

Ärende ANM 2016/372 **handling** 28
Handläggare Sofie Hellström

AB Väsbyhem
Box 125
194 22 Upplands Väsby

Tillsyn avseende diskrimineringsförbudet vid tillhandahållande av bostäder

Diskrimineringsombudsmannen (DO) har granskat huruvida AB Väsbyhems (Väsbyhem) krav på permanent uppehållstillstånd vid uthyrning av bostad för privatpersoner är förenligt med diskrimineringsförbudet i diskrimineringslagen (2008:567), DL.

DO:s beslut

DO bedömer att Väsbyhems krav på permanent uppehållstillstånd för personer som tecknar avtal om lägenhet hos Väsbyhem utgör indirekt diskriminering som har samband med etnisk tillhörighet.

Om ärendet

Bakgrund till DO:s beslut att inleda tillsyn

DO har mottagit en anmälan om diskriminering mot Väsbyhem. Anmälaren har bland annat uppgett att det krävs permanent uppehållstillstånd för att få teckna hyreskontrakt med Väsbyhem.

Utredningen i ärendet

DO har begärt ett yttrande från Väsbyhem. Väsbyhem har i huvudsak uppgett följande.

Väsbyhem har som krav i sina uthyrningsregler att permanent uppehållstillstånd krävs för att kunna teckna avtal om lägenhet. Det är en regel bolaget har haft sedan 2006. Förklaringen till regeln är att en hyresgäst utan permanent uppehållstillstånd kan bli utvisad. Väsbyhem kan som hyresvärd då inte få en uppsägning av lägenheten och kan i och med detta inte delge hyresgästen. Detta leder till en hyresförlust. Väsbyhem avser inte att ta bort denna regel och kommer fortsättningsvis inte att godkänna sökande utan permanent uppehållstillstånd.

DO har tagit del av godkännanderegler för de kommunala bostadsbolagen AB Stockholmshem, AB Familjebostäder, Svenska Bostäder, AB Stadsholmen

samt Micasa Fastigheter. Av dessa regler framgår bland annat att för att godkännas som hyresgäst krävs att den sökandes inkomst ska stå i proportion till den aktuella lägenhetens hyresnivå samt att den sökande ska uppvisa kreditvärdighet.

Rättslig reglering på området

Enligt 1 kapitlet 4 § 1 DL avses med direkt diskriminering att någon missgynnas genom att behandlas sämre än någon annan behandlas, har behandlats eller skulle ha behandlats i en jämförbar situation, om missgynnandet har samband med bland annat etnisk tillhörighet.

Enligt 1 kapitlet 4 § 2 DL avses med indirekt diskriminering att någon missgynnas genom tillämpning av en bestämmelse, ett kriterium eller ett förfaringssätt som framstår som neutralt men som kan komma att särskilt missgynna personer med till exempel viss etnisk tillhörighet, såvida inte bestämmelsen, kriteriet eller förfaringssättet har ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet.

Enligt 1 kapitlet 5 § 3 punkten DL definieras etnisk tillhörighet såsom nationellt eller etniskt ursprung, hudfärg eller annat liknande förhållande.

Enligt 2 kapitlet 12 § 1 DL är diskriminering förbjuden för den som utanför privat- och familjelivet tillhandahåller varor, tjänster eller bostäder till allmänheten.

DO:s bedömning

Det är i utredningen klarlagt att Väsbyhem under lång tid har haft som ett av sina uthyrningsvillkor att personer som tecknar avtal om lägenhet ska ha permanent uppehållstillstånd. Väsbyhem har uppgett att denna regel finns därför att en person utan permanent uppehållstillstånd kan komma att utvisas. Väsbyhem menar att bolaget då inte kan få lägenheten uppsagd och därmed riskerar en hyresförlust. Väsbyhem har också uppgett att bolaget inte avser att ta bort denna regel.

DO konstaterar att Väsbyhems krav på permanent uppehållstillstånd gäller för alla som söker bostad hos Väsbyhem, oavsett etnisk tillhörighet. I vissa fall kan dock även åtgärder som grundas på neutrala kriterier anses direkt diskriminerande enligt 1 kapitlet 4 § DL om motiven bakom åtgärden i faktisk mening kan kopplas till överväganden rörande etnisk tillhörighet (se här EU-domstolens dom den 16 juli 2015 i mål nr C-83/14, CHEZ RB, punkt 91). Om syftet är att utestänga hyresgäster grundat på etnisk tillhörighet kan således åtgärden inte rättfärdigas (se för ett liknande resonemang NJA 1999 s. 556). Av utredningen har inte framkommit omständigheter som talar för att Väsbyhems krav på permanent uppehållstillstånd har ett annat syfte än det som har uppgetts, det vill säga att säkra hyresinbetalningar. DO har därför att ta ställning till om kravet istället är indirekt diskriminerande, det vill säga om kravet särskilt missgynnar personer på ett sätt som har samband med etnisk tillhörighet. DO har då att bedöma om kravet ändå är tillåtet, vilket är fallet om

det finns ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga för att uppnå syftet. Det krävs också att kravet inte leder till olägenheter som framstår som orimliga för individen i förhållande till det berättigade syftet (se domen i det ovan angivna målet C-83/14, CHEZ RB punkt 123).

Missgynnande kopplat till etnisk tillhörighet

Enligt 1 kapitlet 5 § 3 punkten DL definieras etnisk tillhörighet som nationellt eller etniskt ursprung, hudfärg eller annat liknande förhållande. I förarbetena till DL anges bland annat följande. Med nationellt ursprung avses att personer har samma nationstillhörighet, som till exempel finländare, polacker eller svenskar. Med etniskt ursprung menas att personer har ett relativt enhetligt kulturmönster. Några exempel är nationella minoriteter såsom romer och samer (prop. 2007/08:95 sida 496-497).

I förarbetena anges vidare bland annat följande. Diskriminering av ”invandrare” innefattas i samlingsbeteckningen etnisk tillhörighet. Att någon är invandrare har ansetts vara detsamma som att ha ett annat nationellt ursprung än majoritetsbefolkningen. Medborgarskap omfattas i sig inte av diskrimineringsgrunden etnisk tillhörighet. Icke berättigade krav på exempelvis svenskt medborgarskap riskerar ändå att bedömas som indirekt diskriminering eftersom sådana krav typiskt sett missgynnar personer med annat etniskt eller nationellt ursprung än svenskt (prop. 2007/08:95 sidan 497).

På samma sätt som vad gäller exemplet med krav på medborgarskap bedömer DO att krav på permanent uppehållstillstånd riskerar att särskilt drabba personer med annan etnisk tillhörighet än svensk.

Intresseavvägning

Frågan återstår då om kravet på permanent uppehållstillstånd, trots att det typiskt sett i högre grad utestänger personer med annan etnisk tillhörighet än svensk, ändå är tillåtet enligt DL utifrån att det har ett berättigat syfte och de medel som används är lämpliga och nödvändiga och inte heller leder till orimliga olägenheter för individen.

Väsbyhem har uppgett att kravet på permanent uppehållstillstånd finns för att säkerställa att inte gå miste om hyresintäkter i det fall en person utan permanent uppehållstillstånd skulle bli utvisad. DO anser att detta syfte, att säkerställa hyresintäkter, får anses godtagbart.

DO anser emellertid att det berättigade syftet bör kunna tryggas på andra lämpliga och mindre inskränkande sätt. Ett exempel skulle kunna vara att den sökande uppvisar ett tidsbegränsat tillstånd att vistas i Sverige och åtar sig att rapportera förlängningar av detta tillstånd till hyresvärden.

Den omständigheten att andra kommunala bostadsbolag i Stockholmsområdet inte ställer krav på permanent uppehållstillstånd talar enligt DO:s uppfattning med styrka för bedömningen att kravet på permanent uppehållstillstånd inte är

nödvändigt för att uppnå syftet utan att andra icke-diskriminerande alternativ står till buds.

Vid en samlad bedömning finner DO att Väsbyhems krav på permanent uppehållstillstånd för att kunna teckna avtal om lägenhet strider mot förbudet mot indirekt diskriminering i DL. DO förutsätter att Väsbyhem mot denna bakgrund ser över sina regler. DO kan komma att följa upp Väsbyhems arbete i detta avseende.

Med dessa synpunkter avslutar DO ärendet.

Beslut i detta ärende har fattats av ombudsmannen Agneta Broberg efter föredragning av utredaren Sofie Hellström. Enhetscheferna Rickard Appelberg, Martin Mörk samt juristen Maria Stensson har också medverkat i ärendets slutliga beredning.

Detta beslut går inte att överklaga. De bedömningar som DO gör i beslut är inte juridiskt bindande och beslutet påverkar inte enskildas möjligheter att själva väcka talan om diskrimineringsersättning i tingsrätt.

Agneta Broberg
Diskrimineringsombudsman

Kopia av beslutet skickas för kännedom till anmälaren.