet med brottsligheten ("har sin grund i"), se kommentaren till 42 § femte stycket.

Det faktum att den aktuella omständigheten har sin grund i brott ska utgöra ett skäl för att godta personen som hyresgäst, dvs. medföra att omständigheten talar mindre starkt emot att personen godkänns som hyresgäst. Av relevans för den avvägning som behöver göras är bland annat allvaret i den anförda omständigheten och i vilken mån den kan läggas personen till last. Om personen exempelvis på grund av rädsla för sin partner inte kunnat förhindra en hyresrättslig förseelse, ska en sådan förseelse läggas personen till last i mindre mån vid bedömningen av om personen kan godtas som hyresgäst. En helhetsbedömning får göras i varje enskilt fall, i ljuset av personens utsatta situation. Regeln utgör ett skydd mot att omständigheter som har sin grund i att personen varit utsatt för brott betraktas alltför strängt som skäl mot att personen godtas som hyresgäst.

I bedömningen av om hyresvärden skäligen ska kunna godta en person som hyresgäst ska vidare personens kvalifikationer och förmåga att fortsättningsvis fullgöra sina hyresrättsliga förpliktelser vägas in. Det avser såväl betalningen av hyran som vårdplikten och iakttagandet i övrigt av ordning och skick i fastigheten (jfr SOU 1966:14 Ny hyreslagstiftning, s. 358 f.). Risken för fortsatta störningar eller andra åsidosättanden ska beaktas. Om livssituationen för personen har förbättrats, exempelvis på grund av att

personen inte längre lever i en våldsam relation, torde risken för alltför stora olägenheter för hyresvärden vara relativt låg. Mot bakgrund av det skyddsvärda behov som en brottsutsatt person förmodas ha av att behålla sin bostad är det då i många fall berättigat att ge personen en chans att klara av förpliktelserna enligt hyresavtalet.

Liksom enligt den hittillsvarande tillämpningen av paragrafen måste särskild försiktighet iakttas om hyresavtalet har sagts upp på grund av omständighet som hänför sig till en av makarna, och den maken kommer att bo kvar i lägenheten (jfr SOU 1966:14 s. 227 f.). Situationen kan vara den att den brottsutsatta personen som vill ta över hyresavtalet fortfarande är i en relation med brottsförövaren. Då är risken större för att de hyresrättsliga åsidosättandena upprepas. Om hyresgästen inte fått förlängning på grund av förverkande genom störningar i boendet, har i rättspraxis inte heller hyresgästens make fått förlängning, om dennes kvarboende har bedömts innebära en påtaglig risk för fortsatta störningar (jfr Svea hovrätts beslut den 21 december 2015 i mål nr ÖH 9285-15). Någon ändring i denna praxis är inte avsedd.

I *tredje stycket andra meningen* finns ett särskilt skydd för personer som på grund av sin utsatta situation inte har tillräckligt god ekonomi för att godkännas som hyresgäster.

Regeln blir tillämplig när en hyresvärd inte vill godta en person som ny hyresgäst på grund av att personen inte bedöms ha tillräckligt god ekonomi för att klara av hyresbetalningarna. För att skyddet ska gälla krävs att det föreligger en situation enligt första meningen i stycket. Det ska alltså vara fråga om att en hyresvärd har motsatt sig en hyresgäst på grund av en omständighet – bristande ekonomi – som har samband med brott. Detta utesluter inte att även andra omständigheter som talar emot att godta en person som hyresgäst åberopas av hyresvärden. En persons svaga privatekonomi kan ensamt eller tillsammans med andra omständigheter utgöra grund för att hyresvärden inte godtar personen som hyresgäst.

Kravet på att den omständighet som hyresvärden åberopar ska ha sin grund i att en närstående eller tidigare närstående ska ha utsatt personen för brott innebär att det ska finnas ett samband mellan de ekonomiska förhållanden som hyresvärden håller emot personen och det brott som personen utsatts för. Det bör som regel inte krävas ett omedelbart samband mellan brottsligheten och personens

aktuella ekonomiska situation. De ekonomiska förhållandena kan också vara en indirekt följd av brottsligheten, exempelvis om en person varit sjukskriven under en avsevärd tid på grund av det brott han eller hon utsatts för. Brottet måste inte vara ensamt avgörande, men omständigheterna ska vara sådana att det framgår att brottet har varit av väsentlig betydelse för personens ekonomiska situation.

