

2026-03-10

Dnr SU-4350-26

Juridiska fakultetskansliet

Justitiedepartementet

Remissvar: Promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)*Ställningstagande*

Juridiska fakultetsnämnden vid Stockholms universitet instämmer i bedömningen att bestämmelserna i 7 kap bostadsrättslagen i så stor utsträckning som det är lämpligt bör formuleras och tillämpas på samma sätt som motsvarande bestämmelser i 12 kap. JB. Fakultetsnämnden påtalade behovet av att utreda och införa motsvarande ändringar i BRL redan vid remissbehandlingen av de ändringar som gjordes i ett större antal paragrafer i 12 kap JB, enligt förslag i prop. 2023/24:112, och ser mycket positivt på att ett sådant förslag nu tagits fram.

Fakultetsnämnden har inga invändningar mot de föreslagna ändringarna i 7 kap. 9, 9 a-b, 13, 15, 18, 19, 20, 21, 22, 32 §§, samt 11 kap. 1 och 4 §§ BRL som på ett lämpligt sätt avspeglar det sedan tidigare gjorda ändringarna i 12 kap. JB.

Fakultetsnämnden har heller inga invändningar mot förslagen om ändring i förordningen (2003:37) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614).

Vad gäller förslaget att utvidga bostadsrättsföreningars möjlighet att neka inträde i föreningen enligt 2 kap. 3 § andra stycket, med hänvisning till brottslighet, har Fakultetsnämnden flera invändningar och avstyrker förslaget i denna del. Motivering för Fakultetsnämndens ställningstagande följer nedan.

Motivering

Fakultetsnämndens invändningar mot förslaget att införa ett nytt andra stycke i 2 kap. 3 § BRL är att:

- 1) behovet av ändringen är svagt motiverat,

2) förslaget är otillräckligt utrett vad avser inskränkningen av säljarens förfoganderätt över sin egendom, och

3) att den föreslagna ändringen bland annat medför risk för spridning av brottsuppgifter, ökad osäkerhet på bostadsmarknaden, samt diskriminerande tillämpning.

Det problem med den nuvarande regleringen av föreningars möjlighet att neka en köpare av bostadsrätt medlemskap, som nämns i promemorian, är att vissa föreningar inte känner sig säkra på när nekande är möjligt, att de vill kunna neka i fler fall och att de upplever reglerna som svårtillämpade. Av vad Fakultetsnämnden kan utläsa är det detta upplevda problem som i promemorian hanteras som den huvudsakliga grunden för att införa en utökad möjlighet för föreningar att neka medlemskap.

Att föreningar inte känner sig trygga med, eller för den delen säkra på, hur olika juridiska frågor ska hanteras i det löpande styrelsearbetet kan dock förmodas vara vanligt. Om det inte framkommer några motsvarande oklarheter och därav följande tillämpningsproblem i vare sig hyresnämnderna eller i hovrätten föreligger dock inte något omedelbart behov av att som första steg adressera upplevd osäkerhet genom lagändring. Om det enbart är avsaknad av erforderlig kompetens i föreningar som är orsak till svårighet att förstå och förutse hur frågan kan komma att bedömas vid tvist är information eller utbildningssatsningar förmodligen oftast den mest lämpliga åtgärden.

Promemorian redovisar i avsnitt 5.2.5 ett antal avgöranden som främst förefaller visa att nämnderna och domstolarna tillämpar tydliga och förutsebara parametrar för att bedöma om det finns grund för föreningen att neka medlemskap. Dessa är: brottets allvarlighetsgrad, den tid som gått sedan brott begicks, sökandens agerande i mellantiden samt brottslighetens koppling till bostaden. Mot denna bakgrund ser inte Fakultetsnämnden att upplevd svårighet att förstå hur reglerna ska tillämpas från vissa föreningar i sig kan anses utgöra avgörande argument för att utöka föreningars möjlighet att neka medlemskap. Enligt vad som redovisas i promemorian har frustration uppstått när föreningar genomfört egna efterforskningar, t.ex. genom att begära in belastningsregisterutdrag, och resultatet av dessa inte bedömts utgöra skäl att neka medlemskap.

Om det är korrekt att oklarheten, från vissa föreningars sida, ska betraktas som det starkaste motivet till förslaget att ändra och utöka möjligheten för föreningar att neka medlemskap, kan Fakultetsnämnden heller inte se att den föreslagna ändringen kommer leda till en förbättring i det avseendet. Den föreslagna ändringen är vag och riskerar att leda till mer rättsosäker tillämpning och ökad risk för felaktig hantering av ansökningar. Den föreslagna lydelsen utgör för det första inte en precisering av det gällande rättsläget utan ska tolkas och förstås som en utvidgning av möjligheten att neka. Det innebär att den praxis som finns inte kommer kunna användas fullt ut för att förutse utgången av en prövning av ett eventuellt ogrundat nekande. För det andra innehåller det förslag som formulerats fler vaga rekvisit än den nu gällande generella skälighetsbedömningen.

Så som förslaget formulerats förutsätter det att föreningar har förmåga att på ett korrekt och rättssäkert sätt ta fram underlag för och göra välunderbyggda prognoser om framtida beteende baserat på tidigare begångna brott, inte bara avseende den person eller de personer som medlemskapsansökan avser, utan också alla eventuella andra personer som ska använda lägenheten, och deras framtida beteende baserat på tidigare brott som de begått.

Promemorian ger dock inget svar på hur en förening i praktiken ska kunna vare sig inhämta informationen eller värdera den. Det förfarande som enligt promemorian kan väntas tillämpas i ökad utsträckning är att föreningar begär att personer som önskar bli medlemmar lämnar in utdrag ur brottsregistret. Huruvida det kan anses lämpligt att så sker i ökad utsträckning, när föreningarna inte har rätt att för egen del begära att få ta del av dessa uppgifter utan att den person det berör samtycker till det och själv lämnar uppgifterna, lämnar promemorian däremot utan närmare utredning. Promemorian konstaterar att det pågår en utredning om utökad rätt att få ta del av uppgifter ur brottsregistret för vissa verksamheter och situationer, men att bostadsrättsföreningar inte omfattas av denna utredning.

Tillämpningssvårigheterna kopplat till de föreslagna lagändringarna förstärks ytterligare av att regleringen även omfattar "någon annan" som ska använda lägenheten. Promemorian ger inga exempel eller vägledning för hur denna krets ska avgränsas eller hur en förening ska kunna inhämta relevant information om personer som inte har del i köpeavtalet eller ansökan om medlemskap. Än mindre klart är det hur föreningar ska kunna ha vetskap om vilka eventuella personer det kan röra sig om. Några av exemplen som ges i promemorian är "fall då det framgår att det är någon annan än den som ansöker om medlemskap som ska nyttja lägenheten och att det huvudsakliga syftet är brottsligt. T.ex. att lägenheten ska användas för att förvara eller sälja vapen eller narkotika, eller för att sälja sexuella tjänster." Promemorian ger dock inte något exempel på hur sådana uppgifter, om lägenhetens tänkta brottsliga användning av andra personer än sökanden, ska kunna komma till en förenings vetskap. Fakultetsnämnden finner det föga sannolikt att en presumtiv medlem kommer informera föreningen om detta i ansökan. Det sätt som Fakultetsnämnden ser som möjligt för att skaffa ett sådant kunskapsunderlag, som alltså möjliggör att föreningen kan göra en tillförlitlig prognos om både vilka personer som ska använda lägenheten och vad det ska använda lägenheten till, är spaning och avlyssning. Promemorian kan dock inte rimligen ha utgått ifrån vare sig att föreningar ska ägna sig åt sådan verksamhet, eller att de på något annat sätt ska kunna få ta del av polisiärt arbete av detta slag.

Fakultetsnämnden bedömer vidare att förslaget är otillräckligt utrett vad avser inskränkningen av säljarens förfoganderätt över sin egendom. Promemorian framhåller som grundläggande utgångspunkt för bedömningen och förslaget att intresset av att ha tillgång till en bostad inte väger lika tungt vid prövning av en medlemskapsfråga som när det handlar om att skilja någon från sitt boende, eftersom sökanden ännu inte har rätt att nyttja bostaden. Det ska alltså enligt promemorian kunna väga lättare att föreningen tillåts neka ett köp av bostad än att föreningar kan framtvinga en försäljning av bostad. En följd av detta antagande är enligt promemorian att reglerna genom vilka föreningar kan ges en utökad rätt att neka, inte behöver ses som särskilt ingripande och att det därmed kan accepteras att de är lite lösare och otydliga.

