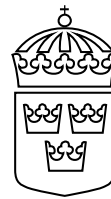


Regeringens proposition

2025/26:304



Stärkt trygghet i bostadsrätter

Prop.
2025/26:304

Regeringen överlämnar denna proposition till riksdagen.

Stockholm den 14 juli 2026

Lotta Edholm

Johan Forssell
(Justitiedepartementet)

Propositionens huvudsakliga innehåll

Regeringen föreslår åtgärder som syftar till att öka tryggheten och minska brottsligheten i och kring bostadsrätter.

Det föreslås att det ska införas möjligheter att förverka en bostadsrätt vid brottslighet eller annat som skapar otrygghet. Bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska skärpas och komma till uttryck i bostadsrättslagen. Om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till bristande skötsamhet ska bostadsrätten vara förverkad. Bostadsrätten ska också vara förverkad om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Slutligen ska en bostadsrätt vara förverkad om lägenheten, eller ett utrymme som hör till den, används för att begå brott av allvarligt slag eller för att begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning.

Vidare föreslås utökade och förtydligade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott. Den som nekas medlemskap får inte nyttja bostadsrätten. Förslaget innebär att medlemskap ska kunna nekas om den som har köpt en bostadsrätt, eller någon annan som ska använda den, 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.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2027.

1	Förslag till riksdagsbeslut	3
2	Lagtext	4
2.1	Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)	4
2.2	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder	14
3	Ärendet och dess beredning	16
4	Tryggheten i och kring bostadsrätter behöver stärkas	16
5	Skärpta regler om förverkande av bostadsrätt	17
6	Ökade och förtydligade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott	31
7	Övriga förslag	47
7.1	Ökade möjligheter för brottsutsatta bostadsrättshavare och andra boende att behålla bostadsrätten	47
7.2	Skyndsam handläggning av vissa tvister	48
7.3	Bättre möjligheter att kontrollera hur lägenheten används	49
7.4	Betalning av avgifter	51
7.5	Ombuds ansvar för kostnader vid vårdslös eller försumlig processföring i hovrätten	51
8	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	52
9	Konsekvenser	53
9.1	Konsekvenser för bostadsrättshavare, andra boende, bostadsrättsföreningar och enskilda i övrigt	53
9.2	Konsekvenser för brottsligheten och tryggheten	60
9.3	Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män	61
9.4	Konsekvenser för barnets rättigheter	63
9.5	Konsekvenser för domstolar och andra myndigheter	65
9.6	Konsekvenser för kommuner	66
9.7	Övriga konsekvenser	67
10	Författningskommentar	68
Bilaga 1	Sammanfattning av promemorian	95
Bilaga 2	Promemorians lagförslag	97
Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna	106
Bilaga 4	Lagrådsremissens lagförslag	107
Bilaga 5	Lagrådets yttrande	116
	Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 14 juli 2026	118

Regeringens förslag:

1. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).
2. Riksdagen antar regeringens förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

Regeringen har följande förslag till lagtext.

2.1 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)¹

dels att nuvarande 7 kap. 9 a § ska betecknas 7 kap. 9 c §,

dels att 2 kap. 3 §, 7 kap. 9, 13, 15, 18–22 och 32 §§, 9 kap. 15 § och 11 kap. 1, 3 och 4 §§ ska ha följande lydelse,

dels att rubriken närmast före 7 kap. 9 a § ska sättas närmast före 7 kap. 9 c §,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 7 kap. 9 a och 9 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

3 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrättshavare.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte 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.

Inträde i föreningen får alltid vägras 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.

För vissa särskilda fall av övergång gäller 4–7 §§.

7 kap.

9 §²

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till

Bostadsrättshavaren ska se till att det som krävs för att bevara trygg-

¹ Senaste lydelse av 7 kap. 9 a § 2026:477.

² Senaste lydelse 2004:390. Ändringen innebär bl.a. att fjärde stycket tas bort.

att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i andra stycket 2.

het, sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten, och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar (bristande skötsamhet).

Bostadsrättshavaren ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att bostadsrättshavaren begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

9 a §

Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska föreningen

1. uppmana bostadsrättshavaren att se till att beteendet omedelbart upphör; och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Första stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om formulär till underrättelse som avses i första stycket 2.

9 b §

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon ansvarar för enligt 12 § tredje stycket 2 inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

13 §³

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det *behövs* för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten *skall* tvångsförsäljas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen *skall* se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har *på begäran* rätt att få komma in i lägenheten när det *är nödvändigt* för tillsyn *av lägenheten eller av hur den används*, eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten *ska* tvångsförsäljas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen *ska* se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans *eller hennes* lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

15 §

Avgifter till föreningen *skall* betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom *postanvisning, postgiro* eller *bankgiro*.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på *post- eller* bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till *bank-, post- eller girokontor*, anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot *av det förmedlande kontoret*.

Avgifter till föreningen *ska* betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom *en bank* eller *någon annan liknande betalningsförmedlare*.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till *en bank* eller *någon annan liknande betalningsförmedlare*, anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot.

18 §⁴

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen *således* berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift *utöver* två veckor eller den längre tid som *kan vara* bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen *anmanat* honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen *är alltså* berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift *i mer än* två veckor, eller den längre tid som *är* bestämd i stadgarna, från det att föreningen efter förfallodagen *uppmangat* honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

⁴ Senaste lydelse 2006:710.

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren *åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten* eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand *vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,*

5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand *gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet enligt 9 §, eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 9 b §,*

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. om lägenheten *helt eller till väsentlig del* används för *sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del* eller används för *tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller*

8. om lägenheten, *ett utrymme som hör till den, eller ett utrymme som upplåts genom ett annat avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren och som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten,* används för *att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning, eller*

9. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 7 § första eller andra stycket.

19 §⁵

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare när-*

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *Detsamma gäller om ett förverkande är oskäligt med hänsyn till att det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en*

stående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Nyttjanderätten till en bostadslägenhet är inte förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en region och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller en region.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

20 §⁶

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter *tillsägelse* så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 18 § 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 18 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. *Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 10 eller 11 §.*

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter *uppmaning* så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av *bristande skötsamhet eller* störningar i boendet enligt 18 § 5 förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 a § första stycket 2.

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 18 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. När det gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren i sådana fall sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden, men en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden. En uppmaning om rättelse och underrättelse till socialnämnden ska alltid lämnas om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på det sätt som anges i 10 eller 11 § som gör sig skyldig till sådant åsidosättande

⁶ Senaste lydelse 2022:1026.

21 §⁷

Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 2 eller 9 har *sagt till* bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Om nyttjanderätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av *sådan särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller* sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 a § andra stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 2 eller 9 har *uppmänat* bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 §

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom *två* månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om *den brottsliga verksamheten* har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning *intill* dess att *två* månader har gått från det att domen i brottmålet *har vunnit* laga kraft eller det rättsliga

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av *ett* förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom *sex* månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om *brottsligheten* har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning *till* dess att *sex* månader har gått från det att domen i brottmålet *fick* laga kraft eller det rättsliga förfarandet *avslutades* på något annat sätt.

32 §⁸

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 2 kap. 8 § andra stycket 2 eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 a § *första stycket*, 12 a §, 13 §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 2 kap. 8 § andra stycket 2 eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Om bostadsrättshavaren har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska skickas, ska den anses vara bostadsrättshavarens vanliga adress. Om bostadsrättshavaren inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får föreningen skicka meddelanden till adressen för den lägenhet som upplåts med bostadsrätt.

9 kap.

15 §⁹

Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel.

Beslut enligt 7 kap. 9 a § samt 8 kap. 20 a § och 12 kap. 27 a § andra stycket jordabalken i fråga om installation av laddningspunkt ska fattas av styrelsen.

Beslut enligt 7 kap. 9 c § samt 8 kap. 20 a § och 12 kap. 27 a § andra stycket jordabalken i fråga om installation av laddningspunkt ska fattas av styrelsen.

⁸ Senaste lydelse 2019:536.

⁹ Senaste lydelse 2026:477.

11 kap.

1 §¹⁰

Twister som rör störningar i boendet
skall handläggas särskilt skyndsamt.

Twister som rör störningar i boendet, *särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska* handläggas särskilt skyndsamt.

3 §¹¹

Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas till Svea hovrätt:

1. inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §,
2. skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §,
3. fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,
4. tillstånd till en åtgärd i en lägenhet enligt 7 kap. 7 §,
5. installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 9 a §,
5. installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 9 c §,
6. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och,
7. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.

Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i fråga om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas till Svea hovrätt om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

4 §¹²

I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § *skall* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, *om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.*

I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § *ska* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part, i fall som avses i första stycket, har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

¹⁰ Senaste lydelse 2003:31.

¹¹ Senaste lydelse 2026:477.

¹² Senaste lydelse 1994:842.

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.
 2. Äldre bestämmelser gäller för prövning av medlemskap, om bostadsrätten har övergått före ikraftträdandet.
 3. Äldre bestämmelser gäller även för uppsägning av bostadsrättshavare, om det åsidosättande som ligger till grund för förverkande av bostadsrätten har skett före ikraftträdandet.
 4. Bestämmelserna i 7 kap. 19 § i den äldre lydelsen gäller dock endast för mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

2.2 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Härigenom föreskrivs att 4 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §²

Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,

2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 27 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyran enligt 2 kap. 5 § privatuthyrningslagen (2026:772),

2 d. pröva tvist enligt 2 som enligt 10 § lagen (2026:843) om hyrköp av bostad är tillämplig på ett hyrköpsavtal eller tvist om övergång av ett hyrköpsavtal enligt 11 § 3 samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 9 a §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 9 c §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e eller 1 f §, godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 § jordabalken

¹ Lagen omtryckt 1985:660.

² Senaste lydelse 2026:845.

eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostads- Prop. 2025/26:304
rättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhandlingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

3 Ärendet och dess beredning

Regeringen gav i juni 2025 en utredare i uppdrag att utreda vissa frågor om bostadsrätter och föreslå åtgärder för att öka tryggheten i och kring bostadsrätter. Uppdraget redovisades i november 2025 i departementspromemorian *Stärkt trygghet i bostadsrätter* (Ds 2025:28). En sammanfattning av promemorian finns i *bilaga 1*. Lagförslagen i promemorian finns i *bilaga 2*.

Promemorian har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. Remissyttrandena finns tillgängliga på regeringens webbplats (regeringen.se) och i lagstiftningsärendet (Ju2025/02569).

I propositionen behandlas förslagen i promemorian.

Lagrådet

Regeringen beslutade den 4 juni 2026 att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag som finns i *bilaga 4*. Lagrådets yttrande finns i *bilaga 5*. Regeringen följer delvis Lagrådets förslag och synpunkter, som behandlas i avsnitt 5 och 6.

I förhållande till lagrådsremissens lagförslag görs även en redaktionell ändring.

4 Tryggheten i och kring bostadsrätter behöver stärkas

Många människor i dag känner sig otrygga i sina egna bostadsområden. Otrygghet på grund av brott förekommer i hela landet. De senaste årens allvarliga brottslighet, såsom skjutningar och sprängningar, har i stor utsträckning skett i närheten av bostäder. Risker för utomstående att skadas eller dödas har ökat och kriminella nätverk använder sitt våldskapital för att utöva kontroll. Även om narkotikahandeln i allt större utsträckning flyttat till den digitala arenan de senaste åren, så förekommer den typen av brottslighet fortfarande i stor utsträckning i eller i närheten av bostadsområden i s.k. utsatta områden.

Brottsförebyggande rådets (Brå) årliga nationella trygghetsundersökning visar att cirka 25 procent av befolkningen, oberoende av boendeform, känner otrygghet vid utevistelse sent på kvällen i det egna bostadsområdet. Motsvarande siffra i områden med socioekonomiska utmaningar var för 2025 cirka 40 procent (Brå 2025:15 s. 54–57).

I syfte att minska brottsligheten och öka tryggheten i bostadsområden skärptes år 2024, efter förslag från regeringen, det hyresrättsliga regelverket om förverkande och uppsägning, särskilt i fall då hyresgästen har begått brott (prop. 2023/24:112). Regeringen konstaterade i propositionen att problemen med otrygghet och brottslighet är särskilt utbredda i områden med många hyresrätter. Av den kartläggning som låg till grund för propositionen, och som nu kompletterats, framgår dock att problemen inte är begränsade till en viss upplåtelseform utan förekommer i alla boendeformer. Bostadsrättsföreningar och boende i bostadsrätt drabbas på samma

sätt av allvarliga brott, sprängningar och skjutningar som hyresgäster och andra fastighetsägare i samma bostadsområde. Lägenheter används också för förvaring och tillverkning av narkotika oavsett upplåtelseform. I de utsatta områden där problemen med brottslighet är särskilt utbredda är det visserligen en stor andel hyresrätter, men det finns ofta även bostadsrätter där. Otryggheten är nästan lika utbredd i bostadsrätter som i hyresrätter.

Det finns också vissa särskilda problem kopplade till bostadsrättsföreningar och bostadsrätter. Det har bl.a. att göra med att föreningarna normalt företräds av sina medlemmar, som är boende i huset. Det kan ofta vara svårare för lekmän att agera mot personer som uppfattas som kriminella eller störande. Jämfört med en hyresvärd som i viss mån kan välja sina hyresgäster har bostadsrättsföreningar begränsade möjligheter att stoppa den som köpt en bostadsrätt från att bosätta sig i huset. Föreningarna kan därför i större utsträckning än hyresvärdarna behöva agera i efterhand, mot en person som redan bor i fastigheten. Vidare har bostadsrätten ett ekonomiskt värde som kan påverkas negativt av förekomsten av brott eller otrygghet.

Det finns alltså utbredda trygghetsproblem i bostäder, bostadshus och bostadsområden. Problemen förekommer i hela landet och är inte begränsade till en viss upplåtelseform. Otryggheten är nästan lika utbredd i bostadsrätter som i hyresrätter. Mot den bakgrunden föreslås i denna proposition åtgärder för att öka tryggheten i och kring bostadsrätter.

5 Skärpta regler om förverkande av bostadsrätt

Regeringens förslag

Det ska i bostadsrättslagen införas regler om förverkande vid brottslighet och andra ageranden som skapar otrygghet, som motsvarar det som gäller enligt hyreslagen. De innebär i huvudsak följande.

- Bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom och utanför huset ska skärpas och komma till uttryck i bostadsrättslagen.
- Bristande skötsamhet ska införas som ett uppsamlade begrepp för olika former av åsidosättanden.
- Bostadsrätten ska vara förverkad om bostadsrättshavarens brottslighet är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning.
- Bostadsrätten ska vara förverkad om lägenheten, eller ett utrymme som tillhör den, används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.
- De frister inom vilka bostadsrättshavaren kan sägas upp till avflyttning vid brott i lägenheten ska förlängas från två till sex månader.

Utöver vad som gäller enligt hyreslagen ska bostadsrätten också vara förverkad om ett utrymme som upplåts genom ett annat avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren, och som har ett omedelbart sam-

band med användningen av lägenheten, används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning.

Regeringens bedömning

Den behandling av personuppgifter som förslagen förutsätter kan ske i enlighet med EU:s dataskyddsförordning. Det saknas behov av särskilda regler om behandlingen.

Promemorians förslag och bedömning

Förslagen och bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Många remissinstanser är positiva till förslagen eller har inget att invända mot dem. Bland de som tillstyrker förslagen finns *Bofrämjandet*, *Bostadsrätterna*, *Brottsförebyggande rådet*, *Ekobrottsmyndigheten*, *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund*, *Myndigheten för familjerätt och föräldraskapsstöd*, *Polismyndigheten*, *Riksbyggen*, *Sundsvalls tingsrätt*, *Svea hovrätt* och *Sveriges BostadsrättsCentrum*. Även flertalet hyres- och arrendenämnder som tagit del av remissen tillstyrker förslagen. De positiva remissinstanserna framhåller bl.a. att trygghet är en grundläggande förutsättning för att människan ska kunna bo och leva i sitt bostadsområde och att förslagen kan bidra till att skapa ökad trygghet och förbättra levnadsvillkoren för de boende. De framhåller att bostadsrättsföreningar genom förslagen får bättre verktyg att arbeta mot otrygghet och kriminalitet i och i närheten av föreningens fastigheter. Flera av remissinstanserna framhåller också att det är rimligt att den bostadsrättsliga regleringen motsvarar den hyresrättsliga. De menar bl.a. att det är angeläget att möjligheterna att agera mot beteenden som försämrar boendemiljön är likvärdiga oavsett upplåtelseform, och att en gemensam ordning förenklar tillämpningen och bidrar till enhetlig praxis.

Flera remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Dalarnas län*, *Länsstyrelsen i Kronobergs län*, *Malmö kommun*, *Socialstyrelsen*, *Stockholms kommun*, *Unizon* och *Verdandi* framhåller negativa följder av att fler blir av med sitt boende. De menar att få händelser skapar en så stor risk för hemlöshet och en försvagad position på bostadsmarknaden som att bli avhyst. De anför att en otrygg bostadssituation och svårigheter att komma tillbaka till bostadsmarknaden får en rad negativa konsekvenser, särskilt för barn. De framhåller särskilt risken för att fler barn tvingas växa upp i otrygga boendelösningar, vilket kan påverka deras utveckling och hälsa negativt. Socialstyrelsen framhåller att om socialtjänstens insatser ska kunna ge resultat så förutsätts att familjen har en viss stabilitet, så som ett stadigvarande boende. Unizon menar att de föreslagna reglerna om förverkande kan få allvarliga konsekvenser för våldsutsatta kvinnor och deras barn. Några remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Dalarna* och *Malmö kommun*, ifrågasätter om förslagen kan öka tryggheten i bostadsområden och anför att det finns risk för att otryggheten i stället ökar, eller att problemen flyttas till andra områden. Flera remissinstanser, bl.a. *Jämställdhetsmyndigheten*,

framhåller risken för att barn eller andra som tillhör hushållet förlorar sin bostad, trots att de inte gjort sig skyldiga till något åsidosättande. *Länsstyrelsen i Stockholm* avstyrker förslaget vad gäller ansvaret för tryggheten i fastigheten och menar att det inte tar övriga boende i hushållet i tillräckligt beaktande. Bland andra *Jämställdhetsmyndigheten*, *Malmö kommun* och *Örebro kommun* framhåller att barnperspektivet är viktigt i frågor som rör trygghet och att detta bör ges en central plats i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

En del remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Länsstyrelsen i Blekinge* och *Länsstyrelsen i Kronoberg* menar att bostadsrättens särprägel ger upphov till särskilda risker. De framhåller att förvaltningen av bostadsrättsföreningar ofta sköts av boende med egna intressen och relationer till grannarna, vilket innebär risk för subjektiva bedömningar. Flera remissinstanser, bl.a. *Malmö kommun*, *Mäklarsamfundet*, *Nyköpings tingsrätt* och *Sundsvalls tingsrätt* framhåller att lagstiftningen är vagt formulerad, vilket de menar är särskilt problematiskt då den ska tillämpas av lekmän. *Nyköpings tingsrätt* menar att det finns anledning att tydligare ange vilken slags brottslighet som kan ligga till grund för förverkande. Några remissinstanser, bl.a. *Diskrimineringsombudsmannen*, *Länsstyrelsen i Blekinge*, *Länsstyrelsen i Dalarna* och *Länsstyrelsen i Stockholm*, menar att särskilt begreppet bristande skötsamhet lämnar ett betydande utrymme för tolkning. *Kungliga tekniska högskolan* menar att gränsen för vad som räknas som brottslighet som försämrar närmiljön är vag, t.ex. är det oklart hur grov ekonomisk brottslighet eller brott i andra länder ska bedömas. *Tomelilla kommun* menar att det är viktigt att bostadsrättsföreningarna får rätt stöd och vägledning för tillämpningen.

Diskrimineringsombudsmannen menar att uppsägning på grund av misstankar om brott, utan föregående straffrättslig prövning av brottet, riskerar att leda till godtyckliga bedömningar och diskriminering. Det gäller inte minst eftersom föreningarna företräds av lekmän. *Diskrimineringsombudsmannen* menar att särskilt förslaget avseende tillsynsansvar riskerar att få större negativa konsekvenser för vissa grupper, t.ex. personer med funktionsnedsättningar som kan ha svårare att utöva tillsyn. Vidare menar *Diskrimineringsombudsmannen* att det är problematiskt att en förälder kan tvingas visa att stöd sökts hos socialtjänsten, eftersom socialsekreterares föreställningar om kön, ålder, etnisk tillhörighet och funktionsnedsättning kan påverka tillgången till insatser. *Malmö kommun* pekar på svårigheterna att bedöma om en förälder har brustit i tillsynen över sitt barn. *Jämställdhetsmyndigheten* avstyrker de föreslagna reglerna om tillsynsansvar, eftersom de ålägger den enskilde ett ansvar som i praktiken är omöjligt att efterleva, särskilt vid våld i nära relationer. Att förvänta sig att en våldsutsatt person ska förvägra ett våldsutövande vuxet barn tillträde till bostaden bortser från de faktiska maktförhållanden och den rädsla som våldet skapar.

Uppsala universitet, *nationellt centrum för kvinnofrid* efterfrågar en mer uttrycklig problematisering av skillnaderna mellan våldsutsatts möjligheter att behålla en bostadsrätt i jämförelse med en hyresrätt. *Unizon* anför att det måste tydliggöras hur en våldsutsatts ekonomiska ställning skyddas vid uppsägning. *Roks* delar bedömningen i promemorian att kvinnor som utsätts för våld av en man de lever med inte bör anses ha förverkat sin bostadsrätt. *Nyköpings tingsrätt* menar att det kan övervägas om det bör

införas en skyldighet till hembud till förmån för den brottsutsatte när brott av en bostadsrättshavare mot en annan leder till förverkande. *Sveriges advokatsamfund* delar bedömningen i promemorian att det inte är befogat att införa bestämmelser om att den som inte är bostadsrättshavare ska kunna ta över bostadsrätten vid förverkande.

Socialstyrelsen menar att bostadsrättshavaren bör ges möjlighet till rättelse innan avhysning och att socialnämnden bör få en underrättelse när ett barn i hushållet har begått ett allvarligt brott i närområdet. Även *Myndigheten för familj rätt och föräldraskapsstöd* och *Länsstyrelserna i Blekinge, Kronoberg och Stockholm* framhåller vikten av att socialtjänsten underrättas vid förverkande när barn är inblandade.

Jämställdhetsmyndigheten motsätter sig regler som möjliggör förverkande när sexuella förbindelser mot ersättning förekommer i lägenheten, i de fall det inte rör sig om koppleri eller annan exploatering, eftersom det riskerar att förvärpa utsattheten och motverka tillgången till stödsatser. *Roks* anför att kvinnor som befinner sig i prostitution eller utsätts för människohandel inte rimligen bör drabbas av rättsföljder kopplade till den brottslighet de utsätts för. Dessa kvinnor bör enligt *Roks* omfattas av samma undantagsregler som kvinnor som utsätts för våld i hemmet. *Länsstyrelserna i Blekinge, Kronoberg och Stockholm* anför att människohandel bör omfattas av reglerna om förverkande vid brott i lägenheten.

Sveriges advokatsamfund, som i huvudsak tillstyrker förslagen, menar att skyldigheten att bevara tryggheten i fastigheten bör uttryckas positivt. Samfundet menar vidare att bestämmelsen om förverkande vid brott i närområdet brister i förutsebarhet avseende den geografiska avgränsningen. Det finns en risk för att bestämmelsen blir svår att tillämpa och att den får begränsad effekt. Även förslaget om förverkande vid brott i lägenheten brister enligt samfundet i fråga om förutsebarhet.

Bostadsrätterna anför, vad gäller tidsgränsen för uppsägning vid brott i lägenheten, att det är oklart från vilken tidpunkt fristen ska räknas vid brott som begås vanemässigt. *HSB riksförbund* och *Riksbyggen* anför att det bör förtydligas att krav på rättelseanmodan och underrättelse till socialnämnden inte gäller vid sådan brottslighet som är ägnad att försämra närmiljön. *Bostadsrätterna* anför också att det bör förtydligas att reglerna om särskilt allvarliga störningar alltid ska tillämpas i dessa fall.

Bostadsrätterna, *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* menar att den särskilda bestämmelsen om att föremål med ohyra inte får tas in i lägenheten, inte bör tas bort. De pekar på att motsvarande bestämmelse finns i jordabalken och att den har ett pedagogiskt värde. *Riksbyggen* och *HSB riksförbund* anser att inte heller den särskilda förverkanderegeln vid tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning bör tas bort.

Uppsala universitet, institutet för fastighetsrättslig forskning, anför i fråga om förslaget om förverkande vid brott i lägenheten att regeringen bör återkomma till om förslaget uppfyller grundlagsfästa krav på egendomsskydd, särskilt i förhållande till proportionalitetsprincipen.

Integritetsskyddsmyndigheten instämmer i att en intresseavvägning enligt artikel 6.1 f i EU:s dataskyddsförordning kan användas som rättslig grund för den behandling av personuppgifter som krävs enligt förslagen. *Myndigheten* menar dock att hänsyn bör tas till att förslagen sannolikt innebär att uppgifter om brott kommer behandlas i något större utsträckning, och efterfrågar en något djupare analys av det lagstöd som krävs.

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

Prop. 2025/26:304

Skälen för regeringens förslag och bedömning

Den bostadsrättsliga regleringen om förverkande bör skärpas och utformas på samma sätt som den hyresrättsliga

Om en bostadsrätt förverkas har bostadsrättshavaren inte längre rätt att nyttja bostadsrätten. En förverkad bostadsrätt ska tvångsförsäljas, men det är dock vanligt att bostadsrättshavaren medverkar och att den kan säljas utan tvång. Värdet tillfaller bostadsrättshavaren i den mån bostadsrätten inte är belastad med fordringar.

Möjligheterna att förverka en bostadsrätt regleras i 7 kap. 18 § bostadsrättslagen. Bostadsrätten kan bl.a. förverkas om bostadsrättshavaren åsidosätter sina förpliktelser i fråga om att bevara sundhet, ordning och gott skick i fastigheten eller om bostadsrättshavaren stör de boende runt omkring. Normalt krävs att bostadsrättshavaren ska få en uppmaning om rättelse innan förverkande kan ske. Det gäller dock inte vid särskilt allvarliga störningar i boendet. Bostadsrättshavaren har en skyldighet att tillse att även andra i hushållet, liksom gäster eller den som utför arbete i lägenheten inte åsidosätter kraven på sundhet, ordning och gott skick eller stör de andra boende. Om bostadsrättshavaren brister i sitt tillsynsansvar och någon i denna grupp åsidosätter kraven på sundhet, ordning och gott skick eller stör de andra boende, kan bostadsrätten förverkas. Bostadsrätten kan också förverkas om den används för brottslig verksamhet, oavsett vem som använder lägenheten på det sättet. Vid förverkande på grund av att lägenheten används för brottslig verksamhet finns inget krav på uppmaning om rättelse, innan förverkande kan ske.

Den 1 juli 2024 utvidgades möjligheterna att förverka en hyresrätt i syfte att minska brottsligheten och öka tryggheten i bostadshus och bostadsområden. Ett hyresavtal kan numera sägas upp om hyresgästen har begått brott som typiskt sett försämrar närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. Tillsynsansvaret gäller också för sådan brottslighet. Vidare kan ett hyresavtal sägas upp i fler fall om lägenheten används för att begå brott, nämligen om den används för allvarlig eller omfattande brottslighet. Dessutom tydliggjordes och skärptes hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten.

Som framgår i avsnitt 4 finns det goda skäl att vidta åtgärder för att öka tryggheten och minska brottsligheten även i och kring bostadsrätter. De som bor i bostadsrätt har, på samma sätt som andra boende, rätt till trygghet i boendet och bostadsområdet. Bostadsrättsföreningar har också, på samma sätt som andra fastighetsägare, ett berättigat intresse av att de boende är skötsamma och inte begår brott i lägenheten eller närområdet. Åtgärder för att öka tryggheten i och kring bostadsrätter kan även öka tryggheten i bostadsområdena i övrigt.

I promemorian görs bedömningen att den bostadsrättsliga regleringen avseende möjligheterna att säga upp bostadsrättshavare som begår brott eller skapar otrygghet bör utformas i överensstämmelse med den hyresrättsliga regleringen. Före den 1 juli 2024 motsvarade de hyresrättsliga

Prop. 2025/26:304 reglerna av de aktuella frågorna det som alltjämt gäller för bostadsrätter. Reglerna har även tidigare i stort följt varandra åt.

Enligt regeringens mening finns det inte anledning att behandla den bostadsrättshavare som begår brott eller skapar otrygghet på något annat sätt än en hyresgäst som gör samma sak. Föreningarna bör på samma sätt som hyresvärdarna ha effektiva verktyg att ingripa vid brottslighet. Att bostadsrättshavaren – till skillnad från hyresgästen – har betalat en insats har i sammanhanget mindre betydelse, eftersom även de andra bostadsrättshavarna har gjort det (jfr. prop. 2002/03:12 s. 64 och 65). Inte heller det faktum att bostadsrätten, till skillnad från hyresrätten, har ett ekonomiskt värde utgör skäl till att skilja mellan regleringarna. Vid ett förverkande ska bostadsrättshavaren tillförsäkras värdet av bostadsrätten, och för detta finns ett väl upparbetat och fungerande system (se 8 kap. bostadsrättslagen).

Flera remissinstanser, däribland *Socialstyrelsen*, framhåller risken för allvarliga konsekvenser, särskilt för barn, vid uppsägning. Vad regeringen anförde i denna fråga beträffande den hyresrättsliga regleringen gör sig på samma sätt gällande för den bostadsrättsliga (jfr. prop. 2023/24:112 s. 28–31). Särskilt ska följande framhållas. Den som innehar en bostadsrätt ska skyddas mot obefogade uppsägningar. När det gäller innehavare av bostadsrätter som är bostadslägenheter måste artikel 8 i Europakonventionen om den enskildes rätt till respekt för sitt hem beaktas. Det innebär att det krävs starka skäl för att någon ska fräntas sin bostad. För att en bostadsrätt ska förverkas måste det stå i rimlig proportion till de intressen som har åsidosatts. Intresset av en trygg och säker boendemiljö hos det stora flertal som sköter sig bör dock få ett större genomslag i lagstiftningen. Utgångspunkten bör vara att detta intresse väger tyngre än intresset av att få behålla sin bostad hos en enskild bostadsrättshavare som genom sitt agerande skapar otrygghet för andra boende. Det finns också skäl att tillmäta föreningarnas intresse av att kunna bedriva sin verksamhet under trygga förhållanden en ökad betydelse.

De föreslagna reglerna utformas så att de ger utrymme för att i varje enskilt fall göra de avvägningar som krävs, med beaktande av den enskildes rättigheter. Det gäller även i förhållande till de som bor i bostadsrätten, och som inte har gjort sig skyldiga till något åsidosättande. Det ska också framhållas att det naturligtvis är viktigt att barnrättsperspektivet alltid finns med i en förverkandeprocess och att, i enlighet med barnkonventionen, barnets bästa i första hand beaktas vid åtgärder som rör barn (se artikel 3 i konventionen). Konventionen medger att en intresseavvägning görs där barnets intressen balanseras mot andra intressen. Barnets bästa ska väga tungt men är inte ensamt utslagsgivande (se prop. 2017/18:186 s. 96). Liksom den motsvarande hyresrättsliga regleringen utformas reglerna så att hänsyn kan tas till barns intressen i varje enskilt fall (jfr prop. 2023/24:112 s. 29 och 30).

Som framhålls i det tidigare lagstiftningsarbetet vidtar regeringen på andra områden åtgärder för att motverka hemlöshet och särskilt vräkningar av barnfamiljer (se prop. 2023/24:112 s. 30 och 31). Exempelvis har finansieringen av den nationella hemlöshetsstrategin 2022–2026 förstärkts i flera omgångar. Regeringen har bedömt att det är viktigt att arbetet fortsätter samt utvecklas och aviserade därför i budgetpropositionen för 2026 att medel tillförs för att förlänga och förstärka satsningen. Inom ramen för

strategin har bland andra Socialstyrelsen, Kronofogdemyndigheten och länsstyrelserna i uppdrag att stödja kommunernas arbete med att förebygga vräkningar. Uppdraget till Kronofogdemyndigheten har varit särskilt inriktat mot att förebygga vräkningar av barnfamiljer. Regeringen har också gett Socialstyrelsen i uppdrag att förstärka arbetet mot vräkningar av barnfamiljer (S2024/01823).