Redan av första meningen i stycket följer att en blivande hyresgästs dåliga ekonomi mindre starkt ska tala emot att personen godkänns som hyresgäst, givet att den dåliga ekonomin är att hänföra till en utsatthet för brott. Enligt andra meningen ska det i fråga om brottsutsatta personer därutöver särskilt beaktas, dvs. ytterligare tala till den tänkta hyresgästens fördel, att det faktiskt finns en viss inkomst i form av ekonomiskt stöd eller finns utställda garantier för hyresbetalningarna.

Regeln ger alltså ett skydd främst i de fall då en hyresvärd inte godtar vissa former av inkomster eller ställer krav på en viss nivå av inkomst. Om en person i ett sådant fall har blivit beviljad någon form av ekonomiskt stöd eller en stödåtgärd i form av ställd säkerhet av kommunen för att klara hyreskostnaden till den bostad som personen vill få hyresavtalet till så ska det utgöra ett skäl för att godkänna personen som hyresgäst.

Utgångspunkten är att alla former av ekonomiskt stöd som en brottsutsatt person kan tänkas ha beviljats för sitt boende ska beaktas. Vad som dock normalt torde förekomma är ekonomiskt bistånd enligt socialtjänstlagen (2001:453), nedan SoL, för boendekostnader, samt ekonomiskt stöd till enskilda hushåll som lämnas i syfte att minska hushållets kostnader för att skaffa eller inneha en permanentbostad i enlighet med 2 kap. 6 § första stycket lagen (2009:47) om vissa kommunala befogenheter, nedan befogenhetslagen.

Med utställd säkerhet avses främst så kallade kommunala hyresgarantier enligt 2 kap. 6 § andra stycket befogenhetslagen. Sådana kan lämnas till enskilda hushåll om hushållets behov av en permanentbostad med hyresrätt inte kan tillgodoses på annat sätt. Kommuner kan dock lämna hyresgarantier på andra grunder än befogenhetslagen, vilket också kan bli aktuellt att beakta.

Det är naturligtvis inte uteslutet att en person som vill få rätt till hyresavtalet med stöd av förevarande paragraf kan ha andra former av stöd för sitt boende. Sådant stöd får i förekommande fall beaktas

utifrån bl.a. sin art, storlek och varaktighet, enligt vad som är rimligt i det enskilda fallet.

Skyldigheten för en hyresvärd att till personens fördel beakta förekommande ekonomiskt stöd m.m. innebär inte att hyresvärden i varje fall måste godkänna en person som har beviljats någon av de angivna ekonomiska insatserna. I likhet med varje bedömning enligt första och andra styckena så måste en helhetsbedömning i varje fall göras av konsekvenserna som kan uppkomma för hyresvärden om personen blir ensam eller ny hyresgäst. Det faktum att försörjningsstöd eller annat ekonomiskt stöd kan ses som temporära, och därmed osäkra, ekonomiska lösningar ska inte i dessa fall utgöra ett hinder, även om stödsatsens varaktighet naturligtvis bör ges viss betydelse.

Gemensamt för reglerna i det nya stycket gäller, precis som enligt 42 § femte stycket och 46 § andra stycket, att det kan vara medhyresgästen respektive maken eller sambon själv som har angripits eller någon annan person med boendegemenskap med honom eller henne, till exempel ett barn. Skyddet är inte formellt begränsat till vissa typer av brott. Bevisbördan för att brott förekommit och att det föreligger ett samband mellan brottet och det faktum att personen inte uppfyller hyresvärdens krav bör normalt ligga på den person som vill bli godtagen som hyresgäst. Bevisbördan för att en omständighet föreligger som ger anledning att tvivla på att personen kommer uppfylla sina hyresrättsliga förpliktelser bör normalt ligga på hyresvärden.

Fjärde stycket motsvarar det hittillsvarande tredje stycket.

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2024.

2. De nya bestämmelserna tillämpas även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. De tillämpas dock inte i mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

Lagändringarna träder enligt *första punkten* i kraft den 1 juli 2024.

Enligt *andra punkten* tillämpas de nya bestämmelserna även i fråga om hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet. De ska dock inte tillämpas i mål och ärenden som inletts före ikraftträdandet. Om en tvist rörande förverkande av hyresrätt eller förlängning och

övertagande av hyresavtalet för en medhyresgäst eller medboende har inletts vid en hyresnämnd eller en tingsrätt före ikraftträdandet, tillämpas alltså 12 kap. 42 respektive 47 § i sina äldre lydelse i processen.

Övervägandena finns i avsnitt 7.

Uppdraget

Stärkt hyresrättsligt skydd för våldsutsatta kvinnor

Sammanfattning av uppdraget

En utredare ges i uppdrag att se över det hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation. Syftet är att säkerställa att det finns ändamålsenliga bestämmelser och tillräckliga möjligheter för den som har utsatts för brott av en närstående att för egen del bo kvar i den gemensamma bostaden.

Utredaren ska därför

- göra en genomgång av hyresnämndernas och de allmänna domstolarnas praxis avseende tillämpningen av bestämmelserna om att det som skäl mot att ett hyresavtal ska upphöra särskilt ska beaktas om hyresgästens åsidosättande har haft sin grund i att denne har blivit utsatt för ett brott av någon närstående,
- bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för personer vars närstående har utsatt denne för brott att bo kvar i en hyresrätt, och
- lämna författningsförslag om utredaren kommer fram till att lagstiftningen bör ändras.

Uppdraget, som är ett resultat av en överenskommelse mellan regeringen och Miljöpartiet de gröna, ska redovisas senast den 12 juni 2023.

Våldsutsatta kvinnors möjligheter att bo kvar i en hyresrätt

Våld i nära relationer, och i synnerhet mäns våld mot kvinnor, är ett av vår tids stora samhällsproblem. Att stoppa mäns våld mot kvinnor är en prioriterad fråga för regeringen.

Regeringen har beslutat en tioårig nationell strategi för att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor. Strategin omfattar alla former av fysiskt, psykiskt och sexuellt våld och hot om våld som riktas mot kvinnor och flickor och även hbtqi-personers utsatthet. Regeringen har också tagit fram flera åtgärdsprogram för arbetet och vidtagit ett stort antal åtgärder för att förebygga och bekämpa mäns våld mot kvinnor och för att ge våldsutsatta ett ökat stöd och skydd. En viktig del i arbetet tar sikte på våldsutsattas behov av ett stadigvarande boende.

I en relation där våld utövas finns det många gånger en koppling till en gemensam bostad. Ofta är det den våldsutsatta som tvingas flytta när denne inte längre kan bo tillsammans med förövaren. Det innebär att den våldsutsatta och i många fall också medföljande barn blir dubbelt drabbade, både av våldet och av att tvingas bryta upp från sin invanda miljö och att förlora sitt hem. Det är angeläget att de som redan befinner sig i en utsatt situation inte tvingas flytta från sin bostad och berövas det hem som ska utgöra en trygghet för dem. Detta gäller inte endast kvinnor utan alla som blir utsatta för våld i en nära relation oavsett kön, sexuell läggning eller könsidentitet.

Den hyresrättsliga regleringen ger en våldsutsatt person ett visst skydd i situationer där hyresvärden säger upp ett hyresavtal. Om hyresvärden gör gällande att en våldsutsatt hyresgäst ska sägas upp på grund av åsidosatta förpliktelser, ska det som skäl mot att avtalet upphör särskilt beaktas om åsidosättandet har haft sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i dennes hushåll för brott (12 kap. 42 § femte stycket och 46 § andra stycket jordabalken).

Även i det fallet då en våldsutsatt make eller sambo inte har del i hyresrätten finns det visst utrymme för den våldsutsatta att bo kvar i den gemensamma bostaden genom att överta förövarens hyresrätt.

När hyresgästen, tillika förövaren, i ett sådant fall sägs upp på grund av störningar eller liknande har maken eller sambon som har sin bostad i lägenheten rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del enligt 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken, om han eller hon skäligen kan godtas som hyresgäst. Det finns alltså i ett sådant fall visst utrymme för hänsynstagande till den våldsutsatta situation (se propositionen Stärkt besittningsskydd för utsatta hyresgäster, prop. 2013/14:195 s. 16).

Uppdraget att se över det hyresrättsliga skyddet för våldsutsatta kvinnor

Bestämmelserna i 12 kap. 42 § femte stycket och 46 § andra stycket jordabalken om att det i vissa situationer särskilt ska beaktas om hyresgästen eller någon i dennes hushåll har blivit utsatt för brott av någon närstående eller tidigare närstående började gälla den 1 juli 2014. Det har alltså gått en tid sedan reglerna trädde i kraft. Syftet med regleringen var i huvudsak att stärka tryggheten i boendet för den som utsätts för brott (prop. 2013/14:195 s. 11–16). För att säkerställa att regleringen är ändamålsenlig och tillförsäkras brottsoffer det hyresrättsliga skydd som är tänkt är det nu lämpligt att utvärdera tillämpningen av dessa bestämmelser.

