

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
E-post: ju.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia: ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm 2026-03-10

Remissvar avseende:

Ds 2025:28 Stärkt trygghet i bostadsrätter (diarienummer Ju2025/02569)

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 300 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget (med synpunkterna nedan)

Ett tryggt boende är väsentligt för alla, oavsett var och hur man bor. Under senare år har hyreslagstiftningen ändrats för att ge hyresvärdar bättre möjligheter att agera mot otrygghet. Bostadsrätterna anser att det finns ett behov av likartade förändringar av bostadsrättslagen och har efterfrågat sådana. Vi välkomnar därför förslaget och bedömer att det kommer att ge styrelser i bostadsrättsföreningar bättre förutsättningar att agera så att bostadsrätt även fortsatt kommer att vara en trygg och säker bostadsform. Nedan lämnar vi synpunkter på förslaget utifrån dess kapitelindelning.

4.4 Den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga

Bostadsrätterna delar utredningens bedömning att bestämmelserna om förverkande vid brott och beteenden som ger upphov till otrygghet bör vara samordnade. Det är i vår mening angeläget att möjligheterna att agera mot beteenden som försämrar boendemiljön ska vara likvärdiga, oavsett upplåtelseform. En sådan samordning förenklar också den praktiska tillämpningen av bestämmelserna och bidrar till enhetlig praxisbildning.

4.5 Ansvar för tryggheten i fastigheten

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget och anser att uppdelningen i bristande skötsamhet respektive störningar i boendet utgör ett ändamålsenligt förtydligande.

Förslaget innebär att föreningen som huvudregel behöver uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse och, när det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden, oavsett om det är fråga om störningar i boendet eller bristande skötsamhet. Jämfört med dagens reglering innebär detta att socialnämnden behöver underrättas i fler situationer. Bostadsrätterna tillstyrker detta och anser att det är rimligt att hanteringen av de situationer som omfattas av lagrummet är enhetlig, både sett till handläggningen hos bostadsrättsföreningen och skyddet för den enskilda bostadsrättshavaren.

Förslaget innebär att nuvarande bestämmelse om att bostadsrättshavaren inte får ta in ett föremål som är eller misstänks vara behäftat med ohyra tas bort. Argumentet för detta är att bestämmelsen omfattas av bristande skötsamhet och därför är överflödig. Vi delar i viss mån denna uppfattning, men då bestämmelsen finns kvar i hyreslagstiftningen (12 kap. 25 c § jordabalken) talar det för att även behålla den i bostadsrättslagen. Det finns också ett pedagogiskt värde i att bestämmelsen är tydlig. Ohyra – i praktiken huvudsakligen vägglöss, även om annan ohyra också förekommer – utgör ett stort problem för den som drabbas. För fastighetsägaren kan hanteringen vara praktiskt svår och dyr. De ursprungliga bestämmelserna infördes i en tid med betydligt mer omfattande problem än i dag, men behovet av sanering av vägglöss har under de senaste årtiondena ökat kraftigt. Vi menar därför att det fortsatt är motiverat att särreglera frågan.

4.6 Förverkande vid brott i närmiljön

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget, men menar att författningsförslaget är otydligt. I förslaget till 7 kap. 9 § 3 st. finns bestämmelser om att vissa brott som bostadsrättshavaren begår likställs med störningar i boendet och det framgår att ”när det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället”. Om intentionen är att brott som försämrar närmiljön praktiskt ska hanteras som särskilt allvarliga störningar, ger ordvalet ”när” intrycket att det också finns fall då sådana brott inte ska hanteras som särskilt allvarliga störningar. Vilka situationer som då avses är oklart. Därtill är syftningen svår att förstå utan att också läsa författningskommentaren. Vi menar att bestämmelsen bör förtydligas, antingen genom att meningen ändras till exempelvis ”bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet ska tillämpas i dessa fall” eller genom att hela bestämmelsen om brott som försämrar närmiljön flyttas till 7 kap. 9 a § och inleds: ”med särskilt allvarliga störningar i boendet likställs att bostadsrättshavaren begår brott ...”

4.7 Förverkande vid brott i lägenheten

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

Vi anser att det är positivt att tidsfristen för uppsägning ändras från två till sex månader. Eventuellt kan oklarhet uppstå om från vilken tidpunkt fristen ska räknas vid brott som begås vanemässigt. Enskilda sådana brott som var för sig inte motiverar förverkande kan vara utspridda över viss tid och det kan ta lång tid för en styrelse att se mönstret och inse att det handlar om vanemässiga brott som motiverar förverkande. En sådan bedömning kan vara svår att göra för lekmän och ett beslut om förverkande är så allvarligt att de flesta styrelser inte vill fatta det utan att noga ha utrett frågan. Vi menar att viss hänsyn av praktiska skäl måste tas till att bostadsformen förutsätter lekmannainsatser och att en bedömning av vanemässiga brott kan ta längre tid att göra för en styrelse i en bostadsrättsförening än för en kommersiell hyresvärd.

