



Regeringskansliet
Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia till ju.L1@regeringskansliet.se

Remissyttrande DS 2025:28 Stärkt trygghet i bostadsrätter (dnr JU2025/02569)

Sammanfattning

Hyres- och arrendenämnden i Västerås (i fortsättningen nämnd hyresnämnden) ställer sig positiv till förslaget och får anförda följande synpunkter.

Bakgrund

Hyresnämnden anser det positivt att utredningen föreslår liknande lagändringar för trygghet i boendet i bostadsrätter som infördes för hyresrätter den 1 juli 2024. Boende i bostadsrätt och i hyresrätt sker företrädesvis i flerfamiljshus och det är viktigt att boende ska känna sig trygga i hemmen och i närområdet.

Av de förändringar som utredningen presenterar berörs nämnden endast av förslaget om ändringar för medlemskap i en bostadsrättsförening då nämnden har att pröva ansökningar från den som vägrats medlemskap i en bostadsrättsförening. Beträffande förverkande av bostadsrätt ska detta prövas av allmän domstol.

Hyresnämnden kan dock medla om förverkande av bostadsrätt om part ansöker till nämnden.

Förverkande av bostadsrätt på grund av brott mm

Hyresnämnden har uppmärksammat att utredningen inte synes ha behandlat eller föreslagit någon ändring beträffande förverkande av bostadsrätt till följd av otillåten andrahandsupplåtelse. Att bostadsrätter olovligen upplåts till andra i hand kan skapa otrygghet i boendet. Sådana upplåtelser kan även medföra att bostadsrätterna används i brottsligt syfte.

Enligt nämndens synes utredningen enligt direktiven inte vara förhindrad att utreda denna fråga. Se 2.1 i utredningen (s 25). Av bilaga 1 till utredningen (direktiven), s 151, framgår följande:

” I uppdraget ingår även att se över och föreslå skärpningar av reglerna om bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten. Vid framtagande av förslagen ska utredaren beakta konsekvenserna för bostadsrättshavare och boende som utsatts för brott i lägenheten.

Förslagen ska utformas med utgångspunkt i de ändringar som nyligen genomfördes i hyreslagen. De skillnader som finns mellan upplåtelseformerna behöver dock beaktas och hänsyn tas till bostadsrättens särprägel.

Utredaren ska lämna nödvändiga författningsförslag”.

7 kap 18 § första stycket punkten 2 bostadsrättslagen

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, **förverkad** och föreningen således berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

P 2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

7 kap 20 § första stycket bostadsrättslagen

Bostadsrättshavaren *får inte sägas upp på grund av* ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon *efter tillsägelse så snart som möjligt vidtar rättelse.*

7 kap. 21 § första stycket bostadsrättslagen

Är nyttjanderätten **förverkad** på grund av ett förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren **ändå inte skiljas från lägenheten** på en sådan grund om han eller hon **vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning.** Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

På hyresrättens område infördes den 1 juli 2024 en ändring av bestämmelsen om förverkande av hyresrätt till följd av otillåten andrahandsupplåtelse per. Ändringen innebär att en hyresvärd inte behöver särskilt anmoda en hyresgäst att vidta rättelse. Förverkande inträder inte om hyresgästen kan visa giltig ursäkt för sitt agerande eller att den otillåtna andrahandsupplåtelsen bedöms som ringa.

12 kap. 42 § jordabalken

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.**

Femte stycket

*Hyresrätten är **inte förverkad** om det som ligger hyresgästen till last är av **ringa betydelse**. Detsamma gäller om ett förverkande är oskäligt 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.*

Hyresnämndens förslag till ändring beträffande otillåten andrahandsupplåtelse mm

Hyresnämnden bedömer att det är av väsentlig betydelse för tryggheten att bo i bostadsrätt att en bostadsrättsförening har bättre möjlighet än i dagsläget att komma till rätta med otillåtna andrahandsupplåtelser samt även att kunna förebygga dem. Nämnden anser därför att samma överväganden, vilka föranledde ändringar i hyreslagen, bör ske i bostadsrättslagen innebärande att kravet på tillsägelse att vidta rättelse vid otillåten andrahandsupplåtelse slopas. En sådan ändring bedöms även vara förebyggande för tryggheten i boendet.

I övrigt tillstyrker hyresnämnden utredningens förslag.

Nekat medlemskap på grund av brott

Hyresnämnden tillstyrker utredningens förslag.

Övriga förslag

Bättre möjligheter att kontrollera hur lägenheten används,

Hyresnämnden tillstyrker utredningens förslag.

Betalning av avgifter

Hyresnämnden tillstyrker utredningens förslag.

Ombuds ansvar för kostnader vid vårdslös eller försumlig
processföring i hovrätten

Hyresnämnden tillstyrker utredningens förslag.

Yttrandet har beslutats efter samråd med samtliga hyresråd vid Hyres-
och arrendenämnden.

Nils Cederstierna, lagman