Prövningen av hyrestvister sker vid landets hyresnämnder och de allmänna domstolarna. En genomgång av praxis bör göras för att bedöma om de lagändringar som genomfördes 2014 har fått avsedd effekt. Det finns i det sammanhanget skäl att även klarlägga i vilken utsträckning det annars i hyrestvister, t.ex. vid tvister om förlängning respektive övertagande av hyresavtal enligt 12 kap. 47 § jordabalken, beaktas om en make eller sambo som för egen del vill bo kvar i en gemensam bostad har blivit utsatt för brott av en närstående.

I syfte att ytterligare stärka möjligheterna för den som har utsatts för brott av en närstående att för egen del bo kvar i en gemensam bostad finns det också skäl att se över om en våldsutsatt make eller sambo i ännu högre grad än i dag bör ha rätt att behålla sitt hyresavtal, behålla ett gemensamt hyresavtal för egen del eller överta förövarens hyresavtal. Bedömningen av om det hyresrättsliga skyddet

bör stärkas bör göras med utgångspunkt i resultatet av praxisgenomgången.

Utredaren ska därför

- se över det hyresrättsliga skyddet för personer som har utsatts för brott i en nära relation,
- göra en genomgång av hyresnämndernas och de allmänna domstolarnas praxis avseende tillämpningen av bestämmelserna om att det som skäl mot att ett hyresavtal ska upphöra särskilt ska beaktas om hyresgästens åsidosättande har haft sin grund i att denne eller någon i dennes hushåll har blivit utsatt för brott av någon närstående eller tidigare närstående,
- bedöma behovet av att utöka eller förtydliga möjligheterna för personer vars närstående eller tidigare närstående har utsatt denne eller någon i dennes hushåll för brott att bo kvar i en hyresrätt, och
- lämna författningsförslag om utredaren kommer fram till att lagstiftningen bör ändras.

Konsekvensbeskrivningar och redovisning av uppdraget

Förslagets konsekvenser ska analyseras och redovisas i enlighet med 14–15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474). Utredaren ska särskilt uppmärksamma effekterna för hyresgäster och barn som de bor tillsammans med, för andra boende, för fastighetsägare samt för berörda myndigheter och andra aktörer. Utredaren ska redovisa vilka konsekvenser de förslag som lämnas kan få för jämställdheten mellan kvinnor och män, principen om icke-diskriminering, barnets rättigheter samt i fråga om boendesegregation.

Uppdraget ska redovisas senast den 12 juni 2023.

Sammanställning avgöranden

Förverkandetvister i allmän domstol – 12 kap. 42 § JB

Domstol	Målnummer	Datum
Hovrätten för Västra Sverige	T 5391-18	2019-07-10
Attunda tingsrätt	T 11609-18	2020-05-05
Lunds tingsrätt	T 2535-17	2018-04-06
Nacka tingsrätt	T 5369-15	2016-10-10

Förlängningstvister – 12 kap. 46 § första stycket 1 JB

Beslutsfattande instans	Målnummer	Datum
Svea hovrätt	ÖH 3303-22	2022-04-05
Svea hovrätt	ÖH 9912-15	2016-03-08
Hyresnämnden i Stockholm	Ä 4521-21	2021-11-04
Hyresnämnden i Stockholm	Ä 6502-19	2021-06-22
Hyresnämnden i Stockholm	Ä 2607-18	2018-05-15

Förlängningstvister – 12 kap. 46 § första stycket 2 JB

Beslutsfattande instans	Målnummer	Datum
Svea hovrätt	ÖH 1499-21	2021-10-07
Svea hovrätt	ÖH 2047-21	2021-06-07
Svea hovrätt	ÖH 2936-19	2020-02-18
Svea hovrätt	ÖH 1355-19	2019-03-22
Svea hovrätt	ÖH 9212-17	2018-02-08
Hyresnämnden i Malmö	H 230-22	2022-06-02
Hyresnämnden i Västerås	H 4112-21	2022-04-07
Hyresnämnden i Stockholm	Å 5904-20	2021-09-15
Hyresnämnden i Stockholm	Å 7201-19	2021-05-31
Hyresnämnden i Göteborg	Å 198-20	2020-04-22
Hyresnämnden i Göteborg	Å 1668-19	2019-06-24
Hyresnämnden i Västerås	Å 367-17	2017-03-29

Förlängningstvister – hyresavtalet har förlängts

Beslutsfattande instans	Målnummer	Datum
Hyresnämnden i Malmö	Å 2607-20	2020-11-17
Hyresnämnden i Göteborg	Å 6613-17	2018-02-07