Flera remissinstanser menar att reglerna inte bör utformas i linje med den hyresrättsliga och framhåller att föreningarna ofta företräds av lekmän samtidigt som lagstiftningen är vagt formulerad, vilket de menar innebär risk för subjektiva bedömningar. Det får naturligtvis inte förekomma att bostadsrättsföreningar förverkar bostadsrätter baserat på annat än sakliga bedömningar utifrån lagstiftningen. Den förening som väljer att agera mot bostadsrättshavarna utan stöd i lag torde dock inte låta sig påverkas av hur regleringen ser ut. Tolkningsutrymmet blir inte heller större för bostadsrättsföreningar än för hyresvärdar. I stället bör det vara en styrka att regleringen är samstämmig, eftersom hyresrättslig praxis därmed även kan ge ledning för bostadsrättsföreningarna. Regeringen anser inte att det finns någon särskild risk för att förslagen i förlängningen ger upphov till diskriminering. Förfarandet vid förverkande och rätten till domstolsprövning innebär att starka rättssäkerhetsgarantier finns för den bostadsrättshavare som får bostadsrätten förverkad av föreningen.

Några remissinstanser menar att förslagen kan innebära att brottsligheten inte avtar, utan bara flyttas. Förslagen kan dock bidra till att koncentrationen av kriminella personer inom ett visst område minskar, vilket både underlättar polisens arbete och förbättrar situationen för de boende. Samtidigt störs de kriminella i sin brottsutövning. Det bedöms därför att förslagen inte bara kan flytta, utan även minska brottsligheten (jfr prop. 2023/24:112 s. 27).

Det finns alltså inga bärande skäl för att utforma den bostadsrättsliga regleringen på ett sätt som avviker från den hyresrättsliga. I stället talar såväl principiella som systematiska skäl med styrka för att reglerna ges samma utformning. Till detta kommer att den åtstramning som har skett av förverkandereglererna i hyreslagen skulle kunna leda till att bostadsrätter ses som mer attraktiva att använda för brott. Dessutom kan en enhetlig praxis på området, som omfattar både hyresrätter och bostadsrätter, bidra med konsekvens och överskådlighet.

Den bostadsrättsliga regleringen bör alltså skärpas och utformas på samma sätt som den hyresrättsliga. I följande avsnitt redogörs närmare för hur reglerna bör utformas.

För att underlätta tillämpningen anser regeringen att det finns behov av att ange vissa riktlinjer för hur bestämmelserna bör kunna tillämpas. Dessa riktlinjer bör utformas i linje med de riktlinjer som angetts för tillämpningen av motsvarande hyresrättslig reglering. *Lagrådet* anser att författningskommentarerna till förslagen skulle, för att undvika tillämpningsproblem, vinna på viss uppstramning och vissa tydliggöranden jämfört med kommentarerna i hyreslagen. Enligt regeringens mening finns det dock stora fördelar med att utforma riktlinjerna för den hyresrättsliga och den bostadsrättsliga regleringen på samma sätt. En viktig fördel med att reglerna utformas på samma sätt är att det finns förutsättningar för en gemensam rättsutveckling. Om riktlinjerna för reglernas tillämpning utformas på olika sätt finns det risk för osäkerhet som kan försvåra tillämpningen.

Prop. 2025/26:304 Regeringen anser också att det i dessa fall är motiverat att lämna förhållandevis utförliga exempel på situationer där bestämmelserna bör kunna tillämpas. Det minskar risken för godtyckliga bedömningar och en oenhetlig rättstillämpning (jfr prop. 2023/24:112 s. 44 och 45).

Som Lagrådet noterar innebär lagförslaget i lagrådsremissen att det används en paragrafbeteckning som redan finns. Denna problematik bör omhändertas på det sätt som framgår av lagförslaget.

Bostadsrättshavarens ansvar för tryggheten bör skärpas

Skyldigheten för bostadsrättshavaren att bevara tryggheten i fastigheten bör komma till uttryck i bostadsrättslagen på samma sätt som i hyreslagen. Bostadsrättshavaren bör vid sin användning av lägenheten ha ett ansvar för att bevara tryggheten inom och utanför huset. På detta sätt tydliggörs och skärps bostadsrättshavarens ansvar för tryggheten och intresset av trygghet hos andra som bor eller verkar inom fastigheten får ökad tyngd. En sådan regel ger ett tydligare stöd för att ageranden som påverkar tryggheten negativt kan leda till förverkande av bostadsrätten. Till skillnad från *Sveriges advokatsamfund* menar regeringen att det inte finns anledning att utforma skyldigheten att bevara tryggheten i fastigheten på något annat sätt än i den hyresrättsliga regleringen. Skyldigheten bör alltså utformas så att bostadsrättshavaren ska se till att det som krävs för att bevara tryggheten inte åsidosätts.

Bedömningen av om bostadsrättshavaren har åsidosatt skyldigheten att bevara tryggheten inom fastigheten bör göras på samma sätt som för hyresrätter. Regeln bör därmed omfatta såväl brottsliga som icke-brottsliga ageranden. Det avgörande vid bedömningen bör vara i vilken utsträckning beteendet har bidragit till otrygghet för andra som bor eller verkar i fastigheten. Gränsdragningen mot övriga förverkandegrunder bör avgöras i rättstillämpningen (jfr prop. 2023/24:112 s. 33–35).

Bristande skötsamhet bör införas som ett uppsamlande begrepp för olika former av åsidosättanden

I syfte att göra regelverket mer lättöverskådligt och underlätta tillämpningen bör begreppet bristande skötsamhet användas som uppsamlande begrepp för de situationer där trygghet, sundhet, ordning eller gott skick inom fastigheten åsidosätts (jfr prop. 2023/24:112 s. 33–35). Några remissinstanser, bl.a. *Diskrimineringsombudsmannen*, *Länsstyrelsen i Blekinge*, *Länsstyrelsen i Dalarna* och *Länsstyrelsen i Stockholm*, menar att begreppet bristande skötsamhet lämnar ett betydande utrymme för tolkning. Enligt regeringens mening har dock begreppet flera fördelar. Det gör regelverket mer lättöverskådligt och underlättar tillämpningen (jfr prop. 2023/24:112 s. 33). Innebörden av begreppet förtydligas i författningskommentaren till 7 kap. 9 § bostadsrättslagen. I och med att begreppet används på samma sätt i den hyresrättsliga regleringen kommer såväl hyresrättslig som bostadsrättslig praxis kunna tjäna till ledning vid tillämpningen.

Begreppet bristande skötsamhet bör även omfatta åsidosättande av sådana särskilda regler som föreningen, i överensstämmelse med seden på orten, meddelar. Det bör också omfatta bostadsrättshavarens skyldighet att inte ta in ett föremål i lägenheten som hon eller han vet eller har anledning

att misstänka är behäftat med ohyra (jfr nuvarande 7 kap. 9 § fjärde stycket bostadsrättslagen och 25 c § hyreslagen). *Riksbyggen, HSB riksförbund* och *Bostadsrätterna* menar att den särskilda bestämmelsen om att föremål med ohyra inte får tas in i lägenheten, inte bör tas bort. Enligt regeringens mening finns det dock inte anledning att särskilt reglera frågan i lagen. Det råder ingen tvekan om att den bostadsrättshavare som är medveten om, eller har anledning att misstänka, att ett föremål är behäftat med ohyra och ändå tar in det i lägenheten, inte iakttar det som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick i huset.

Vid bristande skötsamhet bör föreningen vara skyldig att uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan det blir aktuellt med uppsägning. Om rättelse sker bör bostadsrätten inte vara förverkad. Föreningen bör också, om det är fråga om en bostadslägenhet, vara skyldig att underrätta socialnämnden om den bristande skötsamheten och bostadsrättshavaren bör inte få sägas upp på den aktuella grunden innan underrättelse har skett. Detta motsvarar regleringen vid störningar i boendet. Från såväl principiell som systematisk synpunkt är det rimligt att bristande skötsamhet och störningar i boendet hanteras på samma sätt i dessa avseenden (jfr prop. 2023/24:112 s. 35 och 36).

När en bostadsrättshavare allvarligt brister i sin skötsamhet, t.ex. genom hot och trakasserier mot någon som arbetar för föreningen, bör det inte krävas att beteendet upprepas för att förverkande ska ske. Vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet bör därför bostadsrättshavaren kunna sägas upp utan uppmaning om rättelse och utan underrättelse till socialnämnden. Nämnden bör dock få en kopia av uppsägningen (jfr prop. 2023/24:112 s. 36–38). Även detta motsvarar den hyresrättsliga regleringen och regleringen för störningar i boendet.

Regleringen av särskilt allvarlig bristande skötsamhet bör framför allt tillämpas när bostadsrättshavaren allvarligt har åsidosatt intresset av trygghet hos övriga boende, eller någon annan som verkar inom fastigheten, och i andra fall av klara avvikelser från det som kan tolereras i ett tryggt och välfungerande bostadsområde. Om den bristande skötsamheten utgörs av brott bör det som utgångspunkt krävas att straffvärdet för gärningen ligger på fängelsnivå för att bestämmelsen ska bli tillämplig (jfr prop. 2023/24:112 s. 38).

När lägenheten har upplåtits till någon i andra hand, som har gjort sig skyldig till särskilt allvarlig bristande skötsamhet, bör det krävas att föreningen uppmanar bostadsrättshavaren att vidta rättelse och underrättar socialnämnden innan uppsägning sker (jfr prop. 2023/24:112 s. 38).

Förverkande bör kunna ske vid brott i närmiljön

Det bör i bostadsrättslagen införas en möjlighet till uppsägning vid brottslighet som är ägnad att skapa otrygghet i ett område. Det innebär bl.a. att en bostadsrättshavare kan sägas upp på grund av brottslighet som har begåtts på ett längre avstånd från lägenheten än vad som är möjligt i dag (jfr prop. 2023/24:112 s. 40 och 41).

Det bör inte finnas någon bestämd yttre gräns för var ett brott ska vara begånget för att det ska kunna träffas av bestämmelsen. I stället bör regeln begränsas genom sitt skyddsintresse, dvs. de som bor i omgivningen. Avgörande för vilka brott som ska omfattas bör vara i vilken utsträckning

Prop. 2025/26:304 brottsligheten påverkar de boendes närmiljö. *Sveriges advokatsamfund* menar att förslaget brister i förutsebarhet avseende den geografiska avgränsningen. Enligt regeringen bör dock det centrala för avgränsningen vara i vilken utsträckning brottsligheten påverkar närmiljön för dem som bor i omgivningen till bostadsrättshavarens lägenhet. Även om en sådan avgränsning kan innebära gränsdragningssvårigheter finns det fördelar med en flexibilitet som gör det möjligt att ta hänsyn till omständigheterna i det enskilda fallet. Det finns då utrymme att t.ex. beakta att ett allvarligt brott ofta påverkar människor inom ett större område än ett mindre allvarligt brott. Brott som begås långt ifrån lägenheten, kanske till och med i ett annat land, har i regel ingen påverkan på närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning, men även i sådana fall kan regeln i undantagsfall komma att tillämpas (jfr prop. 2023/24:112 s. 42).

Det bör inte krävas att det i det enskilda fallet visas att agerandet har lett till en försämring av närmiljön, utan det bör vara tillräckligt att brottsligheten är ägnad att bidra till en sådan försämring. För att förverkande ska ske bör det krävas att försämringen objektivt sett inte skäligen bör tålas av de boende. De boendes intresse av en trygg miljö bör väga tungt vid bedömningen, men brott som inte kan väntas ha någon eller endast en obetydlig effekt på de boendes situation bör inte leda till förverkande (jfr prop. 2023/24:112 s. 41–44).

Bestämmelsen bör inte formellt begränsas till vissa brott, utan det avgörande bör vara hur brottsligheten påverkar närmiljön. *Kungliga tekniska högskolan* menar att gränsen för vad som räknas som brottslighet som försämrar närmiljön är vag och att det är oklart hur vissa brott ska bedömas. Reglerna bör dock utformas så att de ger utrymme för att i det enskilda fallet göra en bedömning av i vilken utsträckning brottsligheten kan väntas försämma närmiljön för de som bor i omgivningen. Det är inte möjligt att räkna upp alla typer av brott eller situationer som kan aktualisera en tillämpning av reglerna och det får accepteras att den närmare avgränsningen av tillämpningsområdet utvecklas i rättstillämpningen. De riktlinjer som angetts i fråga om vilka brott som omfattas av den hyresrättsliga regleringen, bör äga motsvarande tillämpning (jfr prop. 2023/24:112 s. 44–46, och se vidare i författningskommentaren till 7 kap. 9 § bostadsrättslagen).

Förverkande bör alltså kunna ske vid brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Sådana brott bör likställs med störningar i boendet (jfr prop. 2023/24:112 s.50 och 51). I de fall det finns särskilda regler om särskilt allvarliga störningar i boendet bör de reglerna tillämpas på brott som är ägnade att försämma närmiljön. Det innebär bl.a. att det för förverkande inte ska krävas att föreningen har uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse och att det inte heller ska krävas någon under rättelse till socialnämnden. Till skillnad från bl.a. *Bostadsrätterna* anser regeringen att förslagen är tydliga i detta avseende.

Socialstyrelsen menar att bostadsrättshavaren bör ges möjlighet till rättelse innan avhysning och att socialnämnden bör få en underrättelse när ett barn i hushållet har begått ett allvarligt brott i närområdet. Om det skulle krävas att bostadsrättshavaren ges möjlighet till rättelse, förutsätts det dock att det brottsliga agerandet upprepas för att bostadsrätten ska vara förverkad. Det kan inte anses motiverat, särskilt inte när det gäller allvarlig

brottslighet. Det framstår också som främmande att kräva att föreningen ska uppmana en bostadsrättshavaren att sluta begå brott, eller se till att någon annan i hushållet gör det. Det finns alltså, i likhet med den hyresrättsliga regleringen, inte anledning att kräva rättelseanmaning för förverkande i dessa fall. En underrättelse till socialnämnden före uppsägningen fyller inte samma funktion när bostadsrättshavaren inte har möjlighet till rättelse. Föreningen bör dock vara skyldig att skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden (jfr prop. 2023/24:112 s. 51–53, 58 och 59).

Bostadsrätten bör kunna förverkas på grund av brott som försämrar närmiljön även när lägenheten är upplåten i andra hand. Undantaget från kravet på rättelseanmaning bör dock inte vara tillämpligt i sådana fall (jfr prop. 2023/24:112 s. 52).

Bostadsrättshavarens tillsynsansvar bör gälla på samma sätt i fråga om brottslighet som likställs med störningar i boendet som annars vid störningar i boendet och vid ageranden som omfattas av förslaget om bristande skötsamhet. Vid bedömningen av vilken tillsyn som kan krävas av bostadsrättshavaren bör det beaktas att det är svårare för denne att hålla uppsikt över och vidta effektiva åtgärder mot andra personer när de rör sig utanför lägenheten, jämfört med när de rör sig i lägenheten. Tillsynsansvaret bör främst aktualiseras när det framkommit omständigheter som ger bostadsrättshavaren anledning att vänta sig att en person som hon eller han ansvarar för kan komma att begå brott. I så fall bör det dock krävas att hon eller han, för att undvika ansvar, vidtar kraftfulla åtgärder i syfte att förhindra agerandet (jfr prop. 2023/24:112 s. 53–58).

Diskrimineringsombudsmannen menar att tillsynsansvaret riskerar att få större negativa konsekvenser för vissa grupper än andra. Exempelvis finns det en risk att personer med funktionsnedsättningar kan ha svårare att utöva tillsyn över t.ex. barn i närmiljö. *Jämställdhetsmyndigheten* avstyrker förslaget avseende tillsynsansvar och framhåller att det inte kan förväntas att en våldsutsatt ska förvägra ett våldsutövande vuxet barn tillträde till bostaden. Möjligheterna för bostadsrättshavaren att agera inom ramen för tillsynsansvaret kan naturligtvis variera utifrån ett flertal olika faktorer, såväl sådana som kan hänföras till bostadsrättshavaren, som sådana som är hänförliga till den som är föremål för tillsyn. Utgångspunkten bör dock vara att bedömningen av om bostadsrättshavaren har brustit i sitt tillsynsansvar ska göras objektivt, i enlighet med vad som gäller i dag. Det saknar då betydelse om hyresgästen på grund av personliga förhållanden, eller av något annat skäl, haft svårt att fullgöra sitt ansvar. Det bör dock finnas ett visst utrymme att beakta sådana omständigheter vid bedömningen av om det som ligger hyresgästen till last är av ringa betydelse, vilket innebär att hyresrätten inte är förverkad (jfr prop. 2023/24:112 s. 56).

Diskrimineringsombudsmannen menar också att det är problematiskt att en förälder, för att visa att man vidtagit tillräckliga åtgärder, kan tvingas söka stöd hos socialtjänsten, eftersom föreställningar om kön och etnisk tillhörighet m.m. kan påverka tillgången till insatser. Det som krävs är emellertid att vårdnadshavaren vidtar åtgärder som är rimliga och möjliga i den aktuella situationen. Om en myndighet brister i sitt uppdrag eller om de erbjudna insatserna av något annat skäl inte har avsedd effekt, bör bostadsrättshavaren inte anses ha brustit i sitt tillsynsansvar, om hon eller han har gjort det som rimligen kan krävas.

Om det blir en tvist om huruvida det finns en rätt att förverka en bostadsrätt bör det, på samma sätt som i allmänhet gäller i tvistemål, krävas att föreningen styrker de omständigheter som åberopas till grund för bostadsrätthavarens uppsägning. Beviskravet bör inte anges i lagen (jfr prop. 2023/24:112 s. 46).

Förverkande bör kunna ske i fler fall vid brott i lägenheten

Det bör i bostadsrättslagen införas utökade möjligheter till förverkande av en bostadsrätt som används för brott. Det bör inte längre krävas att lägenheten, helt eller till väsentlig del, används för brottsligheten eller att brottsligheten utgör näringsverksamhet eller annars är affärsmässig, för att förverkande ska kunna ske. Det bör i stället, för att förverkande ska få ske, krävas att brottsligheten är allvarlig, vanemässig eller annars av större omfattning (se beträffande de begreppen, och vilka brott som kan omfattas av regleringen, vidare författningskommentaren till 7 kap 18 § bostadsrättslagen). Med anledning av *Länsstyrelserna i Blekinge, Stockholm och Kronobergs* synpunkter kan det framhållas att människohandel typiskt sett bör vara ett sådant brott som ger anledning till förverkande. På samma sätt som i dag bör det krävas att lägenheten utgör ett typiskt hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten. Brottsligheten ska alltså på ett relevant sätt underlättas av tillgången till lägenheten, som t.ex. vid förvaring av vapen eller narkotika. Förverkande bör också, på samma sätt som i dag, kunna ske även om det är någon annan än bostadsrätthavaren som använder lägenheten för att begå brott (jfr prop. 2023/24:112 s. 60–63).

Möjligheten till förverkande bör gälla även när utrymmen som hör till bostadsrätten, t.ex. förråd eller garage, eller gemensamma utrymmen används för brott (jfr prop. 2023/24:112 s. 62). Så bör vara fallet även när utrymmen som upplåts genom ett separat avtal, t.ex. ett hyresavtal, används för brott, om upplåtelsen av utrymmet har ett omedelbart samband med användningen av bostadsrättslägenheten (jfr 6 kap. 10 § bostadsrättslagen). Bestämmelsen bör alltså ges ett något bredare tillämpningsområde än motsvarande bestämmelse i hyreslagen, vilket motiveras av att det torde vara relativt vanligt att bostadsrätthavaren och föreningen ingår denna typ av sidoavtal, t.ex. beträffande garageplats.

Regleringen om förverkande på grund av att lägenheten används för brott bör omfatta fall där lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Det som anförts om tillämpningen av den hyresrättsliga regleringen i sådana fall bör gälla på samma sätt för bostadsrätter (jfr prop. 2023/24:112 s. 65–67). *Jämställdhetsmyndigheten* menar att bestämmelserna om förverkande vid brott i lägenheten inte bör tillämpas vid fall av sexuella förbindelser mot ersättning, om det inte är fråga om koppleri eller annan exploatering. *Roks* menar att kvinnor som befinner sig i prostitution eller utsätts för människohandel bör omfattas av samma undantagsregler som kvinnor som utsätts för mäns våld i hemmet. Regeringen anser dock att föreningen inte ska behöva acceptera att lägenheten vanemässigt används för sexuella förbindelser mot ersättning. Det kan också konstateras att hänsyn kan tas till bostadsrätthavarens utsatthet när fråga är om bostadsrätten ska vara förverkad eller inte. *Riksbyggen* och *HSB riksförbund* anser att den särskilda förverkanderegeln vid tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning av tydlighetsskäl inte bör tas bort.

Enligt regeringens mening är dock den föreslagna regleringen tydlig och det finns inte anledning att i detta avseende utforma reglerna på något annat sätt än motsvarande hyresrättsliga regler.

Den föreslagna regleringen bedöms ge tillräckliga möjligheter för föreningen att säga upp bostadsrättshavaren i fall då straffansvar annars kan aktualiseras på grund av bostadsrättshavarens agerande. Det är här framför allt fråga om brott mot terrorismlagstiftningen och spellagstiftningen (jfr prop. 2023/24:112 s. 67 och 68).

Reglerna om förverkande vid brott i lägenheten bör omfatta brott mot närstående. En bostadsrättshavare som begår brott mot en närstående i lägenheten kan inte anses ha ett skyddsvärt intresse av att behålla den. Förverkande i dessa situationer kan visserligen även sägas drabba den som utsatts för brott, eftersom en förverkad bostadsrätt ska tvångsförsälgas och den brottsutsatta därmed kan förlora sin bostad. Som *Unizon* framhåller kan detta medföra allvarliga konsekvenser för våldsutsatta, särskilt då bostadsrätten ofta är hushållets största ekonomiska tillgång. Våldsutsatthet är också orsaken till att kvinnor befinner sig i hemlöshet, enligt Socialstyrelsens hemlöshetskartläggningar. Intresset av att kunna säga upp bostadsrättshavare som begår brott väger dock tyngre. Om förverkande inte skulle kunna ske skulle den som gjort sig skyldig till brott behålla bostadsrätten och kunna bo kvar i den, eventuellt tillsammans med den brottsutsatta personen. Det ska också framhållas att en brottsutsatt person som själv är bostadsrättshavare inte förlorar det ekonomiska värde som hon eller han har i bostadsrätten, när den förverkas. Det är också möjligt att komma överens om att den brottsutsatta personen ska förvärva lägenheten. I sammanhanget kan också nämnas att regeringen har inrättat ett statsbidrag till kommuner för att stärka arbetet med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende, se förordning (2022:1416) om statsbidrag till kommuner för att stärka arbetet med att hjälpa våldsutsatta att ordna stadigvarande boende.

Till skillnad från vad som gäller enligt den hyresrättsliga regleringen är det inte möjligt att införa regler som innebär att den våldsutsatta kan ta över lägenheten vid förverkande. Det finns inte möjlighet att inom ramen för detta lagstiftningsärende överväga ett sådant hembudsförfarande som *Nyköpings tingsrätt* föreslår.

Om den som har utsatts för brott är ensam bostadsrättshavare bör denne inte anses ha brustit i någon förpliktelse. I sådana fall bör utgångspunkten vara att förverkande inte ska ske (jfr prop. 2023/24:112 s. 63–65).

Enligt regeringens mening står den föreslagna regleringen i proportion till de eventuella inskränkningar i egendomsskyddet som den skulle kunna leda till (jfr 2 kap. 15 § regeringsformen och artikel 1 i första tilläggsprotokollet till Europakonventionen).

De frister inom vilka bostadsrättshavaren kan sägas upp till avflyttning vid brott i lägenheten ska förlängas

Enligt nuvarande regler kan, när bostadsrätten är förverkad på grund av att lägenheten används för brottslig verksamhet, bostadsrättshavaren skiljas från lägenheten endast om föreningen har sagt upp henne eller honom inom två månader från det att föreningen fick vetskap om det förhållande som utgör grund för förverkande. Om brottsligheten har angetts till åtal

Prop. 2025/26:304 eller om en förundersökning har inletts inom samma tid har föreningen kvar sin rätt att säga upp bostadsrättshavaren till dess att två månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt. Tidsfristerna bör, på samma sätt som i hyreslagen, förlängas till sex månader (jfr prop. 2023/24:112 s. 63).

Det är den tidpunkt då föreningen fick kännedom om de omständigheter som utgör grund för förverkande som är avgörande för när tidsfristen börjar löpa. När denna tidpunkt infaller i olika situationer, t.ex. vid vane-
mässig brottslighet, bör avgöras i rättstillämpningen.

Förhållandet till den straffrättsliga prövningen

Vid genomförandet av den hyresrättsliga regleringen bedömdes att en talan om förverkande inte innefattar en anklagelse för brott i den mening som avses i artikel 6.2 i Europakonventionen. Ett beslut om förverkande bedömdes inte heller strida mot förbudet mot dubbelprövning (jfr prop. 2023/24:112 s. 47–49). Detsamma gäller beträffande bostadsrätter.

Om ett förfarande om förverkande pågår parallellt med ett straffrättsligt bör det dock, liksom i fråga om hyresrätter, i många fall vara lämpligt att invänta det straffrättsliga förfarandet. Om en person har frikänts för ett brott kan det vidare antas att det sällan blir aktuellt att föra en talan om förverkande (jfr prop. 2023/24:112 s. 47–49).

Behandling av personuppgifter om brott

För att kunna säga upp en bostadsrättshavare på grund av att denne begått brott kan det bli aktuellt för bostadsrättsföreningar att behandla personuppgifter om brott. Det kan handla om att inför en uppsägning dokumentera uppgifter om ett brottsligt agerande eller att i en tvist åberopa en dom som bevisning. Sådan behandling av uppgifter om brott kan bli aktuell redan i dag, t.ex. vid brott som utgör en störning i boendet. Som *Integritetsskyddsmyndigheten* framhåller kan dock förslagen innebära att detta blir aktuellt i fler fall.

En behandling av personuppgifter på det sätt som förutsatts kan falla in under Europaparlamentets och rådets förordning (EU) 2016/679 av den 27 april 2016 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG (allmän dataskyddsförordning, här benämnd EU:s dataskyddsförordning). Behandling av personuppgifter som faller in under förordningen förutsätter att det finns en rättslig grund för behandlingen. De rättsliga grunderna som får tillämpas räknas upp i artikel 6.1 i EU:s dataskyddsförordning. Enligt artikel 6.1 f får behandling ske om den är nödvändig för ändamål som rör den personuppgiftsansvariges eller en tredje parts berättigade intressen, om inte den registrerades intressen eller grundläggande rättigheter och friheter väger tyngre och kräver skydd av personuppgifter. I artikel 10 i EU:s dataskyddsförordning finns vidare särskilda bestämmelser om behandling av personuppgifter som rör lagöverträdelse som innefattar brott. För att andra än myndigheter ska få behandla sådana uppgifter krävs att behandlingen är nödvändig för att ett rättsligt anspråk ska kunna fastställas, göras gällande eller försvaras, eller för att en rättslig förpliktelse enligt lag eller förordning ska kunna fullgöras (5 § förordningen

Vid införande av den hyresrättsliga regleringen bedömdes att det fanns grund för personuppgiftsbehandlingen i artikel 6.1 f i EU:s dataskyddsförordning och att den bestämmelsen kunde tillämpas vid behandlingen. Det uttalades att behandlingen av personuppgifter innebär ett ingrepp i den enskildes integritet. Med hänsyn bl.a. till att hyresvärderna bara får behandla uppgifterna i den utsträckning som det är nödvändigt och ska hantera uppgifterna på ett sådant sätt att ingreppet för den enskilde inte blir större än nödvändigt, ansågs ingreppet i den enskildes integritet stå i rimlig proportion till syftet med behandlingen (jfr prop. 2023/24:112 s. 49 och 50). Detsamma gäller beträffande bostadsrätter.

Enligt regeringens bedömning är bestämmelserna tillräckligt tydligt utformade för att kunna ligga till grund för den aktuella personuppgiftsbehandlingen. Regeringen anser därmed att det inte finns skäl att införa några särskilda bestämmelser om en sådan personuppgiftsbehandling. Några sådana bestämmelser finns inte heller för andra fall där bostadsrättsföreningar kan behöva behandla motsvarande uppgifter.

En tillämpning av artikel 6.1 f i EU:s dataskyddsförordning innebär att föreningen själv förutsätts bedöma om behandlingen av personuppgifter är tillåten i det enskilda fallet. Enligt regeringens mening bör uppgifter om att bostadsrättshavaren har gjort sig skyldig till brott, i fall som har relevans för en bedömning enligt de föreslagna reglerna, som utgångspunkt kunna behandlas på motsvarande sätt som i andra fall där en behandling av uppgifter som rör brott kan bli aktuell (jfr prop. 2023/24:112 s. 50).

6 Ökade och förtydligade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott

Regeringens förslag

En bostadsrättsförening ska alltid kunna neka medlemskap om sökanden 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.

Regeringens bedömning

Den behandling av personuppgifter som förslaget förutsätter kan ske i enlighet med EU:s dataskyddsförordning. Det saknas behov av särskilda regler om behandlingen.

Promemorians förslag och bedömning

Förslaget och bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens.

Många remissinstanser är positiva till förslaget eller har inget att invända mot det. Bland de som tillstyrker förslaget finns *Bostadsrätterna, Brottsförebyggande rådet, Ekobrottsmyndigheten, Fastighetsägarna, Hyres- och arrendenämnden i Västerås, HSB Riksförbund, Länsstyrelsen i Östergötland, Myndigheten för familjerätt och föräldraskapsstöd och Sveriges BostadsrättsCentrum*. De framhåller bl.a. att förslaget kan väntas bidra till en ökad trygghet inom en förening och i dess närområde. De menar att det blir tydligare att viss brottslighet kan motivera att medlemskap nekas. De framhåller att med nu gällande lagstiftning är det svårt att neka medlemskap på grund av brottslighet, eftersom möjligheten att neka medlemskap på grund av bristande personliga kvalifikationer ska utnyttjas med stor varsamhet. De menar att den föreslagna regeln därför behövs.

Ett antal remissinstanser, bl.a. *Göteborgs kommun, Kungliga tekniska högskolan, Länsstyrelsen i Blekinge, Länsstyrelsen i Dalarna, Stockholms kommun och Örebro kommun* menar att förslaget innebär risk för att vissa grupper hamnar i utanförskap och t.ex. blir långvarigt beroende av socialtjänsten. De anför också att det kan bli svårare för den som avtjänat sitt straff att återanpassas till samhället. De framhåller att det är viktigt att det finns möjligheter till återetablering och återanpassning i samhället och att en bostad minskar risken för återfall i brott. Några av remissinstanserna menar också att det i praktiken blir fråga om en sorts dubbelbestraffning. *Kungliga tekniska högskolan* menar att förekomsten av brottslighet ofta sammanfaller med socioekonomisk utsatthet, diskriminering och strukturella ojämlikheter, vilket ökar risken för utanförskap i vissa grupper.

Stockholms universitet menar att om de nuvarande reglerna uppfattas som oklara, så borde det kunna åtgärdas på andra sätt än genom lagstiftning. *Stiftelsen Tryggare Sverige* framhåller vikten av åtgärder för ökad trygghet men menar att det är problematiskt att ansvaret enligt förslaget faller på föreningarna. I stället bör samhället stödja föreningarna.

Unizon anför att förslaget ytterligare kan försvara möjligheten till ett tryggt och självständigt boende för kvinnor som lämnar våldsamma relationer och som befinner sig i ekonomisk utsatthet. *Uppsala universitet, nationellt centrum för kvinnofrid* menar att förslaget i vissa fall skulle kunna innebära ett skydd för våldsutsatta mot en våldsutövande före detta partner, men ser också en risk för att förslagen kan leda till att en del våldsutsatta blir mer utsatta på bostadsmarknaden.

Fastighetsmäklarförbundet menar att förslaget kan leda till längre försäljningsprocesser, ökad försiktighet hos köpare och säljare och minskad rörlighet på marknaden. *Fastighetsmäklarinspektionen* framhåller vikten av skyndsam handläggning och menar att bostadsrättsföreningar bör informera säljare och köpare om den förväntade tiden för medlemskapsprövningen. Inspektionen anser också att regeringen bör uppmana till en branschgemensam utformning av avtalsklausuler i fråga om fördelning av kostnader och risker vid avslag på ansökan om medlemskap. *Bostadsrätterna* delar promemorians bedömning att någon tidsgräns för medlemskapsprövningen inte bör införas.

Ett antal remissinstanser, bl.a. *Bofrämjandet, Fastighetsmäklarförbundet, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Malmö kommun, Nyköpings tingsrätt, Stockholms kommun, Stockholms universitet och Uppsala uni-*

versitet, institutet för fastighetsrättslig forskning, menar att den föreslagna bestämmelsen är allmänt hållen, vilket kan väntas leda till osäkerhet i fråga om vilka brott som kan ligga till grund för nekande av medlemskap. Flera av remissinstanserna menar att detta särskilt gör sig gällande eftersom bostadsrättsföreningar normalt företräds av lekmän, som kan ha svårare att göra de bedömningar som krävs. Hyres- och arrendenämnden i Stockholm menar att det behövs tydliggörande exempel i fråga om vilka brott som omfattas, utöver sådana brott som redan i dag kan leda till nekande. *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* anser att en annan lagteknisk lösning bör övervägas. *Sveriges advokatsamfund*, som tillstyrker att möjligheterna till nekat medlemskap vid brottslighet skärps, menar att förslaget brister i förutsebarhet. Uppsala universitet, institutet för fastighetsrättslig forskning menar att det bör preciseras vilken typ av brottslighet som ska omfattas, särskilt med avseende på hur långt tillbaka i tiden sådan brottslighet ska ligga för att kunna beaktas.

