

Till Justitiedepartementet

Ert Dnr: Ju2025/02569

Stärkt trygghet i bostadsrätter (DS 2025:28)**Sammanfattning**

Det finns få skäl att göra skillnad mellan olika upplåtelseformer när det gäller regler för uppsägning och förverkande i flerfamiljshus. Att bostadsrättslagen nu anpassas för att likna hyresrättens regler från 2024 framstår därför som rimligt. Samtidigt kvarstår de problem som tidigare lyfts i samband med förändringarna av de hyresrättsliga reglerna, och genom det aktuella förslaget förs dessa även över till bostadsrättslagen.

Utökade möjligheter att säga upp en hyresrätt eller förverka en bostadsrätt på grund av brott som begåtts av hyresgästen, bostadsrättsinnehavaren eller en medboende riskerar att öka bostadslösheten bland redan utsatta grupper. Detta skulle i sin tur leda till ett större behov av samhälleligt stöd. Bostadslöshet försvårar dessutom socialtjänstens möjligheter att ge effektiv hjälp och bidrar ofta till att problem fördjupas.

Särskilt allvarligt är risken att fler barn tvingas växa upp i otrygga boendelösningar, vilket kan påverka deras utveckling och hälsa negativt. Barnkonventionen gäller fortsatt, och barn har rätt till en trygg bostad. Det är därför avgörande att lagen tillämpas på ett balanserat sätt, så att familjer inte förlorar sin bostad på grund av handlingar som begåtts av unga där vårdnadshavare bär försörjningsansvaret.

På en punkt går utredningen längre än de förändringar som gjordes inom det hyresrättsliga området: bostadsrättsföreningar föreslås få större möjligheter att neka medlemskap på grund av brott. Den föreslagna bestämmelsen är också otydlig och skapar osäkerhet, eftersom brottsligheten inte behöver vara rättsligt avgjord och bestämmelsen även kan omfatta personer som redan avtjänat sitt straff. Detta öppnar för godtyckliga bedömningar och riskerar att göra vissa grupper långvarigt beroende av socialtjänsten.

I Stockholms stad berörs fastighetsnämnden i viss utsträckning eftersom de innehar bostadsrätter. Sett till verksamhetsområde berörs socialnämnden indirekt. I följande avsnitt kommenteras delar av utredningsförslagen mer utförligt.

Ställningstaganden

4.4 Den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga

Stockholms stad tillstyrker förslag om att bostadsrättslagen förändras och blir mer lik den hyresrättsliga regleringen från år 2024. Staden bedömer inte att det föreligger skäl att göra skillnad i regleringar gällande uppsägning och beslut om förverkande i flerfamiljshus utifrån upplåtelseform. Staden vill dock påtala att förändringarna med ökade möjligheter till uppsägning på grund av brott av en bostadsrättsinnehavare eller medboende kan leda till en ökad risk för bostadslöshet hos sårbara grupper som är i behov av stöd och hjälp från samhället. Det finns även en ökad risk att fler barn växer upp i otrygga boendelösningar som riskerar att inverka negativt på barnens utveckling, hälsa och trygghet. Det är därför viktigt att tillämpningen av lagen sker på ett balanserat sätt.

4.5 Ansvaret för tryggheten i fastigheten

Stockholms stad tillstyrker förslag om att förtydliga bostadsrättsinnehavarens skyldighet att bevara tryggheten inom och utanför bostadshuset för att motsvara hyresrättsliga regleringen från 2024. Staden betonar dock vikten av att familjer inte förlorar sin bostad på grund av handlingar som begåtts av unga där vårdnadshavare har försörjningsansvar. Vidare ser staden positivt på att socialnämnden ska underrättas i händelse av en bostadsrättsinnehavares bristande skötsamhet, för att på så vis möjliggöra insatser till enskilda i ett tidigt skede.

4.6 Förverkande vid brott i närmiljön

Stadsledningskontoret tillstyrker föreslagen bestämmelse om att bostadsrätten ska vara förverkad om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till brottslighet som kan medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning och på så vis motsvara hyresrättsliga regleringen från 2024. Staden betonar dock vikten av att familjer inte förlorar sin bostad på grund av handlingar som begåtts av unga där vårdnadshavare har försörjningsansvar. Vidare ser staden positivt på att socialnämnden ska underrättas om bostadsrättsinnehavarens bristande skötsamhet för att möjliggöra insatser till enskilda i ett tidigt skede.

4.7 Förverkande vid brott i lägenheten

Stockholm stad tillstyrker förslaget om att en bostadsrätt ska vara förverkad om lägenheten eller ett tillhörande utrymme används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning. Staden betonar dock vikten av att familjer inte förlorar sin bostad på grund av handlingar som begåtts av unga

där vårdnadshavare har försörjningsansvar. Vidare bedömer staden att socialnämnden även i dessa fall bör underrättas om situationen för att möjliggöra insatser till enskilda i ett tidigt skede.

4.8 Bostadsrättshavare och andra boende som utsätts för brott

Stockholms stad tillstyrker föreslagen bestämmelse om att bostadsrätten inte ska vara förverkad om ett förverkande bedöms vara oskäligt med hänsyn till att det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i dennes hushåll för brott. Staden betonar vikten av att familjer inte förlorar sin bostad på grund av handlingar som begåtts av unga där vårdnadshavare har försörjningsansvar.

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

Stockholms stad avstyrker förslaget att införa en bestämmelse om ökade möjligheter att neka medlemskap i bostadsrättsförening mot bakgrund av att förslaget utgör en risk för att beslut fattas på osäkra grunder. Staden anser att bestämmelsen är otydlig och osäker då brottsligheten inte behöver vara straffrättsligt avgjord samt kan omfatta individer som har avtjänat sitt straff för tidigare brottslighet. Bestämmelsen kan leda till godtyckliga bedömningar som riskerar att leda till ett långvarigt beroende av socialtjänsten i frågor om boende. Det är viktigt att det finns möjligheter till återetablering och återanpassning i samhället och bestämmelsen riskerar att stämpla och sortera bort individer och deras fortsatta möjligheter till andra vägval i livet. Att ha ett eget boende är högst centralt i samband med återanpassning i samhället. I uppdraget anges att utformningen av lagstiftningen bör motsvara den hyresrättsliga regleringen från 2024, vilket stadsledningskontoret ser vinster med, men motsvarande bestämmelse finns inte i den hyresrättsliga lagstiftningen.

Stockholm som ovan

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande