

ju.remissvar@regeringskansliet.se

ju.L1@regeringskansliet.se.

Diarienummer Ju2025/01240

Remiss av betänkandet En mer flexibel hyresmarknad (SOU 2025:65)

Bostadsrättsägarnas Riksförbund, Sveriges största organisation för enskilda bostadsrättsägare, <http://www.bostadsrattsagarna.se> , svarar nedan på Remissen.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en partipolitiskt obunden medlemsorganisation där huvudsyftet är att tillvarata bostadsrättsinnehavares intresse, på samma sätt som t.ex. Hyresgästföreningen tillvaratar hyresgästers intresse. Förbundets målsättning är att skapa trygghet och en bättre ekonomi hos våra medlemmar. Förbundet hjälper enskilda bostadsrättsägare i olika tvister som kan uppstå t.ex. gentemot byggbolag, föreningsstyrelse, försäkringsbolag, mäklare och köpare och säljare av bostadsrätter. Förbundet hjälper sina medlemmar juridiskt och har under år 2017-2025 varit ombud i ett stort antal tvister i hyresnämnder och domstolar för sina medlemmar. Förbundet arbetar också med att skapa opinion och uppmärksamma media på orättvisor för bostadsrättsinnehavare, inte minst kring de senaste årens kapningar av bostadsrättsföreningar.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund är en ung förening som bildades 2012. Föreningen har den senaste tiden växt snabbare och har idag runt 5 000 registrerade medlemmar över hela Sverige. Växttakten är 1-2 nya medlemmar per dag.

Bostadsrättsägarnas riksförbund anser att det är mycket viktigt att skyddet för enskilda bostadsrättshavare stärks. För att så skall ske måste hela processen av boendet vara genomtänkt från första början och då måste nya utredningar tillsättas och lagändringar göras. De förslag om privat andrahandsuthyrning av bostadsrättslägenheter som föreslås i denna promemoria är tacknämliga och en steg i rätt riktning men för drygt 2 miljoner boende i bostadsrättslägenheter behövs bättre lagstiftning so underlättar livet för en bostadsrättsinnehavare än vad som nu är fallet.

Investeringarna i en bostadsrättslägenhet är idag så stora att det kanske är den största affären en konsument gör i livet och regelverket bör därför vara så omfattande att konsumentens trygghet verkligen tas till vara på liknande sätt som en person som hyr sin bostad är tryggad. Idag finns bostadsrätter till ett värde av 200 miljoner kr och det behövs en trygghet för bostadsrättsinnehavaren och t.ex. möjlighet att själv kunna medta experter inom juridik och ekonomi vid föreningsstämmor för att kunna hävda sin rätt.

Lagstiftning om privatpersoners uthyrning av bostäder

Bostadsrättsägarnas Riksförbund välkomnar lagstiftning i det stora hela i enlighet med det förslag som föreslås. Vi har dock synpunkter på en del av lösningarna men också vill vi föra fram de synpunkter.

Syftet med utredningen anges skapa reglerna om privatpersoners uthyrning av bostäder att ändras för att **underlätta sådan uthyrning**.

Den uppfattningen delar vi.

Utredningen har granskat lagförslag och utrett möjligheterna för bostadsrättsinnehavare att lagmässigt få underlättande av privatuthyrning.

Avsikten vid inköp av en bostadsrättslägenhet skall enligt Bostadsrättsägarnas riksförbunds uppfattning inte vara att skaffa sig inkomster genom att kunna hyra ut sina högst två lägenheter, men vid förändrade situationer i livet och familjeproblem borde möjligheterna till hjälp med uthyrning underlättas. Inte försvåras av trilskande föreningsstyrelser och utnyttjande av avslag som ren mobbing mot en del bostadsrättsinnehavare.

Det borde också i lagtexten innehålla att föreningsstyrelsen måste ge snabbt svar på en ansökan. Kommer inget svar på skriftlig ansökan inom tre veckor bör bostadsrättsinnehavaren kunna vända sig vidare med sin ansökning till hyresnämnden.

Det är svårbegripligt för icke svenska medborgare (blir allt fler) med bostadsrättslägenheter att de inte får låta andra inom sin släkt få bo i lägenheten när de själva vistas på annan ort. De upplever det också som ett stort problem att

bli angripna av föreningsstyrelser för olovlig andrahandsuthyrning när de låter t.ex. sina barn och mor bo kvar i lägenheten och själva flyttat till annan studieort. Lagstiftningen att sådan kritik kan undvikas genom att barn och/eller mor är delägare i lägenheten via andelar som lättast kan åstadkommas när lägenheten köps, är främmande för många utländska bostadsrättsinnehavare. Det får inte glömmas bort att bostadsrättslagstiftningen är en svensk lagstiftning som saknar motsvarighet i andra länder. **Ibland ifrågasätts också om lagstiftningen är i enlighet med europisk lagstiftning.**

Det är viktigt att informationen om bostadsrättsreglerna sprids till medborgare som inte traditionellt mött den kollektiva lagstiftning i sitt boende tidigare.

Bostadsrättsägarnas Riksförbund ser det som bra att lagstiftningen på området blir klar och tydlig för de som berörs.

Vi anser också att det saknas en statlig tillsynsmöjlighet i bostadsrättsområdet som kan ge snabba svar på dispyter mellan bostadsrättsinnehavare och föreningsstyrelser. En sådan myndighet skulle kunna skapas av hyresnämnder och/eller bolagsverket, vars uppgift idag bl.a. är att granska bostadsrättsföreningars stadgar.

I stort upplever vi det nya lagförslaget som bra. Vi vill göra följande påpekanden:

Möjligheten till dispositionsavgift för lägenhetshyra upp till tre månader är en klar förbättring liksom inskrivningen att avgiften skall disponeras på bestämt sätt.

Enligt vår uppfattning borde det dock endast vara möjligt att deponera pengarna hos länsstyrelsen. Disposition hos enskilda företag kan leda till konflikter. Länsstyrelsen fungerar bra när hyresgäster deponerar hyra vid tvist med husägaren och vi tror på den lösningen även här.

Inneboende

Klargörandet av vad som menas med självständigt brukande av en bostadsrättslägenhet är en förbättring. Det råder redan idag problem med lägenheter som lagts samman och att delar av dessa kan hyras ut till inneboende. Tvist uppstår mellan förening och boende om det fortfarande är två lägenheter eller en. I ett fall anges hos myndigheter att det är en lägenhet, medan föreningsstyrelsen anser att det är två lägenheter och det inte går att ha

inneboende. Det borde klargöras vilken myndighet som avgör om en lägenhet är sammanslagen eller ej och vilket nummer lägenheten har. Idag pågår en tvist i Svea hovrätt om detta.

Förslagen om ändringar av bostadsrättslagen är i stort bra. Vi har följande kommentarer:

7 kap 10§

Om det är fråga om en bostadslägenhet som bostadsrättshavaren

inte använder som permanentbostad eller annars i beaktansvärd utsträckning, ska en upplåtelse av lägenheten eller en del av den alltid anses vara för självständigt brukande.

Det kan leda till klarare dömande om bostadsrättsinnehavaren har inneboende eller ej. Tillstyrkes.

Tillägg 7 kap 10 §

Vid bedömningen av bostadsrättshavarens skäl ska tidigare upplåtelse i andra hand beaktas endast om sådan skett i betydande omfattning. Tillståndet ska begränsas till en viss tid.

Detta kan leda till mindre godtycke vad som anses vara omfattande uthyrning eller inte. Ofta en tvist i hyresnämnden.

7 kap 11 §

Lyder inledningsvis

Vägrar styrelsen att ge sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse får bostadsrättshavaren ändå upplåta sin lägenhet i andra hand, om hyresnämnden lämnar tillstånd till upplåtelsen.

Problemet är att vissa föreningsstyrelsen aldrig återkommer med besked. Tiden går. Är avsikten att åstadkomma förenklningar bör tidsaspekten klargöras. Det borde föras in en ändring. Förslag :

Bostadsrättsföreningens styrelse bör omgående besvara en bostadsrättsinnehavares ansökan om andrahandsuthyrning. Besked skall ges senast inom tre veckor från ansökan. Lämnas inget besked äger bostadsrättsinnehavaren rätt att anmäla sin ansökan till hyresnämnden.

Övrig föreslagen ändring i samma paragraf tillstyrkes.

Förslag är att lagändringar skall Träda i kraft 1 juli 2026.

Tillstyrkes

Historik

Utredningens genomgång av Upplåtelse av lägenhet med bostadsrätt i andra hand är en bra genomgång av nu rådande rättspraxis. Den borde vara en instruktionsbok för bostadsrättsföreningar som vägrar hjälpa bostadsrättsinnehavare med problem.

Fördelaktigt är också om hyresnämnderna kunde medverka till att hyresnämndens praxis finns att söka på nämndernas hemsida.

Tullinge den 1 september 2025

Staffan Teste, Ordförande i Bostadsrättsägarnas Riksförbund.

Sliparvägen 4 146 36 Tullinge Tel: 08-778 78 14

www.bostadsrattsagarna.com