



Diarienummer: Ju2023/02200 och  
Ju2023/01549

**Justitiedepartementet**  
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

## **REMISS AV BETÄNKANDET ÅTGÄRDER FÖR TRYGGARE BOSTADSOMRÅDEN (SOU 2023:57) OCH PROMEMORIAN STÄRKT HYRESRÄTTSLIGT SKYDD FÖR VÅLDSUTSATTA KVINNOR (DS 2023:18)**

HSB Riksförbund har erbjudits möjligheten att lämna synpunkter på ovan nämnda betänkande och promemoria. HSB är Sveriges största bostadskooperation som ägs av medlemmarna. Tillsammans med 24 HSB-föreningar, fler än 4 100 bostadsrättsföreningar, drygt 26 000 hyresrätter och cirka 677 000 medlemmar utgör vi en stark kraft för att bidra till en hållbar samhällsutveckling.

Sedan HSB bildades 1923 har vi arbetat med att förverkliga det goda boendet, och det trygga boendet – för alla. Därmed är förslag vars syfte är att öka tryggheten i bostadsområden något som HSB i grunden ser positivt på. Nedan följer HSBs synpunkter i detalj på förslagen.

### **Allmänna synpunkter**

HSB instämmer i bedömningen att det behövs utökade möjligheter för trygghetsarbetet i bostadsområden. Att känna sig trygg i vardagen är på många sätt starkt kopplat till bostaden och bostadsområdet. Förslagen i utredningen riktar in sig på att öka tryggheten för den stora majoriteten av boende. Det är givetvis en målsättning som HSB står bakom, och ser positivt på de flesta förslag, med vissa synpunkter i detalj som behandlas nedan. Det krävs även en kombination av långsiktigt, förebyggande arbete med satsningar inom bland annat skolan och goda möjligheter att komma till rätta med brottsproblematik för att på ett effektivt sätt arbeta med att öka tryggheten och förebygga brott.

HSB vill även i detta sammanhang föreslå en utredning av motsvarande sanktionsbestämmelser för bostadsrätter. Frågor som rör bostadsrätter ingick inte i direktiven för denna utredning, men införs dessa förslag för hyresrätter aktualiseras frågan än mer även för andra upplåtelseformer.

### **5.2 Fastighetsägares arbete för ökad trygghet bör beaktas vid hyressättningen**

HSB ser visserligen positivt på att fastighetsägare arbetar systematiskt med trygghetsfrågor och därmed verkar för ett gott boende. Det blir dock i dagsläget svårt att bedöma effekterna i detalj



av förslaget och även om ambitionen är god kan det uppstå frågetecken rörande hur det ska hanteras och värderas i hyresförhandlingarna.

### **5.3 Hyresgästens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas**

HSB ser positivt på förslaget att hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten ska skärpas. Förslaget innebär att större hänsyn ska tas till andra boendes behov av trygghet än till behovet som den hyresgäst som betar sig på ett sätt som ökar otryggheten har av att få behålla sin bostad. Det är viktigt att det finns ett starkt skydd för hyresgästers boende, men när en persons agerande leder till otrygghet för dess grannar och/eller bostadsområdet i stort, är det rimligt att detta vägs in, anser HSB.

### **5.4 Brottslighet mot hyresvärdar bör få tydligare konsekvenser**

HSB tillstyrker förslaget att det vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet inte ska krävas att en rättelseanmaning har föregått en uppsägning. Det bör öka tryggheten för såväl de boende som för hyresvärderna och personal som arbetar i området.

### **5.5 Brott som begås i omgivningen bör likställas med störningar i boendet**

HSB tillstyrker att brottslighet som sker på ett större avstånd till hyresgästens lägenhet än vad som idag är fallet ska kunna leda till en uppsägning, då sådan brottslighet försämrar närmiljön för andra som bor i området. Det ska alltså röra sig om sådan allvarlig brottslighet som övriga boende inte ska behöva tåla i sin närmiljö.

