

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt
ju.remissvar@regeringskansliet.se
l1@regeringskansliet.se.

Stockholm den 10 mars 2026

Remissyttrande över promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)

Diarienumr: Ju2025/02569

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige "Fastighetsägarna" har getts möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad promemoria.

Bakgrund och förslag

I promemorian lämnas förslag på lagändringar som syftar till att öka tryggheten för bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar och därmed bostadsområden i övrigt. Förslagen är uppdelade i två delar.

Förslagen i den första delen innebär att det införs regler om förverkande av bostadsrätt som motsvarar de regler som sedan den 1 juli 2024 gäller för hyresrätter. Bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten skärps och bristande skötsamhet införs som ett uppsamlade begrepp för olika typer av åsidosättanden som kan leda till förverkande av bostadsrätten. Det föreslås även att nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet ska vara förverkad om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas. En bostadsrätt ska också förverkas om lägenheten eller ett utrymme som hör till den används för att begå brott av allvarligt slag, vanemässigt eller i större omfattning. En bostadsrätt ska dock inte förverkas om det vore oskäligt med hänsyn till att det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående utsatt bostadsrättshavaren eller någon i dennes hushåll för brott.

I den andra delen föreslås att det ska bli lättare att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott. Om en förvärvare av en bostadsrätt eller om den som ska använda lägenheten har gjort sig skyldig till sådan brottslighet att det finns befogad anledning att anta att bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar skulle försämrats på ett sätt som inte skäligen bör tålas om medlemskap beviljas får föreningens styrelse neka medlemskap på denna grund.

I promemorian föreslås även vissa andra lagändringar, till exempel att föreningen ska få tillträde till lägenheten för nödvändig tillsyn av hur lägenheten används samt om hur betalning av avgifter till bostadsrättsföreningen får ske.

Fastighetsägarnas synpunkter

Sammanfattning

Fastighetsägarna tillstyrker förslagen om förverkande av bostadsrätt på grund av brott.

Fastighetsägarna tillstyrker förslagen om nekat medlemskap på grund av brott. Fastighetsägarna anser dock att förslagen bör kompletteras med bestämmelser som ger styrelsen förbättrade möjligheter att neka medlemskap i ytterligare situationer.

Fastighetsägarna tillstyrker övriga förslag, bland annat förslaget om bättre möjligheter att kontrollera hur lägenheten används.

Övergripande

Fastighetsägarna anser att det finns ett stort behov av att öka tryggheten i bostadsrättsföreningar. De senaste årens allvarliga brottslighet har påverkat bostadsområden oavsett upplåtelseform. Otrygghet och brottslighet är allvarligt för såväl bostadsrättshavare, hyresgäster som fastighetsägare. Kraven på fastighetsägare, inklusive bostadsrättsföreningar, ökar. Till exempel föreslår utredningen *Straffansvar för deltagande i och samvärelse med kriminella sammanslutningar* (SOU 2026:13) att det ska bli brottsligt att upplåta bostäder eller lokaler till kriminella sammanslutningar. Detta innebär att de civilrättsliga regelverken måste möjliggöra för fastighetsägare att kunna agera mot kriminalitet i bostäder och lokaler. Lika viktigt är att kunna agera proaktivt och förebygga brottslighet och säkerhetsrisker i fastigheten genom att bostadsrättsföreningar får effektiva verktyg för att neka medlemskap i bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna välkomnar därför förslagen i promemorian. De föreslagna åtgärderna, såsom utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att förverka bostadsrätter vid brottslighet och att neka medlemskap på grund av tidigare brott, är nödvändiga och efterlängtrade verktyg för

bostadsrättsföreningar. De ligger i linje med Fastighetsägarnas förslag¹ för att stärka fastighetsägares och bostadsrättsföreningars möjligheter att agera mot kriminalitet och otrygghet. Förslagen ger föreningar bättre förutsättningar att hantera och förebygga situationer där enskilda individer allvarligt påverkar boendemiljön negativt.

Synpunkter på förslagen

Förverkande av bostadsrätt på grund av brott

Reglerna i bostadsrättslagen vad gäller förverkande av bostadsrätt överensstämmer i huvudsak med hyreslagens (jordabalkens 12:e kapitel) regler om förverkande av hyresrätt. Undantag kan dock göras om det är motiverat. Det är i Fastighetsägarnas mening en god ordning eftersom det bör finnas motiverade skäl för att göra skillnad på upplåtelseformerna i detta avseende. Rättspraxis kan i viss mån ge vägledning oavsett upplåtelseform vilket underlättar tillämpningen av reglerna.

