

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
Jonas Belfrage
103 33 Stockholm

Ju.remissvar@regeringskansliet.se

Ju.L1@regeringskansliet.se

Riksbyggens synpunkter på Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)

Riksbyggen har beretts tillfälle att avge yttrande på rubricerad promemoria och får därför anföra följande.

Utredningens syfte är att stärka tryggheten i bostadsrätter. Riksbyggen välkomnar alltid trygghetsstärkande reformer och ser mycket positivt på att lagstiftningen ensas med den hyresrättsliga lagstiftningen då en avsaknad av en sådan harmonisering riskerar leda till att bostadsrätten som upplåtelseform blir tillflyktsort för kriminella.

Riksbyggen tillstyrker i huvudsak samtliga förslag med nedanstående kommentarer;

Medlemskap

Riksbyggen anser att det är mycket positivt att medlemskap ska kunna vägras om den som förvärvat bostadsrätten eller någon annan som kommer att använda lägenheten gjort sig skyldig till trygghetsstörande brottslighet. Riksbyggen kan dock inte nog understryka vikten av att den nya regleringen lämnar utrymme för en skönsmässig bedömning hos bostadsrättsföreningarnas styrelser. Det måste finnas utrymme att neka medlemskap på denna grund utan att riskera att drabbas av skadeståndsansvar – givetvis under förutsättning att nekandet inte är helt grundlöst eller har ett diskriminerande syfte. Det är Riksbyggens erfarenhet att styrelser idag inte vågar neka medlemskap på grund av risken att drabbas av skadestånd, en rädsla som utnyttjas av mindre seriösa mäklare för att påverka och skynda på medlemskapsprövningen.

Riksbyggen efterfrågar sedan flera år en förändring av den ordning enligt vilken det inte sker någon ny medlemskapsprövning vid förvärv av ytterligare bostadsrätter inom en och samma förening. Det är ett reellt problem i föreningar där kriminella etablerat sig att det inte går att förhindra att de förvärvar ytterligare bostadsrätter i samma förening.

Förverkande vid trygghetsstörande brottslighet

Riksbyggen tillstyrker föreslagna reglering vid trygghetsstörande brottslighet men anser att föreslagna sista mening i 7 kap. 9 § bostadsrättslagen kan förtydligas antingen genom att explicit ange att bestämmelser om krav på rättelseanmodan och

underrättelse till socialnämnden osv. inte gäller vid denna typ av misskötsamhet eller genom hänvisning med angivande av lagrum till de bestämmelser som reglerar särskilt allvarliga störningar.

Rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnden

Riksbyggen anser att samma ordning avseende rättelseanmaning och underrättelse till socialnämnd bör gälla vid vanvård som vid störningar och bristande skötsamhet.

Ohyra

Riksbyggen ifrågasätter varför man föreslår att ta bort 7 kap. 9 § fjärde stycket bostadsrättslagen enligt vilket en bostadsrättshavare som vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra inte får ta in detta föremål i lägenheten. Riksbyggen anser att stadgandet är tydligt handlingsdirigerande och bör finnas kvar. Snarare bör lagstiftaren överväga att utöka alla de regleringar som omfattar ohyra till att även omfatta skadedjur. Det framstår inte som ändamålsenligt att föreningen inte har samma rätt till tillträde eller förverkande när det är fråga om t.ex. råttor som är klassade som skadedjur som när problemet är vägglöss som i sin tur är klassade som ohyra.

Tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning

Riksbyggen anser inte att det finns någon vinst eller fördel med att ta bort tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning som explicit förverkandegrund. Även om handlingarna i sig kan rymmas under övriga förverkandegrunder bör grunden finnas kvar för tydlighetens skull i synnerhet eftersom det i dessa fall inte är bostadsrättshavaren själv som begär den straffbara handlingen, om man bortser från skatterättslig reglering.

Så kallade madrassboenden

När viss harmonisering nu sker med hyreslagstiftningen anser Riksbyggen att det skulle vara önskvärt att samma reglering som finns i hyreslagens 41 § tas in i bostadsrättslagen för att konkretisera vad som i vart fall inte är ett godtagbart inneboende.

Tillträde

Riksbyggen är mycket positiv till att man äntligen reglerar hur begäran om tillträde kan ske samt att man förtydligar att bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde ”på begäran”.

Ikraftträdande och övergångsbestämmelser

Riksbyggen har inget att erinra mot förslaget datum för ikraftträdande men ser gärna att det genomförs så snart som möjligt. Riksbyggen tillstyrker föreslagna övergångsbestämmelser.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se



Johanna Frelin
VD

Tfn: 08-6984106
e-post: Johanna.frelin@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.