

Ju.remissvar@regeringskansliet.se

Ju.L1@regeringskansliet.se

Dnr Ju2025/02569

Stockholm 2026-03-10

Yttrande avseende remiss med Ds 2025:28 Stärkt trygghet i bostadsrätter

Refererande till remiss av den 2025-11-28 får undertecknad för SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB:s ("**SBC**") räkning inkomma med följande yttrande.

SBC är en av de ledande aktörerna på den svenska marknaden som primärt erbjuder förvaltningstjänster till bostadsrättsföreningar. Förvaltningstjänsterna omfattar tjänster som ekonomisk förvaltning, teknisk förvaltning och projektledning samt juridiska tjänster. Bolagets affärsidé är att vara bostadsrättsföreningens och fastighetsägarens servicepartner för en aktiv och hållbar förvaltning. SBC har arbetat med bostadsrätter sedan 1921.

Utredningens förslag i "Stärkt trygghet i bostadsrätter"

SBC ser positivt på författningsförslagen som bedöms bidra till minskad brottslighet och en ökad trygghet i bostadsområden. De harmoniserar väl med de förändringar som tidigare har skett i jordabalkens 12:e kapitel rörande hyresrätter ("**Hyreslagen**"). SBC delar utredningens slutsatser att landets bostadsrättsföreningar bör tillskapas bättre verktyg att agera mot de som bidrar till otrygghet i föreningens hus och i närområdet. Dagens regelverk räcker inte till för att hantera de utmaningar en bostadsrättsförening ställs inför med anledning av den ökade kriminaliteten i samhället. Såsom utredningen påpekar så behöver således även bostadsrättshavarens skyldigheter att bevara tryggheten inom och utanför huset skärpas.

SBC tillstyrker förslagen att stärka tryggheten i bostadsrätter genom att förstärka möjligheten att säga upp en bostadsrättshavare som begår brott inom fastigheten och i närområdet. SBC tillstyrker även förslagen att skapa en utökad möjlighet att neka medlemskap av förvärvare till en bostadsrätt på grund av tidigare brottslighet samt att SBC tillstyrker också de övriga förslagen avseende bl.a att bostadsrättshavarens skyldigheter avseende tillsynsansvar och skyldigheten att bevara tryggheten inom och utom fastigheten.

SBC vill dock påtala samt tillägga följande i utvalda delar.

Inträde i föreningen, 2 kap. 3 §

Utredningen föreslår att inträde i föreningen får vägras om det finns befogad anledning att anta att bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar skulle försämrats på ett sätt som inte bör tålas. Såsom framgår av ovan ställer sig SBC positivt till förslaget eftersom det kan förväntas bidra till en ökad trygghet inom föreningen och i föreningens närområde. Med nu gällande lagstiftning är det svårt att neka medlemskap på grund av tidigare brottslighet. Därutöver utvisar praxis att möjligheten att neka medlemskap på grund av bristande personliga kvalifikationer ska utnyttjas med stor varsamhet. Det kan således konstateras att en ytterligare reglering är nödvändig.

Inte sällan består en styrelse ofta av lekmän. Som lekman torde det vara svårt att bedöma vilken typ av brott som utgör befogad anledning, och som kan utgöra grund för förverkande, att anta att bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar skulle försämrats på sätt att det inte bör tålas. Eftersom ett nekat medlemskap kan innebära att styrelsen anses oaktsam vid sin prövning, vilket i sin tur kan leda till skadeståndsansvar för styrelsen, föreligger behov att utreda hur bestämmelserna avseende styrelsens skadeståndsansvar bör utformas. I annat fall föreligger, enligt SBC, risk att de föreslagna ändringarna i bostadsrättslagen inte får förväntad effekt.

Möjligheten att neka medlemskap på grund av tidigare brottslighet kommer, enligt vad SBC erfar, också leda till behovet av utökade bakgrundskontroller. För närvarande pågår en utredning som analyserar behovet av och förutsättningarna för att göra bakgrundskontroller även i privat verksamhet, Dir. 2025:83. Det finns anledning överväga ett tilläggsdirektiv till utredningen för att ta ställning till bostadsrättsföreningarnas behov av ökade möjligheter till bakgrundskontroller och de integritetsrisker dylika kontroller skulle medföra.

Användning av lägenheten, 7 kap 9 §

SBC ställer sig positivt till föreslagen ändring av 7 kap. 9 §. Dock är SBC av uppfattningen att begreppet "om brottsligheten är ägnad att medföra" i tredje stycket bör formuleras på annat sätt. Begreppet "ägnad att" antyder att det krävs ett syfte eller ett uppsåt hos bostadsrättshavaren för att bestämmelsen ska kunna tillämpas. SBC föreslår därför följande lydelse:

Med störningar i boendet likställs att bostadsrättshavaren begår brott, om brottsligheten kan medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

Otillåten upplåtelse i andra hand

Det förekommer relativt omfattande problem med otillåtna upplåtelser av bostadsrätter genom de korttidsplattformar som finns på marknaden. Omfattande korttidsupplåtelser har i praxis ansetts vara uthyrning i hotellliknande former eller att lägenheten nyttjats i strid med upplåtelseändamålet. Eftersom Hyreslagens bestämmelser om besittningsbrytande grunder i 12 kap 46 § inte återfinns i bostadsrättslagen föreligger svårigheter att tillämpa bostadsrättslagens förverkandebestämmelser i de fall en otillåten upplåtelse sker vid enstaka tillfällen, och således inte anses utgöra uthyrning i hotellliknande form eller att lägenheten nyttjas i strid med upplåtelseändamålet. Korttidsupplåtelser medför även en trygghetsproblematik för föreningarna. En ökad genomströmning av tillfälliga, och för övriga boenden, okända personer i trapphus och gemensamma utrymmen kan skapa otrygghet samt försvåra kontrollen av vilka som har tillträde till fastigheten. Detta är särskilt kännbart i fråga om hantering och spridning av nycklar, taggar och portkoder. Oklarheterna i lagstiftningen skapar ett osäkert rättsläge och ett ökat administrativt arbete som belastar föreningen med onyttig tid och kostnader. SBC är därför av uppfattningen att en utredning krävs i syfte att förhindra otillåtna korttidsutyrningar av detta slag.

Behov av skärpta bestämmelser om inneboende

Gränsdragningen mellan vad som utgör en andrahandsupplåtelse och vad som utgör ett inneboendeförhållande klargörs enligt förslaget vilket SBC ser som positivt. De skärpta bestämmelserna om inneboende vilka stipuleras i 12 kap 41 § Hyreslagen sedan 1 juli 2024 bör införas i bostadsrättslagen. Enligt vad SBC kan erfara så föreligger det liknande utmaningar för bostadsrättsföreningar som för hyresvärdar i de fall fler personer bor i lägenheten än vad lägenheten är anpassad för med hänsyn till storlek och utformning. Mot bakgrund av att bostadsrättslagen och Hyreslagen till stora delar harmoniserar med varandra bör så även ske vad gäller nyttjandet av lägenheten. Därutöver skapas då en enhetlig praxis avseende de båda nyttjandeformerna.

Befintlig medlem förvärvar fler bostadsrätter i föreningen

Såsom bostadsrättslagen är utformad idag föreligger möjlighet för en förening att neka att en juridisk person som redan är medlem i föreningen får förvärva ytterligare en bostadsrättslägenhet i föreningen. De centrala motiven bakom bestämmelsen är att förhindra successivt uppköp av bostadsrätter som kan förändra föreningens karaktär, främja bostadsförsörjning för enskilda och familjer och undvika andra olägenheter som kan uppstå genom juridiska personers medlemskap.

SBC ser ett behov av att införa motsvarande bestämmelser för fysiska personer. Det föreligger utmaningar och risker med att fysiska personer kan äga flera bostadsrätter. Ett flerfaldigt ägande kan förändra föreningens karaktär eftersom en bostadsrättsförening har

som huvudregel till syfte att upplåta lägenheter för permanentboende och på så sätt främja bostadsförsörjningen för enskilda och familjer. Därutöver ökar det risken för att bostadsrätterna används för kommersiella ändamål, såsom korttidsuthyrning. Det kan också bli svårare att få till en fungerade förvaltning om en medlem äger flera bostadsrätter, till exempel att få till en fulltalig styrelse.

Utöver det föreligger risker för ekonomiska problem i föreningen om en medlem med flerfaldigt ägande inte kan erlagga årsavgifterna i rätt tid. Eftersom en medlemskapsprövning inte sker när en bostadsrättshavare i föreningen förvärvar ytterligare bostadsrätt i föreningen, har styrelsen ingen möjlighet att agera om medlemmen är störande eller det föreligger annan form av misskötsamhet. SBC är således av uppfattningen att begränsningen för juridiska personers flerfaldiga ägande även ska gälla fysiska personer.

I övrigt har SBC inget att erinra emot förslagen.

För SBC Sveriges BostadsrättsCentrum AB



Therese af Jochnick

Head of legal