Flera remissinstanser, bl.a. *Diskrimineringsombudsmannen, Länsstyrelsen i Kronoberg, Länsstyrelsen i Stockholm, Verdandi, Svea hovrätt och Tomelilla kommun*, menar att förslaget, mot bakgrund av uppfattningar om personers eventuella kriminalitet, kan leda till diskriminering och olikvärdiga rättigheter och möjligheter. Flera av remissinstanserna kopplar risken för diskriminering till att förslaget ger stort utrymme för tolkningar. *Länsstyrelsen i Blekinge* menar att det, eftersom bostadsrättsföreningar i dag saknar möjlighet att begära utdrag ur belastningsregistret, finns en betydande risk att beslut om nekande av medlemskap baseras på rykten, hörsägen eller andra subjektiva uppfattningar snarare än på saklig information.

Svea hovrätt menar att det bör klargöras om brott som trolöshet mot huvudman kan ha betydelse vid prövningen. I så fall bör det övervägas om sådana brott omfattas av begreppet ”bostads- eller närmiljö”. Hovrätten pekar också på att bostads- eller närmiljön inte bör försämrats om en person som redan bor i huset, eller i grannhuset, blir medlem. *Uppsala Universitetet, institutet för fastighetsrättslig forskning* menar att ekonomisk brottslighet bör få betydelse för föreningskollektivets boendemiljö och därmed omfattas av regleringen.

Flera remissinstanser, bl.a. *Boverket, Gävle kommun, Malmö kommun, Stockholms universitet och Sundsvalls tingsrätt*, lyfter svårigheterna för föreningarna att få del av uppgifter om brott och att föra bevisning. *Hyres- och arrendenämnden i Umeå* menar att det av detta skäl är tveksamt om förslaget kommer att leda till fler nekade medlemskap. Stockholms universitet menar att det särskilt när det gäller brott av andra än köparen är svårt att se hur föreningarna ska kunna ta reda på uppgifterna. Några remissinstanser, bl.a. *Kungliga tekniska högskolan, Länsstyrelsen i Dalarna* och *Stiftelsen Tryggare Sverige*, menar att det finns risk för att information inhämtas eller hanteras på ett otillbörligt sätt. *Svea hovrätt* anför att även om föreningen raderar uppgifterna när de inte längre behövs så kommer medlemmar i föreningen att ha kunskap om den sökandes brottslighet. *Sveriges advokatsamfund* menar att uppgifter från internet inte ensamma bör räcka för nekande, medan uppgifter ur belastningsregistret, som föreningarna dock har begränsad tillgång till, i vissa fall kan göra det. Samfundet menar att konsekvenserna av att sökanden vägrar lämna in belastningsregisterutdrag framstår som oklara och att det finns risk för att

Prop. 2025/26:304 föreningar regelmässigt begär in utdrag ur registret och att det i sin tur innebär risk för integritetskränkningar. *Fastighetsmäklarinspektionen* framhåller att fastighetsmäklare inte får inhämta eller hantera uppgifter om tidigare brottslighet och påpekar vikten av att bostadsrättsföreningar ges vägledning om vilka efterforskningar de får göra. Några remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna* och *Sveriges BostadsrättsCentrum*, anser att det bör utredas om bostadsrättsföreningar ska få förbättrade möjligheter att göra bakgrundskontroller.

Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) anför att det mot bakgrund av det starka skydd som uppgifter om lagöverträdelser har enligt artikel 10 i EU:s dataskyddsförordning bör göras en mer noggrann och djupare analys av vilket lagstöd som krävs för behandlingen av sådana uppgifter. IMY instämmer i att en intresseavvägning enligt artikel 6.1 f i EU:s dataskyddsförordning kan användas som rättslig grund för den behandling av personuppgifter som krävs enligt förslaget. IMY menar dock att hänsyn bör tas till att förslagen sannolikt innebär att bostadsrättsföreningarna i större utsträckning kommer behandla uppgifter om brott, och efterfrågar även i denna del en något djupare analys av det lagstöd som krävs. *Sveriges advokatsamfund* delar bedömningen att den personuppgiftsbehandling som förslagen förutsätter är förenlig med EU:s dataskyddsförordning och den rättsliga regleringen i övrigt.

Några remissinstanser, bl.a. *Bostadsrätterna*, *Fastighetägarna*, *HSB riksförbund*, *Riksbyggen* och *Sveriges BostadsrättsCentrum*, framhåller vikten av att det finns utrymme att neka medlemskap på grund av brott utan att riskera att drabbas av skadeståndsansvar, förutsatt att nekadet inte är helt grundlöst eller har ett diskriminerande syfte. De menar att styrelser i många fall drar sig för att neka medlemskap på grund av risken för skadestånd. *Fastighetsmäklarförbundet* och *Mäklarsamfundet* framhåller risken för att styrelseledamöterna utsätts för repressalier, vilket kan resultera i att de drar sig för att agera.

Sveriges advokatsamfund menar att det råder osäkerhet kring vilka uppgifter en domstol eller hyresnämnd kan behöva ta ställning till vid prövning av medlemskapsfrågan, samt vilka konsekvenser prövningen kan få för ett pågående eller framtida åtal, vilket kan försvåra rättstillämpningen och påverka den enskildes rättssäkerhet negativt.

Bostadsrätterna menar att förslaget bör gälla även vid övergång mellan makar och andra närstående, för att motverka kringgående av reglerna. *Fastighetsägarna* menar att det även i förhållande till andra nekandegrunder bör räcka att det finns befogad anledning att anta att förpliktelsen inte kommer uppfyllas. Några remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna*, *HSB riksförbund*, *Riksbyggen* och *Sveriges BostadsrättsCentrum*, menar att föreningens godkännande också bör krävas när en medlem förvärvar flera bostadsrätter i samma förening. De anför att det är ett reellt problem i föreningar där kriminella etablerat sig att det inte går att förhindra att de förvärvar ytterligare lägenheter.

Möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott bör utökas och förtydligas

Som framgår i avsnitt 4 har brottsligheten i dag stor påverkan på tryggheten för boende i flerfamiljshus. För bostadsrättsföreningarna är problemen med brottslighet och otrygghet utbredda. Brottsligheten går ut över de boende men också över de som företräder och arbetar för föreningarna. Det är naturligtvis det allmännas ansvar att motverka brottsligheten i samhället, och säkerställa tryggheten i bostadsområdena. För att vända utvecklingen krävs dock att hela samhället deltar i arbetet. I den lokala miljön, i fastigheten och runt den, har enskilda organisationer, inte minst bostadsrättsföreningar en viktig roll. Det är en utmaning för bostadsrättsföreningarna att hantera brottslighet bland de boende. Inte minst gör närheten till den som uppfattas som kriminell att föreningarna ibland drar sig för att agera. Många remissinstanser framhåller också behovet av åtgärder som syftar till ökad trygghet inom föreningarna och i föreningarnas närområde.

Ett sätt för föreningarna att förebygga otrygghet i föreningens hus kan vara att neka medlemskap när det kan befaras att ett beviljat medlemskap skulle leda till t.ex. brottslighet eller störningar. Den som nekas medlemskap i en bostadsrättsförening får inte använda bostadsrätten. Förvärvet av bostadsrätten blir också ogiltigt (6 kap. 1 och 5 §§ bostadsrättslagen). Det bör i många fall vara enklare för föreningarna att agera vid prövning av frågan om medlemskap än att t.ex. inleda en förverkandeprocess mot någon som redan bor i huset. Det är inte heller rimligt att föreningarna och de boende ska behöva acceptera medlemmar som begår allvarliga brott och skapar otrygghet. Föreningarna bör alltså kunna neka medlemskap till personer som, mot bakgrund av tidigare brottslighet, kan förväntas skapa otrygghet och störningar i och kring föreningens hus.

Medlemskap får i dag nekas om sökanden inte uppfyller kraven i stadgarna eller om sökanden inte skäligen bör godtas som medlem (2 kap. 3 § bostadsrättslagen). Vid prövningen ska främst sökandens personliga och ekonomiska förhållanden tillmätas betydelse. Förekomsten av brott kan beaktas inom ramen för prövningen av sökandens personliga förhållanden. Möjligheten att neka medlemskap på grund av sökandens personliga förhållanden ska dock tillämpas restriktivt. Ett antal remissinstanser framhåller att detta innebär att det är svårt att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brottslighet. Av genomgången i promemorian framgår också att praxis vad gäller möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott inte är helt entydig, och att möjligheterna ibland framstår som begränsade. En förening kan inte heller i stadgarna införa strängare regler i fråga om sökandens personliga kvalifikationer, innefattande förekomsten av brott, än vad som följer av lag.

Nuvarande reglering är alltså relativt restriktiv och därtill inte helt tydlig. För den förening som vill arbeta mot brottslighet och otrygghet genom att neka medlemskap till den som har begått brott, måste det framstå som mycket osäkert i vilken utsträckning det är möjligt. Det finns därför goda skäl att utöka och förtydliga de lagstadgade möjligheterna att neka medlemskap vid förekomst av brott. En sådan reform skulle underlätta för de föreningar som vill arbeta förebyggande mot sådant som försämrar medlemmarnas bostads- och närmiljö. Det skulle också bidra till att minska

brottsligheten i området kring huset. Detta skulle vara mycket positivt för föreningens medlemmar, för andra boende i huset och området, liksom för föreningen, dess företrädare och andra som arbetar eller verkar i huset eller området. Ett antal remissinstanser framhåller att ökade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott kan väntas få sådana positiva effekter i form av ökad trygghet och minskad brottslighet. En tydligare reglering skulle också kunna öka förutsebarheten för alla inblandade, inklusive för den som ansöker om medlemskap och för den som säljer sin bostadsrätt.

Några remissinstanser framhåller att risken för skadeståndsansvar eller repressalier av olika slag kan innebära att styrelsen i många fall drar sig för att neka medlemskap. Enligt regeringens mening bör tydligare regler underlätta styrelsens bedömning och göra det klarare för dem när det finns rättsliga förutsättningar för nekande. Det bör innebära att de i mindre utsträckning drar sig för att neka medlemskap, när det finns förutsättningar för det.

Ökade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening innebär att det blir svårare för en del personer att ordna boende. Ett antal remissinstanser menar att skärpta möjligheter att neka medlemskap på grund av brott riskerar att leda till ett ökad utanförskap, särskilt för vissa grupper, ett ökat behov av boendelösningar från socialtjänsten och svårigheter för den som avtjänat sitt straff att återanpassas till samhället. De framhåller att tillgången till bostad är avgörande för såväl återanpassning till samhället, som för att minska utanförskapet.

Den enskildes intresse av att ha tillgång till en bostad kan inte anses väga lika tungt när det handlar om att någon nekas tillträde till en bostad, som när det handlar om att skilja någon från sitt boende. Samtidigt förtjänar naturligtvis risken för ett ökat utanförskap och sämre möjligheter till återanpassning efter avtjänat straff att tas på största allvar. Ökade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott utesluter dock inte på något sätt den som har begått brott från bostadsmarknaden. Enligt regeringens mening väger intresset hos övriga boende av en trygg och lugn boendemiljö i sammanhanget tyngre än de risker som remissinstanserna framhåller. I de fall det finns en reell risk för att den som förvärvat en bostadsrätt kommer att skapa otrygghet i en fastighet eller utsätta övriga boende för störningar bör det inte krävas att denne godkänns som medlem. Det kan tilläggas att ökade möjligheter till nekande av medlemskap på grund av brott inte kan betraktas som en form av dubbelbestraffning. Fokus för regleringen bör, som utvecklas i det följande, vara de förväntade följderna av att medlemskap beviljas. Det handlar alltså om att undvika framtida otrygghet och störningar, inte om att straffa den som begått brott.

Några remissinstanser menar att ökade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening kan försvåra möjligheten till ett tryggt och självständigt boende för kvinnor som t.ex. lämnar våldsamma relationer, vilket kan göra dessa personer mer utsatta på bostadsmarknaden. Den som inte själv har begått brott, och inte heller har för avsikt att bo med någon som har begått brott, omfattas dock inte av de föreslagna reglerna. Syftet med reformen är, som ovan nämnts, inte heller att utesluta någon från bostadsmarknaden, utan att minska risken för framtida brottslighet och otrygghet i bostadsområden. Situationen för våldsutsatta ska också ses i samband med de ökade möjligheter att behålla en bostadsrätt som föreslås i avsnitt 7.1.

Ett antal remissinstanser lyfter risken för att föreningar nekar medlemskap av skäl som inte kan accepteras, kanske för att sökanden på ett osakligt plan anses olämplig eller icke önskvärd. De menar att förslaget, mot bakgrund av uppfattningar om personers eventuella kriminalitet, kan leda till diskriminering och till beslut om nekande av medlemskap som baseras på rykten, hörsägen eller andra subjektiva uppfattningar snarare än på saklig information. Enligt regeringens mening bör dock inte denna risk överdrivas. Att neka medlemskap i osäkra situationer är förenat med risker, inte minst ekonomiska sådana. För den som inte förhåller sig till lagens regler bör det också spela mindre roll hur regleringen ser ut. Utökade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott bör alltså inte i någon större utsträckning öka risken för att medlemskap nekas på felaktiga grunder eller leda till ökad diskriminering. Vidare bör en reglering där betydelsen av brott för frågan om medlemskap klargörs öka förutsättningarna för att medlemskap nekas endast när det är berättigat.

Utökade möjligheter att neka medlemskap kan antas leda till fler nekade ansökningar, vilket också innebär fler ogiltiga överlåtelse. Ogiltigheten kan medföra relativt omfattande olägenheter för säljaren av bostadsrätten. Om säljaren har köpt ett annat boende kan hon eller han stå med dubbla lån, vilket kan vara svårt att hantera. Ökade möjligheter att neka medlemskap skulle innebära att den som säljer en bostadsrätt i större utsträckning behöver förhålla sig till risken för att försäljningen inte går igenom. Som en följd av detta kan det också uppstå viss osäkerhet på marknaden. *Fastighetsmäklarförbundet* menar att förslaget kan leda till längre försäljningsprocesser, ökad försiktighet hos köpare och säljare, fler sent avbrutna försäljningar och minskad rörlighet på marknaden. Antalet medlemskap som nekas på grund av brott är dock i dag inte särskilt många. Även om antalet nekade medlemskap skulle öka till följd av en skärpt reglering, så bör det alltjämt totalt röra sig om en låg nivå. Vidare bör endast en mycket liten del av det totala antalet förvärvare av bostadsrätter ha gjort sig skyldig till sådan brottslighet som bör kunna aktualisera ett nekande. Enligt regeringens mening är de svårigheter, och den eventuella osäkerhet på marknaden, som kan följa av ett något ökat antal ogiltiga överlåtelse acceptabla i förhållande till syftet, att öka tryggheten i och kring bostadsrätter.

Ökade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott kan också leda till att bostadsrättsföreningar mer regelmässigt inhämtar uppgifter om brott inför prövningen av medlemskapsfrågan, och därmed hanterar uppgifter om brott i större utsträckning än i dag. Det kan i sin tur leda till längre ledtider vid överlåtelse och till att uppgifter om brott sprids på ett sätt som inte är önskvärt. Å andra sidan bör en tydligare reglering skapa bättre förutsättningar för att uppgifter om brott inhämtas bara när det är relevant. Risken för förlängda tidsutdräkter vid prövningen, liksom för ökad spridning av uppgifter om brott, bör därför inte överdrivas. Regeringen återkommer i det följande till föreningarnas inhämtande av, och hantering av, uppgifter om brott.

I likhet med *Bostadsrätterna*, och i linje med slutsatserna i promemorian, finns det inte anledning att nu införa en tidsgräns inom vilken föreningen måste pröva ansökan om medlemskap. Det är dock, som *Fastighetsmäklarinspektionen* framhåller, angeläget att processen inte försenas i onödan.

Sammantaget finns det alltså anledning att förtydliga och skärpa möjligheterna att neka medlemskap när det, mot bakgrund av tidigare brotts-

Prop. 2025/26:304 lighet, kan antas att ett beviljat medlemskap skulle skapa störningar eller otrygghet för medlemmarna.

Det finns inte förutsättningar att inom ramen för detta lagstiftnings-ärende föreslå sådana reformer som *Fastighetsägarna*, *HSB riksförbund*, *Riksbyggen* och *Sveriges BostadsrättsCentrum* föreslår i fråga om utformningen av andra grunder för nekande av medlemskap och möjligheten att förhindra en befintlig medlem att förvärva en ny bostadsrätt.

Det bör införas en särskild regel om möjligheten att neka medlemskap på grund av brott

I syfte att skapa en så tydlig reglering som möjligt bör det införas en särskild regel som tar sikte på de fall då det finns anledning att neka medlemskap på grund av brott. Regeln bör inte inskränka tillämpningsområdet för den befintliga regleringen av medlemskapsfrågan i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen.

Bestämmelsens syfte är att motverka brottslighet och otrygghet i bostäder och bostadsområden genom att ge föreningarna möjlighet att neka medlemskap till personer som, mot bakgrund av tidigare brottslighet, kan förväntas skapa otrygghet och störningar i och kring föreningens hus. Regeln bör därför vara framåtsyftande och fokus bör vara en bedömning av hur situationen i och kring föreningens hus skulle påverkas av att medlemskap beviljades. Medlemskap bör kunna nekas när det, på grund av brott, finns befogad anledning att anta att ett beviljat medlemskap skulle få följder som inte bör accepteras.

Utgångspunkt för bedömningen bör vara brott som begåtts av sökanden och andra som ska använda lägenheten

Vid bedömningen av om ett beviljat medlemskap kan antas få följder som inte kan accepteras är det naturligtvis relevant att beakta brottslighet som begåtts av den som ansöker om medlemskap. Om någon annan som ska använda lägenheten har begått brott kan det också innebära risk för störningar eller otrygghet, om medlemskap beviljas. Så kan vara fallet om t.ex. sökandens partner eller barn har begått brott. Det kan också vara så att det framgår att lägenheten egentligen ska användas av någon annan än sökanden och att den personen har begått brott som gör att det finns anledning att anta att hon eller han har för avsikt att använda lägenheten för brottsliga ändamål. Även brottslighet som har begåtts av andra personer än sökanden som ska använda lägenheten bör därför omfattas av regeln.

Ett antal remissinstanser menar att den i promemorian föreslagna bestämmelsen är så allmänt hållen att det kan väntas uppstå osäkerhet och bristande förutsebarhet i fråga om vilka brott som omfattas av den. De menar att det är särskilt problematiskt då föreningarna normalt företräds av lekmän, som kan ha svårare att göra de bedömningar som krävs.

Ett sätt att öka förutsebarheten skulle kunna vara att i lagtexten peka ut vilken brottslighet som ska beaktas. Regeln skulle t.ex. kunna ta sikte på allvarlig eller omfattande brottslighet och brottslighet med koppling till sökandens boende, eller på sådan brottslighet som kan ligga till grund för förverkande. Den skulle också mer specifikt kunna ta sikte på viss typ av brottslighet, som t.ex. våldsbrott, eller på brott av visst allvar, t.ex. med en viss straffskala. En sådan regel skulle dock innebära en begränsning av

vilken brottslighet som kan beaktas. Det relevanta bör vara de väntade följderna av att medlemskap beviljas och det bör därför finnas en frihet att beakta all brottslighet som har betydelse för den frågan.

Det bör därför inte anges i lagen vilken brottslighet som får beaktas. I stället bör tillämpningsområdet ringas in genom att det ska finnas ett orsakssamband mellan brottsligheten och den relevanta följden. Det ska på grund av brottsligheten finnas befogad anledning att anta att ett beviljat medlemskap kommer medföra följder som inte bör accepteras. Bestämmelsens skyddsintresse avgör på så sätt tillämpningsområdet.

Enligt regeringens mening överväger fördelarna med att utforma regleringen på detta sätt. Det kan naturligtvis vara en utmaning för de enskilda föreningarna att tillämpa regler av denna typ. Det gäller särskilt när regleringen är ny. I författningskommentaren ges dock ledning kring vilka brott som kan omfattas av bestämmelsen. Framtida praxisbildning bör också komma att underlätta föreningarnas tillämpning. Sådan praxisbildning bör också minska risken för olika tillämpningar av regeln. Regeringen delar inte uppfattningen att en regel som utformas på detta sätt ger upphov till någon särskild risk för diskriminering. I stället bör regelns utformning kunna leda till en enhetlig och väl avvägd tillämpning.

I nästa avsnitt görs bedömningen att skyddsintresset bör vara medlemmarnas bostads- och närmiljö. På så sätt får allvarigare och mer omfattande brottslighet, liksom brottslighet som kan kopplas till sökandens bostad, större betydelse vid prövningen av medlemskapsfrågan, än annan brottslighet. Och brott som kunnat leda till förverkande av bostadsrätt bör normalt medföra att det finns grund för att neka medlemskap. Vidare bör brott som ligger längre tillbaka i tiden mer sällan föranleda ett nekande än brott som ligger närmare i tiden.

En regel som utformas på detta sätt blir enligt regeringens mening både träffsäker, eftersom den säkerställer att all brottslighet av betydelse kan beaktas, och tydlig.

Regeln bör ha bostads- och närmiljön för föreningens medlemmar som skyddsintresse

En bostadsrättsförening består av medlemmarna, som i de flesta fall också är de som bor i föreningens hus. Regeln om nekande av medlemskap på grund av brott bör syfta till att skapa bättre förutsättningar för en trygg bostads- och närmiljö i och kring bostadsrättsföreningar, dvs. för föreningarnas medlemmar. Regeln bör alltså skydda medlemmarnas intresse av en god bostads- och närmiljö. Medlemskap bör kunna nekas om det, på grund av brott, finns befogad anledning att anta att medlemmarnas bostads- eller närmiljö kommer försämrats om medlemskap beviljas.

Med att bostads- eller närmiljön försämrats bör avses varje negativ påverkan på miljön i boendet och i närmiljön kring bostaden. Vid en framåt-syftande bedömning bör det ofta vara svårt att göra några mer exakta uttalanden om vad som kan väntas om sökanden blir medlem i föreningen. Det bör dock inte vara nödvändigt att det på ett mer konkret sätt kan sägas hur bostads- eller närmiljön kommer att påverkas, utan det bör vara tillräckligt att någon form av negativ påverkan på bostads- eller närmiljön kan antas bli följden av att medlemskap beviljas. Vad som framför allt bör vara relevant är att medlemmarna riskerar att utsättas för störningar i bo-

Prop. 2025/26:304 stadsmiljön eller att det finns risk för otrygghet i fastigheten eller i när-
området. Det bör inte vara nödvändigt att det kan antas att sökanden, eller
någon annan som ska använda lägenheten, kommer göra sig skyldig till
brott.

Bedömningen bör ta sikte på vad medlemmar i en förening i allmänhet
ska behöva tåla och de boendes subjektiva uppfattning bör inte vara av-
görande. Om det t.ex. förekommer otrygghet, störningar eller liknande i
huset eller närområdet bör det inte ha någon betydelse, om ytterligare
negativ påverkan på bostads- eller närmiljön kan antas bli följden av att
medlemskap beviljas. Samma resonemang bör kunna tillämpas om någon
som redan bor i huset, eller i närheten, önskar bli medlem.

Det bör, för att bestämmelsen ska vara tillämplig, krävas att den antagna
försämringen av bostads- eller närmiljön är av viss allvarlighetsgrad. Detta
bör uttryckas så att försämringen ska vara sådan att den inte skäligen ska
behöva tålas av föreningens medlemmar.

En följd av att regeln på detta sätt tar sikte på intresset hos föreningens
medlemmar av en god bostads- och närmiljö, är att andra intressen inte kan
beaktas när regeln tillämpas. Föreningens intressen, t.ex. av att medlem-
marna är skötsamma, kan inte beaktas. Detsamma gäller intresset av en
trygg och lugn miljö för de som arbetar i föreningens hus, eller för boende
som t.ex. är hyresgäster. I de allra flesta fall bör dock dessa intressen
sammanfalla, på så sätt att när det finns risk för en försämrad bostads- eller
arbetsmiljö för hyresgäster och företagare eller för föreningens represen-
tanter, bör det också finnas risk för negativ påverkan på medlemmarnas
bostads- eller närmiljö. Regeln bör alltså ge ett gott skydd för alla som har
intresse av ordning och trygghet inom fastigheten och dess närområde.

Intressen som inte kan kopplas till miljön i fastigheten eller området,
t.ex. föreningens och medlemmarnas ekonomiska intressen, faller dock ut-
anför bestämmelsen. Andra förväntade försämrings för föreningen och
dess medlemmar kan dock många gånger beaktas inom ramen för den
skälighetsbedömning som ska göras enligt befintliga regler. I linje med vad
Uppsala Universitetet, institutet för fastighetsrättslig forskning anför bör
det faktum att reglerna inte tar sikte på ekonomiska intressen utan på
boendemiljön, inte hindra att ekonomisk brottslighet, som t.ex. trolöshet
mot huvudman, ibland kan föranleda en tillämpning av bestämmelsen. Det
förutsätter dock att brottsligheten ger anledning att anta att ett beviljat
medlemskap skulle leda till försämring av boendemiljön (se vidare för-
fattningskommentaren till 2 kap. 3 § bostadsrättslagen).

Regeln bör tillämpas i samma situationer som den befintliga skälighetsbestämmelsen

Den befintliga regleringen avseende prövningen av medlemskapsfrågan,
skälighetsbestämmelsen i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen, gäller vid de flesta
fall av överlåtelse. Det finns dock särskilda regler om medlemskap i vissa
fall (2 kap. 4–7 §§ bostadsrättslagen). Det finns överlag inte anledning att
låta den regel som nu föreslås tillämpas på något annat sätt än den be-
fintliga skälighetsbestämmelsen i dessa fall.

I de fall då en bostadsrätt förvärvas från en make eller från någon annan
närstående som är varaktigt sammanboende med bostadsrättshavaren är
möjligheterna för föreningen att neka medlemskap mycket begränsade

(2 kap. 5 § bostadsrättslagen). Detsamma gäller när en andel i bostadsrätt förvärvas från en make eller, om det är fråga om en bostadslägenhet, från sambo (2 kap. 6 § bostadsrättslagen). Den som vill förvärva en bostadsrätt och vet med sig att det finns risk för att medlemskap kommer nekas, kan tänkas söka kringgå reglerna genom att först låta en make eller annan närstående förvärva bostadsrätten, för att sedan överta den från den närstående. Om det redan vid det första förvärvet framgår att syftet är att bostadsrätten ska överlåtas igen, till någon som inte skulle godkännas som medlem, bör det redan enligt nu gällande regler finnas vissa möjligheter att neka medlemskap vid det första förvärvet. Om den person som inte skulle godtas som medlem ska bo i lägenheten bör det också enligt nu gällande regler, och enligt den nu föreslagna regeln, ofta finnas möjlighet att neka medlemskap vid det första förvärvet.

Det finns dock en viss, begränsad, risk för att reglerna om medlemskap kringgås på detta sätt. Den risken finns redan i dag och kvarstår också med den föreslagna regleringen. Det finns dock goda skäl att låta möjligheterna att neka medlemskap vid förvärv från en make och andra närstående vara begränsade. Regeringen anser, till skillnad från *Bostadsrätterna*, att det inte finns tillräckliga skäl att nu överväga en skärpning av reglerna i detta avseende (jfr prop. 1971:12 s. 111).

Den nu föreslagna regeln bör också, på samma sätt som den befintliga bestämmelsen, tillämpas beträffande hyresgäster som vill inträda i en bostadsrättsförening när föreningen har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (2 kap. 8 § bostadsrättslagen).

Den föreslagna regeln bör alltså tillämpas i samma situationer som skälighetsbestämmelsen i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen.

Slutsatser om regelns utformning

Det bör alltså införas en särskild regel som anger att föreningen alltid får 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. En sådan regel innebär att det blir tydligare hur brottslighet kan hanteras vid bedömningen av om någon ska antas som medlem i föreningen. Den medför också att det vid en sådan bedömning finns möjlighet att se något mer allvarligt på sådan brottslighet som gör att det finns risk för störningar eller otrygghet och innebär att bostadsrättsföreningar kan neka medlemskap i situationer då det är motiverat för att säkerställa en lugn och trygg boendemiljö för medlemmarna. Den bör också innebära en mer förutsebar tillämpning och att risken minskar för att medlemskap nekas när det inte finns skäl för det, eller för att föreningarna i stället drar sig för att neka medlemskap när det finns skäl för det.

För att underlätta tillämpningen anser regeringen att det finns behov av att ange vissa riktlinjer för när bestämmelsen bör kunna tillämpas. Som *Lagrådet* är inne på innebär den använda lagstiftningstekniken att det kommer att behövas vägledning i rättspraxis för hur regeln ska tolkas och tillämpas, och även vissa exempel till ledning för rättstillämpningen. Lagrådet menar dock att de exempel som ges i vissa fall är mycket detalj-

Prop. 2025/26:304 erade och att det inte alltid går att förstå hur de förhåller sig till rekvisiten i lagtexten. Enligt Lagrådets mening skulle kommentaren vinna på en tydligare struktur, kanske genom användning av rubriker, och en uppstramning av texten.

Regeringen anser att det i detta fall är motiverat att lämna förhållandevis utförliga exempel på situationer där bestämmelsen bör kunna tillämpas. Det minskar risken för godtyckliga bedömningar och ökar förutsättningarna för en enhetlig rättstillämpning. Detta är, i linje med vad flera remissinstanser är inne på, särskilt angeläget när det är fråga om en regel som i många fall kommer tillämpas av lekmän. Det ska samtidigt framhållas att avsikten inte är att bestämmelsen ska tillämpas enbart i de situationer som tas upp i författningskommentaren. Det förutsätts att domstolen och hyresnämnderna i det enskilda fallet gör en bedömning av om den brottslighet som förekommit gör att det finns grund för att neka medlemskap. Till skillnad från Lagrådet anser regeringen inte att riktlinjerna är utformade så att det inte går att förstå hur de för håller sig till lagtextens rekvisit, eller att det finns behov av en annan struktur.

Bevisfrågor

I linje med vad som gäller i dag vid prövning av frågan om medlemskap och i linje med vad som generellt gäller i tvistemål bör utgångspunkten vara att föreningen, om tvist uppstår, ska styrka de omständigheter som läggs till grund för nekande av medlemskap. Det finns inte anledning att särskilt reglera bevisbördan eller beviskravet i lag. Det bör därmed inte heller finnas något hinder mot att domstolar och hyresnämnder i vissa situationer anpassar beviskravet, om det bedöms som motiverat utifrån de principer som gäller i fråga om beviskrav i tvistemål.

När det är fråga om att lägga tidigare brottslighet till grund för nekande av medlemskap kommer det i de flesta fall krävas en fällande brottmålsdom. Det finns dock inget som hindrar att föreningen ordnar bevisning om den påstådda brottsligheten, utan att en straffrättslig prövning har skett. I ett sådant fall får det prövas vad som är bevisat i fråga om den gärning som sökanden, eller någon annan som ska använda lägenheten, påstår ha gjort sig skyldig till. För att den föreslagna regleringen ska kunna tillämpas krävs också att gärningen är brottslig. Det är dock inte fråga om att pröva om sökanden kan hållas straffrättsligt ansvarig för brottet (se vidare nedan).

Utöver den aktuella brottsligheten kan det tänkas att föreningen också behöver bevisa andra omständigheter, som t.ex. att den som har begått brottsligheten kommer att använda lägenheten i relevant utsträckning. Beträffande andra omständigheter kan det vara svårt för föreningen att föra bevisning. Om sökanden t.ex. påstår att en påtaglig personlig förbättring bör innebära att medlemskap ska beviljas, trots att det föreligger brottslighet som i och för sig kan föranleda nekande, torde föreningens möjligheter att föra bevisning vara begränsade. Om sökanden i ett sådant fall åberopar motbevisning som försvagar föreningens bevisning kan dock följden bli att föreningen inte uppfyllt beviskravet. Hur bevisbördan närmare ska placeras och vilket beviskrav som ska tillämpas bör dock avgöras i rätts-tillämpningen.

Ett antal remissinstanser menar att det kommer bli svårt för föreningarna att få del av uppgifter om brott och att föra bevisning vid nekande av medlemskap, inte minst när det gäller brott av andra än köparen. Några remissinstanser menar också att det finns risk för att information inhämtas eller hanteras på ett otillbörligt sätt. Remissinstanserna påpekar vikten av att bostadsrättsföreningar ges vägledning om vilka efterforskningar de får göra.

Det ska inledningsvis framhållas att föreningar redan i dag kan ha anledning att inhämta uppgifter om medlemmars, eller sökandens brottslighet. Såväl för prövning av en fråga om förverkande, som vid prövningen av en fråga om medlemskap, kan sådana uppgifter ha betydelse. I och med förslaget om utökade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott får dock frågan aktualitet. Förslaget innebär emellertid inte att föreningarna måste inhämta uppgifter om brott, utan ger dem utökade och förtydligade möjligheter att neka medlemskap i de fall de har kännedom om brottslighet hos en sökande.

