

Stockholm den 10 mars 2026

R-2025/2928

Till Justitiedepartementet

Ju2025/02569

Sveriges advokatsamfund har genom remiss den 28 november 2025 beretts tillfälle att yttra sig över departementspromemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28).

Sammanfattning

Advokatsamfundet har, med nedan angivna undantag, i huvudsak ingen erinran mot förslagen i departementspromemorian.

Advokatsamfundet instämmer i att bostadsrättshavarens ansvar för tryggheten inom fastigheten bör skärpas och att den rättsliga regleringen på det stora hela bör motsvara vad som idag gäller för hyresrätter. Advokatsamfundet har ingen erinran mot den föreslagna systematiken avseende författningsändringarna.

Vid införandet av möjlighet att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brottslighet, vill Advokatsamfundet understryka behovet av tydliga och objektiva kriterier för att motverka risker för godtycke, diskriminering och försakande av rättigheter. Förtydliganden i det avseendet skulle underlätta både föreningsstyrelsernas och domstolarnas arbete samt öka förutsebarheten för köpare och säljare.

Advokatsamfundet avstyrker därför förslaget i dess nuvarande lydelse.

Advokatsamfundet avstyrker vidare förslaget att bostadsrättsföreningen ska få utvidgade möjligheter till tillträde till en bostadsrättshavares lägenhet i enlighet med förslaget. Advokatsamfundet ser i detta hänseende stora skillnader på

nyttjanderätterna för hyresrätt respektive bostadsrätt. Advokatsamfundet bedömer dock att det finns ett behov att utöka bostadsrättsföreningens möjlighet att få tillträde i andra situationer än vad lagen tillåter idag, men att dessa situationer i sådant fall tydligt ska anges i lagtexten.

Synpunkter

4.4 Den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga

Advokatsamfundet instämmer i att den bostadsrättsliga regleringen, på det stora hela, bör motsvara den hyresrättsliga. Advokatsamfundet delar bedömningen att systemet för tvångsförsäljning, såsom det är utformat idag, är tillräckligt i förhållande till skärpta regler om förverkande.

4.5 Ansvaret för tryggheten i fastigheten

Advokatsamfundet instämmer i att skyldigheten för bostadsrättshavaren att bevara tryggheten i fastigheten bör komma till uttryck i lagtexten. Advokatsamfundet är dock av uppfattningen att den föreslagna bestämmelsen i 7 kap. § 9 första stycket bostadsrättslagen blir lättare att tillämpa om den formuleras som ett ”positivt” åtagande. Advokatsamfundet föreslår därför att 7 kap. § 9 första stycket bostadsrättslagen bör ha följande lydelse.

”Bostadsrättshavaren ska göra vad som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom och utanför huset vid användningen av lägenheten samt följa de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar (bristande skötsamhet).”

4.6 Förverkande vid brott i närmiljön

Advokatsamfundet instämmer i att den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga. I likhet med Advokatsamfundets yttrande över betänkandet rörande åtgärder för tryggare bostadsområden,¹ bedömer Advokatsamfundet att bestämmelsen brister i förutsebarhet avseende den geografiska avgränsningen. Det finns därför en risk för att bestämmelsen blir svår att tillämpa i praktiken och att den därmed får en

¹ Se Advokatsamfundets remissyttrande den 22 december 2023 över bl.a. betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57).

begränsad effekt. En konkretisering i detta avseende bör därför göras inom ramen för det fortsatta lagstiftningsarbetet.

4.7 Förverkande vid brott i lägenheten

Advokatsamfundet instämmer i att en bostadsrätt bör vara förverkad om lägenheten, eller ett utrymme som hör till den, används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

Advokatsamfundet anser dock att förslaget brister i förutsebarhet och att det finns en risk för att bestämmelsen, i sin nuvarande utformning, kan drabba skyddsvärda eller utsatta personer. Detta gäller särskilt situationer där någon riskerar att förlora sin bostad till följd av brott som en bostadsrättshavare, t.ex. en sambo, begår mot denne.

I övrigt delar Advokatsamfundet promemorians bedömning i denna del och instämmer i att den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga.

4.8 Bostadsrättshavare och andra boende som utsätts för brott

Advokatsamfundet instämmer i att den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga. Advokatsamfundet delar också bedömningen att det med hänsyn till bostadsrättens konstruktion inte är befogat att införa bestämmelser om att den som inte är bostadsrättshavare ska ha möjlighet att ta över bostadsrätten vid förverkande.

4.9 Skyndsam handläggning av vissa tvister

Advokatsamfundet instämmer i att den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga.

5.4–5.5 Möjligheten att neka medlemskap på grund av brott bör utökas och förtydligas

Advokatsamfundet instämmer i sak med att möjligheten att neka medlemskap på grund av brott bör utvidgas och förtydligas.