Hyreslagen ändrades den 1 juli 2024 för att göra det möjligt att agera mot otrygghet och brottslighet i bostadsområden. Samma skäl som föranledde lagändringen gör sig gällande även vad gäller bostadsrättsföreningar. Organiserad brottslighet, skjutningar och sprängningar drabbar även bostadsrättsföreningar och otrygghet i bostadsområden avgränsas inte till vissa upplåtelseformer. Bostadsrättsföreningarnas styrelser som behöver agera mot störningar och brottslighet är dessutom lekmän som sköter föreningens angelägenheter på sin fritid. Styrelseledamöterna bor normalt sett i huset vilket ytterligare komplicerar dessa ärenden. En styrelseledamot kan behöva driva en uppsägningsprocess mot sin egen granne och det förekommer att hot och repressalier riktas mot styrelseledamöterna och deras närstående. I de fall brottslighet ligger bakom uppsägningen kan styrelsens ledamöter uppleva stor otrygghet fram till dess att processen är avgjord.

Det innebär att det är av yttersta vikt att bostadsrättsföreningar får effektiva verktyg för att agera mot störningar och kriminalitet i bostadsrätter och att den juridiska prövningen inte tar för lång tid. Promemorians förslag som i huvudsak innebär att motsvarande regler som införts i hyreslagen införs i bostadsrättslagen bör därför genomföras.

Fastighetsägarna anser emellertid att 7 kap. 8 § bostadsrättslagen bör ändras på samma sätt som jordabalken 12 kap. 41 § ändrades genom lag (2024:313). Som konstateras i utredningen *Åtgärder för tryggare bostadsområden* (SOU 2023:57) medför oklara boendeförhållanden, exempelvis s.k. madrassboenden inte sällan följdproblem såsom upplevd otrygghet i fastigheten eller fusk med välfärdssystemet. Detta problem är inte avgränsad till hyresrätter och motsvarande ändringar bör därför införas i bostadsrättslagen.

¹ Se Fastighetsägarnas *Lagförslag för ökad trygghet i och omkring fastigheter*,
<https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/sverige/rapport-lagforstag-for-okad-trygghet.pdf>

Nekat medlemskap på grund av brott

I en bostadsrättsförening råder öppenhetsprincipen. Vad gäller bostadsrättsföreningar innebär det att den som en bostadsrätt har övergått till inte får vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare. Bostadsrättsföreningarnas styrelser prövar därmed om den som förvärvat bostadsrätten uppfyller de krav som föreningen ställer. Dessa krav är i normalfallet avgränsade till om sökanden har ekonomiska förutsättningar för att kunna klara av att betala de avgifter till föreningen som följer av bostadsrättsinnehavet samt om sökanden kommer att använda lägenheten för godkänt ändamål, normalt sett permanentboende.

Utökade möjligheter att kunna neka medlemskap är av största vikt för att kunna motverka brottslighet, störningar och annan otrygghet i bostadsrättsföreningar. En förverkandeprocess kan bli lång och under tiden kommer störningarna och otryggheten innebära stora problem för föreningen. Det är därför angeläget att föreningen får de juridiska verktyg som behövs för att hindra att bostadsrätter förvärvas för kriminella ändamål eller av personer som inte kommer iaktta sina skyldigheter som bostadsrättshavare.

Styrelsen har dock idag begränsade möjligheter, såväl praktiskt som juridiskt, att göra ytterligare kontroller av en sökande. Det är därför viktigt att styrelsen har en rimlig bevisbörda vad gäller avslag av medlemskapsansökan. Det är också angeläget att styrelsen kan säkerställa att bostadsrättslägenheterna används för sitt ändamål. Störningar är särskilt vanliga vid andrahandsuthyrning. När en bostadsrätt köps, inte för att bo, utan för att hyras ut ökar därför risken för att grannar drabbas av störningar och otrygghet. I dag krävs omfattande bevisning för att en styrelse ska få neka medlemskap på den grunden. Sökandens rättssäkerhet är stark i och med att sökanden kan få ett avslag prövat av hyresnämnd och Svea hovrätt som sista instans, vilket är en god ordning. Samtidigt har det under senare år blivit vanligt att säljare i stället för att begära hyresnämndens prövning riktar skadeståndskrav mot föreningen och de enskilda ledamöterna i styrelsen.