Det kan naturligtvis tänkas att det i en del fall är väl känt på orten att någon har ett kriminellt förflutet. Det kan också vara så att föreningens styrelsemedlemmar genom kontakter med andra föreningar eller liknande har en bild av att sökanden eller någon annan som ska använda lägenheten har begått brott. I sådana fall kan en förening ha anledning att efterforska saken närmare, t.ex. genom sökningar på internet, genom efterforskningar på orten eller genom kontakter med närliggande domstolar. Det är också tänkbart att föreningen får information om sökanden, eller någon annan som ska använda bostaden, från polisen eller andra myndigheter. Närmare efterforskningar bör rimligen göras när det finns någon särskild anledning till det. Om mer ingående granskningar genomförs mer regelmässigt finns det däremot risk för förlängda processer och osäkerhet på marknaden.

Sökanden har vidare rätt att på begäran skriftligen ta del av samtliga uppgifter ur belastningsregistret om sig själv (9 § lagen [1998:620] om belastningsregister). Föreningarna har inte någon lagstadgad rätt att be sökanden inhämta uppgifter om sig själv, men de har inte ansetts förbjudna att utföra sådana kontroller (se SOU 2019:19 s. 113 och 114). *Sveriges advokatsamfund* menar att konsekvenserna av att sökanden vägrar lämna in ett utdrag ur belastningsregistret framstår som oklara och att det finns risk för integritetskränkningar om föreningar regelmässigt begär in utdrag ur registret från sökandena. Enligt regeringens mening innebär dock regelns utformning att om sökanden vägrar att visa upp ett utdrag ur belastningsregistret kan det inte ensamt tas som intäkt för att sökanden har gjort sig skyldig till brott. Det kan alltså inte komma på fråga att neka medlemskap endast på den grunden att sökanden inte vill visa upp ett belastningsregisterutdrag, låt vara att en sådan omständighet tillsammans med andra uppgifter kan vara tillräckligt för nekande. Redan av den anledningen torde det inte vara ändamålsenligt att föreningarna mer regelmässigt begär in ett utdrag från sökanden.

Några remissinstanser, bl.a. *Fastighetsägarna* och *Sveriges BostadsrättsCentrum*, anser att det bör utredas om bostadsrättsföreningar ska få förbättrade möjligheter att göra bakgrundskontroller. Det är inte möjligt att inom ramen för detta lagstiftningsärende lämna sådana förslag. Det kan

Prop. 2025/26:304 dock i sammanhanget nämnas att regeringen under hösten 2025 tillsatte en utredning om ett ändamålsenligt regelverk för bakgrundskontroller (Dir. 2025:83 Ett ändamålsenligt regelverk för bakgrundskontroller).

Förhållandet till den straffrättsliga prövningen

I artikel 6.2 i Europakonventionen anges att den som blivit anklagad för brott ska betraktas som oskyldig till dess hennes eller hans skuld lagligen fastställts. Bestämmelsen är i första hand tillämplig i förfaranden där en anklagelse för brott riktas mot någon. Europadomstolens bedömning av om det finns en anklagelse för brott utgår från tre kriterier, nämligen hur förfarandet kvalificeras enligt nationell rätt, förfarandets grundläggande karaktär och den möjliga sanktionens art och stränghet. När det gäller civilrättsliga förfaranden har Europadomstolen i flera avgöranden kommit fram till att artikel 6.2 i Europakonventionen inte är tillämplig eftersom den talan som förts inte innefattat en anklagelse för brott (se t.ex. Ringvold mot Norge, no. 34964/97, 11 februari 2003). Domstolen får dock inte i det civilrättsliga förfarandet göra uttalanden som kan uppfattas som ett ifrågasättande av en frikännande dom eller i övrigt ta ställning till det straffrättsliga ansvaret.

Frågan om medlemskap i en bostadsrättsförening är civilrättslig. Någon straffrättslig sanktion kan inte aktualiseras och ett beslut om nekande av medlemskap på grund av brott har inte någon rättskraft i en eventuell efterföljande brottmålsrättegång. En fällande brottmålsdom har inte heller någon rättskraft i ett mål om medlemskap, utan endast bevisverkan. Frågan kan inte heller prövas i samband med ett straffrättsligt förfarande. Domstol eller hyresnämnd som prövar en fråga om nekande av medlemskap på grund av brott ska ta ställning till vilka faktiska omständigheter som är styrkta. Det förutsätts också att någon har gjort sig skyldig en brottslig gärning, på så sätt att omständigheterna kan hänföras till ett visst brott. Det innebär dock inte att ställning ska tas till om någon kan dömas för brott. En avgörande skillnad är att beviskraven i mål om medlemskap skiljer sig från det som gäller i ett brottmål. För bedömningen av om medlemskap kan nekas, är också andra omständigheter än själva brottet av betydelse, och det är inte alltid nödvändigt att t.ex. ta ställning till hur ett brott ska rubriceras.

I svensk rätt finns det flera regler som kan medföra att en domstol behöver ta ställning till om ett brott har förekommit, trots att det inte finns någon brottmålsdom där det straffrättsliga ansvaret slås fast. Det kan t.ex. handla om en talan om skadestånd för ren förmögenhetsskada eller kränkning på grund av brott som förs utan att det skett en straffrättslig prövning av brottet (2 kap. 2 och 3 §§ skadeståndslagen [1972:207]). Liknande situationer kan också uppstå redan i dag i bostadsrättsliga sammanhang, t.ex. när föreningen utan en föregående brottmålsdom för en talan om förverkande på grund av störningar i boendet, eller på grund av att lägenheten används för brottslig verksamhet. Det är också redan i dag möjligt att neka medlemskap på grund av brott.

Mot denna bakgrund kan en talan om att medlemskap ska nekas på grund av brott, inte anses innefatta en anklagelse för brott i den mening som avses i artikel 6.2 i Europakonventionen. Domstol eller hyresnämnd bör alltså kunna pröva en fråga om medlemskap enligt den föreslagna regeln utan att

det kommer i strid med artikel 6.2 i Europakonventionen, även om prövningen sker utan att det finns en fällande brottmålsdom.

Enligt artikel 4 i det sjunde tilläggsprotokollet till Europakonventionen får ingen lagföras eller straffas på nytt i en brottmålsrättegång i samma stat för ett brott för vilket hon eller han redan blivit slutligt frikänd eller dömd i enlighet med lagen och rättegångsordningen i denna stat. Med hänsyn till att frågan om medlemskap är civilrättslig och inte kan utgöra grund för en straffrättslig sanktion kan ett beslut om nekat medlemskap inte anses strida mot förbudet mot dubbelprövning.

Till skillnad från *Sveriges advokatsamfund* menar regeringen att förslagens utformning inte riskerar att försvåra rättstillämpningen och påverka den enskildes rättssäkerhet på ett negativt sätt, i förhållande till den straffrättsliga prövningen.

Om en person har frikänkts från ett brott kan det antas att det sällan blir aktuellt att neka medlemskap på grund av den aktuella gärningen.

Behandling av personuppgifter om brott

Vid nekande av medlemskap på grund av brott blir det aktuellt att hantera uppgifter om brott. Det kan handla om att föreningen inför prövningen av en medlemskapsfråga samlar in och dokumenterar uppgifter om en brottslig gärning som sökanden, eller någon annan som ska använda lägenheten, har gjort sig skyldig till. Det kan också bli aktuellt att vid en tvist t.ex. åberopa en brottmålsdom som bevisning. Uppgifter om brott hanteras redan i dag av föreningarna vid prövning av frågor om medlemskap, men det kan antas att förslaget leder till att så kommer ske i fler fall.

En behandling av personuppgifter på det sätt som förutsätts kan falla in under EU:s dataskyddsförordning. Behandling av personuppgifter som faller in under förordningen förutsätter att det finns en rättslig grund för behandlingen. De rättsliga grunderna som får tillämpas räknas upp i artikel 6.1 i EU:s dataskyddsförordning. Enligt artikel 6.1 f får behandling ske om den är nödvändig för ändamål som rör den personuppgiftsansvariges eller en tredje parts berättigade intressen, om inte den registrerades intressen eller grundläggande rättigheter och friheter väger tyngre och kräver skydd av personuppgifter. I artikel 10 i EU:s dataskyddsförordning finns vidare särskilda bestämmelser om behandling av personuppgifter som rör lagöverträdelse som innefattar brott. För att andra än myndigheter ska få behandla sådana uppgifter krävs att behandlingen är nödvändig för att ett rättsligt anspråk ska kunna fastställas, göras gällande eller försvaras, eller för att en rättslig förpliktelse enligt lag eller förordning ska kunna fullgöras (5 § förordningen [2018:219] med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning).

Den behandling av personuppgifter som bostadsrättsföreningarna behöver göra vid tillämpning av den föreslagna bestämmelsen om nekande av medlemskap på grund av brott bör normalt vara nödvändig för att ett rättsligt anspråk ska kunna fastställas, göras gällande eller försvaras, på det sätt som förutsätts enligt artikel 10 i EU:s dataskyddsförordning med kompletterande bestämmelser. Uppgifter om brott behandlas redan i dag av föreningarna, t.ex. när förverkande aktualiseras på grund av störningar som utgörs av brott. Sådana uppgifter bör kunna behandlas på samma sätt, i syfte att göra gällande att det finns grund för att neka medlemskap.

Behandlingen bör vidare stödjas på den rättsliga grunden i artikel 6.1 f, dvs. på en intresseavvägning mellan föreningens och bostadsrättshavarens, respektive sökandens intressen (jfr datainspektionens beslut 2005-06-08, dnr 81-2005). Syftet med förslaget är att öka tryggheten i och omkring bostadsrätter. För att det ska vara möjligt för föreningarna att neka medlemskap på grund av brott är det nödvändigt att de behandlar uppgifter om brott. Intresset hos de boende av en trygg och ordnad bostads- och närmiljö väger i sammanhanget tungt och får anses utgöra ett sådant berättigat intresse som avses i artikel 6.1 f.

Den föreslagna regeln om föreningens möjlighet att beakta uppgifter om brott vid prövning av en fråga om medlemskap är enligt regeringens bedömning tillräckligt tydligt utformad för att kunna ligga till grund för den aktuella personuppgiftsbehandlingen. Regeringen anser därmed att det inte finns skäl att införa några särskilda bestämmelser om en sådan personuppgiftsbehandling. En tillämpning av artikel 6.1 f i dataskyddsförordningen innebär att föreningen själv förutsätts bedöma om behandlingen av personuppgifter är tillåten i det enskilda fallet. Det gäller även om det är fråga om sådan personuppgiftsbehandling som avses i artikel 10 i dataskyddsförordningen med kompletterande bestämmelser. Enligt regeringens mening bör uppgifter om att bostadsrättshavaren har gjort sig skyldig till brott, i fall som har relevans för en bedömning enligt den föreslagna regeln, som utgångspunkt kunna behandlas på motsvarande sätt som i andra fall där en behandling av uppgifter som rör brott kan bli aktuell (jfr prop. 2023/24:112 s. 50).

Behandlingen innebär ett ingrepp i den enskildes integritet. Föreningarna ska dock bara behandla uppgifter om brott i den utsträckning som det är nödvändigt för att göra en bedömning av frågan om medlemskap eller för att tillvarata föreningens intresse i frågan. Föreningarna ska alltså inte samla på sig eller bevara uppgifter om brott som saknar betydelse för en fråga om medlemskap. Föreningarna ska också hantera uppgifterna på ett sådant sätt att ingreppet för den enskilde inte blir större än nödvändigt. Det innebär bl.a. att bara de som behöver uppgifterna för att utföra sitt uppdrag bör få tillgång till dem. Föreningen bör också radera uppgifterna när de inte längre behövs för sitt ändamål.

Intresset av att behandla uppgifterna bör mot den bakgrunden normalt väga tyngre än sökandens intressen, om behandlingen sker på det sätt som de föreslagna bestämmelserna förutsätter. De ingrepp i den enskildes integritet som personuppgiftsbehandlingen innebär får också normalt anses stå i rimlig proportion i förhållande till syftet med behandlingen. Att enskilda styrelseledamöter kommer att känna till uppgifter om brott är en oundviklig konsekvens av förslaget och ger inte anledning till någon annan bedömning. Regeringen anser mot denna bakgrund att det ingrepp i den personliga integriteten som förslaget innebär är proportionerligt.

7.1 Ökade möjligheter för brottsutsatta bostadsrättshavare och andra boende att behålla bostadsrätten

Regeringens förslag

Bostadsrätten ska inte vara förverkad om ett förverkande skulle 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.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Ett antal remissinstanser, bl.a. *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *HSB riksförbund*, *Länsstyrelsen i Östergötland* och *Stockholms kommun*, är positiva till förslaget. *Unizon* välkomnar också förslaget, som de menar är en nödvändig och viktig skyddsregel. *Unizon* anför att beviskraven inte får ställas för högt. *Uppsala universitet*, *nationellt centrum för kvinnofrid* efterfrågar klargöranden kring vilken bevisning som krävs, samt vilket stöd och skydd den våldsutsatta som bestrider förverkande kan få.

Skälen för regeringens förslag

En bostadsrättshavare som blivit utsatt för brott kan riskera uppsägning, t.ex. om det på grund av brotten har förekommit störningar i boendet. En kvinna som befinner sig i en våldsutsatt relation behöver inte själv ha bidragit till störningarna utan dessa kan i stället orsakas av en person som bor i hushållet utan att vara bostadsrättshavare, och som hon som bostadsrättshavare ansvarar för. En person som har utsatts för brott av sin partner kan av rädsla ha svårt att ingripa mot eller förhindra den andra personens störande beteende.

Enligt den nuvarande regleringen ska förverkande inte ske om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse, och det ska särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne för brott. Även om brottsoffers utsatta ställning vid en fråga om förverkande alltså ska beaktas finns det risk för att regleringen inte erbjuder ett tillräckligt skydd för en brottsutsatt bostadsrättshavare. Regleringen ger inte stöd för en skälighetsbedömning av frågan om bostadsrättshavaren bör få behålla bostadsrätten, utan det avgörande är i stället om åsidosättandet är av ringa betydelse.

Det bör därför införas en reglering som motsvarar den hyresrättsliga. Det innebär att en bostadsrätt inte ska vara förverkad om ett förverkande skulle 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.

Vid prövningen bör, utöver bostadsrättshavarens utsatthet, bl.a. beaktas vilka möjligheter denne haft att förhindra störningarna, risken för fortsatta störningar och bostadsrättshavarens vilja och förmåga att framöver uppfylla sina förpliktelser. Vidare bör ett barns utsatta situation vid brott av detta slag i särskilt hög grad tala mot förverkande. Bostadsrättshavaren har bevisbördan för invändningar mot uppsägningen. När någon har utsatts för brott bör man dock som regel kunna utgå från, och ta hänsyn till, att det finns ett samband mellan brottet och bostadsrättshavarens åsidosättande, om det inte finns omständigheter som tydligt talar i en annan riktning (jfr prop. 2023/24:112 s. 76–79). Närmare frågor om bevisvärdering bör överlämnas till rättstillsämpningen.

7.2 Skyndsam handläggning av vissa tvister

Regeringens förslag

Tvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet, användning av lägenheten för brott och brottslighet som likställs med störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De remissinstanser som yttrar sig över förslaget, bl.a. *Sveriges advokatsamfund*, *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *HSB Riksförbund* och *Unizon*, tillstyrker det. Unizon framhåller att det måste säkerställas att skyndsamhet inte sker på bekostnad av den våldsutsattas möjlighet att få sin situation utredd.

Skälen för regeringens förslag

Tvister om störningar i boendet ska enligt nuvarande regler handläggas särskilt skyndsamt. Detta gäller både vid handläggning i domstol och vid Kronofogdemyndighetens handläggning i en summarisk process. Syftet är att tvisterna ska handläggas lika skyndsamt som motsvarande hyresrättsliga tvister (se prop. 1992/93:115 s. 22 och prop. 2002/03:12 s. 132).

Enligt den hyresrättsliga regleringen ska numera även tvister om särskilt allvarlig bristande skötsamhet, användning av lägenheten för brott och brottslighet som likställs med störningar i boendet handläggas särskilt skyndsamt. Motsvarande reglering bör införas för bostadsrätter. På samma sätt som för hyresrätter är det angeläget att frågor som tydligt påverkar tryggheten inom fastigheten och området omkring denna handläggs skyndsamt (jfr prop. 2023/24:112 s. 68 och 69). Att ärendena ska handläggas skyndsamt innebär inte på något sätt lägre krav i fråga om noggrannhet, t.ex. gällande att utreda situationen för våldsutsatta.

Regeringens förslag

En bostadsrättsförening ska ha rätt att få tillträde till en lägenhet för att utöva nödvändig tillsyn över hur den används.

Om föreningen skickar en begäran om tillträde till lägenheten med rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den, och behöver inte visa att bostadsrättshavaren har mottagit begäran.

Bostadsrättshavarens vanliga adress ska anses vara den adress som hon eller han har lämnat meddelande om. Om bostadsrättshavaren inte har lämnat någon adressuppgift ska föreningen alltid kunna skicka meddelanden till adressen för den lägenhet som upplåts med bostadsrätt.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Flera remissinstanser, bl.a. *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *HSB riksförbund* och *Riksbyggen*, är positiva till förslaget. *Stiftelsen tryggare Sverige* menar att det är mycket viktigt att föreningarna får praktiska möjligheter att löpande göra inspektioner eftersom det besparar föreningarna problem och ger dem möjlighet att agera i tid.

Sveriges advokatsamfund avstyrker förslaget. Samfundet menar att skillnaden mellan hyresrätter och bostadsrätter – där den senare har en mer äganderättslig karaktär – innebär att de inte utan vidare kan jämföras när det gäller tillträde till lägenheten. Det faktum att föreningarna ofta företräds av lekmän innebär vidare en risk för otillbörligt handlande, som inte vägs upp av de möjliga positiva effekterna av förslaget. Enligt samfundet brister förslaget också i förutsebarhet vad gäller i vilken utsträckning bostadsrättshavaren måste hålla sig tillgänglig för föreningens styrelse. *Malmö stad* anser att det är tveksamt i vilken mån det är lämpligt att ålägga bostadsrättsföreningar ett sådant ansvar som förslaget innebär.

Skälen för regeringens förslag

En bostadsrättsförening har begränsade möjligheter att få tillträde till en lägenhet som är upplåten med bostadsrätt. Bostadsrättshavaren ska inte behöva tåla att föreningen har tillträde till lägenheten utan godtagbara skäl. Föreningen har därför bara rätt till tillträde om det behövs på grund av vissa i lagen angivna omständigheter. Enligt nuvarande regler har föreningen framför allt rätt till tillträde för tillsyn och för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Det anges inte i lagtexten vad tillsynen kan avse (7 kap. 13 § bostadsrättslagen).

I den hyresrättsliga regleringen anges numera att en hyresvärd har rätt till tillträde för tillsyn av lägenheten eller hur den används. Bakgrunden till reg-

Prop. 2025/26:304 leringen är att det av många uppfattades som att den dittills gällande bestämmelsen, som liknade den som alltjämt gäller för bostadsrätter, främst tog sikte på lägenhetens skick. Eftersom det finns ett behov av tillträde för tillsyn även av hur lägenheten används, ansåg regeringen att det borde framgå av lagtexten att tillträde för tillsyn var tillåtet även i det syftet (jfr prop. 2023/24:112 s. 73–75).

Motsvarande behov av tillsyn av hur lägenheten används finns även vad gäller bostadsrätter. Det kan t.ex. handla om kontroll av att reglerna om andrahandsupplåtelse följs. Det bör därför även i bostadsrättslagen anges att föreningen har rätt till tillträde för tillsyn av lägenheten eller hur den används. Det kan tänkas att det faktum att föreningarna ofta sköts av lekmän, som dessutom ofta är grannar med den som bor i lägenheten till vilken tillträde ska ske, innebär en högre risk för missbruk av möjligheten till tillträde. Att det finns föreningar som missbrukar reglerna gör dock inte att det finns anledning att begränsa de lagliga möjligheterna till tillträde, eftersom den som gör så inte torde låta sig begränsas av vilka lagliga möjligheter som finns. Inte heller bostadsrättens, i förhållande till hyresrättens, mer äganderättsliga karaktär, gör att det finns anledning att begränsa föreningens möjligheter till tillträde. Med hänsyn till bostadsrättshavarens intressen bör det liksom nu krävas att det finns ett behov av tillsyn för att föreningen ska ha rätt till tillträde. Enligt den nuvarande regeln anges att tillträde får ske om det behövs. I syfte att uppnå enhetlighet med den hyresrättsliga regleringen bör det i stället anges att tillträde får ske när det är nödvändigt. Om åtgärden inte är nödvändig ska alltså föreningen inte ha rätt till tillträde.

Tillträde till lägenheten ska föregås av en begäran, vilket bör förtydligas i lagtexten. En bostadsrätt är förverkad om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten för nödvändig tillsyn och hon eller han inte kan visa en giltig ursäkt för detta (7 kap. 18 § 6 bostadsrättslagen). För förverkande krävs att bostadsrättshavaren har fått del av begäran om tillträde. Det kan vara svårt för föreningen att bevisa att bostadsrättshavaren har fått del av en sådan begäran. För att motverka att tillträde försenas eller försvåras har det för hyresvärdar införts en möjlighet att skicka en begäran om tillträde med rekommenderat brev (jfr prop. 2023/24:112 s. 76). Motsvarande reglering bör införas även för bostadsrättsföreningar. Det innebär att föreningen ska anses ha fullgjort vad som ankommer på den när begäran om tillträde har skickats med rekommenderat brev till bostadsrättshavarens vanliga adress. Föreningen behöver då inte visa att bostadsrättshavaren har mottagit begäran.

I hyreslagen finns en regel som bl.a. innebär att när hyresgästen har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska sändas, så ska den adressen anses vara hennes eller hans vanliga adress. Det finns också en bestämmelse om att när hyresgästen inte har lämnat någon sådan adressuppgift, får hyresvärden sända meddelanden till den uthyrda lägenhetens adress (63 § andra stycket hyreslagen). Motsvarande reglering bör införas i bostadsrättslagen.

Regeringens förslag

Bestämmelserna om betalning av avgifter ska moderniseras och betalning av en avgift ska alltid kunna ske genom bank eller annan betalningsförmedlare.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De remissinstanser som yttrar sig över förslaget, bl.a. *Bostadsrätterna* och *Fastighetsägarna*, tillstyrker det.

Skälen för regeringens förslag

I bostadsrättslagen anges att avgifter ska betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Vidare anges att betalning alltid får ske genom postanvisning, postgiro eller bankgiro (7 kap. 15 § första stycket bostadsrättslagen). De anvisade betalningssätten är till viss del inte längre tillgängliga på marknaden. Bestämmelsen är alltså föråldrad och behöver anpassas till den utveckling som skett av betalningsmetoder.

I hyreslagen har det införts en ny, teknikneutral, reglering. En sådan reglering har fördelen att den inte riskerar att bli inaktuell inom några år. Enligt den hyresrättsliga regleringen kan betalning ske genom bank eller annan liknande betalningsförmedlare (jfr prop. 2023/24:112 s. 90). Den bostadsrättsliga regleringen bör utformas på motsvarande sätt.

Även bestämmelsen om när avgiften ska anses betald bör moderniseras (7 kap. 15 § andra stycket bostadsrättslagen). Skrivningarna om betalning på postkontor bör utgå, då det inte längre är möjligt att betala på postkontor. Det bör i stället, på samma sätt som i hyreslagen, anges att om bostadsrättshavaren lämnar ett betalningsuppdrag till bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare, ska avgiften anses ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot.

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

Regeringens förslag

Vid vårdslös eller försumlig processföring i mål om fastställande av hyresvillkor som överklagats från hyres- och arrendenämnd till Svea hovrätt ska ett kostnadsansvar kunna åläggas även partens ombud.

Promemorians förslag

Förslaget i promemorian stämmer överens med regeringens.

De remissinstanser som yttrar sig över förslaget, bl.a. *Bostadsrätterna* och *Fastighetsägarna*, tillstyrker det.

Skälen för regeringens förslag

Vid hyresnämndens prövning står vardera parten sin kostnad. Om en part har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får dock nämnden bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som orsakats motparten. Dessutom kan numera parts ställföreträdare, ombud eller biträde, solidariskt med parten, förpliktas att ersätta motpartens kostnad, vid bl.a. vårdslös eller försumlig processföring (19 c § lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder). I hyrestvister enligt hyreslagen gäller detta även i hovrätten (73 § hyreslagen, jfr prop. 2023/24:112 s. 91).

I tvister i hovrätten om fastställande av hyresvillkor enligt bostadsrättslagen ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad, om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken (11 kap. 4 § bostadsrättslagen). Det finns dock ingen bestämmelse om ställföreträdarens och ombuds ansvar för kostnader i dessa fall. För att uppnå enhetlighet med den hyresrättsliga regleringen bör en sådan bestämmelse införas.

8 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Regeringens förslag

Lagändringarna ska träda i kraft den 1 januari 2027.

Äldre bestämmelser ska gälla vid prövning av frågan om medlemskap om bostadsrätten har övergått före ikraftträdandet.

Äldre bestämmelser ska också gälla vid uppsägning av bostadsrätts-havare, om det åsidosättande som ligger till grund för förverkande av bostadsrätten har skett före ikraftträdandet. Vad gäller regeln om att större vikt ska tillmätas att någon har utsatts för brott av en närstående vid prövning av en uppsägning, ska dock äldre bestämmelser gälla bara om föreningen före ikraftträdandet har inlett en process mot bostads-rättshavaren.

Promemorians förslag

Förslagen i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanserna yttrar sig inte särskilt över förslagen. *Bostadsrätterna* tillstyrker förslagen och *HSB riksförbund* förespråkar ett tidigare ikraftträdande.

Lagändringarna bör träda i kraft så snart som möjligt, vilket bedöms vara den 1 januari 2027.

Nya bestämmelser om bostadsrätter blir, även utan särskilda övergångsbestämmelser, tillämpliga även på bostadsrätter som har upplåtits före ikraftträdandet. De nya reglerna kommer alltså som utgångspunkt gälla för alla bostadsrätter när de trätt i kraft. Reglerna kan tillämpas utan föregående stadgeändring.

Vad gäller den nya regeln om nekande av medlemskap på grund av brott är det viktigt att det går att förutse vilka förvärv som regeln blir tillämplig på. Den nya bestämmelsen bör därför tillämpas först om bostadsrätten har övergått efter ikraftträdandet. Om den övergång av bostadsrätten som föranleder prövningen av frågan om medlemskap har skett före ikraftträdandet bör alltså bestämmelserna i sin äldre lydelse tillämpas.

De bestämmelser som har betydelse för uppsägning av en bostadsrätts-havare bör tillämpas i den äldre lydelsen om det åsidosättande som ligger till grund för bostadsrättens förverkande har ägt rum före ikraftträdandet. De nya reglerna om att större vikt ska tillmätas att någon har utsatts för brott av en närstående vid prövning av en uppsägning, bör dock tillämpas efter ikraftträdandet om inte föreningen före ikraftträdandet har inlett en process mot bostadsrättshavaren (jfr prop. 2023/24:112 s. 92–94).

I övrigt bedöms det inte finnas något behov av övergångsbestämmelser.

9 Konsekvenser

9.1 Konsekvenser för bostadsrättshavare, andra boende, bostadsrättsföreningar och enskilda i övrigt

Regeringens bedömning

Förslagen bedöms bidra till minskad brottslighet och ökad trygghet i bostadsområden. Det är positivt för de allra flesta bostadsrättshavare och andra boende i ett område.

Bostadsrättsföreningarna får bättre verktyg att agera mot de som bidrar eller kan väntas bidra till otrygghet i föreningens hus eller i området.

Bostadsrättshavare som genom att begå brott eller på annat sätt bidrar till otrygghet i ett område kommer i större utsträckning att kunna bli av med sin bostadsrätt. Även andra personer, däribland bostadsrättshavarens barn, kommer drabbas i begränsad utsträckning genom att de då blir av med sin bostad.

Den som har begått brott kommer i något större utsträckning att kunna nekas medlemskap i en bostadsrättsförening. Det gäller även den som har för avsikt att låta någon annan som har begått brott använda lägenheten.

Säljare av bostadsrätter kommer i något fler fall drabbas av de negativa konsekvenser som följer av ett ogiltigt förvärv.

Den som utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående ges ett förstärkt skydd genom utökade möjligheter att behålla en bostad i en tvist om förverkande.

Promemorians bedömning

Bedömningarna i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Flera remissinstanser, bl.a. *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *HSB riksförbund* och *Riksbyggen*, instämmer i att förslagen kan väntas öka tryggheten och minska brottsligheten i bostadsområden.

Flera remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Blekinge*, *Länsstyrelsen i Dalarna*, *Socialstyrelsen*, *Malmö kommun*, *Nyköpings tingsrätt* och *Uppsala universitet*, *nationellt centrum för kvinnofrid*, lyfter fram konsekvenser och risker med att fler, särskilt våldsutsatta och barn, drabbas av vräkning. De menar att förslagen innebär att personer, som ibland inte själva begått brott, i praktiken kan bli utestängda från bostadsmarknaden vilket leder till ökad risk för social och ekonomisk utsatthet, ett ökat utanförskap, hemlöshet och till att fler människor och familjer behöver socialtjänstens hjälp med boendelösningar. De menar också att det behövs en fördjupad analys av konsekvenserna på samhällsnivå. De anför att det finns en risk för att våldsutsatta, eller den som har barn som begår brott, drar sig för att kontakta myndigheterna, i rädsla för att bli av med sin bostad. En del remissinstanser, bl.a. *Sundsvalls tingsrätt*, lyfter också att den som avtjänat ett längre fängelsestraff riskerar att bli utesluten från bostadsmarknaden genom nekat medlemskap. Flera remissinstanser, bl.a. *Diskrimineringsombudsmannen* och *Stockholms universitet*, lyfter risken för diskriminering, särskilt i förhållande till förslaget avseende ökade möjligheter till nekande av medlemskap.

Några remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Blekinge* och *Länsstyrelsen i Kronoberg*, påpekar att vid våld i nära relationer riskerar den våldsutsatta kvinnan att bli vräkt och stå utan bostad trots att hon är brottsoffer. Några av remissinstanserna menar att det föreslagna skyddet för den som utsätts för brott av en närstående, och möjligheten för sådana personer att bo kvar i sin bostad, inte är tillräckligt. *Unizon* menar att det är nödvändigt att säkerställa att föreningarnas styrelser har tillräcklig kunskap om mäns våld mot kvinnor och barn och att det behövs tydlig vägledning om hur ärenden som rör våld i nära relationer ska hanteras, inklusive rutiner för samverkan med socialtjänst och kvinnojourer.

Några remissinstanser, bl.a. *Boverket*, *Fastighetsmäklarförbundet*, *Fastighetsägarna*, *Mäklarsamfundet*, *Stockholms universitet* och *Svea hovrätt*, framhåller risken för minskad rörlighet på bostadsmarknaden till följd av förslaget om nekande av medlemskap. De framhåller bl.a. att en utvidgad möjlighet att neka medlemskap innebär en ökad affärsrisk i överlåtelseprocessen vilket inte bara påverkar enskilda parter utan kan få kedjeffekter, särskilt på en lokal marknad. De menar att efterfrågan, tidsplanering och prisbild i det lokala beståndet kan påverkas.

Fastighetsmäklarförbundet menar att avbrutna köp till följd av nekat medlemskap innebär att säljaren riskerar tidsförlust, sämre marknadsläge och att missa andra möjliga köpare. Vid överklagande uppstår ännu större inlåsnings effekter för säljaren, som under handläggningstiden hindras från att inleda en ny försäljningsprocess. *Sveriges advokatsamfund* har liknande synpunkter. *Uppsala universitet, institutet för fastighetsrättslig forskning* anför att förslaget innebär en inskränkning i omsättningsmöjligheterna för bostadsrätter.

Stockholms universitet menar att det finns risk för ökade krav på att den som ansöker om medlemskap ska redogöra för vilka personer som kan komma att använda lägenheten och på vilket sätt, eller krav på att den sökande personligen försäkras att ingen person med brottslig bakgrund ska använda lägenheten. *Bostadsrätterna* menar att det kan antas att undersökningar om förekomsten av brott inför prövningen av frågan om medlemskap ökar. *Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsmäklarförbundet* och *Mäklarsamfundet* menar att mäklarna riskerar att hamna i en svår balansgång mellan integritetsskydd och rådgivningsplikt, och att det finns risk för att det uppstår förväntningar på att mäklare ska kontrollera spekulanter tidigare brottslighet, vilket saknar stöd i lag.