Advokatsamfundet ser dock brister i förslaget avseende förutsebarheten vid bostadsrättsföreningens prövning av medlemskap när tidigare brottslighet åberopas som grund. Det är oklart hur styrelsen i praktiken ska kunna inhämta tillräcklig bevisning för ett nekande beslut. Uppgifter från internet bör inte ensamma betraktas som tillräckliga, medan uppgifter ur belastningsregistret i vissa fall kan vara det. Möjligheterna att få tillgång till sådana registerutdrag är emellertid begränsade.



En förening kan visserligen begära att den som ansöker om medlemskap själv inhämtar och visar upp ett registerutdrag, men konsekvenserna av att sökanden vägrar göra detta framstår som oklara. Det finns t.ex. en risk att bostadsrättsföreningen regelmässigt börjar begära ut utdrag ur belastningsregistret och att dessa hanteras på ett sätt som riskerar att kränka integriteten hos den enskilde. Det finns skäl att redan nu närmare överväga dessa frågor.

Därutöver uppstår praktiska problem för både säljare och köpare om köparen efter ett ingånget avtal nekas medlemskap. Mot denna bakgrund avstyrker Advokatsamfundet förslaget i dess nuvarande utformning.

6.1 Förhållandet till den straffrättsliga prövningen

Advokatsamfundet delar uppfattningen att den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga. En domstol eller hyresnämnd bör därmed kunna pröva frågor om förverkande enligt de föreslagna reglerna utan att detta strider mot artikel 6.2 i Europakonventionen.

Advokatsamfundet ser dock brister i hur förslaget om möjligheten att neka medlemskap på grund av brott är utformat. Det råder osäkerhet kring vilka uppgifter en domstol eller hyresnämnd kan behöva ta ställning till samt vilka konsekvenser en sådan prövning kan få för ett pågående eller framtida åtal.

Denna brist på förutsebarhet riskerar, enligt Advokatsamfundet, att försvåra rättstillämpningen och påverka den enskildes rättssäkerhet på ett negativt sätt.

6.2 Behandling av personuppgifter om brott

Advokatsamfundet delar bedömningen att den personuppgiftsbehandling som förslagen förutsätter är förenlig med EU:s dataskyddsförordning och den rättsliga regleringen i övrigt.

7.1 Bättre möjligheter att kontrollera hur lägenheten används

Advokatsamfundet avstyrker att införa en reglering motsvarande den som gäller inom hyresrätten i detta avseende.

Skillnaden mellan nyttjanderätten till en hyresrätt och nyttjanderätten till en bostadsrätt – där den senare har en mer äganderättslig karaktär – innebär att dessa rättigheter inte utan vidare kan jämföras när det gäller tillträde till lägenheten.

Förvaltningen av gemensamma utrymmen är visserligen likartad i hyresrätter och bostadsrätter, men de bakomliggande nyttjanderätterna skiljer sig väsentligt åt. Advokatsamfundet bedömer därför att jämförelsen mellan hyresrätt och bostadsrätt kan vara relevant i frågor om förverkande och medlemskap, men inte när det gäller regleringen av tillträde till själva lägenheten.

Vidare sker förvaltningen av en hyresrätt inom ramen för en vinstdrivande verksamhet av professionella aktörer, medan förvaltningen i en bostadsrättsförening utförs av lekmän som själva bor i fastigheten och där andra intressen än kommersiella kan tänkas få en inverkan på styrelsens agerande.

Förslaget innebär därför en ökad risk för ett otillbörligt handlande som inte vägs upp av de möjliga positiva effekterna av förslaget. Om det behövs utökade möjligheter att kontrollera att exempelvis reglerna om andrahandsupplåtelser följs så kan denna och andra situationer regleras särskilt, på samma sätt som nuvarande reglering om tillträde för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

Slutligen anser Advokatsamfundet att förslaget innebär bristande förutsebarhet i frågan om i vilken utsträckning bostadsrättshavaren måste hålla sig tillgänglig för föreningens styrelse för att undvika att bostadsrätten blir förverkad på grund av nekat tillträde.

I övrigt instämmer Advokatsamfundet i att föreningen, i fråga om begäran om tillträde till lägenheten, ska anses ha fullgjort vad som ankommer på den om begäran har skickats med rekommenderat brev. Advokatsamfundet instämmer även i att bostadsrättshavarens vanliga adress ska anses vara den adress som denne har lämnat meddelande om samt att det, om föreningen inte har fått någon adressuppgift, är tillräckligt att begäran skickas till bostadsrättens adress.

7.2 Betalning av avgifter

Advokatsamfundet instämmer i att den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga.



7.3 Ombuds ansvar för kostnader vid vårdslös eller försumlig processföring i hovrätten

Advokatsamfundet instämmer i att den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga.

SVERIGES ADVOKATSAMFUND

Mia Edwall Insulander