4.8 Bostadsrättshavare och andra boende som utsätts för brott

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

4.9 Skyndsam handläggning av vissa tvister

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget.

5.4 Möjligheten att neka medlemskap på grund av brott bör utökas och förtydligas

5.5 Hur regleringen bör utformas

Bostadsrätternas tillstyrker förslaget och delar utredningens bedömning att möjligheten att neka medlemskap på grund av brott tydligt bör klargöras i en särskild bestämmelse och att denna bör utformas med hänsyn till konsekvenserna om medlemskap beviljas snarare än att ange specifika brott.

Förslaget innebär att det blir tydligare att viss brottslighet kan motivera att medlemskap nekas. Bedömningen av huruvida medlemskap på den eller någon annan grund ska nekas är dock komplicerad och ofta svår för styrelser i bostadsrättsföreningar. Det är fråga om en kvalificerad bedömning som ska utföras av lekmän. I vår rådgivning till styrelser är frågor om medlemskap mycket vanliga och vår erfarenhet är att styrelser ofta känner osäkerhet inför när de kan neka medlemskap och vilken bevisning som krävs vid en rättslig prövning. Frågan kompliceras av att det hos många styrelser finns en rädsla för att nekat medlemskap ska medföra skadeståndsskyldighet (se bland annat Svea hovrätt mål T 7713-20, dom 2021-06-22). Det förekommer också rädsla för det våldskapital som kan finnas hos den som har begått brott och ansöker om medlemskap. Båda aspekterna riskerar att inverka på beslut om medlemskap. För att styrelser inte ska påverkas av rädsla för skadeståndskrav menar vi att större vikt måste fästas vid att medlemskapsprövningen utförs av lekmän vid en bedömning av huruvida styrelsen har varit vårdslös. I utredningen framkommer att det i fråga om brottslighet som kan försämra bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar handlar om att göra en prognos med viss osäkerhet om de negativa konsekvenserna och att beviskravet är lågt ställt (s. 114). Vi menar att ett sådant synsätt bör ges större utrymme även vid överväganden om att neka medlemskap på andra grunder och att detta bör klargöras i 2 kap. 3 § 1 st. bostadsrättslagen.

Genom vår rådgivning till styrelser får vi även många frågor om vilka underlag styrelsen kan begära vid sin prövning av medlemskap och också om vad som är motiverat att

kontrollera. En allt vanligare fråga är om föreningen kan inhämta utdrag från belastningsregistret eller ställa krav på att den som söker medlemskap ska förse föreningen med ett utdrag. Att så inte är möjligt i dag är klart. En förening kan i stället genomföra egna undersökningar genom att kontakta domstolar och begära ut domar. Vår uppfattning är att sådana undersökningar totalt sett är ovanliga, men att de förekommer och har blivit vanligare under senare år på grund av den oro och otrygghet som bland annat sprängningar och skjutningar har medfört. Enligt förslaget kommer det i flertalet fall att krävas en fällande brottmålsdom för att neka medlemskap, även om annan bevisning också kan tänkas (s. 78). För att förslaget om att kunna neka medlemskap på grund av brott ska få någon reell effekt krävs därför i praktiken att föreningar på något sätt gör tämligen omfattande undersökningar. Antalet bakgrundskontroller kommer sannolikt att öka när förslaget genomförs. Många styrelser känner redan i dag att det hos föreningens medlemmar finns en sådan förväntan. Hur undersökningarna ska gå till, när de är befogade och hur föreningens intressen ska balanseras mot köparens är viktiga men svåra frågor. Mot bakgrund av det menar vi att det är lämpligt att utredningen *Ett ändamålsenligt regelverk för bakgrundskontroller* (Dir. 2025:83) får i tilläggsuppdrag att ta ställning till huruvida det är motiverat att bostadsrättsföreningar får göra bakgrundskontroller med hjälp av utdrag från belastningsregistret och vilken omfattning de i så fall bör ha.

Bostadsrätternas delar utredningens bedömning att bestämmelser om hur snabbt medlemskap ska prövas inte bör införas. Vår uppfattning är dels att behov saknas då de flesta föreningar handlägger ansökningar mycket snabbt, dels skulle en bestämmelse om saken vara problematisk i de fall då längre handläggningstid faktiskt är motiverad och kunna leda till mindre väl underbyggda beslut.