Fastighetsmäklarinspektionen och *Fastighetsmäklarförbundet* menar att förslaget om nekande av medlemskap innebär att mäklarens roll i fråga om att vägleda konsumenter blir viktigare, bl.a. vad gäller rådgivning om risker i samband med kontraktsskrivning samt vid utformningen av villkor i överlåtelseavtal. *Fastighetsmäklarinspektionen* menar att det bör tydliggöras vilken information mäklare ska lämna vid förmedling av bostadsrätter och att det bör tas fram standardiserade avtalsvillkor och utbildningsmaterial, och genomföras utbildningsinsatser, inför ikraftträdandet.

Några remissinstanser, bl.a. *Boverket*, lyfter att det finns säkerhetsrisker för styrelsemedlemmar att fatta beslut om förverkande eller nekat medlemskap.

Skälen för regeringens bedömning

Konsekvenser för bostadsrättshavare och andra boende

Många boende påverkas i stor utsträckning av den brottslighet och otrygghet som förekommer i bostäder och bostadsområden. För de allra flesta bostadsrättshavare, liksom för andra boende i en förenings hus och dess omgivning, bedöms de samlade förslagen ha positiva konsekvenser genom att de kan bidra till att brottsligheten och otryggheten minskar. Många föreningar bedöms ha en vilja att tillämpa de nya reglerna och det finns därför goda förutsättningar för att förslagen ska få effekt.

Förslagen kan inte minst få betydelse i områden med socioekonomiska utmaningar, där en stor andel av de boende upplever otrygghet. Till sammans med de åtgärder som vidtagits beträffande hyresrätter skapar åtgärderna ökad trygghet för alla boende, oavsett boendeform. Det kan bl.a. leda till att människor i ökad utsträckning vågar röra sig fritt i sitt bostadsområde, såväl under dagen som på kvällen. Ökad trygghet och färre brott bör också bidra till att bibehålla bostadsrätternas ekonomiska värde.

Förslaget om att den som utsatts för brott ska ha större möjligheter att behålla sin bostadsrätt i en tvist om förverkande kan innebära en viss risk för negativa effekter för andra boende i form av t.ex. fortsatta störningar.

Prop. 2025/26:304 Med hänsyn till förslagets utformning och till att bestämmelserna kommer att bli tillämpliga i ett begränsat antal fall bör de dock inte medföra en ökning av sådana effekter annat än i undantagsfall.

Konsekvenser för bostadsrättsföreningar

Förslagen gör det lättare att säga upp bostadsrättshavare som har begått brott i en lägenhet, i huset eller i området runt omkring. Förslagen innebär också att möjligheten att neka medlemskap när sökanden, eller någon annan som ska använda lägenheten, har begått brott förtydligas och utökas. Dessa förslag bör underlätta föreningarnas arbete mot brottslighet och för ökad trygghet. Detta bör på sikt medföra tryggare bostäder och bostadsområden.

Förslagen om förverkande träffar bl.a. brottslighet som begås mot någon som företräder föreningen, vilket kan väntas leda till bättre förutsättningar för föreningens företrädare och en större benägenhet att delta i föreningsarbetet. Även de ökade möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott kan väntas få sådana följder eftersom regleringen skapar möjlighet att förebygga brott mot föreningens företrädare. Att regleringen avseende nekande av medlemskap på grund av brott förtydligas är särskilt positivt då föreningarna ofta företräds av lekmän.

De förtydligade och utökade möjligheterna att neka medlemskap bör innebära att föreningarna mer sällan har anledning att agera mot någon som bor i huset, t.ex. genom att säga upp en bostadsrätt på grund av att den är förverkad. Det är förenat med särskilda svårigheter för föreningarna att agera mot den som stör eller skapar otrygghet i huset eftersom det handlar om att agera mot någon som bor i samma hus som föreningens företrädare, och som kan uppfattas som farlig eller störande. Även om det kan framstå som osäkert även att neka medlemskap, bör det vara förenat med färre risker och mindre obehag än att agera mot den som bor i huset. Föreningarna kan också undvika att säga upp en medlem för att det inte ska bli mer allmänt känt att det förekommer problem i föreningen. Om föreningen kan neka medlemskap i fler fall kan denna problematik i viss utsträckning undvikas.

Förslagen innebär att bostadsrättsföreningar i något större utsträckning kan behöva hantera känsliga personuppgifter om brott, om de väljer att utnyttja de utökade möjligheterna till uppsägning på grund av brott eller nekande av medlemskap på grund av brott. Föreningarna behandlar redan i dag denna typ av personuppgifter och det tillkommer inte något nytt ändamål för behandling av dem.

Förslagen om ett stärkt skydd för brottsutsatta bostadsrättshavare kan innebära en viss ökad risk för fortsatta åsidosättanden och därmed en risk för att föreningen måste genomföra en uppsägningsprocess på nytt. Den risken får dock bedömas som liten, eftersom risken för fortsatta åsidosättanden ska beaktas vid prövningen av om förverkande ska ske.

Förslaget om att fler tvister ska handläggas särskilt skyndsamt är positivt för föreningarna, eftersom det kan väntas påskynda prövningen av uppsägningsärenden.

Förslaget om utökade möjligheter för hyresvärderna att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn över hur lägenheten används, kan väntas ge

Konsekvenser för den som får sin bostadsrätt förverkad

Förslagen som avser förverkande på grund av brott kan väntas leda till en viss ökning av antalet uppsägningar som medför att bostadsrättshavare förlorar sin bostad. Det är dock mycket svårt att uppskatta omfattningen av ökningen. Antalet verkställda avhysningar från bostadsrätt på grund av de i sammanhanget relevanta grunderna utgör en liten andel av det totala antalet verkställda avhysningar. Det talar för att antalet uppsägningar enligt någon av de regler som nu föreslås också kommer att utgöra en förhållandevis liten andel av det totala antalet uppsägningar. På sikt skulle förslagen kunna minska antalet uppsägningar genom att bostadsrättshavare på grund av risken för att bli uppsagd avstår från vissa ageranden.

Förslagen innebär att bostadsrättshavares intressen i vissa fall får stå tillbaka till förmån för övriga boendes intresse av en trygg bostads- och närmiljö. Det drabbar bostadsrättshavare som genom att begå brott eller på annat sätt bidrar till otrygghet för övriga boende, eller som brister i sitt ansvar att se till att andra personer som bor eller vistas i lägenheten inte agerar på ett sådant sätt. Med hänsyn till föreningens och övriga boendes intressen är detta acceptabelt. Det ska också framhållas att den bostadsrättshavare som blir av med sin bostadsrätt behåller bostadsrättens ekonomiska värde, och alltså inte försätts i en sämre sits rent ekonomiskt.

När en bostadsrätt förverkas kan även andra personer som tillhör hushållet drabbas genom att de förlorar sin bostad. Som flera remissinstanser framhåller kan en vräkning innebära en rad negativa konsekvenser, inte minst för barn. Det kan leda till att en familj hamnar i en otrygg bostadssituation, och det kan vara svårt att komma tillbaka till bostadsmarknaden igen. Att bostadsrättshavaren behåller bostadsrättens ekonomiska värde torde dock underlätta anskaffandet av ett nytt boende. Hushållsmedlemmarnas intresse av att få behålla sin bostad måste också vägas mot föreningens och övriga boendes intressen. Föreningen måste ha möjlighet att säga upp en bostadsrätt i situationer där bostadsrättshavaren, eller någon som denne ansvarar för, genom att begå brott eller på annat sätt allvarligt bidrar till otrygghet i ett område. De konsekvenser som förslagen kan medföra för den som bor tillsammans med någon som begår brott eller skapar otrygghet är mot den bakgrunden acceptabla. Konsekvenserna kan enligt regeringens mening inte bedömas vara så omfattande att de har någon större betydelse på samhällsnivå. Konsekvenserna för barn berörs närmare nedan.

Konsekvenser för den som nekas medlemskap

Förslagen om utökade och förtydligade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening när sökanden, eller någon annan som ska använda lägenheten, har begått brott, kan väntas leda till att antalet nekade medlemskap i bostadsrättsföreningar ökar något. Det är mycket svårt att uppskatta omfattningen av ökningen. Genomgången i promemorian av de senaste årens avgöranden i hyresnämnderna indikerar dock att det är ovanligt att medlemskap nekas på grund av sökandens brottslighet. Annat

Prop. 2025/26:304 kan inte antas än att nekande av medlemskap på grund av brott även i fortsättningen kommer att utgöra en förhållandevis liten andel av det totala antalet nekade medlemskap. Vidare innebär förslagen en tydligare reglering, vilket i förlängningen bör leda till att såväl köpare som säljare av bostadsrätter får en ökad medvetenhet om när medlemskap kan nekas. Detta kan på sikt innebära att antalet nekade medlemskap på denna grund minskar.

Förslaget innebär att intresset hos den som förvärvat en bostadsrätt att tillträda bostadsrätten i något fler fall får stå tillbaka till förmån för medlemmarnas intresse av en trygg bostads- och närmiljö. Det drabbar den som har begått sådan brottslighet som innebär att det finns anledning att anta att bostads- eller närmiljön för medlemmarna kommer försämrats om medlemskap beviljas. Det drabbar också den som har för avsikt att använda lägenheten tillsammans med en sådan person. Med hänsyn till föreningens och medlemmarnas intressen är detta acceptabelt.

När någon nekas medlemskap i en bostadsrättsförening kan även andra personer som tillhör hushållet drabbas genom att de mister möjligheten till ett visst boende. Detta kan inte jämföras med situationen att en familj förlorar sitt boende. Det kan dock antas att vissa personer kan få det svårt att under en viss period få tillgång till en bostadsrätt. Så kan redan i dag vara fallet för personer som t.ex. gjort sig skyldiga till allvarliga brott eller som har blivit vräkta från ett tidigare boende, och för anhöriga till sådana personer. Antalet personer som hamnar i en sådan situation kan väntas öka något, men det handlar ändå om en mycket begränsad krets personer. Förslagen innebär inte heller att möjligheterna till boende helt stängs för någon. Den som inte kan få tillgång till en viss bostadsrätt har ofta möjligheter till annat boende. Möjligheterna för den som dömts för brott att återanpassas till samhället kan inte anses försämrats i någon större utsträckning. Medlemmarnas, och andra boendes, intresse av en trygg och lugn boendemiljö väger sammantaget klart tyngre än sökandens, eller dennes familjemedlemmars, intresse av att få tillgång till en viss bostad. De negativa konsekvenserna i detta avseende kan inte heller anses vara så omfattande att de har någon större betydelse på samhällsnivå.

Regeringen delar inte vissa remissinstansers farhågor om att förslaget kan antas ge upphov till någon särskild risk för diskriminering. Förslagets utformning, den vägledning som ges i författningskommentaren, framtida praxisbildning och möjligheten att få frågan prövad av hyresnämnd och domstol, bör säkerställa en enhetlig tillämpning. Den förening som vill neka medlemskap av otillbörliga skäl, torde inte heller låta sig påverkas av regelverkets utformning.

Några remissinstanser menar att det finns risk för ökade krav på att den som ansöker om medlemskap ska redogöra för vilka personer som kan komma att använda lägenheten och för deras brottslighet. Några remissinstanser menar också att mäklarna riskerar att hamna i en svår balansgång mellan integritetsskydd och rådgivningsplikt. Som *Bostadsrätterna* anför kan det antas att antalet undersökningar om sökandes brottslighet ökar. Regeringen bedömer dock, med hänsyn till förslagets utformning, att det för de allra flesta föreningar inte kommer vara relevant att genomföra mer regelmässiga undersökningar. Eftersom avsaknaden av svar från sökanden i fråga om brottslighet m.m. inte ensamt kan vara tillräckligt för att neka medlemskap bör det normalt bara finnas anledning för föreningarna att

genomföra sådana undersökningar när det finns andra uppgifter som tyder på att den föreslagna bestämmelsen kan bli tillämpbar. Enligt regeringens mening ska mot den bakgrunden riskerna i detta avseende inte överdrivas. Det kan tilläggas att det är bostadsrättsföreningarna som genom förslaget ges ökade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott, och som därmed kan ha anledning att undersöka förekomsten av brott. Det är inte något som ankommer på mäklarna.

Konsekvenser för säljare och för marknaden

Eftersom förslagen om ökade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott kan väntas leda till att antalet nekade medlemskap ökar något kan även antalet ogiltiga förvärv av bostadsrätt öka något, i vart fall på kort sikt. Ogiltigheten kan, som flera remissinstanser påpekar, medföra negativa konsekvenser för säljaren. Säljaren har ofta förvärvat ett annat boende och om det inte går snabbt att ordna med en ny försäljning kan säljaren stå med två bostäder. Det kan i sin tur medföra att säljaren måste ta dubbla lån, vilket ofta inte godtas av kreditgivarna. Säljaren kan då känna sig tvungen att begå kontraktsbrott mot säljaren av den andra bostaden, eventuellt med skadestånd som följd. Även för köparen uppstår naturligtvis praktiska problem vid nekat medlemskap.

Det är också tänkbart att, som flera remissinstanser anför, en ökning av antalet ogiltiga förvärv leder till osäkerhet på marknaden, eftersom köpare och säljare i större utsträckning behöver förhålla sig till risken för ogiltighet. Det är tänkbart att sådana effekter blir något mer framträdande lokalt och på mindre marknader.

Eftersom det bedöms att nekande av medlemskap på grund av brott även i fortsättningen kommer utgöra en förhållandevis liten andel av det totala antalet nekade medlemskap kan det dock inte förväntas att antalet ogiltiga förvärv ökar i någon större omfattning. På sikt kan antalet ogiltiga förvärv i stället minska genom att tydligheten i regleringen ökar. De säljare som drabbas av besvär till följd av förslaget kan alltså inte antas bli särskilt många. Påverkan på marknaden kan inte heller bedömas bli annat än marginell.

De negativa konsekvenserna för säljare och eventuell osäkerhet på marknaden skulle också kunna minska om säljare och köpare och marknaden i stort anpassar sig efter regleringen, t.ex. genom att tillämpa längre tillträdestider. Som ett par remissinstanser anför blir mäklarens roll, i fråga om att vägleda konsumenter, viktig. Det behov av vägledning kring vilken information mäklare ska lämna vid förmedling av bostadsrätter bör, liksom även standardiserade avtalsvillkor och utbildningsmaterial, kunna omhändertas av berörda branschorganisationer.

Konsekvenser för näringsidkare

Förslagen bedöms leda till positiva effekter för den som bedriver näringsverksamhet i lokal. I vissa områden påverkas de i hög utsträckning av brottslighet som t.ex. skadegörelse, stöld och utpressning. Genom de utökade möjligheterna att säga upp en bostadsrättshavare på grund av brott, och att neka medlemskap på grund av brott, förbättras förutsättningarna för seriösa företag att bedriva verksamhet i dessa områden. En

Prop. 2025/26:304 ökad vilja hos näringsidkare att investera och satsa i ett område leder till ett bättre utbud av service och arbetstillfällen. Det är positivt för de som bor i området.

Konsekvenser för brottsutsatta

Personer som utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående ges ett förstärkt skydd genom utökade möjligheter att behålla en bostad i en tvist om förverkande. Förverkande ska inte ske om det skulle vara oskäligt mot bakgrund av att det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att denne, eller någon i dennes hushåll, har utsatts för ett sådant brott. Om den brottsutsatta personen är den ende bostadsrättshavaren, finns därmed ett gott skydd mot förverkande.

Om bostadsrätten förverkas på grund av bostadsrättshavarens våld, kan även den som våldet riktas mot bli av med sin bostad. Eftersom förslagen innebär att möjligheterna till förverkande vid förekomst av brottslighet i lägenheten utökas, kan en följd av förslagen i den delen vara att den som utsätts för våld av en bostadsrättshavare i något fler situationer blir av med sitt boende. Intresset av att kunna säga upp bostadsrättshavare som begår brott måste dock anses väga tyngre i dessa fall. Om förverkande inte skulle kunna ske skulle det innebära att våldsverkaren skulle få behålla sin bostadsrätt och kunna bo kvar i lägenheten, eventuellt tillsammans med den brottsutsatta personen. Det ska i sammanhanget framhållas att den som är bostadsrättshavare inte förlorar det ekonomiska värde som hon eller han har i bostadsrätten, när den förverkas. Det är också möjligt att komma överens om att den brottsutsatta personen ska förvärva lägenheten. Det kan också framhållas att föreningen utöver möjligheten att förverka en bostadsrätt också kan ha anledning att, vid misstanke om brott, vidta andra åtgärder, som att kontakta polis och socialtjänst. Det kan i detta sammanhang också finnas skäl för bostadsrättsföreningar att överväga behovet av att ta fram interna rutiner eller riktlinjer för hur misstanke om våld i nära relation, eller oro för att vuxna eller barn på andra sätt far illa, bör uppmärksammas och hanteras.

9.2 Konsekvenser för brottsligheten och tryggheten

Regeringens bedömning

Förslagen bedöms få en positiv effekt på tryggheten och minska brottsligheten i bostadsområden, särskilt i utsatta områden.

Promemorians bedömning

Bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Ett antal remissinstanser, bl.a. *Bostadsrätterna*, *Fastighetsägarna*, *HSB riksförbund* och *Riksbyggen*, instämmer i att förslagen kan väntas öka tryggheten och minska brottsligheten i bostadsområden.

Några remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Dalarna* och *Malmö kommun*, menar att det inte går att dra slutsatsen att förslagen skulle bidra till minskad brottslighet och ökad trygghet i bostadsområden överlag. En del remissinstanser menar att förslagen kan få motsatt effekt, eller flytta problemen till andra områden. *Tomelilla kommun* lyfter risken för att oseriösa aktörer, särskilt på mindre orter där priserna inte är så höga, använder bostadsrättsföreningar och deras fastigheter som knypunkt för kriminalitet. När bostadsrättsföreningar i större städer nekar medlemskap eller förverkar bostäder finns det därför en risk att kriminaliteten sprider sig till mindre orter.

Skälen för regeringens bedömning

Förslagen innebär att en bostadsrätt i fler fall än i dag kommer att kunna sägas upp på grund av att bostadsrättshavaren, eller någon som bostadsrättshavaren ansvarar för, har begått brott i lägenheten eller i området omkring denna. En uppsägning på någon av de föreslagna grunderna kommer med stor sannolikhet att öka tryggheten och säkerheten inom den aktuella fastigheten och området runt omkring. Hur stor effekten blir i det enskilda fallet beror på brottslighetens karaktär och omfattning, och på hur många människor som direkt eller indirekt har påverkats av brottsligheten.

Förslagen innebär också att medlemskap i en förening kommer kunna nekas i fler fall när någon som ska använda lägenheten har begått brott. Utökade möjligheter att neka medlemskap på denna grund bör innebära att brottslighet och otrygghet inom den aktuella fastigheten och i det aktuella området i större utsträckning kan undvikas.

Det kan alltså konstateras att förslagen bör verka brottsförebyggande, öka tryggheten och minska brottsligheten i bostadshus och bostadsområden. Det är dock svårt att beräkna den samlade effekten av lagförslagen på brottsligheten och tryggheten i bostadsområden. Det kan antas att det i första hand är i utsatta områden som förslagen kan förväntas få effekt, både på brottsligheten och på människors upplevelser av utsatthet och oro.

Förslagen kan bidra till att koncentrationen av kriminella personer inom ett visst område minskar, vilket både underlättar polisens arbete och förbättrar situationen för de boende. Samtidigt störs de kriminella i sin brottsutövning. En ökad risk för uppsägning gör vidare att t.ex. familjemedlemmar får ett tydligt incitament att förebygga brottslighet. Det bedöms därför att förslagen inte bara kan flytta brottsligheten, utan att de på sikt även kan leda till mindre brottslighet, särskilt i vissa områden.

9.3 Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män

Regeringens bedömning

De samlade förslagen bedöms få störst positiv effekt för kvinnor.

Den utökade möjligheten för en person som utsatts för brott av en närstående att bo kvar i sin bostad bedöms ha positiva effekter för kvinnor och bidra till att öka jämställdheten mellan kvinnor och män, och till att

Promemorians bedömning

Bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser har inga synpunkter eller uttalar sig inte om bedömningen.

Några remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Blekinge* och *Länsstyrelsen i Kronoberg*, menar att förslagen riskerar att förstärka redan existerande strukturella skillnader mellan kvinnor och män. De anför att den ekonomiska ojämlikheten mellan kvinnor och män innebär att män oftare är den som har kapital att köpa en bostad, vilket innebär att det uppstår en beroendesituation som kan förvärras av förverkande. *Roks* menar att det behövs en djupare analys i förhållande till arbetet för kvinnofrid, uppfyllandet av de jämställdhetspolitiska delmålen och Sveriges internationella åtaganden. Att kvinnor som utsätts i prostitution riskerar att förlora sin bostad står i strid med de jämställdhetspolitiska delmålen att mäns våld mot kvinnor och utnyttjande i prostitution och människohandel ska upphöra.

Skälen för regeringens bedömning

Det är betydligt vanligare att kvinnor känner otrygghet i det egna bostadsområdet. Förslagen kan därmed väntas få störst positiv effekt för kvinnor.

Hemmet är en vanlig brottsplats för mäns våld mot kvinnor. Förslaget om utökade möjligheter att säga upp en bostadsrättshavare som använder lägenheten för att begå brott mot en närstående bedöms därmed också ha en positiv effekt för kvinnor. Förslagen innebär vidare att en våldsutsatt kvinna får ett starkare skydd mot uppsägning eftersom bostadsrätten inte ska vara förverkad om ett förverkande skulle 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. Förslagen kan därför sägas dämpa en av de negativa effekterna av mäns våld mot kvinnor, vilket bidrar till att öka jämställdheten mellan kvinnor och män och till att uppnå det jämställdhetspolitiska delmålet att mäns våld mot kvinnor ska upphöra. Förslagen innebär även att den som blir utsatt för brott i något fler fall kan bli av med sitt boende, till följd av att bostadsrätten förverkas från den som begått brottet. I det sammanhanget ska det dock framhållas att den som förlorar sin bostadsrätt på grund av förverkande, t.ex. en kvinna som utsatts för brott, inte hamnar i ett försämrat ekonomiskt läge.

Vad gäller möjligheten till uppsägning i fall då lägenheten används för prostitution så är det inte rimligt att föreningen ska behöva acceptera att lägenheten vanemässigt används för detta ändamål. Det gäller även i fall då den boende använder lägenheten för detta ändamål. Med hänsyn till att det inte är vanligt att kvinnor som lever i prostitution använder den egna bostaden för det ändamålet kan eventuella negativa konsekvenser av förslaget väntas bli förhållandevis begränsade (jfr prop. 2023/24:112 sid 66).

9.4 Konsekvenser för barnets rättigheter

Regeringens bedömning

Förslagen bedöms öka tryggheten för många barn.

Förslagen bedöms leda till att antalet barn som får lämna sin bostad ökar i viss, begränsad, utsträckning.

Den utökade möjligheten för en person som utsatts för brott av en närstående att bo kvar i sin bostad stärker även barns möjligheter att bo kvar i bostaden.

Promemorians bedömning

Bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser har inga synpunkter eller uttalar sig inte om bedömningen.

Ett antal remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Blekinge, Länsstyrelsen i Dalarna, Länsstyrelsen i Kronoberg, Länsstyrelsen i Stockholm och Länsstyrelsen i Östergötland*, framhåller de negativa effekterna för barn som vräks. De menar bl.a. att en vräkning kan leda till otrygga boendeförhållanden där barn riskerar att hamna i olovliga andrahandsuthyrningar eller tvingas bo i trångboddhet hos vänner eller släkt. De anför att destruktiva familjeförhållanden som familjemedlemmar med kriminella kopplingar, missbruk, psykisk ohälsa m.m. har en stor inverkan på barns mående och utveckling. Att förebygga detta i tid och fånga upp dessa barn på ett bra sätt underlättas inte av att de förlorar sina hem. Flera av remissinstanserna lyfter särskilt att det är problematiskt att hushåll med barn kan sägas upp utan dialog med socialtjänsten. Remissinstanserna påpekar också att enligt barnkonventionen ska – vid alla beslut som rör barn – barnets bästa beaktas i första hand och att barn enligt konventionen har rätt till skälig levnadsstandard, t.ex. bostad.

Skälen för regeringens bedömning

Barn påverkas i stor utsträckning av den brottslighet som förekommer i många bostadsområden. Exponering för brott i närområdet har negativa effekter på barns utveckling och riskerar att negativt påverka deras livschanser på längre sikt. Brottsligheten har också konsekvenser för barn genom att föräldrar inte vågar låta barnen gå ut och leka på lekplatser och innergårdar. En trygg boendemiljö är särskilt viktig för barn. Om miljön i ett bostadsområde blir tryggare, får det därmed särskilt stor betydelse för barn. En minskad brottslighet i bostadsområden kan också antas leda till att färre unga dras in i kriminalitet.

Förslaget att en bostadsrättshavare som är förälder ska ha tillsynsansvar för barn även vid brott som försämrar närmiljön för andra boende kan väntas öka föräldrars motivation att hålla uppsikt över sina barn och att ta ett större ansvar för att se till att barnen inte vistas i miljöer där det finns en risk för exponering mot kriminalitet och kriminella nätverk.

Förslagen om förverkande av bostadsrätt på grund av brott kan väntas leda till att lägenheter där barn har sitt boende i vissa fall kommer att sägas upp. En vräkning kan, som flera remissinstanser anför, medföra flera negativa konsekvenser för barn när det gäller skolgång, fritidsaktiviteter och det sociala nätverket. Det kan också leda till att barn hamnar i mer otrygga boendeförhållanden. Barn berörs dock av uppsägningar även med nuvarande lagstiftning. Regler motsvarande de som nu föreslås för bostadsrätter gäller också redan för hyresrätter. Det kan också antas att det antal barn som kommer beröras av avhysningar till följd av de nu föreslagna reglerna kommer att vara mycket lågt. För de barn som berörs är kompensatoriska insatser från bl.a. socialtjänsten av stor betydelse, för att motverka eventuella negativa konsekvenser för de enskilda barnen.

Domstolarna ska i det enskilda fallet göra en bedömning av vilka konsekvenser en uppsägning får för ett barn, och en prövning av om uppsägningen, med beaktande av barnets intresse av skydd för sin hemmiljö, står i rimlig proportion till det aktuella åsidosättandet. Som flera remissinstanser framhåller ska barnets bästa, i enlighet med bestämmelserna i barnkonventionen, beaktas i första hand vid alla beslut som rör barn. Barnets intressen ska ges självständig betydelse, vilket bör medföra att det i fall där ett barn berörs krävs att det som bostadsrättshavaren har gjort sig skyldig till ska vara något allvarigare än annars, för att bostadsrätten ska upphöra (jfr NJA 2021 s. 1065). Förslagets utformning innebär att barns rättigheter i enlighet med bl.a. barnkonventionen kan beaktas i varje enskilt fall.

Förslaget om förstärkt skydd för brottsutsatta personer kommer i de fall personen har barn också att stärka barnets möjlighet att bo kvar i bostaden. Vidare kommer förslaget om att föreningen även vid bristande skötsamhet ska underrätta socialnämnden innan bostadsrätten sägs upp, förbättra förutsättningarna för socialnämnden att vidta lämpliga åtgärder innan förverkande sker. Det är särskilt viktigt när barn bor i lägenheten. Som flera remissinstanser anför är det viktigt att tidigt fånga upp barn som riskerar att utsättas för kriminalitet, skadligt bruk och beroende eller psykisk ohälsa. Vid särskilt allvarliga störningar, särskilt allvarlig bristande skötsamhet, liksom vid brott i lägenheten eller närområdet, är dock föreningens intresse av att snabbt kunna agera sådant att det inte kan krävas att socialtjänsten underrättas före uppsägningen. Även i dessa fall ska dock socialtjänsten enligt förslagen underrättas.

Förslaget om utökade möjligheter att neka medlemskap i en förening kan i viss utsträckning innebära att barn inte får tillgång till ett visst boende. Det medför dock inte i sig att barn står utan boende.

Regeringens bedömning

Förslagen kan leda till en viss ökning av antalet mål och ärenden hos allmänna domstolar, hyresnämnder och Kronofogdemyndigheten. De ökade kostnaderna kan hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

Promemorians bedömning

Bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser har inga synpunkter eller uttalar sig inte om bedömningen.

Domstolsverket menar att det är svårt att bedöma den ökade tillströmningen av mål och ärenden som förslagen kan leda till, och de ekonomiska konsekvenser som detta kan medföra för domstolarna, inte minst då förslagen tillsammans med andra reformer som nyligen genomförts kan antas få kumulativa effekter. *Sundsvalls tingsrätt* menar att påverkan på handläggningstiderna inte är tillräckligt utredda, särskilt inte då det för närvarande införs en stor mängd reformer – även inom det hyresrättsliga området. *Svea hovrätt* bedömer att antalet tvister om medlemskap i en bostadsrättsförening kommer öka.

Kronofogdemyndigheten menar att förslagen kan antas leda till viss ökning av ärenden om avhysning, men att dessa kommer att utgöra en liten andel av det totala antalet avhysningar. Även ärenden om särskild handräckning och tvångsförsäljning av bostadsrätter kan komma att öka, i begränsad utsträckning. Kronofogdemyndigheten anför också att myndighetens personal kommer att behöva ombesörja fler delgivningar, avhysningar och tillträden i riskfyllda miljöer med kriminellt belastade personer, vilket medför säkerhetsrisker

Skälen för regeringens bedömning

Den ökning av antalet uppsägningar som förslagen kan leda till kan medföra ett ökat antal mål om förverkande vid de allmänna domstolarna, i vart fall initialt. Som några remissinstanser anför är det svårt att bedöma hur stor ökningen kommer vara. På längre sikt kan det antas att förslagen har en viss avhållande effekt och bidrar till att minska antalet uppsägningar som leder till tvist.

Den ökning av antalet nekade medlemskap som förslagen kan leda till kan medföra ett ökat antal ärenden om prövning av frågan om medlemskap i hyresnämnd och i Svea hovrätt, i vart fall initialt. Även i dessa fall är det svårt att bedöma hur stor ökningen kommer vara. Det är dock ovanligt att prövning sker av medlemskap som nekats på grund av brott och det kan antas att andelen prövningar av medlemskapsfrågan på denna grund, i förhållande till andra grunder, kommer vara fortsatt liten. På längre sikt kan den ökade tydligheten innebära att färre fall blir föremål för tvist.

Förslagen kan möjligen också leda till en viss ökning av antalet mål i allmän domstol om skadestånd på grund av felaktiga styrelsebeslut i medlemskapsfrågan. En sådan ökning kan dock inte bli annat än mycket marginell. Den ökade tydligheten bör också medföra att föreningarnas beslut i större utsträckning är korrekta. På sikt kan antalet mål av denna typ därför tänkas minska.

Förslagen påverkar inte mål- och ärendetillströmningen till domstolarna eller nämnderna i större utsträckning än att eventuella kostnadsökningar ryms inom befintliga ekonomiska ramar.

Nämndernas eller domstolarnas hantering av ärenden om uppsägningar påverkas inte heller i övrigt i någon större utsträckning. Handläggnings-tiderna kan t.ex. väntas förbli i huvudsak desamma. Att ytterligare ärendetyper ska handläggas särskilt skyndsamt kan i viss utsträckning påverka handläggningen av andra ärenden negativt. Det är dock angeläget att ärenden om uppsägning på grund av beteenden som har en påtagligt negativ inverkan på tryggheten handläggs särskilt skyndsamt.

Förslagen kan vidare antas leda till en viss ökning av antalet ärenden om avhysning hos Kronofogdemyndigheten. Det kan dock antas att antalet ärenden om avhysning på någon av de nu aktuella grunderna kommer att utgöra en liten andel av det totala antalet avhysningar. Som *Kronofogdemyndigheten* anför kan antalet ärenden om särskild handräckning och tvångsförsäljning av bostadsrätter också komma att öka, i begränsad utsträckning. Eventuella kostnadsökningar för Kronofogdemyndigheten kan inte väntas bli större än att de kan hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

9.6 Konsekvenser för kommuner

Regeringens bedömning

Förslagen bedöms inte påverka kommunernas planering av bostadsförsörjningen i någon beaktansvärd utsträckning.

Förslagen bedöms ha en relativt begränsad effekt på socialtjänsternas verksamhet.

Promemorians bedömning

Bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

De flesta remissinstanser har inga synpunkter eller uttalar sig inte om bedömningen.

Malmö kommun framhåller att det är svårt att bedöma i vilken omfattning socialtjänstens arbete kommer att påverkas av förslagen.

Skälen för regeringens bedömning

I lagen (2000:1383) om kommunernas bostadsförsörjningsansvar ställs krav på kommunen när det gäller planeringen för bostadsförsörjningen.

Kommunernas ansvar ger inte den enskilde en rätt till bostad utan avser att främja att ändamålsenliga åtgärder för bostadsförsörjningen förbereds och genomförs så att alla i kommunen ges förutsättningar att leva i goda bostäder (jfr 1 § lagen om kommunernas bostadsförsörjningsansvar).

Det finns inte anledning att anta att förslagen kommer att leda till någon kraftig ökning av antalet uppsägningar, eller nekande av medlemskap i bostadsrättsföreningar. Konsekvenserna förväntas därför inte bli så stora att de påverkar kommunernas planering av bostadsförsörjningen i någon beaktansvärd utsträckning.

Den ökning av antalet uppsägningar som förslagen kan väntas leda till kan medföra en viss utökad arbetsbörda för socialtjänsten, som i något fall kan behöva hjälpa den som blivit uppsagd och andra som tillhör hushållet att hitta en ny bostad. Det gäller särskilt i situationer där bostadsrättshavaren har barn som har sin bostad i lägenheten. Utgångspunkten är dock att den enskilde är ansvarig för att själv ordna en bostad. Även om förslagen medför att det i vissa situationer blir svårare för den som begått brott att få en ny bostadsrätt kan det antas att många situationer också kan lösas på det sättet, särskilt med beaktande av att bostadsrättshavaren behåller bostadsrättens ekonomiska värde. Det kan vidare antas att antalet uppsägningar på de aktuella grunderna kommer att utgöra en förhållandevis liten andel av det totala antalet uppsägningar. Även om det är svårt att bedöma exakt i vilken utsträckning förslagen kommer påverka socialtjänstens arbete, bedöms de mot den bakgrunden ha en relativt begränsad effekt på socialtjänstens verksamhet.

Förslaget om att bostadsrättsföreningen ska skicka en underrättelse till socialnämnden i fall av bristande skötsamhet innebär att nämnderna i fler fall, och i ett tidigare skede, kommer få vetskap om problem som kan leda till en uppsägning. Det ger bättre förutsättningar att vidta åtgärder som kan leda till att bostadsrättshavaren får behålla bostaden och att ge stöd inför en vräkning. Det kan även underlätta brottsförebyggande insatser.

9.7 Övriga konsekvenser

Regeringens bedömning

Förslagen har inte några övriga konsekvenser av betydelse.

Promemorians bedömning

Bedömningen i promemorian stämmer överens med regeringens.

Remissinstanserna

Remissinstanserna har inga synpunkter.

Skälen för regeringens bedömning

Förslagen är utformade på ett sådant sätt att det inte finns risk för ökad diskriminering av vissa grupper. Förslagen kan inte heller antas ha någon påverkan på konkurrensen mellan företag.

Förslagen bedöms förenliga med de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen och övriga internationella åtaganden.

Förslagen har i övrigt inte några konsekvenser av betydelse.

10 Författningskommentar

Förslaget till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

2 kap. Föreningens medlemmar m.m.

Rätt till medlemskap vid övergång av bostadsrätt

3 § Den som en bostadsrätt har övergått till får inte 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.

Inträde i föreningen får alltid vägras 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 försämras på ett sätt som inte skäligen bör tålas.

För vissa särskilda fall av övergång gäller 4–7 §§.

I paragrafen regleras rätten till medlemskap i en bostadsrättsförening för förvärvaren av en bostadsrätt och under vilka förutsättningar medlemskap får vägras. Övervägandena finns i avsnitt 6.

I *första stycket*, som ändras enbart språkligt, anges att en bostadsrättsförening inte får vägra den som en bostadsrätt har övergått till medlemskap om villkoren i stadgarna är uppfyllda och hon eller han skäligen bör godtas som bostadsrättshavare.

I det nya *andra stycket* anges att medlemskap alltid får vägras om den som bostadsrätten övergått till eller någon annan som ska använda lägenheten gjort sig skyldig till sådan brottslighet att det finns befogad anledning att anta att bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar, om medlemskap beviljades, skulle försämras på ett sätt som inte skäligen bör tålas.

Bestämmelsen utgör en särreglering av en situation när förvärvaren inte skäligen bör godtas som medlem. Den är inte avsedd att reglera alla fall där brottslighet kan ligga till grund för att neka medlemskap. Sådan brottslighet som faller utanför bestämmelsens tillämpningsområde kan prövas enligt första stycket. Tillämpningsområdena för första och andra styckena är alltså överlappande.

Bestämmelsen är tillämplig i samma fall av övergång av bostadsrätt som bestämmelsen i första stycket. Både övergång avseende bostadslägenhet och lokal omfattas. I vissa överlåttelsesituationer gäller särskilda regler. Vid förvärv från make eller vissa sammanboende är möjligheten att neka medlemskap mer begränsad än vad som följer av reglerna i denna paragraf. Vid juridiska personers förvärv och vid förvärv av andelar i en bostadsrätt är å andra sidan möjligheterna att neka medlemskap större (4–6 §§). Den nya bestämmelsen är också tillämplig beträffande hyresgäster som vill

inträda i en bostadsrättsförening när föreningen har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt (8 §).

Den nya bestämmelsen innebär att det vid bedömningen av om någon ska antas som medlem i föreningen får läggas ökad vikt vid brott som begåtts av de som ska använda lägenheten, och vid medlemmarnas intresse av en lugn och trygg bostads- och närmiljö. Bedömningen utgår från den brottslighet som sökanden eller någon annan som ska använda lägenheten har gjort sig skyldig till. En objektiv bedömning ska göras av om det finns anledning att anta att bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar skulle försämrats på ett sätt som inte skäligen bör tålas. Det handlar alltså om att göra en prognos utifrån de konkreta omständigheter som framkommit. En prognos är alltid förenad med osäkerheter. Det räcker emellertid att det finns anledning att anta att de negativa konsekvenserna kommer att uppstå.

Med uttrycket annan som ska använda lägenheten avses den krets av personer som har för avsikt att nyttja lägenheten i sådan utsträckning att det har betydelse för medlemmarnas bostads- eller närmiljö. I kretsen ingår de som ska bo i lägenheten, helt eller delvis, t.ex. make, sambo eller barn till sökanden. Kretsen omfattar också personer som har för avsikt att använda lägenheten utan att bo där, t.ex. använda den för brottsliga ändamål. Det kan t.ex. handla om fall då det framgår att det är någon annan än den som ansöker om medlemskap som ska använda lägenheten och att det huvudsakliga syftet är brottsligt, som att lägenheten ska användas för att förvara eller sälja vapen eller narkotika, eller för att sälja sexuella tjänster. Personer som kommer vistas i lägenheten helt tillfälligt, t.ex. besöka den som gäst, kan inte anses använda lägenheten på det sätt som avses med uttrycket annan som ska använda lägenheten.

I regeln anges inte uttryckligen vilken typ av brottslighet som kan utgöra grund för att neka medlemskap. I stället är det avgörande om brottsligheten innebär att det finns befogad anledning att anta att medlemmarnas bostads- eller närmiljö skulle försämrats på det sätt som anges i bestämmelsen. Det ska alltså finnas ett orsakssamband mellan brottsligheten och den antagna försämringen av bostads- eller närmiljön. Det ska finnas fog för att, med anledning av brottsligheten, anta att den aktuella försämringen skulle uppstå om medlemskap beviljades. Det ska alltså finnas sakligt godtagbara skäl för bedömningen.

Bedömningen av om brottsligheten är sådan att den kan ligga till grund för att neka medlemskap ska göras utifrån omständigheterna i varje enskilt fall.

Mindre allvarlig brottslighet, som t.ex. ringa narkotikabrott eller en butiksstöld och mindre allvarliga fall av skadegörelse, som t.ex. klotter, aktualiserar normalt inte en tillämpning av bestämmelsen. Detsamma gäller brottslighet som förekommer i varierande utsträckning på de flesta platser i landet, som t.ex. slagsmål av mindre allvarligt slag sent en kväll på en nattklubb.

Vid allvarlig eller omfattande brottslighet kan det å andra sidan många gånger finnas befogad anledning att anta att medlemmarnas bostads- eller närmiljö kommer försämrats på ett sätt som inte skäligen bör tålas, om medlemskap beviljas (se vidare om allvarlig och omfattande brottslighet i kommentaren till 7 kap. 18 §). Det kan t.ex. handla om allvarlig våldsbrottslighet som sprängningar, skjutningar och allvarliga fall av misshand-

el, allvarlig sexualbrottslighet, och narkotikahandel. Det kan också handla om brott som våldsamt upplopp och sabotage mot blåljusverksamhet, om bilbränder och om fall där någon varit beväpnad på allmän plats, vilket ofta bedöms som grovt vapenbrott. Det finns också anledning att lägga större vikt vid upprepad eller vanemässig brottslighet, än vid brott som har karaktären av en engångsföreteelse (se vidare om brottslighet som begås vanemässigt i kommentaren till 7 kap. 18 §). Om brottsligheten begås vanemässigt kan det bli aktuellt att tillämpa bestämmelsen även om varje enskilt brott sett för sig inte är av allvarligare slag.

Av betydelse är också om brottsligheten kan kopplas till en bostad. Om brottsligheten är sådan att den lett till eller hade kunnat föranleda förverkande av bostadsrätt eller hyresrätt, finns det normalt anledning att anta att ett beviljat medlemskap kommer medföra en sådan försämring av medlemmarnas bostads- eller närmiljö som avses i bestämmelsen. Det kan t.ex. handla om brottslighet som kan utgöra störningar i boendet, eller som kan omfattas av de föreslagna bestämmelserna om bristande skötsamhet och brottslighet som ska likställas med störningar i boendet (se vidare kommentaren till 7 kap. 9 §). Även allvarlig eller omfattande brottslighet som har begåtts med användning av en lägenhet är normalt sådan att det blir aktuellt att tillämpa bestämmelsen (se vidare kommentaren till 7 kap. 18 § 8).

Om brottsligheten har begåtts mot någon som är medlem i föreningen, eller mot någon i en medlems hushåll, finns det också ofta anledning att anta att bostads- eller närmiljön för medlemmarna skulle försämrats om medlemskap beviljas.

Ekonomisk brottslighet kan ofta sakna betydelse för medlemmarnas bostads- eller närmiljö. I vissa fall kan dock även ekonomisk brottslighet antas påverka medlemmarnas bostads- eller närmiljö, t.ex. om någon som ska använda bostaden har begått omfattande ekonomisk brottslighet i en bostadsrättsförening.

Brottslighet som inte har betydelse för medlemmarnas bostads- eller närmiljö kan i stället ha betydelse vid en prövning enligt första stycket.

Vid bedömningen av om brottsligheten ger anledning att med fog anta att ett beviljat medlemskap skulle leda till en försämring av medlemmarnas bostads- eller närmiljö får vidare det tidsmässiga sambandet mellan brottsligheten och ansökan om medlemskap betydelse. Om brottsligheten har begåtts under de 2–3 år som närmast föregått ansökan har den normalt betydelse för bedömningen. Om brottsligheten ligger längre tillbaka i tiden finns det ofta anledning att lägga mindre vikt vid den. Om brottsligheten ligger mer än tio år tillbaka i tiden kan det antas att den normalt har mycket liten, eller helt saknar, betydelse för frågan om medlemskap. Brottslighetens allvar, omfattning och karaktär har dock betydelse i sammanhanget. Ju allvarligare eller mer omfattande brottsligheten är desto längre tid kan den antas ha betydelse för frågan om medlemskap. Även om brottsligheten är mycket allvarlig kan den dock ligga så långt tillbaka i tiden att den helt saknar betydelse för frågan om medlemskap. Om det är fråga om brottslighet som begåtts vanemässigt får det betydelse huruvida det brottsliga agerandet fortlöper eller om det kan anses ha upphört.

Av betydelse är också hur de personliga förhållandena hos den som har begått brottet har utvecklats mellan gärningen och ansökan om medlemskap. Om en förbättring av de personliga förhållandena inte kan på-

visas kan det ha mindre betydelse vilken tid som har gått sedan gärningen. Om det framgår att de personliga förhållandena på ett påtagligt sätt har förbättrats sedan gärningen kan det saknas anledning att anta att ett beviljat medlemskap skulle leda till en försämring av medlemmarnas bostads- eller närmiljö, även om brottet begåtts i relativ närtid.

Varje negativ påverkan på miljön i bostaden och i närmiljön kring bostaden, som inte skäligen bör tålas, omfattas av bestämmelsen. I princip avses all sådan påverkan på bostads- eller närmiljön som träffas av bestämmelsen om störningar i boendet eller av de föreslagna bestämmelserna om bristande skötsamhet och om sådan brottslighet som ska likställas med störningar i boendet (se vidare kommentarerna till 7 kap. 9 och 18 §§). Även annan negativ påverkan kan dock omfattas.

Det är inte nödvändigt att det kan göras några mer exakta uttalanden om hur bostads- eller närmiljön kommer att påverkas av att sökanden beviljas medlemskap. Det är tillräckligt att någon form av försämring i detta avseende med fog kan antas bli följden av att medlemskap beviljas. Typfallet är att det kan väntas att medlemmarna kommer utsättas för störningar eller att de kommer uppleva otrygghet i boendet eller närområdet. Ofta kan det vara så att det finns anledning att anta att sökanden eller någon annan som skulle använda lägenheten skulle agera på ett sätt som försämrar medlemmarnas bostads- eller närmiljö. Det vill säga att det kan väntas att en sådan person skulle bete sig på ett sådant sätt att medlemmarnas bostads- eller närmiljö störs eller upplevs som otrygg. Men regeln kan också tillämpas när en försämring av bostads- eller närmiljön kan antas bli följden av att medlemskap beviljas, oavsett hur sökanden och de andra som skulle använda lägenheten kan väntas agera. Det kan då t.ex. handla om fall där det finns en risk för att sökanden, eller någon annan som skulle använda lägenheten, på grund av tidigare brottsliga gärningar, kommer bli föremål för hämndåtgärder eller liknande.

För att föreningen ska ha rätt att neka medlemskap med stöd av bestämmelsen krävs det att det med fog kan antas att bostads- eller närmiljön skulle försämrats på ett sätt som inte skäligen bör tålas av föreningens medlemmar. Det krävs alltså att det kan förutspås en försämring av viss allvarlighetsgrad. Huruvida försämringen är tillräckligt allvarlig får avgöras utifrån en helhetsbedömning i varje enskilt fall. Om den påverkan på bostads- eller närmiljön som kan antas bli följden av att medlemskap beviljas är sådan att den skulle utgöra skäl för förverkande av bostadsrätten (se kommentarerna till 7 kap. 9 och 18 §§), är det dock normalt fråga om en sådan försämring som inte skäligen bör tålas.

Bedömningen tar sikte på vad medlemmar i en förening i allmänhet ska behöva tåla, dvs. det är en objektiv bedömning som ska göras. De boendes subjektiva uppfattning är alltså inte avgörande. Att det redan förekommer otrygghet, störningar eller liknande i ett bostadshus eller i dess närområde har inte heller någon betydelse, om ytterligare negativ påverkan på bostads- eller närmiljön kan antas bli följden av att medlemskap beviljas.

Föreningen ska styrka de omständigheter som läggs till grund för nekan- de av medlemskap, dvs. i första hand förekomsten av ett brottsligt agerande men även t.ex. att den som har begått brottet skulle komma att använda lägenheten i relevant utsträckning.

När det är fråga om att lägga tidigare brottslighet till grund för ett nekan- de kommer det i de flesta fall krävas en fällande brottmålsdom. Det finns

Prop. 2025/26:304 dock inget som hindrar att föreningen skaffar fram bevisning om den påstådda brottsligheten på egen hand, utan att en straffrättslig prövning har skett. Det kan t.ex. vara så att brottsligheten är föremål för förundersökning eller åtal, men ännu inte har prövats rättsligt. Det är dock inte heller en förutsättning att någon straffrättslig process pågår. Det som i ett sådant fall blir relevant för bedömningen av frågan om medlemskap är vad som är bevisat i fråga om det agerande som sökanden påstår ha gjort sig skyldig till. För att den nu aktuella bestämmelsen ska kunna tillämpas krävs också att agerandet är brottsligt. Det är dock inte fråga om att pröva om sökanden kan hållas straffrättsligt ansvarig för brottet.

Den som vägrats inträde i föreningen kan hänskjuta tvisten till hyresnämnden (10 §). Hyresnämndens beslut kan överklagas till Svea hovrätt (11 kap 3 §). Den närmare tillämpningen av bestämmelsen får utvecklas i rättstillämpningen.

Tredje stycket motsvarar det hittillsvarande andra stycket.

7 kap. Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

Hur bostadsrättshavaren får använda lägenheten

9 § *Bostadsrättshavaren ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten, och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar (bristande skötsamhet).*

Bostadsrättshavaren ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att bostadsrättshavaren begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

I paragrafen anges vissa krav som ställs på bostadsrättshavaren vid användning av lägenheten avseende bl.a. skötsamhet. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Första och andra styckena motsvarar det hittillsvarande första stycket i paragrafen. Sista meningen i det hittillsvarande första stycket flyttas dock till den nya 9 b §. De hittillsvarande andra, tredje och femte styckena flyttas till den nya 9 a §. Bestämmelsen i det hittillsvarande fjärde stycket tas bort.

Ändringarna i paragrafen innebär att motsvarigheter till hyreslagens bestämmelser om bristande skötsamhet och om brottslighet som är ägnad att försämra närmiljön för de boende införs i bostadsrättslagen. Avsikten är att bestämmelserna ska tillämpas på samma sätt som motsvarande bestämmelser i hyreslagen (12 kap. 25 § jordabalken och prop. 2023/24:112 s. 105–111).

I *första stycket* görs ett tillägg som anger att bostadsrättshavaren ska se till att det som krävs för att bevara tryggheten inom eller utanför huset inte åsidosätts vid användning av lägenheten. Kravet gäller vid sidan av skyldigheten att bevara sundhet, ordning och gott skick. Det införs ett uppsamlade begrepp för åsidosättande av dessa skyldigheter – bristande skötsamhet. Be-

greppet omfattar även åsidosättande av sådana särskilda regler som bostadsrättsföreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Någon ändring i sak är inte avsedd vad gäller skyldigheten att bevara sundhet, ordning och gott skick eller att rätta sig efter de särskilda regler som föreningen meddelar.

Tillägget vad gäller bevarande av tryggheten innebär att intresset av trygghet hos de som bor eller verkar inom fastigheten ska ges ökad tyngd vid bedömningen av vilka krav som ställs på bostadsrättshavaren. Ändringen ger också utrymme för att fler handlingar som påverkar tryggheten negativt ska kunna omfattas av bestämmelsen. Utgångspunkten är att alla boende ska ha rätt till en hög grad av trygghet i sitt boende. I det ligger bl.a. att de boende ska kunna röra sig fritt i huset vid olika tidpunkter utan att behöva känna oro för sin säkerhet eller begränsas på något annat sätt. Vidare ska bostadsrättsföreningen och den som bedriver verksamhet i lokal i fastigheten kunna bedriva sin verksamhet under trygga förhållanden. Tillämpningsområdet är liksom hittills inte begränsat till brottsliga ageranden, utan omfattar även andra handlingar som försämrar tryggheten inom eller utanför huset.

När en bostadsrättshavare åsidosätter det som krävs för att bevara tryggheten inom eller utanför huset kommer det i vissa fall också att vara fråga om en störning i boendet enligt andra stycket. Tillämpningsområdena är alltså delvis överlappande. Sådana fall bör lämpligen hanteras efter samma principer som när en motsvarande situation uppstår vid tillämpning av gällande rätt (jfr prop. 2002/03:12 s. 117).

Bestämmelsen tar sikte på tryggheten inom eller utanför huset. Det finns dock inte någon begränsning till att det aktuella beteendet ska ha skett inom eller i närheten av huset. Beteendet förutsätts dock ha en koppling till huset på så sätt att det har påverkat tryggheten inom eller runt det.

Våld, hot eller liknande beteenden i fastigheten kan påverka tryggheten för de som bor inom fastigheten negativt även om det riktar sig mot någon som inte har en koppling till fastigheten. Det kan vara fråga om någon som besöker boende i huset eller personer som utför tjänster åt de boende, som hemtjänstpersonal eller brevbärare.

Om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till bristande skötsamhet kan, liksom vid störningar i boendet, bostadsrätten vara förverkad (18 § 5). Bostadsrättshavaren får dock inte sägas upp på denna grund om hon eller han efter uppmaning så snart som möjligt vidtar rättelse. Bostadsrättshavaren får inte heller sägas upp innan socialnämnden har underrättats. Är det fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet krävs emellertid, i likhet med vad som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet, inte att bostadsrättsföreningen har uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse för att uppsägning ska få ske. I sådana fall får bostadsrättshavaren också sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden (20 § första, tredje och fjärde styckena).

Bostadsrätten kan också vara förverkad om någon till vilken lägenheten upplåtits i andra hand gör sig skyldig till bristande skötsamhet. Vid upplåtelse i andra hand som skett med styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd, liksom i fall där det inte krävs samtycke eller tillstånd, krävs för förverkande att föreningen har uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse, och underrättat socialnämnden, även om det är fråga om särskilt

Prop. 2025/26:304 allvarlig bristande skötsamhet (18 § 5 och 20 § fjärde stycket sista meningen).

Andra stycket behandlar störningar i boendet. Bestämmelsen förs över oförändrad i sak från första stycket.

I det nya *tredje stycket* anges att med störningar i boendet likställs att bostadsrättshavaren begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning.

Att sådana gärningar likställs med störningar i boendet innebär att bestämmelserna om störningar i bostadsrättslagen och andra författningar ska tillämpas även i dessa fall, om inte annat anges. Det innebär att t.ex. reglerna om bostadsrättshavarens tillsynsansvar (den föreslagna 9 b §) och om skyndsam handläggning (11 kap. 1 §) blir tillämpliga. Vidare ska bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas, när sådana finns. Det gäller t.ex. bestämmelserna om undantag från kraven på att föreningen ska uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse och underrätta socialnämnden (20 § fjärde stycket).

Av bestämmelsen följer att bostadsrättshavaren utöver bostadsmiljön för dem som bor i omgivningen, även har ett visst ansvar för deras närmiljö. Med att ett brott försämrar närmiljön avses att det på ett negativt sätt påverkar hur de boende upplever närmiljön kring bostaden. Det är tillräckligt att ett brott är ägnat att medföra en sådan försämring av närmiljön, och det är inte nödvändigt att en effekt på närmiljön kan påvisas i ett enskilt fall. Brottet ska alltså vara av sådan karaktär att det typiskt sett bidrar till en försämring.

Bestämmelsen tar främst sikte på brottslighet som kan väntas leda till att de boende upplever närmiljön som otrygg. Det kan t.ex. handla om brottslighet som kan väntas påverka hur människor rör sig i ett område, vilka tider de vistas ute eller i vilken utsträckning barn tillåts vara ute utan tillsyn. För att bestämmelsen ska vara tillämplig krävs att brottsligheten kan väntas försämrare närmiljön i så hög utsträckning att det inte skäligen ska behöva tålas av dem som bor i omgivningen. Alla boende har rätt till en trygg och säker närmiljö. Det intresset ska väga tungt vid bedömningen.

Bedömningen tar sikte på vad boende i allmänhet ska behöva tåla. De boendes subjektiva uppfattning är alltså inte avgörande. Att en viss typ av brott är vanligt förekommande i ett område och att ytterligare brott av samma slag därmed inte har någon direkt påverkan på hur de boende upplever sin närmiljö saknar alltså betydelse.

Bestämmelsen gäller till skydd för dem som bor i omgivningen till bostadsrättshavarens lägenhet. Detta ska förstås på samma sätt som motsvarande bestämmelse i andra stycket. Någon särskild yttre begränsning är alltså inte avsedd. I stället markerar uttrycket den grupp som skyddas av bestämmelsen (jfr prop. 1992/93:115 s. 31 och prop. 2002/03:12 s. 116).

Brott som begås långt från lägenheten, i en annan stadsdel eller på en annan ort, har i regel inte en påverkan på närmiljön för de som bor i lägenhetens omgivning. Formellt finns dock ingen begränsning i fråga om var ett brott ska begås för att vara relevant för bedömningen. Det avgörande är i stället i vilken utsträckning brottet kan väntas påverka närmiljön för de boende i omgivningen. Det är därför inte heller nödvändigt att inom ramen för en bedömning enligt bestämmelsen, slå fast var ett brott har begåtts. Vid bedömningen av om ett brott är ägnat att försämrare närmiljön för

de som bor i omgivningen, kan det ha betydelse om det har begåtts på en plats som de boende behöver passera eller uppehålla sig på, eller som de naturligen hamnar på. Torg, knutpunkter för kollektivtrafik, lekplatser, parkeringsytor och grönområden kan vara sådana platser. Ju längre bort från lägenheten ett brott är begånget, desto mindre påverkan kan det normalt väntas ha på närmiljön för de som bor i omgivningen. Hänsyn ska dock tas till brottets karaktär. Allvarliga brott, som en skjutning eller en sprängning, påverkar typiskt sett tryggheten för människor inom ett större område än mindre allvarliga brott.

Även brott som begås i direkt anslutning till lägenheten kan vara ägnade att medföra en försämring som inte skäligen bör tålas. Det kan i sådana fall även vara fråga om störningar i boendet enligt andra stycket. Bestämmelserna är alltså delvis överlappande. Tillämpningsområdena skiljer sig dock i huvudsak åt, bl.a. eftersom den aktuella bestämmelsen tar sikte på de boendes intresse av en god miljö omkring bostaden, medan bestämmelsen om störningar i boendet avser intresset av en god miljö i bostaden och i direkt anslutning till den. Den närmare avgränsningen får utvecklas i rättstillämpningen.

Tillämpningsområdet är inte begränsat till vissa typer av brott. Vissa brott är dock av sådan karaktär att de i de flesta fall kan väntas medföra en sådan försämring av närmiljön som avses i bestämmelsen, t.ex. grov misshandel, rån, våldtäkt, skjutningar, sprängningar, sabotage mot blåljusverksamhet och våldsamt upplopp.

Även brottslighet som riktar sig mot någon som bedriver verksamhet i ett område kan vara ägnad att försämrå närmiljön på relevant sätt. Det kan t.ex. handla om utpressning, stöld eller skadegörelse som riktar sig mot innehavare av butiker eller restauranger, serviceinrättningar, myndigheter eller liknande.

Det krävs att brottsligheten har ett visst allvar eller omfattning för att den ska vara ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen. För den bedömningen har naturligtvis brottslighetens straffvärde ofta betydelse. För att brottslighet med ett lägre straffvärde ska vara ägnad att försämrå närmiljön i den mening som avses i bestämmelsen förutsätts som utgångspunkt att den är omfattande. Det är då den väntade effekten av den sammantagna brottslighet som bostadsrättshavaren har gjort sig skyldig till som ska bedömas. Enstaka fall av brott med ett straffvärde på bötesnivå är typiskt sett inte ägnat att ha en sådan påverkan på närmiljön som avses i bestämmelsen.

Brottslighet som inte har någon eller endast en obetydlig påverkan på närmiljön får skäligen tålas. Så är ofta fallet i fråga om brottslighet som förekommer i varierande utsträckning på de flesta platser i landet, som t.ex. slagsmål av mindre allvarligt slag sent en kväll på en nattklubb eller slagsmål mellan barn i en skola i närheten av bostaden. I regel påverkar inte heller mindre allvarliga fall av skadegörelse, som t.ex. klotter, eller en butiksstöld, tryggheten i närmiljön i sådan utsträckning som avses i bestämmelsen. Butikstillgrepp som begås på ett sätt som är organiserat kan däremot vara ägnade att försämrå närmiljön på ett sätt som skäligen inte bör tålas.

Handlingar som begås på långt avstånd från bostadsrättshavarens lägenhet, i en annan stadsdel eller på en annan ort, kan undantagsvis ha en sådan påverkan på närmiljön för dem som bor i omgivningen som avses. Om-

ständigheterna kan variera i hög grad men det handlar framför allt om allvarliga brott som riktas mot någon som bor i omgivningen. Ett exempel är att bostadsrättshavaren följer efter eller söker upp en granne i en annan stadsdel och där utsätter personen för ett våldsbrott. I sådana fall är en försämring av närmiljön en typisk följd av brottsligheten. En annan situation är att bostadsrättshavaren begår brott som riktas mot ett rivaliserande kriminellt nätverk som leder till hämndåtgärder. Om bostadsrättshavaren begår sådan allvarlig brottslighet för vilken hämndåtgärder mot lägenhetens omgivning framstår som en väntad följd, får brottsligheten anses ägnad att försämrare närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. Så kan vara fallet främst i fråga om brott som begås i tungt kriminella miljöer. Så kan också vara fallet när ett barn till bostadsrättshavaren eller någon annan som bor i lägenheten har begått brott som leder till hämndåtgärder. För att bostadsrättshavaren ska kunna lastas för det krävs att hon eller han har brutit i sitt tillsynsansvar (se vidare författningskommentaren till 9 b §).

Vissa omständigheter innebär typiskt sett att brottsligheten har en större negativ inverkan på närmiljön. Ett exempel är att brottsligheten har koppling till kriminella grupperingar. Ett annat är att någon har involverat barn i brottslighet, t.ex. vid försäljning av narkotika eller en skjutning. Det kan också finnas skäl att se allvarigare på brott som begås mot barn.

Om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till sådan brottslighet som omfattas av bestämmelsen kan bostadsrätten förverkas (18 § 5). För förverkande krävs inte att bostadsrättshavaren har fått en uppmaning att vidta rättelse, eller att socialnämnden underrättats (sista meningen i förevarande paragraf och 20 § fjärde stycket). Bostadsrätten kan också förverkas om någon till vilken lägenheten upplåtits i andra hand gör sig skyldig till sådan brottslighet. Vid upplåtelser i andra hand som skett med föreningens samtycke eller hyresnämndens tillstånd, liksom i fall där det inte krävs samtycke eller tillstånd, krävs det att föreningen har uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse, och att socialnämnden har underrättats, innan bostadsrättshavaren kan sägas upp (20 § fjärde stycket).

Utgångspunkten är att föreningen ska styrka det handlande som bostadsrättshavaren har gjort sig skyldig till. Det kommer i de flesta fall att förutsätta en fällande brottmålsdom. Det finns dock inget hinder mot att föreningen skaffar fram bevisning om brottsligheten på egen hand och väcker talan om att bostadsrätten är förverkad, utan att en straffrättslig prövning har skett. Det som ska prövas i ett sådant fall är vad som är bevisat i fråga om det agerande som bostadsrättshavaren påstås ha gjort sig skyldig till. Det förutsätts också att agerandet är brottsligt. Det blir dock inte fråga om att pröva om bostadsrättshavaren kan hållas straffrättsligt ansvarig för brottet.

I en tvist om förverkande av bostadsrätten ska hänsyn tas till bestämmelserna i artikel 8 i Europakonventionen om den enskildes rätt till respekt för sitt hem. I de fall där bostadsrättshavaren har barn som bor i lägenheten följer det av bestämmelserna i FN:s konvention om barnets rättigheter, som enligt lagen (2018:1197) om Förenta nationernas konvention om barnets rättigheter utgör svensk lag, att hänsyn också ska tas till barnets intresse av skydd för sin hemmiljö. Det innebär att det i varje enskilt fall ska prövas om förverkandet står i rimlig proportion till det åsidosättande som bostadsrättshavaren har gjort sig skyldig till. Att barnets

intresse av skydd för sin hemmiljö ska ges en självständig betydelse vid prövningen, medför att det finns ett visst utrymme för att i fall där ett barn berörs kräva att det som bostadsrättshavaren har gjort sig skyldig till ska vara av något allvarligare slag än vad som annars hade krävts för förverkande (jfr NJA 2021 s. 1065). I många fall där bostadsrättshavaren har agerat på ett sätt som allvarligt har bidragit till otrygghet i ett område, kan dock föreningens och övriga boendes intressen väga så tungt att det kan anses proportionerligt att bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavaren tvingas flytta.

9 a § Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska föreningen

1. uppmana bostadsrättshavaren att se till att beteendet omedelbart upphör; och
2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Första stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om formulär till underrättelse som avses i första stycket 2.

Paragrafen, som är ny, behandlar föreningens skyldighet att uppmana bostadsrättshavaren att se till att vissa beteenden upphör och underrätta socialnämnden. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Bestämmelserna i hittillsvarande 9 § andra stycket, som rör föreningens skyldigheter vid störningar i boendet, förs över till *första stycket* i förevarande paragraf. Dessutom föreskrivs att föreningen ska göra samma saker som vid störningar i boendet när det förekommer bristande skötsamhet, dvs. uppmana bostadsrättshavaren att se till att beteendet omedelbart upphör och, om det är fråga om en bostadslägenhet, skicka en underrättelse till socialnämnden.

Bestämmelsen i hittillsvarande 9 § tredje stycket förs över till *andra stycket* i förevarande paragraf. Dessutom läggs särskilt allvarlig bristande skötsamhet till, vilket innebär att föreningen på samma sätt som när det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet, inte är skyldig att uppmana bostadsrättshavaren eller underrätta socialnämnden när det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet. Det innebär att en motsvarighet till hyreslagens bestämmelse om särskilt allvarlig bristande skötsamhet införs i bostadsrättslagen. Avsikten är att bestämmelsen ska tillämpas på samma sätt som motsvarande bestämmelse i hyreslagen (12 kap. 25 a § andra stycket jordabalken och prop. 2023/24:112 s. 111 och 112). Undantaget från skyldigheten att uppmana bostadsrättshavaren och underrätta socialnämnden i särskilt allvarliga fall gäller även i sådana fall då bostadsrättshavaren har brustit i sitt tillsynsansvar.

