



Justitiedepartementet  
Enheten för fastighetsrätt och  
associationsrätt  
Ju2025/02569

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

Nyköpings tingsrätt har granskat förslagen i promemorian utifrån de intressen som domstolen har att bevaka.

Tingsrätten har i huvudsak ingen invändning mot förslagen i promemorian men vill uppmärksamma ett par särskilda frågor.

### Undantagsbestämmelserna

Tingsrätten ser positivt på att bestämmelserna om förverkande av bostadsrätter utformas med utgångspunkt i motsvarande bestämmelser i den hyresrättsliga regleringen. Mot den bakgrunden väcker tingsrätten frågan om det finns skäl att göra ytterligare förtydliganden av undantagsbestämmelserna i 7 kap. 19 § bostadsrättslagen.

När det gäller våld i nära relationer är det inte ovanligt att de inblandade bor tillsammans och ibland även äger bostaden gemensamt. Utredningen har pekat på att en möjlig konsekvens av förslaget är att den som blir utsatt för våld av en bostadsrättshavare i något fler situationer blir av med sitt boende.

Det finns en rätt för en brottsutsatt närstående till en hyresgäst att under vissa förutsättningar överta hyresrätten då hyresavtalet har sagts upp på grund av förverkande (se 12 kap. 47 § jordabalken). Någon motsvarande bestämmelse i fråga om bostadsrätter har inte föreslagits.

De föreslagna undantagsbestämmelserna i 7 kap. 19 § bostadsrättslagen förefaller inte kunna tillämpas i situationen när den brottsutsatta personen samäger bostadsrätten med den som har utsatt personen för brott. Som skäl för detta har utredningen hänvisat till bland annat bostadsrättens konstruktion och att bostadsrättshavaren behåller det ekonomiska värdet av bostadsrätten vid ett förverkande.

Tingsrätten efterlyser en tydligare motivering och en fördjupad konsekvensbedömning. Det kan vara av värde att belysa hur förslaget förhåller sig till brottsoffrets rättigheter enligt exempelvis artikel 8 i Europakonventionen (rätt till skydd för sitt hem) samt om en konsekvens kan vara att förslaget bidrar till att brottsoffer avhåller sig från att polisanmäla eller medverka i en utredning av brott på grund av risken att mista sin bostad.

Det kan även övervägas om det finns skäl att införa exempelvis en skyldighet till hembud till förmån för den brottsutsatta, för att på det sättet ge den brottsutsatta personen möjlighet att förvärva hela bostadsrätten före tvångsförsäljning, om bostadsrätten förverkas på grund av att bostadsrättshavaren, eller en av bostadsrättshavarna, har utsatt maken eller sambon för brott. Det förefaller möjligt att utforma en sådan lösning på ett sätt som inte möjliggör ett kringgående av syftet med lagändringen genom att den brottsutsatta låter sin make eller sambo bo kvar i bostaden. Det har inte heller redovisats att det finns något principiellt hinder mot en sådan lösning.

Vilken slags brottslighet som avses

I förslaget används olika sätt att uttrycka vilken brottslighet som ska kunna vara grund för att neka medlemskap eller förverka en bostadsrätt (se förslagen till 2 kap. 3 § bostadsrättslagen, 7 kap. 9 § bostadsrättslagen och 7 kap. 18 § bostadsrättslagen).

Till ordalydelsen är bestämmelserna allmänt hållna och kan därmed förväntas bli svåra att tillämpa. Enligt tingsrätten bör det övervägas om det finns skäl att i lagen eller författningskommentaren tydligare ange vilken slags brottslighet som kan ligga till grund för nekat medlemskap eller förverkande eller ange tydligare kriterier för den bedömningen. Det finns ett sådant behov med hänsyn till att bostadsrättsföreningar i allmänhet företräds av lekmän som kommer ha svårt att exempelvis bedöma straffvärdet av olika gärningar. Det finns annars risk för onödiga rättegångar.

---

Detta yttrande har beslutats av tf. lagmannen Adrian Engman och tingsfiskalen Simon Wikström, föredragande.

Adrian Engman

Simon Wikström