Denna utgångspunkt tar dock inte med den grundläggande förutsättningen att äganderätt till en bostadsrätt omfattas av egendomsskydd. Det skyddsintresse som är relevant för det förslag som här diskuteras är inte i första hand köparens, utan säljarens grundläggande rätt att fritt kunna avyttra sin egendom. Om en förening nekar köparen medlemskap blir överlåtelsen ogiltig enligt 6 kap. 5 § bostadsrättslagen. Det innebär att säljaren fräntas möjligheten att förfoga över sin egendom på det sätt hen avsett. I praktiken kan säljaren tvingas stå med ett ogiltigt avtal, dubbla lån och risk för skadeståndsskyldighet gentemot tredje man. Detta utgör ett ingrepp i säljarens rätt till egendom enligt artikel 1 i det första

tilläggsprotokollet till Europakonventionen. Promemorian beskriver de ovan nämnda faktiska riskerna och konsekvenserna, men gör ingen koppling till eller rättslig prövning av om ingreppet är ändamålsenligt, nödvändigt och proportionerligt.

Bostadsrätten har därtill ett ekonomiskt värde och kan pantsättas. Detta innebär att det inte enbart är den enskilde medlemmen som ingått avtal om att överlåta bostadsrätten som riskerar att drabbas av denna utökade möjlighet att neka medlemskap på vaga grunder, även kreditgivare med säkerhet i bostadsrätten riskerar att påverkas negativt. Denna förutsättning nämns inte alls i promemorian. Om förslagen ska beredas vidare bör en fullständig Europakonventionsanalys genomföras innan lagstiftning beslutas.

Sammantagen bedömning

Fakultetsnämndens bedömning är att den utredning och analys som promemorian redogör för borde ha lett till slutsatsen att det inte ska genomföras några ändringar i 2 kap 3 § bostadsrättslagen. Utredningen redovisar inte några tydliga brister eller problem vid tillämpningen av 2 kap 3 § bostadsrättslagen. Promemorian kan inte redogöra för hur föreningar, utan att utöva ett indirekt och ur integritetshänseende högst tveksamt indirekt tvång att vid ansökan om medlemskap bifoga utdrag ur belastningsregistret, ska kunna ta fram det underlag som krävs för att kunna besluta om att neka inträde i föreningen enligt den föreslagna regeln. Fakultetsnämnden anser det även ligga i farans riktning att ytterligare ur integritetshänseende tveksamma former kan antas växa fram, som exempelvis krav på att inträdande medlem ska redogöra för vilka personer som kan komma att använda lägenheten och på vilket sätt, eller krav på att den sökande personligen försäkrar att ingen person med brottslig bakgrund ska använda lägenheten. Det förslag som formulerats innehåller därtill flera, av promemorian identifierade, grundläggande risker avseende bland annat risk för diskriminerande tillämpning och störningar på bostadsmarknaden.

Att det i promemorian ändå föreslås en ändring och en utökning av föreningars möjlighet att neka medlemskap på grund av brottslighet har dock en klar och i promemorian angiven motivering. Det följer uttryckligen av direktiven att utredaren, oavsett om den kommer fram till att det behövs en skärpning eller ett förtydligande, ”under alla omständigheter” ska formulera ett sådant förslag. Fakultetsnämnden anser generellt att den typ av målstyrda utredningsuppdrag som här formulerats bör undvikas. Skälet till varför de bör undvikas illustreras väl av den här valda formuleringen av utredningsdirektivet och de tveksamheter som kan konstateras följa av att direktiven angett vad utredningens slutsats ska bli oberoende av vad den sakliga utredningen och analysen ger vid handen.

Remissvaret har på fakultetsnämndens uppdrag beslutats av dekanus, professor Pernilla Leviner. Yttrandet har beretts av docent Elisabeth Ahlinder. Föredragande har varit utredare Karolina Alveryd. Yttrandet har expedierats av Juridiska fakultetskansliet.

Pernilla Leviner

Karolina Alveryd