I fråga om vad som avses med särskilt allvarlig bristande skötsamhet kan ledning hämtas från tillämpningen av bestämmelsen om särskilt allvarliga störningar i boendet. Det innebär att bestämmelsen blir tillämplig i undantagssituationer (jfr prop. 1992/93:115 s. 40 och prop. 2002/03:12 s. 116 och 117). Tillämpningsområdet omfattar främst fall där bostads-

Prop. 2025/26:304 rättshavaren allvarligt har åsidosatt intresset av trygghet hos övriga boende eller andra som verkar inom fastigheten. Det ska vara fråga om klara avvikelser från det som kan accepteras i ett tryggt och välfungerande bostadsområde.

Exempel på vad som kan utgöra särskilt allvarlig bristande skötsamhet är att bostadsrättshavaren utsätter någon som arbetar för föreningen för brott som innefattar våld eller hot. Även motsvarande ageranden som riktar sig mot någon som bedriver verksamhet i en lokal eller personer som utför tjänster av betydelse för andra boende, som t.ex. hemtjänstpersonal, kan utgöra särskilt allvarlig bristande skötsamhet. Ytterligare ett exempel är brott som riktar sig mot blåljuspersonal, som t.ex. ambulanspersonal. För att bristande skötsamhet som består i att bostadsrättshavaren har begått ett brott ska bedömas som särskilt allvarlig förutsätts som utgångspunkt att straffvärdet för gärningen ligger på fängelsenivå (jfr NJA 2008 s. 243 och RH 2016:57).

En annan situation som kan omfattas av bestämmelsen är att en bostadsrättshavare utnyttjar ett våldskapital för att utöva kontroller av boende eller andra som rör sig till eller från fastigheten eller i området omkring denna, på ett sätt som begränsar deras möjligheter att röra sig fritt.

Av 9 § tredje stycket följer att bestämmelsen även tillämpas på sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet. Av detta följer att det inte heller i de fallen finns någon skyldighet för föreningen att uppmana bostadsrättshavaren att se till att beteendet upphör eller underrätta socialnämnden.

Tredje stycket motsvarar hittillsvarande 9 § femte stycket. Ändringen i stycket är språklig och innebär ingen ändring i sak.

9 b § *Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon ansvarar för enligt 12 § tredje stycket 2 inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.*

Paragrafen, som är ny, behandlar bostadsrättshavarens skyldighet att hålla tillsyn över att vissa personer inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Paragrafen motsvarar hittillsvarande 9 § första stycket sista meningen.

Bostadsrättshavarens tillsynsansvar omfattar, liksom tidigare, personer som hör till bostadsrättshavarens hushåll, gäster och andra som bostadsrättshavaren inrymt i lägenheten eller personer som utför arbete där. Som en följd av ändringarna i 9 § införs uttrycket bristande skötsamhet i bestämmelsen. Liksom tidigare gäller bostadsrättshavarens tillsynsansvar åsidosättanden av sundhet, ordning och gott skick.

Till följd av ändringar i andra bestämmelser utvidgas tillsynsansvaret till att omfatta nya situationer (se vidare nedan). Avsikten är att bestämmelsen ska tillämpas på samma sätt som motsvarande bestämmelse i hyreslagen (12 kap. 25 b § jordabalken och prop. 2023/24:112 s. 112–114).

Ändringarna i 9 § innebär att bostadsrättshavaren även har ett ansvar att se till att andra personer som bor eller vistas i lägenheten inte åsidosätter det som krävs för att bevara tryggheten inom fastigheten.

En följd av att brottslighet som är ägnad att försämra närmiljön för de som bor i omgivningen likställs med störningar i boendet (9 § tredje stycket), är att bostadsrättshavarens tillsynsansvar omfattar även dessa situa-

tioner. Om bostadsrättshavaren brister i sitt tillsynsansvar kan brott som begåtts av personer inom den relevanta personkretsen leda till att bostadsrätten är förverkad. Det gäller även om det är någon annan till vilken bostadsrätten upplåtits i andra hand som inte har hållit den tillsyn som krävs (18 § 5). I grunden fungerar bostadsrättshavarens tillsynsansvar på samma sätt vid brottslighet som likställs med störningar i boendet som vid övriga åsidosättanden enligt 9 §. En del frågor uppkommer dock med anledning av att tillämpningsområdet för tillsynsansvaret utvidgas.

Tillsynsansvaret innebär i allmänhet att bostadsrättshavaren har en skyldighet att hålla noggrann uppsikt över den utpekade personkretsen. I fråga om händelser i eller i nära anslutning till lägenheten, har bostadsrättshavaren goda praktiska möjligheter att göra det genom sin användning av lägenheten. Bostadsrättshavaren har sämre praktiska möjligheter att genom ett vardagligt nyttjande av lägenheten hålla tillsyn över vad andra personer gör när de rör sig utanför lägenheten. Det är också svårare för bostadsrättshavaren att vidta effektiva åtgärder för att förhindra att dessa personer utanför lägenheten agerar på ett sätt som försämrar närmiljön för andra boende. De krav som följer av bostadsrättshavarens tillsynsansvar måste anpassas efter detta. För att bostadsrättshavaren ska kunna hållas ansvarig för någon annans agerande förutsätts att det i det enskilda fallet går att peka på att bostadsrättshavaren har brustit i sitt tillsynsansvar genom att underlåta att göra något som kan krävas av henne eller honom.

Som utgångspunkt krävs det inte att bostadsrättshavaren utövar en aktiv tillsyn över andra personer när de rör sig utanför lägenheten, för att säkerställa att de inte begår brott där. Bostadsrättshavarens tillsynsansvar aktualiseras alltså främst när det framkommer någon omständighet som ger denne anledning att vänta sig att någon som hon eller han ansvarar för kan komma att begå brott som är ägnat att försämma närmiljön för andra boende. Bostadsrättshavaren kan bl.a. få sådana indikationer genom information från föreningen eller från polisen. Bostadsrättshavaren kan också vid sin användning av lägenheten få kännedom om någon omständighet som ger anledning att misstänka att en person som omfattas av tillsynsansvaret kan komma att begå brott. Det kan t.ex. handla om att bostadsrättshavaren får reda på att en person deltar i ett kriminellt gäng som begår brott i området. Om det beror på bristande tillsyn kan bostadsrättshavaren inte ursäktas sig med att hon eller han inte har känt till en omständighet som gett anledning att misstänka att någon som omfattas av tillsynsansvaret kan komma att agera på ett sätt som försämrar närmiljön för övriga boende.

När det gäller någon som tillfälligt besöker lägenheten får tillsynsansvaret en begränsad betydelse i förhållande till regeln om brottslighet som är ägnad att försämma närmiljön. Bostadsrättshavaren har som utgångspunkt ingen skyldighet att utöva en aktiv tillsyn över vad en besökare gör utanför lägenheten. När det gäller besökare är det därför framför allt iakttagelser som bostadsrättshavaren gör vid sin användning av lägenheten som kan innebära att det uppkommer en skyldighet att agera. Det kan också tänkas att polisen informerar bostadsrättshavaren om att en person som brukar besöka lägenheten är inblandad i brottslighet i området. För att tillsynsansvaret ska aktualiseras förutsätts att besökaren vistas i lägenheten i viss omfattning och att besöken kan anses ha betydelse för att brott begås i området.

Tillsynsansvaret gäller även vid upplåtelse av lokal. I sådana fall finns som utgångspunkt inget ansvar för vad personer som besöker t.ex. en butikslokal gör sedan de lämnat lokalen. Tillsynsansvaret aktualiseras främst i fall där den som innehar lokalen med bostadsrätt tillåter att personer som är inblandade i brottslighet i området använder lokalen i viss omfattning. För att bostadsrättshavaren ska anses ha brustit i tillsynsansvaret förutsätts att hon eller han har godtagit att personerna vistas i lokalen.

När en bostadsrättshavare har anledning att vänta sig att någon som omfattas av tillsynsansvaret kan komma att begå brott som försämrar närmiljön för andra boende, krävs att bostadsrättshavaren vidtar åtgärder för att förhindra det. Bedömningen av vilka åtgärder som krävs görs på samma sätt som i andra situationer. Det innebär att det, när det finns tydliga indikationer på att någon som bostadsrättshavaren har ansvar för kan komma att begå brott, krävs att bostadsrättshavaren vidtar kraftfulla åtgärder för att förhindra det. Det kan t.ex. innebära att en inneboende inte får bo kvar i lägenheten eller att en besökare inte tillåts återvända dit. För att bostadsrättshavaren ska kunna hållas ansvarig för någon annans handlande måste bostadsrättshavaren ha haft anledning att räkna med att händelsen skulle kunna inträffa, och underlåtit att göra det som kan krävas för att förhindra det.

Bostadsrättshavarens tillsynsansvar omfattar även underåriga barn. En bostadsrättshavare som är förälder har alltså ett ansvar att hålla noggrann tillsyn över att ett barn inte begår sådan brottslighet som försämrar närmiljön för övriga. I dessa fall kan bostadsrättshavaren få information om att barnet begår den typen av brott eller kan komma att göra det från t.ex. skolpersonal eller socialtjänst. För att uppfylla tillsynsansvaret krävs att bostadsrättshavaren har noggrann uppsikt över ett barn för att uppmärksamma tecken på att barnet kan komma att begå sådana brott.

Även i dessa situationer krävs att bostadsrättshavaren vidtar långtgående åtgärder för att förhindra att barnet begår brott som försämrar närmiljön för övriga boende. Det går inte att ge något generellt svar på vilka åtgärder som krävs. Fall där det är fråga om vuxna barn behandlas som utgångspunkt på samma sätt som andra situationer. Det innebär ytterst att bostadsrättshavaren kan behöva förbjuda ett vuxet barn att vistas i lägenheten. När det gäller underåriga barn är det normalt inte möjligt att förbjuda dem från att vistas i lägenheten. I stället krävs att bostadsrättshavaren vidtar andra åtgärder. Det kan vara nödvändigt att be om hjälp utifrån genom att ta kontakt med relevanta instanser som t.ex. socialtjänst, skola eller polis. Det krävs också att bostadsrättshavaren aktivt medverkar till de insatser som erbjuds. Att de insatser som vidtas inte har avsedd effekt innebär inte att bostadsrättshavaren har brustit i sitt tillsynsansvar, om hon eller han i övrigt har gjort allt som rimligen kan krävas för att komma till rätta med barnets brottslighet.

Tillsynsansvaret gäller även barn som bor i lägenheten som bostadsrättshavaren inte har vårdnaden om. Även om bostadsrättshavaren i den situationen inte har samma möjlighet som en vårdnadshavare att vidta åtgärder, t.ex. i kontakter med socialtjänsten, krävs det att bostadsrättshavaren agerar när det finns tydliga indikationer på att barnet kan komma att begå brott. I det ingår att informera vårdnadshavaren om detta.

Föreningen har som utgångspunkt bevisbördan för de omständigheter som åberopas till stöd för att bostadsrätten är förverkad. Om någon som bostadsrättshavaren ansvarar för har gjort sig skyldig till brott som är ägnat att försämra närmiljön för övriga boende, och föreningen gör gällande att bostadsrättshavaren har brutit i sitt tillsynsansvar, kan föreningen t.ex. behöva visa att det funnits omständigheter som gett bostadsrättshavaren anledning att räkna med det inträffade. I en sådan situation kan bostadsrättshavaren behöva lägga fram utredning som visar att hon eller han har gjort vad som rimligen kan krävas för att förhindra agerandet.

Tillträde till lägenheten

13 § Företrädare för bostadsrättsföreningen har *på begäran* rätt att få komma in i lägenheten när det *är nödvändigt* för tillsyn *av lägenheten eller av hur den används*, eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten *ska* tvångsförsälgas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen *ska* se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans *eller hennes* lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Paragrafen reglerar bostadsrättsföreningens rätt att få tillträde till lägenheten. Övervägandena finns i avsnitt 7.3.

Av ändringen i *första stycket* framgår att föreningens rätt att få tillträde till lägenheten inte bara omfattar nödvändig tillsyn av lägenheten, utan också av hur den används. Tillsyn av hur lägenheten används kan t.ex. avse kontroll av om lägenheten är upplåten i andra hand utan behövligt samtycke eller tillstånd (jfr 10 och 11 §§), om reglerna om bostadsrättshavarens rätt att inrymma utomstående personer i lägenheten åsidosätts (jfr 8 §) eller om lägenheten används för brott (jfr 18 § 8).

Det görs även en språklig justering på så sätt att det anges att föreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det är nödvändigt för tillsyn, i stället för när det behövs för tillsyn, på samma sätt som i 12 kap. 26 § jordabalken. Någon ändring i sak är inte avsedd. Liksom tidigare får rätten till tillträde inte användas i onödan, eller i syfte att störa eller på annat sätt inskränka bostadsrättshavarens privatliv. Det hindrar inte att återkommande tillträde inom en relativt kort tidsperiod i vissa fall kan vara motiverat, t.ex. för att följa upp något som tidigare iakttagits eller när ett behov av att kontrollera ett nytt förhållande har uppstått. Om tillsynen är motiverad av en seriös och ansvarsfull förvaltning av fastigheten får den anses nödvändig (jfr prop. 2023/24:112 s. 115).

Det görs också ett förtydligande om att rätten till tillträde förutsätter en begäran från föreningen. Någon ändring i fråga om de praktiska momenten kring hur en tillsyn ska genomföras är inte avsedd.

Genom en ändring i 32 § får föreningen möjlighet att skicka en begäran om tillträde med rekommenderat brev, se kommentaren till den paragrafen.

15 § Avgifter till föreningen *ska* betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom *en bank* eller *någon annan liknande betalningsförmedlare*.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till *en bank* eller *någon annan liknande betalningsförmedlare*, anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot.

I paragrafen anges hur avgifter till föreningen ska betalas samt när en avgift ska anses betald. Övervägandena finns i avsnitt 7.4.

Första stycket anpassas till de betaltjänster som finns tillgängliga på marknaden i dag. Hänvisningen till betalning på postkontor tas bort. Begreppen postanvisning, postgiro och bankgiro byts ut. I stället anges att betalning alltid får ske genom en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare. Begreppen har samma innebörd som i 5 kap. 5 § försäkringsavtalslagen (2005:104) (jfr prop. 2003/04:150 s. 435 och 436).

Om bostadsrättshavaren lämnar ett betalningsuppdrag till en bank eller någon annan betalningsförmedlare ska avgiften enligt *andra stycket* anses ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot. Det avgörande är när beloppet har blivit tillgängligt för förmedlaren. Om bostadsrättshavaren uppdrar åt en förmedlare att vid ett närmare angivet tillfälle verkställa en betalning, ska beloppet anses komma föreningen till handa först den dag som avses i uppdraget. Om det inte finns täckning för betalningen på det konto från vilket avgiften ska dras, och detta inte beror på det kontoförande företaget, kan det inte anses att bostadsrättshavaren har fullgjort sin betalningsskyldighet (jfr prop. 2003/04:150 s. 435 och 436).

Förverkande

18 § Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen *är alltså* berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift i *mer än två veckor*, eller den längre tid som *är* bestämd i stadgarna, från det att föreningen efter förfallodagen *uppmärksammat* honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligt dröjsmål underrätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,

5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand *gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet enligt 9 §, eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 9 b §*,

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. om lägenheten, *ett utrymme som hör till den*, eller *ett utrymme som upplåts genom ett annat avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren och som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten*, används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning, eller

9. om bostadsrättshavaren utan behövligt tillstånd utför en åtgärd som anges i 7 § första eller andra stycket.

Paragrafen innehåller bestämmelser om förverkande av en bostadsrätt. Övervägandena finns i avsnitt 5.

I paragrafens inledning och i *punkten 1* görs språkliga ändringar, som inte innebär någon ändring i sak.

I *punkten 5* införs uttrycken bristande skötsamhet och störningar i boendet. Till följd av ändringarna i 9 § kan förverkande enligt denna punkt ske även när bostadsrättshavaren har åsidosatt sin skyldighet att bevara trygghet inom fastigheten (9 § första stycket) eller gjort sig skyldig till sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet (9 § tredje stycket).

Ändringarna i *punkten 8* innebär att möjligheterna till förverkande när lägenheten används för brott utvidgas. Avsikten är att bestämmelsen ska tillämpas på samma sätt som motsvarande bestämmelse i hyreslagen (12 kap. 42 § första stycket 12 jordabalken, se prop. 2023/24:112 s. 120–123).

Bestämmelsen gäller, liksom hittills, både bostadslägenheter och lokaler. Det förutsätts att lägenheten används för brottsligheten. Det som avses är lägenhetens karaktär av ett typiskt hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten (se prop. 1979/80:179 s. 29 och 31). Om lägenheten saknar en sådan betydelse för brottet är bestämmelsen inte tillämplig. Så kan vara fallet t.ex. om bostadsrättshavaren begår ekonomisk brottslighet som bokföringsbrott, skattebrott, internetbedrägerier eller annan liknande brottslighet i en bostadslägenhet. I sådana fall underlättas brottsligheten inte på något relevant sätt av tillgången till lägenheten.

I vissa fall kan dock lägenheten utgöra en förutsättning även för sådan brottslighet. Ett exempel är att lägenheten används i ett brottsligt upplägg där bidragsbrott eller folkbokföringsbrott ingår. Det kan också vara fråga om ekonomisk brottslighet som begås mot föreningen. Ekonomisk brottslighet, som t.ex. penningtvätt, kan vidare ha koppling till näringsverksamhet som bedrivs i en lokal som upplåts med bostadsrätt. I sådana fall används lägenheten för brott på det sätt som avses i bestämmelsen.

En lägenhet kan fungera som ett hjälpmedel eller en förutsättning för brottslighet på olika sätt. Ofta handlar det om att brottsligheten underlättas av lägenhetens karaktär av skyddat utrymme utan insyn från utomstående, vilket gör brottsligheten lättare att dölja. Som exempel kan anges att lägenheten används för förvaring av vapen, narkotika eller stöldgods. Det kan också vara fråga om odling, försäljning eller annan hantering av narkotika. Ett annat exempel är att bostadsrättshavaren använder lägenheten för att begå brott mot en närstående, som en make, en sambo eller ett barn.

Bestämmelsen är tillämplig även när bostadsrättshavaren använder ett utrymme som hon eller han får nyttja på grund av upplåtelsen av bostadsrätt för att begå brott. Det kan t.ex. handla om förråd eller gemensamma

utrymmen. Den kan alltså tillämpas när bostadsrättshavaren t.ex. förvarar vapen eller narkotika i sådana utrymmen. Bestämmelsen är, till skillnad från motsvarande hyresrättslig regel, också tillämplig om ett utrymme som upplåts genom ett annat avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren, och som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten, används för brott (jfr 6 kap. 10 § om sidoavtal). Det kan t.ex. handla om ett garage eller liknande som upplåts med hyresrätt, och som bostadsrättshavaren har möjlighet att hyra i egenskap av bostadsrättshavare.

Om bostadsrättshavaren förvarar sprängmedel, vapen eller annan farlig utrustning i lägenheten eller ett utrymme som hör till den kan det också vara fråga om bristande skötsamhet enligt 9 § första stycket. I och med utvidgningen av reglerna om förverkande på grund av att lägenheten används för brott kan det ligga närmast till hands att tillämpa den aktuella bestämmelsen i sådana fall. Den närmare avgränsningen får avgöras i rätts-tillämpningen.

Det krävs inte att det är bostadsrättshavaren själv som använder lägenheten för att begå brott. Bestämmelsen är i det avseendet oförändrad. Bostadsrätten kan alltså förverkas även i fall där någon annan använder lägenheten för att begå brott (se prop. 1979/80:179 s. 30 och 31). Det ingår alltså i bostadsrättshavarens förpliktelser att se till att inte någon annan använder lägenheten för att begå brott, och bostadsrättshavaren kan som utgångspunkt inte ursäktas sig med att hon eller han saknat kännedom om brottsligheten.

Det har vidare som utgångspunkt ingen betydelse om bostadsrättshavaren på grund av sina personliga förhållanden, eller av något annat skäl, har haft svårt att förhindra att någon annan använder lägenheten för att begå brott. Det finns dock ett visst utrymme för att beakta i vilken utsträckning bostadsrättshavaren kan lastas för den brottsliga användningen inom ramen för bedömningen av om ett åsidosättande är av ringa betydelse (jfr 19 § första stycket och prop. 2013/14:195 s. 15). Om åsidosättandet är av ringa betydelse är bostadsrätten inte förverkad. En sådan tillämpning kan dock aktualiseras endast i undantagsfall.

Om en ensam bostadsrättshavare har utsatts för brott är utgångspunkten att förverkande inte ska ske med anledning av den brottsligheten.

Kravet på att hela eller en väsentlig del av lägenheten ska användas för brott tas bort. Detsamma gäller kravet på att det ska vara fråga om brottslig näringsverksamhet eller liknande. I stället krävs för att bostadsrätten ska vara förverkad att det är fråga om allvarlig brottslighet eller brottslighet som begås vanemässigt eller annars i större omfattning. Det är tillräckligt att en av dessa förutsättningar är uppfylld.

Med begreppet allvarlig brottslighet avses som utgångspunkt fall där straffvärdet av ett brott eller den samlade brottsligheten når upp till eller överstiger två års fängelse (jfr prop. 2021/22:186 s. 110 och 111). Det kan tjäna som riktmärke för vilken brottslighet som är så allvarlig att den kan medföra att bostadsrätten är förverkad. Det innebär att det kan vara tillräckligt med ett enskilt brott, om detta har ett högt straffvärde. Brottsligheten kan i vissa fall bedömas som så allvarlig att det motiverar att bostadsrätten ska vara förverkad även om straffvärdet är lägre. En självständig bedömning ska göras utifrån omständigheterna kring brottsligheten och de skyddsintressen som gör sig gällande. Ett exempel är vapenbrott. Vapenbrott av normalgraden har i många fall ett straffvärde som överstiger två

år. Men även om straffvärdet är något lägre än så kan ett sådant brott bedömas som tillräckligt allvarligt för att bostadsrätten ska vara förverkad.

Förverkande kan också ske om lägenheten används för att begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning. Även dessa begrepp förekommer i den straffrättsliga lagstiftningen (se bl.a. 9 kap. 6 § andra stycket brottsbalken och NJA 2022 s. 633).

Av betydelse för bedömningen av om brottsligheten begås vanemässigt är hur många brott som begåtts och med vilken frekvens. Det krävs inte att det är fråga om samma typ av brott.

Det går inte att generellt slå fast vad som krävs för att brottsligheten ska vara vanemässig eftersom omständigheterna kan variera i hög grad. Det som avses är att de brottsliga gärningarna upprepas med viss regelbundenhet så att de framstår som vanligt förekommande inslag i bostadsrättshavarens användning av lägenheten. Den tidsperiod under vilken brottsligheten pågått får inte vara alltför kort. Om brotten begåtts under en mycket begränsad tid är brottsligheten i regel inte vanemässig, även om det är fråga om ett stort antal brott. Pågår den brottsliga verksamheten under en längre sammanhållen tidsperiod behöver inte en lägre frekvens av brott utesluta att den är vanemässig. Förekommer det ett längre uppehåll talar det dock mot att brottsligheten ska bedömas som vanemässig. Om uppehållet beror på omständigheter som den som gör sig skyldig till brottet inte råår över, t.ex. att denne är intagen i kriminalvårdsanstalt, kan det innebära att uppehållet inte talar mot att brottsligheten ska betraktas som vanemässig.

Med att brottsligheten är av större omfattning avses att den har haft viss organisationsgrad eller varit del av en organiserad verksamhet. Av betydelse är också hur den i övrigt har bedrivits, t.ex. vilka förberedelser eller åtgärder för att dölja brottsligheten som vidtagits. Det kan också beaktas hur omfattande brottsligheten är i relation till användningen av lägenheten i övrigt. Om hela lägenheten eller en väsentlig del av den används för brottsligheten får den i regel anses vara av större omfattning.

För att förverkande ska kunna ske krävs som utgångspunkt att straffvärdet för brottsligheten ligger på fängelsenivå. Det innebär att det inte utgör grund för förverkande att t.ex. en person med missbruksproblem återkommande använder narkotika i lägenheten.

Föreningen ska styrka de omständigheter som åberopas till grund för förverkande. I praktiken kommer det ofta att förutsätta att föreningen har tillgång till en brottmålsdom. Det finns dock inget hinder mot att föreningen säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning och för en talan om förverkande utan att det har skett en straffrättslig prövning av ett brott (se prop. 1979/80:179 s. 30 och 31). Frågan om hur brottsligheten har behandlats straffrättsligt har betydelse för inom vilken tidsfrist som föreningen måste väcka talan om förverkande (se 22 §).

I hittillsvarande reglering anges att bostadsrätten också är förverkad om lägenheten helt eller till väsentlig del används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning (jfr 6 kap. 12 § andra stycket brottsbalken). Det ledet utgår. Dessa situationer omfattas i och med den ändrade lydelsen i stället av den generella bestämmelsen om förverkande på grund av att lägenheten används för brott. Den som förmår en person att mot ersättning företa eller tåla en sexuell handling i huvudsakligt syfte att delta i eller förevisas handlingen, döms för köp av sexuell handling (6 kap. 11 § brottsbalken). När det förekommer tillfälliga sexuella förbindelser mot ersätt-

Prop. 2025/26:304 ning i lägenheten används den därmed för brott på det sätt som avses i bestämmelsen. Liksom i övriga fall krävs inte att det är bostadsrätts-havaren själv som gör sig skyldig till brott. Bostadsrättshavarens ansvar för att lägenheten inte används för brott påverkas alltså inte av att den som erbjuder förbindelserna inte kan göras straffrättsligt ansvarig (jfr prop. 1997/98:55 s. 137).

När tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning förekommer i en lokal kan det som utgångspunkt antas vara fråga om brott som begås vanemässigt eller i större omfattning. Om förbindelserna framstår som ett återkommande inslag i användningen av lokalen räcker det normalt för förverkande. Om hela eller en väsentlig del av lokalen används för detta ändamål på det sätt som avses i den hittillsvarande bestämmelsen, är det i regel också fråga om en sådan omfattande användning som träffas av den nya regleringen.

När det är fråga om en bostadslägenhet har det betydelse om den person som erbjuder sexuella tjänster mot ersättning bor i lägenheten eller inte. Om personen inte bor i lägenheten talar det för en sådan grad av organisation för att få personen på plats i lägenheten och att hitta potentiella kunder som innebär att lägenheten används för brott i större omfattning. I sådana situationer tas också ofta hela eller en väsentlig del av lägenheten i anspråk för brottsligheten. När någon erbjuder tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning i den lägenhet där hon eller han bor får det bedömas om det sker vanemässigt eller annars i större omfattning. Om så är fallet kan bostadsrätten förverkas.

19 § Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. *Detsamma gäller om ett förverkande är 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 bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Nyttjanderätten till en bostadslägenhet är inte förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är en kommun eller en region och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller en region.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att bostadsrätten i vissa fall inte är förverkad. Övervägandena finns i avsnitt 7.1.

I *första stycket* görs en ändring som får betydelse när det finns grund för förverkande, men där denna grund har samband med att bostadsrätts-havaren, eller någon annan i dennes hushåll, har utsatts för brott av en närstående. Enligt styckets nuvarande lydelse ska den omständigheten beaktas inom ramen för bedömningen av om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse (se prop. 2013/14:195). Ändringen innebär att bostadsrätten inte är förverkad, trots att det inte är fråga om ett ringa fall, om ett förverkande skulle vara oskäligt med hänsyn till att det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående till bostadsrättshavaren har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i dennes hushåll för brott. Avsikten är att bestämmelsen ska tillämpas på samma sätt som motsvarande bestämmelse i hyreslagen (12 kap. 42 § femte stycket jordabalken, se prop. 2023/24:112 s. 123–125).

En närstående kan t.ex. vara bostadsrättshavarens make, sambo, pojk- eller flickvän. Men det kan också avse någon annan familjemedlem eller en anhörig som bostadsrättshavaren har en nära relation till. Det kan vara bostadsrättshavaren själv som har angripits eller någon annan person i dennes boendegemenskap, t.ex. ett barn. Skyddet är inte formellt begränsat till vissa typer av brott, men det som främst kan komma i fråga är fall där bostadsrättshavaren har utsatts för brott enligt 3, 4 eller 6 kap. brottsbalken. Skyddsregeln får sin största praktiska betydelse i de fall då bostadsrättshavaren sägs upp på grund av något åsidosättande enligt 18 § 5. Skyddet är dock inte begränsat till sådana åsidosättanden. Ett förverkande av bostadsrätten kan bedömas som oskäligt mot en bostadsrättshavare som t.ex. har gjort sig skyldig till dröjsmål med betalning av en avgift, om bostadsrättshavaren visar att betalningsförsummelserna har sin grund i att hon eller han, eller någon i hushållet, har utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående.

Det är bostadsrättshavaren som har bevisbördan för att hon eller han utsatts för brott och för att det brottsliga angreppet har samband med grunden för att bostadsrätten är förverkad. När någon utsatts för sådan brottslighet som det här är fråga om finns det dock i regel anledning att utgå från att det finns ett sådant samband, om inte omständigheterna tydligt talar mot det.

Om det som läggs bostadsrättshavaren till last har sin grund i att hon eller han, eller någon annan i hushållet, har utsatts för brott, är bostadsrätten inte förverkad om det skulle vara oskäligt. Graden och allvaret av det åsidosättande som utgör grund för förverkande är utgångspunkt för skälighetsbedömningen. Förverkande blir bara aktuellt när det rör sig om väsentliga åsidosättanden från bostadsrättshavarens sida. Det krävs därför omständigheter som starkt talar mot att bostadsrättshavaren ska förlora bostaden för att ett förverkande ska framstå som oskäligt. Detta gäller särskilt om åsidosättandet är av särskilt allvarligt slag, om det avser upprepade tillfällen eller har pågått under en längre tid.

Bostadsrättshavarens åsidosättanden ska betraktas i ljuset av den utsatta situation som bostadsrättshavaren har befunnit sig i. Av betydelse för bedömningen är vilka handlingsalternativ som varit tillgängliga för bostadsrättshavaren, i vilken mån hon eller han har haft möjlighet att undvika att åsidosätta sina skyldigheter och vad som varit rimligt att kräva av bostadsrättshavaren i den situation som hon eller han befunnit sig i. Förverkandet ska i det enskilda fallet framstå som en rimlig konsekvens av förseelsen.

Risken för fortsatta åsidosättanden är av vikt för skälighetsbedömningen. Bostadsrättshavarens vilja, förmåga och förutsättningar att sköta sina förpliktelser måste därför tillmätas stor betydelse. Om det har skett en avsevärd förbättring av bostadsrättshavarens situation, ska det beaktas till hennes eller hans fördel. Det kan t.ex. vara fråga om att relationen till den närstående som utsatt bostadsrättshavaren för brott har upphört och därmed även de åsidosättanden som läggs bostadsrättshavaren till last. Det finns också utrymme att beakta om det på grund av utsattheten finns ett extra skyddsvärt behov av bostaden och att ett förverkande därmed skulle få alltför stora konsekvenser. Bestämmelsen medger att hänsyn tas till hela bostadsrättshavarens situation.

En omständighet som ska ges särskild betydelse vid skälighetsbedömningen är om bostadsrättshavaren ingår i ett hushåll med barn som kan

Prop. 2025/26:304 komma att beröras av uppsägningen. Enligt artikel 3 i FN:s konvention om barnets rättigheter ska vid alla åtgärder som rör barn i första hand beaktas vad som bedöms vara barnets bästa. Om det finns barn i familjen som riskerar att förlora sin bostad vid en uppsägning, ska bostadsrättshavarens behov av bostaden för att kunna tillförsäkra sitt barn en trygg bostad tillmätas betydelse. Detta gäller generellt vid uppsägningar av en bostadsrättshavare med barn i hushållet, men kan vid förekomst av brott av aktuellt slag i särskilt hög grad tala för att bostadsrätten inte ska vara förverkad.

20 § Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter *uppmaning* så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 18 § 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av *bristande skötsamhet* eller störningar i boendet enligt 18 § 5 förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 a § första stycket 2.

Om det är fråga om *särskilt allvarlig bristande skötsamhet* eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 18 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. När det gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren i sådana fall sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden, men en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden. En *uppmaning om rättelse och underrättelse till socialnämnden ska alltid lämnas om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits* i andra hand på det sätt som anges i 10 eller 11 § som gör sig skyldig till sådant åsidosättande eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 9 b §.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att bostadsrättshavaren inte får sägas upp i vissa fall. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Ändringen i *första stycket* är språklig och innebär ingen ändring i sak.

I *tredje stycket* görs en ändring med anledning av införandet av 9 a §. Av den paragrafen följer att föreningen ska lämna en underrättelse till socialnämnden vid bristande skötsamhet. Stycket ändras så att det anges att bostadsrättshavaren vid bristande skötsamhet inte får sägas upp på grund av att bostadsrätten är förverkad, innan en sådan underrättelse har lämnats. Det överensstämmer med vad som gäller vid störningar i boendet.