I ett fall² konstaterar Stockholms tingsrätt, vars dom fastställdes av Svea hovrätt, att kraven på en bostadsrättsförenings utredning vid nekat medlemskap ska ställas högt, att utredningen i fallet inte var tillräckligt för att neka medlemskap och att detta innebar att styrelsens beslut fattats i strid med bostadsrättslagen och föreningens stadgar. Styrelsens enskilda ledamöter blev tillsammans med föreningen solidariskt skadeståndsskyldiga. Det har blivit allt mer förekommande att mäklare, när en styrelse överväger ett avslag, "hotar" med skadeståndskrav mot enskilda ledamöter. Det innebär att styrelser många gånger drar sig för att neka medlemskap, även då det finns grund för det. Detta agerande från mäklarbranschen, som har ett egenintresse av en snabb och smidig affär, har i Fastighetsägarnas mening blivit så vanligt förekommande att medlemskapsprövningarna försvårats avsevärt. Det finns mot denna bakgrund ett trängande behov av att stärka styrelsens möjlighet att

² Svea hovrätts dom 2021-06-22 i mål T 7713-20

göra en seriös bedömning och våga neka medlemskap på grund av till exempel brottslighet. Som ovan påpekats kan den sökande alltid vända sig till hyresnämnden och få ett avslag rättsligt prövat.

I promemorians förslag hanteras detta delvis genom att lagtexten ger styrelsen rätt att neka medlemskap om den som bostadsrätten har övergått till eller någon annan som ska använda lägenheten har gjort sig skyldig till sådan brottslighet att det finns befogad anledning att anta att bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar, om medlemskap beviljades, skulle försämrats på ett sätt som inte skäligen bör tålas. Fastighetsägarna är dock av meningen att beviskravet "befogad anledning att anta" bör gälla även vid övriga grunder för nekande av medlemskap (se 2 kap. 3 § första stycket). Paragrafens första stycke skulle i så fall kunna få lydelsen "Den som en bostadsrätt har övergått till får vägras inträde i föreningen, om det finns befogad anledning att anta att de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna inte är uppfyllda och föreningen inte skäligen bör godta honom eller henne som bostadsrättshavare"

Det är inte ovanligt med bulvanupplägg där det finns starka indicier för att bostadsrätten förvärvats i ett bulvanupplägg eller för att bostadsrättshavaren inte har för avsikt att använda lägenheten för tillåtet ändamål. I dessa fall finns stor risk att styrelsen med hänsyn till skadeståndsrisker inte kommer våga neka medlemskap. De föreslagna ändringarna kan därför bli överksamma och möjligheten för styrelsen att motverka otrygghet vid medlemskapsprövningen i praktiken bli mycket liten.

Ett annat problem är att någon medlemskapsprövning inte kan göras om en medlem i föreningen förvärvar ytterligare en bostadsrätt. Detta trots att medlemskapsprövningen inte primärt tar sikte på de förpliktelser som följer av medlemskapet, utan som följer av bostadsrättsinnehavet. Det innebär att föreningen inte har möjlighet att förhindra ytterligare förvärv trots att det vid en medlemskapsprövning skulle finnas skäl att neka medlemskap. Det kan till exempel handla om att medlemmen misskött sig genom störningar eller dömts för brott av allvarligt slag. Det bör rimligtvis finnas en möjlighet för en bostadsrättsförening att freda sig från att en sådan medlem förvärvar ytterligare en bostadsrätt. Denna lucka i lagen bör hanteras, exempelvis genom att ett tillståndsförfarande införs likt vad som gäller enligt 6 kap. 3 § bostadsrättslagen för juridiska personer som förvärvar bostadsrätter för bostadsändamål.

En fråga som behandlas i betänkandet men som inte medfört några lagförslag är frågan om tillgång till uppgifter om brott vid medlemskapsprövning. Fastighetsägarna anser att det idag finns oklarheter vad gäller möjligheten att inhämta uppgifter och att det därför bör utredas om bostadsrättsföreningar ska få förbättrade möjligheter att göra bakgrundskontroller. Fastighetsägarna föreslår att den pågående utredningen om bakgrundskontroller (Ju 2025:19) får i uppdrag att även utreda i vilken mån bostadsrättsföreningar ska få göra bakgrundskontroller.

Övriga förslag

Fastighetsägarna tillstyrker övriga förslag till ändringar i bostadsrättslagen. Det är viktigt att bostadsrättsföreningar får samma möjlighet som hyresvärdar att utöva tillsyn över hur en lägenhet

används. Det är också angeläget att en begäran om tillträde kan delges genom rekommenderat brev av samma skäl som gör sig gällande vad gäller hyresrätt.

Fastighetsägarna Sverige

Anders Holmestig

Vd

Johan Kleveland

Förbundsjurist