Vid övergång till en bostadsrättshavares make eller någon annan närstående person som varaktigt sammanbott med bostadsrättshavaren har föreningen mycket begränsade möjligheter att neka medlemskap. Detta kan medföra att en person som hade kunnat nekas medlemskap på grund av brott, kan kringgå bestämmelsen i förslaget genom att lägenheten först förvärvas av en make eller annan närstående person, vilken sedan kan

överlåta den på nytt till personen utan att föreningen kan neka medlemskap. Frågan berörs i utredningen och det framgår att det kan vara möjligt att neka medlemskap om målvaktsförfarandet är uppenbart redan vid det initiala köpet (s. 76 f.). Vidare nämns att viss, begränsad risk finns för att reglerna om medlemskap kan kringgå, men att det inte är motiverat att ändra bestämmelserna om övergång mellan makar eller någon annan närstående person som varaktigt sammanbodde med bostadsrättshavaren. I vår mening blir det praktiskt mycket svårt, närmast ogörligt, för en styrelse att på förhand visa att förvärvet sker i syfte att kringgå bestämmelserna om medlemskap. För att göra det skulle föreningen sannolikt behöva genomföra bakgrundskontroller av fler personer än bara förvärvaren. Förmodligen kommer det att handla om en begränsad mängd fall, men då risken finns att bestämmelsen faktiskt kan komma att missbrukas är det i vår mening otillfredsställande att inte justera den. Bostadsrätterna menar därför att förslaget även bör omfatta övergång enligt 2 kap. 5 § bostadsrättslagen.

7.1 Bättre möjligheter att kontrollera hur lägenheten används

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget och vill framhålla att förslagen om en begäran om tillträde med rekommenderat brev och att vanlig adress ska anses vara lägenheten är välkomna och kommer att lösa praktiska problem i bostadsrättsföreningar.

I förslaget nämns att det under utredningen har framkommit exempel på att föreningar utan skäl har begärt tillträde till lägenheter. Vår uppfattning är att detta är ovanligt och att tillträdesrätten snarare används restriktivt. I vår styrelserådgivning förekommer inte sällan frågor om tillträdesrätten och om föreningar har tillräckligt goda skäl för att begära tillträde. Mot den bakgrunden anser vi att det är positivt att det förtydligas vilka situationer som motiverar tillträdesrätt.

I nuvarande tillträdesbestämmelse framgår att bostadsrättshavaren ”är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken” (7 kap. 13 § bostadsrättslagen). Bestämmelsen följer av föreningens skyldigheter att sanera ohyra (7 kap. 5 § bostadsrättslagen). Vad som omfattas av begreppet ohyra är inte definierat i lag, men det brukar anses att exempelvis

vägglöss, kackerlackor, myror, tvestjärtar, pälsängar och mjölbagg är att betrakta som ohyra, men inte löss som parasiterar på människor, loppor och mal (se Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen. En kommentar, 7 kap. 5 § [utgåva 7, 2024, JUNO]). En fråga som förekommer i vår medlemsrådgivning är emellertid vilket ansvar föreningen har för sanering av exempelvis råttor och möss som befinner sig inuti lägenheten eller på marken utanför den. Sådana djur omfattas inte uppenbart av begreppet ohyra, utan bör snarare vara hänförliga till skadedjur.¹ I mål T 8926-11 (dom 2013-05-14) har Södertörns tingsrätt bedömt att råttor inte omfattas av begreppet ohyra i jordabalkens mening. Bestämmelser om saken finns emellertid i 9 kap. 9 § miljöbalken, där det bland annat framgår att bostäder ska hållas fria från ”ohyra och andra skadedjur” och att ansvaret att vidta de åtgärder som krävs åvilar ägare eller nyttjanderättshavare. Vi menar att det behöver klargöras i vilken mån en bostadsrättsförening kan anses ha skyldighet att sanera skadedjur i en lägenhet, vilka djur som omfattas av eventuell skyldighet och om föreningens utökade ansvar enligt 7 kap. 12 § 5 st. bostadsrättslagen gäller även vid sådan sanering. Vidare finns ett behov av att förtydliga i vilken mån tillträdesrätten till lägenheten inklusive upplåten mark samt bestämmelserna om inskränkningar i nyttjanderätten med anledning av sanering ska tillämpas vid åtgärder mot sådana djur.

7.2 Betalning av avgifter

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

7.3 Ombuds ansvar för kostnader vid vårdslös eller försumlig processföring i hovrätten

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

8 Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

¹ I förarbetena till den tidigare hälsoskyddslagen (prop. 1981/82:219, s. 61) framgår att ”med skadedjur avses bl.a. möss, råttor, sorkar, lämlar, kråk- och måsfåglar, vissa duvarter och förvildade katter”.

Behov av förändrade bestämmelser om inneboende

I och med genomförandet av förslagen i prop. 2023/24:112 har bestämmelserna om inneboende i hyresförhållanden (12 kap. 41 § jordabalken) förändrats. Flertalet av de skäl som anfördes (prop. 2023/24:112, s. 69 ff.) gör sig i vår mening även gällande för bostadsrättsföreningar och kan medföra försämrade trygghet och försvårad förvaltning. För att ge bostadsrättsföreningar samma förutsättningar och enhetlig praxis anser vi att motsvarande förändring också bör genomföras i bostadsrättslagen.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD