



Datum

2026-01-09

Adress

Diarienummer

SBN-2025-1028

Yttrande

Till

Kommunstyrelsen

Remiss - Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28), STK-2025-1824

Stadsbyggnadsnämnden föreslås besluta att lämna följande yttrande:

Sammanfattning

Förslaget till förändringar ska ses i ett sammanhang med de nya reglerna för hyresrätter (gäller från 1 juli 2024). Tillsammans innebär de föreslagna förändringarna av bostadsrättslagen och den redan ändrade hyresrättslagen att en mycket stor del av bostadsmarknaden blivit mer svåråtkomlig för fler människor. Det ger sammantaget en risk för en ökad segregation, ett ökat misstänkliggörande av andra grupper och en mer trögrörlig bostadsmarknad. De vinster som förslaget eventuellt kan ge i form av en lugnare och tryggare miljö i och kring boendet, kan komma att bidra till en minskad trygghet i samhället i stort, vilket är negativt även för den enskilde. När grupper i samhället inte kan efterfråga vare sig hyres- eller bostadsrätt är risken för permanent utanförskap uppenbar. Det går också att ifrågasätta om reglerna verkligen upplevs som tydligare, på annat sätt än att bostadsrättsföreningarna ges ett större mandat att välja medlemmar och säga upp medlemmar, på de relativt generösa premisser som förslaget anger.

Yttrande

Stadsbyggnadsnämnden anser att det generellt är positivt att likartade regler gäller i hyresrätter och i bostadsrätter eftersom det ger en enhetlig tillämpning. För en enskild boende i en bostadsrättsförening eller för en enskild bostadsrättsförening kan förslaget ge ökad trygghet inom fastigheten. Å andra sidan kan förslaget ge en ökad otrygghet genom att det egna medlemskapet blir mer osäkert.

Ambitionen att skapa tydligare regler för bostadsrätter är positiv, särskilt som bostadsrätter vanligast företräds av föreningens medlemmar - som är lekmän inom området. Förslaget ger med nuvarande utformning snarare ett större mandat, men med tämligen otydliga kriterier.



Ett förtydligande i förslaget är att bostadsrättsföreningar ges möjlighet att utöva tillsyn över hur bostaden används, inte endast över gemensamma installationer och nödvändiga arbeten. Om förslaget kan göra det lättare att förhindra att bostadsrättsföreningar används för andra syften än att förvalta fastigheten och förse medlemmarna med bostäder, är det lovvärt. Eventuellt kan därmed vissa brott förhindras, brott som riskerar drabbat boende, eventuella hyresgäster och bostadsrättsföreningar. Det är tveksamt i vilken mån det är lämpligt att ålägga bostadsrättsstyrelser ett sådant ansvar.

Förverkande av bostadsrätt

Förslaget innebär att brott eller misskötsamhet i olika former kan vara skäl för att bostadsrätten ska vara förverkad. Bostadsrättsinnehavaren är ansvarig för alla som använder bostaden, vilket kan innebära att enskilda familjemedlemmars uppförande och livsföring kan vara skäl för uppsägning av bostadsrätten. Undantaget gäller om en familjemedlem utsätter bostadsrättshavaren för brott - vilket avses skydda till exempel kvinnor och barn som utsätts för brott av en partner.

Förslaget specificerar inte vilka brott som kan vara skäl för förverkande. Bostadsrättsstyrelserna ges ett stort mandat, vilket kan skapa beroendeställningar inom föreningar och rättsosäkra prövningar. Det gör det svårt att bedöma vilka konsekvenser förslaget kan ge på sikt och hur många som berörs.

Stadsbyggnadsnämnden anser att förslaget kan resultera i ett ökat antal hemlösa personer - inklusive familjer med barn. Att leva hemlös eller på annat sätt i osäkra bostadsförhållande ökar risken att hela familjen hamnar i utanförskap.

Nekande av medlemskap

Förslaget innehåller inget ställningstagande kring hur en bostadsrättsförening ska få information om en eventuell tidigare brottslighet, och inte heller hur bostadsrättsföreningen ska ta ställning till vilka brott som kan komma att påverka tryggheten i och kring fastigheten. Den föreslagna lagtexten ger heller inte några indikationer kring tidsperspektivet - hur länge sedan det var som brottsligheten begicks. Bostadsrättsföreningarna ges alltså stort tolkningsutrymme, och eventuella klargöranden förväntas ske genom prövningar i högre instanser. För den som riskerar att nekas medlemskap kan det vara ytterligare ett hinder till att återetableras inom samhällets ramar.

Stadsbyggnadsnämnden anser att förslaget kan resultera i en större godtycklighet i beviljande av medlemskap. Det kan i sin tur resultera i att det blir svårare för vissa grupper att efterfråga bostadsrätter, att bostadstransaktioner blir mer utdragna och oförutsägbara, med en mer segregerad och mindre rörlig bostadsmarknad som följd.

*Samlad bedömning*

Förslaget till förändringar ska ses i ett sammanhang med de nya reglerna för hyresrätter (gäller från 1 juli 2024). Tillsammans innebär de föreslagna förändringarna av bostadsrättslagen och den redan ändrade hyresrättslagen att en mycket stor del av bostadsmarknaden blivit mer svåråtkomlig för fler människor. Det ger sammantaget en risk för en ökad segregation, ett ökat misstänkliggörande av andra grupper och en mer trögrörig bostadsmarknad. De vinster som förslaget eventuellt kan ge i form av en lugnare och tryggare miljö i och kring boendet, kan komma att bidra till en minskad trygghet i samhället i stort, vilket är negativt även för den enskilde. När grupper i samhället inte kan efterfråga vare sig hyres- eller bostadsrätt är risken för permanent utanförskap uppenbar. Det går också att ifrågasätta om reglerna verkligen upplevs som tydligare, på annat sätt än att bostadsrättsföreningarna ges ett större mandat att välja medlemmar och säga upp medlemmar, på de relativt generösa premisser som förslaget anger.

ordförande

[Förnamn Efternamn]

sekreterare

[Förnamn Efternamn]

[Här anger du om det finns reservationer/särskilda yttranden.]