### **5.6 Tillsynsansvaret vid brott i omgivningen**

Utredningen föreslår att hyresgästens ansvar att hålla noggrann tillsyn över vissa personer ska gälla på samma sätt i fråga om sådan brottslighet i omgivningen som likställs med störningar i boendet som i övriga situationer. Detta innebär, enligt utredningen, en i praktiken inte obetydlig utvidgning av hyresgästens ansvar. Det förutsätts att hyresgästen åsidosatt sin plikt att hålla tillsyn över någon i den relevanta personkretsen, till exempel ett minderårigt barn. Det är alltså underlåtenheten som läggs hyresgästen till last.

Som tidigare framförts ser HSB positivt på förslag som leder till en ökad trygghet för boende, och instämmer i bedömningen att det krävs utökade möjligheter för detta. Men detta förslag väcker fler frågetecken. Var går till exempel gränsen för hur mycket övervakning och tillsyn som hyresgästen kan krävas för att anses uppnå sitt tillsynsansvar? Det framstår inte heller som helt tydligt vilka kraftfulla åtgärder som hyresgästen förväntas vidta för att bedömas ha gjort vad som krävs. Med förslaget skulle i övrigt skötsamma föräldrar och eventuella övriga syskon kunna riskera att bli av med sitt boende, och kanske hamna i otrygga boendelösningar i samma område. Därmed skulle det kunna leda till en ökad otrygghet, tvärt emot syftet. Det är en svår avvägning som behöver göras i denna fråga, som kan ge långsiktiga konsekvenser för övriga familjemedlemmar. Därmed bör det noga övervägas om detta är rätt verktyg att bemöta problematiken med brottslighet och otrygghet, i den fortsatta beredningen av förslagen. Det uppkommer också frågor om hur detta förslag stämmer överens med den grundläggande principen inom svensk rätt att inte behöva vittna mot en närstående. Mot denna bakgrund ställer sig HSB mycket tveksam till förslaget.



## **5.7 Brott som begås i lägenheter bör utgöra grund för förverkande i större utsträckning**

HSB tillstyrker att ett förverkande av hyresrätten på grund av brott i lägenheten ska kunna ske i fler situationer och att kravet på att det ska vara fråga om att lägenheten ska användas helt eller till väsentlig del för brottslig verksamhet tas bort. Det framstår som rimligt att det snarare är brottets karaktär, och inte hur stor del av lägenheten som används för det, som avgör om förverkande ska ske.

## **5.8 Fler tvister om uppsägning ska handläggas särskilt skyndsamt**

HSB tillstyrker att hyrestvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt.

## **5.9 Utökad information till hyresgäster som brister i skötsamhet och 5.10 Beviskrav i tvister om uppsägning**

HSB har inget att invända mot förslaget att hyresvärderna ska vara skyldig att uppmana hyresgästen att upphöra med bristande skötsamhet, och att en underrättelse till socialnämnden om detta ska lämnas. HSB har inga synpunkter på förslaget i 5.10 att beviskraven vid en uppsägning inte bör sänkas.

## **6.1 Reglerna om inneboende förtydligas**

HSB tillstyrker förslagen som rör reglerna om inneboende, och att det förtydligas vad som bedöms att hyresvärderna bör godta, till exempel i relation till hur många boende som lägenheten är anpassad för.

## **6.2 Hyresvärdens möjlighet att kontrollera hur lägenheten används förtydligas**

HSB tillstyrker att hyresvärderna ska ha rätt till tillträde till lägenheten i syfte att kunna utöva nödvändig tillsyn över hur lägenheten används. Det får anses rimligt att hyresvärderna har rätt att kontrollera hur lägenheten används.

## **7 Övriga förslag**

HSB avstår från att lämna synpunkter på förslagen i kapitel 7.

## **PROMEMORIAN STÄRKT HYRESRÄTTSLIGT SKYDD FÖR VÅLDSUTSATTA KVINNOR (DS 2023:18)**

I promemorian föreslås ett tydliggörande av utrymmet för att ta hänsyn till en brottsutsatt hyresgästs situation, när det har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt hyresgästen eller någon i hyresgästens hushåll för brott. HSB ser positivt på förslagen i promemorian.