I *fjärde stycket* införs ett nytt undantag från kravet på att föreningen ska uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan hon eller han kan sägas upp på grund av att bostadsrätten är förverkad enligt 18 § 5. Ändringen avser det som benämns särskilt allvarlig bristande skötsamhet (9 § första stycket och 9 a § andra stycket). Ändringen innebär att dessa fall ska hanteras på samma sätt som särskilt allvarliga störningar i boendet. På samma sätt som redan gäller i fråga om störningar i boendet kan det i fall där det är tveksamt om ett agerande ska bedömas som särskilt allvarligt vara lämpligt att föreningen uppmanar bostadsrättshavaren att se till att beteendet upphör i stället för att direkt säga upp henne eller honom (jfr prop. 2002/03:12 s. 123).

Av 9 § tredje stycket följer att det undantag som gäller för särskilt allvarliga störningar i boendet blir tillämpligt även på sådan brottslighet som

likställs med störningar i boendet enligt den bestämmelsen, dvs. brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i omgivningen.

Av fjärde stycket följer också att det i de aktuella fallen inte krävs att uppsägningen föregås av en underrättelse till socialnämnden. Detta gäller även i fall då bostadsrättshavaren har brustit i sitt tillsynsansvar. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Vidare framgår att undantaget vid särskilt allvarliga fall inte gäller om bostadsrätten är upplåten i andra hand med styrelsens samtycke eller hyresnämndens tillstånd, eller i fall där samtycke eller tillstånd inte krävs. Det görs en följdändring som innebär att även särskilt allvarlig bristande skötsamhet omfattas av denna reglering.

21 § Om nyttjanderätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av *sådan särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 a § andra stycket*.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 2 eller 9 har *uppmänat* bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att bostadsrättshavaren i vissa fall inte får skiljas från lägenheten trots att bostadsrätten är förverkad. Övervägandena finns i avsnitt 5.

I *första stycket* görs en ändring med anledning av ändringarna i 9 §. Den innebär att det som anges i första meningen om att bostadsrättshavaren inte får skiljas från lägenheten om rättelse vidtas innan hon eller han har sagts upp till avflyttning, inte gäller vid särskilt allvarlig bristande skötsamhet (9 § första stycket och 9 a § andra stycket). Ändringarna i 9 § innebär att det som anges i första styckets första mening inte heller gäller vid sådan brottslighet som likställs med störningar i boendet (9 § tredje stycket). Det motsvarar vad som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet.

Ändringen i *andra stycket* är språklig och innebär ingen ändring i sak.

22 § En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av *ett* förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom *sex* månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om *brottsligheten* har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning *till* dess att *sex* månader har gått från det att domen i brottmålet *fick* laga kraft eller det rättsliga förfarandet *avslutades* på något annat sätt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att bostadsrättshavaren vid förverkande på grund av att lägenheten används för att begå brott, kan skiljas från lägenheten endast om föreningen har sagt upp henne eller honom till avflyttning inom viss tid. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Paragrafen ändras så att tidsgränsen för när föreningen senast måste säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning i fall där bostadsrätten är förverkad på grund av brottslig användning av lägenheten enligt 18 § 8 förlängs. Ändringen innebär att bostadsrättshavaren kan skiljas från lägenheten om föreningen har sagt upp henne eller honom till avflyttning inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som utgör grund för förverkande. Om brottsligheten har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid, så har föreningen kvar sin rätt att säga upp bostadsrätten till dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet fick laga kraft eller det rättsliga förfarandet avslutades på något annat sätt.

Det görs också en språklig ändring med anledning av ändringen i 18 § 8, den brottsliga verksamheten byts mot brottsligheten.

Vissa övriga meddelanden

32 § Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 a § första stycket, 12 a §, 13 §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 2 kap. 8 § andra stycket 2 eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Om bostadsrättshavaren har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska skickas, ska den anses vara bostadsrättshavarens vanliga adress. Om bostadsrättshavaren inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får föreningen skicka meddelanden till adressen för den lägenhet som upplåts med bostadsrätt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vissa meddelanden mellan föreningen och bostadsrättshavaren. Övervägandena finns i avsnitt 7.3.

I *första stycket* görs en följdändring med anledning av att bestämmelserna om föreningens skyldighet att uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse och att underrätta socialnämnden flyttas till 9 a § första stycket.

Det görs även ett tillägg som avser en bostadsrättsförenings begäran om tillträde till lägenheten enligt 13 §. Tillägget innebär att föreningen ska anses ha fullgjort vad som ankommer på den om en begäran om tillträde har avsänts i ett rekommenderat brev till bostadsrättshavarens vanliga adress. Möjligheten att skicka en begäran om tillträde med rekommenderat brev gäller t.ex. för en begäran om tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används. Om tillträde till lägenheten vägrats i strid med 13 § är bostadsrätten förverkad (18 § 6). Ändringen innebär att om föreningens begäran om tillträde har skickats med rekommenderat brev till bostadsrättshavarens vanliga adress behöver föreningen inte visa att hon eller han har mottagit begäran om tillträde. Som framgår av 18 § 6 är bostadsrätten inte förverkad om bostadsrättshavaren har giltig ursäkt för att vägra tillträde. I fråga om vad som kan utgöra giltig ursäkt görs det inte någon ändring. Giltig ursäkt kan t.ex. föreligga om bostadsrättshavaren på grund av en resa eller sjukhusvistelse inte haft möjlighet att ta del av en begäran om tillträde.

I det nya *andra stycket* anges att den adress som bostadsrättshavaren har lämnat uppgift om ska anses vara dennes vanliga adress. Om bostadsrättshavaren inte har lämnat en sådan uppgift får föreningen skicka meddelan-

9 kap. Bestämmelser om föreningen m.m.

Särskilda villkor för vissa beslut

15 § Beslut som innebär väsentliga förändringar av föreningens hus eller mark ska fattas på en föreningsstämma, om inte något annat har bestämts i stadgarna eller följer av andra eller tredje stycket.

I fråga om sådana åtgärder som innebär en förändring av en bostadsrättshavares lägenhet gäller bestämmelserna i 7 kap. 7 § och bestämmelserna i 16 § första stycket 2 detta kapitel.

Beslut enligt 7 kap. 9 c § samt 8 kap. 20 a § och 12 kap. 27 a § andra stycket jordabalken i fråga om installation av laddningspunkt ska fattas av styrelsen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilket organ som ska fatta beslut i en bostadsrättsförening. Paragrafen utformas efter synpunkter från *Lagrådet*. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Tredje stycket ändras med anledning av att 7 kap. 9 a § byter beteckning till 7 kap. 9 c §.

11 kap. Förfarandet i bostadsrättstvister m.m.

1 § Tvister som rör störningar i boendet, *särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska* handläggas särskilt skyndsamt.

Paragrafen innehåller bestämmelser om att vissa tvister ska handläggas särskilt skyndsamt. Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

Sedan tidigare gäller att tvister om störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt. Ändringen innebär att även tvister om särskilt allvarlig bristande skötsamhet (7 kap. 9 § första stycket och 9 a § andra stycket) och tvister om användning av lägenheten för att begå brott (7 kap. 18 § 8) omfattas av kravet på särskilt skyndsamt handläggning. Av 7 kap. 9 § tredje stycket framgår att viss brottslighet som försämrar närmiljön för de som bor i omgivningen ska likställas med störningar i boendet. Det innebär att även sådana tvister ska handläggas särskilt skyndsamt. Kravet gäller när föreningen åberopar någon av de aktuella grunderna till stöd för att bostadsrättshavaren ska flytta.

Bestämmelsen i paragrafen gäller vid handläggning i domstol och vid den summariska processen hos Kronofogdemyndigheten (se prop. 2002/03:12 s. 132).

3 § Beslut av hyresnämnden i följande frågor får överklagas till Svea hovrätt:

1. inträde i föreningen enligt 2 kap. 10 §,
2. skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 §,
3. fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §,
4. tillstånd till en åtgärd i en lägenhet enligt 7 kap. 7 §,
5. installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 9 c §,
6. godkännande av stämmobeslut enligt 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2, och,
7. utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §.

Ett överklagande ska ges in till hyresnämnden inom tre veckor från den dag beslutet meddelades.

Beslut av hyresnämnden i fråga om upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § får inte överklagas. Hyresnämnden får dock tillåta att ett sådant beslut överklagas till Svea hovrätt om det är av vikt för ledning av rättstillämpningen att överklagandet prövas av hovrätten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om överklagande av hyresnämndens beslut. Paragrafen utformas efter synpunkter från *Lagrådet*. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Första stycket punkten 5 ändras med anledning av att 7 kap. 9 a § byter beteckning till 7 kap. 9 c §.

4 § I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part, i fall som avses i första stycket, har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

Paragrafen innehåller bestämmelser om rättegångskostnader i hovrätten i vissa fall. Övervägandena finns i avsnitt 7.5.

I paragrafen görs ett tillägg om ansvaret för rättegångskostnader. Huvudregeln i tvister om fastställande av hyresvillkor är alltså enligt *första stycket* att vardera parten svarar för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Undantagsbestämmelsen om att part svarar för kostnader som denne genom vårdslöshet eller försummelse orsakat motparten (se 18 kap. 6 § rättegångsbalken) flyttas till det nya *andra stycket*. Genom tillägget i samma stycke får hovrätten i en sådan situation besluta att även en ställföreträdare, ett ombud eller ett biträde ska ersätta en motpart för dennes kostnader för vårdslös och försumlig processföring (se 18 kap. 7 § rättegångsbalken). Ansvaret är solidariskt med parten. Det är inte möjligt att besluta att endast en företrädare för parten ska ersätta kostnaderna. Bestämmelsen förutsätter inte yrkande från part. Regleringen överensstämmer med det som gäller om ansvar för rättegångskostnader i hyresnämnden (se 19 c § andra stycket lagen [1973:188] om arrendenämnder och hyresnämnder).

Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.

2. Äldre bestämmelser gäller för prövning av medlemskap, om bostadsrätten har övergått före ikraftträdandet.

3. Äldre bestämmelser gäller även för uppsägning av bostadsrättshavare, om det åsidosättande som ligger till grund för förverkande av bostadsrätten har skett före ikraftträdandet.

4. Bestämmelserna i 7 kap. 19 § i den äldre lydelsen gäller dock endast för mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

Lagändringarna ska enligt *punkten 1* träda i kraft den 1 januari 2027.

De nya bestämmelserna gäller även för bostadsrätter som har upplåtits före ikraftträdandet, i den mån annat inte följer av övergångsbestämmelserna.

Enligt *punkten 2* ska den nya bestämmelsen i 2 kap. 3 § om möjligheten att neka medlemskap i en bostadsrättsförening i vissa fall när sökanden eller någon annan som ska använda lägenheten har gjort sig skyldig till brott, inte tillämpas om den övergång av bostadsrätten som föranleder prövning av frågan om medlemskap har skett före ikraftträdandet. Bostadsrätten har övergått när den överlåtits genom ett avtal eller när den förvärvats på annat sätt, t.ex. genom arv.

Enligt *punkten 3* gäller bestämmelserna i 7 kap. 9–9 b, 18 och 20–22 §§ i den äldre lydelsen om bostadsrättshavaren har åsidosatt sina förpliktelser före ikraftträdandet. Om vissa åsidosättanden har skett före ikraftträdandet och andra efter kan frågan uppkomma vilka bestämmelser som ska tillämpas om föreningen åberopar samtliga åsidosättanden till stöd för en uppsägning. I en sådan situation kan strängare bestämmelser inte tillämpas på åsidosättanden som ägt rum före ikraftträdandet. Om de åsidosättanden som ligger efter ikraftträdandet är tillräckliga för att bostadsrättshavaren ska kunna sägas upp till avflyttning ställs frågan inte på sin spets. När så inte är fallet får det i rättstillämpningen göras en sammanvägd bedömning av hur allvarligt det som ligger bostadsrättshavaren till last är utifrån de bestämmelser som är tillämpliga på respektive åsidosättande.

Av *punkten 4* följer att den nya bestämmelsen om att en bostadsrätt inte är förverkad om det skulle vara oskäligt med hänsyn till att det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att denne, eller någon i hushållet, har utsatts för brott av en närstående, inte ska tillämpas om en tvist om förverkande av bostadsrätten har inletts i domstol eller hos Kronofogdemyndigheten före ikraftträdandet. I stället tillämpas i sådana fall 19 § i den äldre lydelsen.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder

Hyresnämnds uppgifter och sammansättning m.m.

4 § Hyresnämnd som avses i 12 kap. 68 § jordabalken har till uppgift att

1. medla i hyres- eller bostadsrättstvist,
2. pröva tvist om åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 11 § första stycket 5 och 16 § andra stycket, ändrad användning av lokal enligt 12 kap. 23 § andra stycket, skadestånd enligt 12 kap. 24 a §, installation av laddningspunkt enligt 12 kap. 27 a §, överlåtelse av hyresrätt enligt 12 kap. 34–37 §§, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 12 kap. 40 §, föreläggande om nytt hyresavtal enligt 12 kap. 46 b §, förlängning av hyresavtal enligt 12 kap. 49 §, villkor enligt 12 kap. 54 §, återbetalning av hyra och fastställande av hyra enligt 12 kap. 55 f §, uppskov med avflyttning enligt 12 kap. 59 § eller föreläggande enligt 12 kap. 64 §, allt jordabalken,

2 a. pröva tvist om hyresvillkor enligt 22, 23 och 24 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) eller om återbetalningsskyldighet enligt 23 § samma lag,

2 b. pröva tvist om hyresvillkor enligt 3 kap. 14 § lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt eller tvist om upplåtelse med kooperativ hyresrätt enligt 4 kap. 6 § samma lag,

2 c. pröva tvist om hyran enligt 2 kap. 5 § privatuthyrningslagen (2026:772),

2 d. pröva tvist enligt 2 som enligt 10 § lagen (2026:843) om hyrköp av bostad är tillämplig på ett hyrköpsavtal eller tvist om övergång av ett hyrköpsavtal enligt 11 § 3 samma lag,

3. pröva tvist om medlemskap enligt 2 kap. 10 §, skyldighet att upplåta bostadsrätt enligt 4 kap. 6 § eller villkor för upplåtelse av bostadsrätt enligt samma paragraf, hyresvillkor enligt 4 kap. 9 §, åtgärd i lägenhet enligt 7 kap. 7 §, installation av laddningspunkt enligt 7 kap. 9 c §, upplåtelse av lägenhet i andra hand enligt 7 kap. 11 § eller utdömande av vite enligt 11 kap. 2 §, allt bostadsrättslagen (1991:614),

4. pröva fråga om tillstånd till blockhyra enligt 12 kap. 1 e eller 1 f §, godkännande av överenskommelse som avses i 45 a eller 56 § jordabalken eller av beslut som avses i 9 kap. 16 § första stycket 1, 1 a eller 2 bostadsrättslagen,

5. vara skiljenämnd i hyres- eller bostadsrättstvist,

5 a. pröva tvist mellan hyresvärd och hyresgästorganisation enligt hyresförhandlingslagen,

6. pröva frågor enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792), tvist om upp- rustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a–18 c §§ jordabalken eller förbättrings- och ändringsåtgärder enligt 12 kap. 18 d–18 f och 18 h §§ samma balk,

7. pröva frågor enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för om- bildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt,

8. pröva frågor om att utse en särskild skiljeman enligt 23 a § hyresförhand- lingslagen eller entlediga en skiljeman enligt 23 b § samma lag samt att medla i ett ärende om att utse en skiljeman.

Ett ärende tas upp av den hyresnämnd inom vars område fastigheten är belägen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresnämndens uppgifter. Para- grafen utformas efter synpunkter från *Lagrådet*. Övervägandena finns i avsnitt 5.

Första stycket punkten 3 ändras med anledning av att 7 kap. 9 a § bostadsrättslagen byter beteckning till 7 kap. 9 c §.

Inledning och problembild

Promemorian innehåller förslag som syftar till att stärka tryggheten i bostadsrätter.

Inledningsvis redogörs för problembilden vad gäller brottslighet och otrygghet i bostäder och bostadsområden, särskilt i förhållande till bostadsrätter (avsnitt 3). Det konstateras att det finns utbredda trygghetsproblem i bostäder, bostadshus och bostadsområden. Problemen förekommer i hela landet men är särskilt framträdande i vissa områden. Problemen är inte begränsade till en viss upplåtelseform och otryggheten är nästan lika utbredd i bostadsrätter som i hyresrätter. Det finns också särskilda problem i bostadsrätter som har att göra med bostadsrättens särprägel, att den har ett ekonomiskt värde och att bostadsrättsföreningarna normalt företräds av lekmän. Bostadsrättsföreningar har, på samma sätt som andra fastighetsägare, ett berättigat intresse av att de boende är skötsamma och inte begår brott i lägenheten eller närområdet. Det finns alltså goda skäl för att vidta åtgärder för att öka tryggheten för bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar – vilket även kan förväntas öka tryggheten i bostadsområdena i övrigt.

Förverkande av bostadsrätt på grund av brott

Förslagen är uppdelade i två huvudsakliga delar. Den första delen innebär att det i bostadsrättslagen införs regler om förverkande av bostadsrätter som motsvarar de regler som sedan den 1 juli 2024 gäller för förverkande av hyresrätter (avsnitt 4). Det innebär att det föreslås att bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska skärpas och komma till uttryck i bostadsrättslagen. Vidare ska bristande skötsamhet införas som ett uppsamlande begrepp för olika former av åsidosättanden. Om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till bristande skötsamhet ska bostadsrätten vara förverkad. Bostadsrätten ska också vara förverkad om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Slutligen ska en bostadsrätt vara förverkad om lägenheten, eller ett utrymme som hör till den, används för att begå brott av allvarligt slag eller för att begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning.

I denna första del föreslås också att en bostadsrätt, på motsvarande sätt som en hyresrätt, inte ska vara förverkad om ett förverkande skulle 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.

Slutligen föreslås i denna del att tvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet, användning av lägenheten för brott och brottslighet som likställs med störningar i boendet ska handläggas särskilt skyndsamt.

Nekande av medlemskap på grund av brott

Den andra delen av promemorian handlar om möjligheterna att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott (avsnitt 5). Vi

bedömer att förtydligade och utökade möjligheter i detta avseende skulle ge bostadsrättsföreningar bättre verktyg att motverka brottslighet och otrygghet i och kring dess hus. Genom att neka medlemskap när det finns anledning att anta att ett beviljat medlemskap skulle medföra oacceptabla följder för medlemmarna, i form av exempelvis brottslighet eller störningar, kan bostadsrättsföreningarna förebygga sådana följder. Det skulle på ett bredare plan kunna bidra till att minska brottsligheten i området kring huset.

Vi bedömer därför att möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott bör utökas och förtydligas. Vi föreslår att en bostadsrättsförening alltid ska kunna neka den som en bostadsrätt har övergått till medlemskap om någon 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.

Den straffrättsliga prövningen och behandling av personuppgifter

Vi bedömer att förslagen är förenliga med Europakonventionens regler om anklagelse om brott och om förbud mot dubbelbestraffning, liksom med reglerna om behandling av personuppgifter (avsnitt 6).

Övriga förslag

I promemorian lämnas också vissa övriga förslag, om bostadsrättsföreningens tillgång till lägenheten för nödvändig tillsyn av lägenheten eller av hur den används, om betalning av avgifter och om ombuds ansvar för kostnader vid vårdslös processföring (avsnitt 7).

Förslagets konsekvenser

Förslagets konsekvenser beskrivs i avsnitt 9. Förslagen bedöms bidra till minskad brottslighet och ökad trygghet i bostadsområden, särskilt i utsatta områden. Föreningarna får bättre verktyg att agera mot de som bidrar till otrygghet i bostäder och bostadsområden. Detta är positivt för de allra flesta bostadsrättshavare och andra boende i ett område, liksom för föreningen och dess företrädare och andra som arbetar eller verkar i huset eller området.

Förslagen innebär att den som begår brott eller på annat sätt bidrar till otrygghet i ett område i större utsträckning kommer att kunna bli av med sin bostadsrätt liksom att den som begått brott i större utsträckning kommer att kunna nekas medlemskap i en bostadsrättsförening. I viss mån kommer även andra, t.ex. de som tillhör sådana personers hushåll och den som säljer en bostadsrätt, att drabbas av negativa konsekvenser. Det bedöms att dessa konsekvenser är acceptabla med hänsyn till förslagets syfte.

Den utökade möjligheten för en person som utsatts för brott av en närstående att bo kvar i sin bostad bedöms ha positiva effekter för kvinnor och för barn som bor i hushållet, liksom för jämställdheten mellan kvinnor och män.

Förslagets ekonomiska konsekvenser för domstolar och andra myndigheter bedöms kunna hanteras inom befintliga ramar.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 2 kap. 3 §, 7 kap. 9, 13, 15, 18–22 och 32 §§ samt 11 kap. 1 och 4 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 7 kap. 9 a och 9 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

3 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrätts-havare.

För vissa särskilda fall av övergång gäller 4–7 §§.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte 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.

Inträde i föreningen får alltid vägras 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.

För vissa särskilda fall av övergång gäller 4–7 §§.

7 kap.

9 §¹

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrade deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i

Bostadsrättshavaren ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten, och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse

¹ Senaste lydelse 2004:390.

övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i andra stycket 2.

med ortens sed meddelar (bristande skötsamhet).

Bostadsrättshavaren ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att bostadsrättshavaren begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

9 a §

Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska föreningen

1. uppmana bostadsrättshavaren att se till att beteendet omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnäm-

den i den kommun där lägenheten är belägen.

Första stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i första stycket 2.

9 b §

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon ansvarar för enligt 12 § tredje stycket 2 inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

13 §²

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det *behövs* för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten *skall* tvångsförsäljas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen *skall* se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om

Företrädare för bostadsrättsföreningen har *på begäran* rätt att få komma in i lägenheten när det *är nödvändigt* för tillsyn *av lägenheten eller av hur den används*, eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten *ska* tvångsförsäljas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen *ska* se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans *eller hennes* lägenhet inte

² Senaste lydelse 2006:710.

hans lägenhet inte besvärar av
ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

besvärar av ohyra. I så fall tillämpas
5 §.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

15 §

Avgifter till föreningen *skall* betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom *postanvisning, postgiro* eller *bankgiro*.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på *post- eller* bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till *bank-, post- eller girokontor*, anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot *av det förmedlande kontoret*.

Avgifter till föreningen *ska* betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom *en bank* eller *någon annan liknande betalningsförmedlare*.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till *en bank* eller *någon annan liknande betalningsförmedlare*, anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot.

18 §³

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen *således* berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift *utöver* två veckor eller den längre tid som *kan vara* bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen *anmanat* honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen *är alltså* berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift *i mer än* två veckor, eller den längre tid som *är* bestämd i stadgarna, från det att föreningen efter förfallodagen *uppmangat* honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,
4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyran sprids i huset,
5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren *åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten* eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand *vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,*
6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,
7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,
8. om lägenheten *helt* eller *till väsentlig del* används för *sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig* eller *där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del* eller används för *tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning*, eller
8. om lägenheten, *ett utrymme som hör till den, eller ett utrymme som upplåts genom ett annat avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren och som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten*, används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning, eller
9. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 7 § första eller andra stycket.

19 §⁴

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Detsamma gäller om ett förverkande är 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 bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Nyttjanderätten till en bostadslägenhet är inte förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är

⁴ Senaste lydelse 2019:873.

en kommun eller en region och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller en region.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

20 §⁵

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter *tillsägelse* så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 18 § 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 18 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. *Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 10 eller 11 §.*

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter *uppmaning* så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av *bristande skötsamhet* eller störningar i boendet enligt 18 § 5 förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 a § första stycket 2.

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 18 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. När det gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren i sådana fall sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden men en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden. En uppmaning om rättelse och underrättelse till socialnämnden ska alltid lämnas om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på det sätt som anges i 10 eller 11 § som gör sig skyldig till sådant åsidosättande eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 9 b §.

21 §⁶

Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 2 eller 9 har *sagt till* bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Om nyttjanderätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av *sådan särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller* sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 a § andra stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 2 eller 9 har *uppsagt* bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 §

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom *två* månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om *den brottsliga verksamheten* har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning *intill* dess att *två* månader har gått från det att domen i brottmålet *har vunnit* laga kraft eller det rättsliga förfarandet *har avslutats* på något annat sätt.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom *sex* månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om *brottsligheten* har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning *till* dess att *sex* månader har gått från det att domen i brottmålet *fick* laga kraft eller det rättsliga förfarandet *avslutades* på något annat sätt.

⁶ Senaste lydelse 2022:1026.

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 2 kap. 8 § andra stycket 2 eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrätts-havaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 a § första stycket, 12 a §, 13 §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 2 kap. 8 § andra stycket 2 eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Om bostadsrättshavaren har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska skickas, ska den anses vara bostadsrättshavarens vanliga adress. Om bostadsrätts-havaren inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får föreningen skicka meddelanden till adressen för den lägenhet som upplåts med bostadsrätt.

11 kap.

1 §⁸

Tvister som rör störningar i boendet *skall* handläggas särskilt skyndsamt.

Tvister som rör störningar i boendet, *särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska* handläggas särskilt skyndsamt.

4 §⁹

I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § *skall* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, *om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.*

I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § *ska* vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part, i fall som avses i första stycket, handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta de kost-

⁷ Senaste lydelse 2019:536.

⁸ Senaste lydelse 2003:31.

⁹ Senaste lydelse 1994:842.

nader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

Prop. 2025/26:304

Bilaga 2

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.
 2. Om bostadsrätten har övergått före ikraftträdandet gäller 2 kap. 3 § i den äldre lydelsen.
 3. Om förpliktelsen åsidosatts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 9–9 b, 18 och 20–22 §§ i de äldre lydelserna.
 4. För mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 19 § i den äldre lydelsen.

Förteckning över remissinstanserna

Remissyttranden har lämnats av Barnombudsmannen, Bofrämjandet, Bostadsrätterna, Boverket, Brottsförebyggande rådet, Diskrimineringsombudsmannen, Domstolsverket, Ekobrottsmyndigheten, Fastighetsmäklarförbundet, Fastighetsmäklarinspektionen, Fastighetsägarna, Gävle kommun, Göteborgs kommun, HSB Riksförbund, Hyres- och arrendenämnden i Malmö, Hyres- och arrendenämnden i Stockholm, Hyres- och arrendenämnden i Umeå, Hyres- och arrendenämnden i Västerås, Integritetsskyddsmyndigheten, Jämställdhetsmyndigheten, Kronofogdemyndigheten, Kungliga tekniska högskolan (KTH), Lantmäteriet, Länsstyrelsen i Blekinge, Länsstyrelsen i Dalarna, Länsstyrelsen i Gävleborg, Länsstyrelsen i Kronoberg, Länsstyrelsen i Norrbotten, Länsstyrelsen i Stockholm, Länsstyrelsen i Östergötland, Malmö kommun, Myndigheten för familjerätt och föräldraskapsstöd, Mäklarsamfundet, Nyköpings tingsrätt, Oskarshamns kommun, Polismyndigheten, Regelrådet, Riksbyggen, Roks, Socialstyrelsen, Stiftelsen Tryggare Sverige, Stockholms kommun, Stockholms tingsrätt, Stockholms universitet, Sundsvalls tingsrätt, Svea hovrätt, Svenska Bankföreningen, Sveriges advokatsamfund, Sveriges BostadsrättsCentrum, Tomelilla kommun, Unizon, Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning och Nationellt centrum för kvinnofrid), Åklagarmyndigheten och Örebro kommun.

Arvidsjaur kommun, Bjuv kommun, Boxholms kommun, Bris, Brottsofferjouren Sverige, Funktionsrätt Sverige, Göteborgs tingsrätt, Hammarö kommun, Huddinge kommun, Hudiksvalls kommun, Hyresgästföreningen, Institutet för mänskliga rättigheter, Jönköpings kommun, Karlstads kommun, Kristinehamns kommun, Kungsbacka kommun, Lomma kommun, Linköpings universitet (Barnafrid), Lysekils kommun, Mora kommun, Motala kommun, Norrköpings kommun, NUFT - Nätverket Unga För Tillgänglighet, Nynäshamns kommun, Sandvikens kommun, Svensk försäkring, Svenskt Näringsliv, Sveriges Allmännyttan, Sveriges Kommuner och Regioner, Sveriges Stadsmissioner, Säffle kommun, Timrå kommun, Umeå kommun, Uppsala kommun och Växjö kommun har fått tillfälle att yttra sig men har avstått från att göra det.

Yttrande har också inkommit från Verdandi.

Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsrättslagen (1991:614)

dels att 2 kap. 3 §, 7 kap. 9, 13, 15, 18–22 och 32 §§ och 11 kap. 1 och 4 §§ ska ha följande lydelse,

dels att det ska införas två nya paragrafer, 7 kap. 9 a och 9 b §§, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

3 §

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta honom som bostadsrätts-havare.

Den som en bostadsrätt har övergått till får inte 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.

Inträde i föreningen får alltid vägras 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.

För vissa särskilda fall av övergång gäller 4–7 §§.

7 kap.

9 §¹

När bostadsrättshavaren använder lägenheten skall han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämrade deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren skall även i övrigt vid sin användning av lägen-

Bostadsrättshavaren ska se till att det som krävs för att bevara trygghet, sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset inte åsidosätts när han eller hon använder lägenheten, och rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar (*bristande skötsamhet*).

¹ Senaste lydelse 2004:390. Ändringen innebär bl.a. att fjärde stycket tas bort.

heten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset. Han eller hon skall rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar. Bostadsrättshavaren skall hålla noggrann tillsyn över att dessa åligganden fullgörs också av dem som han eller hon svarar för enligt 12 § tredje stycket 2.

Om det förekommer sådana störningar i boendet som avses i första stycket första meningen, skall föreningen

1. ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

Andra stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av att störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning.

Om bostadsrättshavaren vet eller har anledning att misstänka att ett föremål är behäftat med ohyra får detta inte tas in i lägenheten.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till underrättelse som avses i andra stycket 2.

Bostadsrättshavaren ska vid sin användning av lägenheten också se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas (störningar i boendet).

Med störningar i boendet likställs att bostadsrättshavaren begår brott, om brottsligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. När det finns bestämmelser om särskilt allvarliga störningar i boendet tillämpas dessa i stället.

9 a §

Om det förekommer bristande skötsamhet eller störningar i boendet, ska föreningen

1. uppmana bostadsrättshavaren att se till att beteendet omedelbart upphör, och

2. om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen.

Första stycket gäller inte om föreningen säger upp bostadsrättshavaren med anledning av bristande skötsamhet som med hänsyn till dess art eller omfattning är särskilt allvarlig (särskilt allvarlig bristande skötsamhet) eller med anledning av störningar i boendet som är särskilt allvarliga (särskilt allvarliga störningar i boendet).

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer kan med stöd av 8 kap. 7 § regeringsformen meddela närmare föreskrifter om formulär till underrättelse som avses i första stycket 2.

9 b §

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att de personer som han eller hon ansvarar för enligt 12 § tredje stycket 2 inte gör sig skyldiga till bristande skötsamhet eller störningar i boendet.

13 §²

Företrädare för bostadsrättsföreningen har rätt att få komma in i lägenheten när det *behövs* för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten *skall* tvångsförsälgas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen *skall* se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

Företrädare för bostadsrättsföreningen har *på begäran* rätt att få komma in i lägenheten när det *är nödvändigt* för tillsyn *av lägenheten eller av hur den används*, eller för att utföra arbete som föreningen svarar för eller har rätt att utföra enligt 12 a §. När bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten enligt 4 kap. 11 § eller när bostadsrätten *ska* tvångsförsälgas enligt 8 kap., är bostadsrättshavaren skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid. Föreningen *ska* se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla sådana inskränkningar i nyttjanderätten som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i huset eller på marken, även om hans *eller hennes* lägenhet inte besväras av ohyra. I så fall tillämpas 5 §.

² Senaste lydelse 2006:710.

Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

15 §

Avgifter till föreningen *skall* betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom *postanvisning, postgiro eller bankgiro*.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på *post- eller* bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till *bank-, post- eller girokontor*, anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot *av det förmedlande kontoret*.

Avgifter till föreningen *ska* betalas under föreningens adress eller annan adress som föreningen uppger. Betalning får alltid ske genom *en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare*.

Om bostadsrättshavaren betalar sin avgift på bankkontor, anses beloppet ha kommit föreningen till handa omedelbart vid betalningen. Lämnar bostadsrättshavaren ett betalningsuppdrag på avgiften till *en bank eller någon annan liknande betalningsförmedlare*, anses beloppet ha kommit föreningen till handa när betalningsuppdraget togs emot.

18 §³

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen *således* berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift *utöver* två veckor eller den längre tid som *kan vara* bestämd i stadgarna från det att föreningen efter förfallodagen *anmanat* honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

1 a. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala årsavgift eller avgift för andrahandsupplåtelse mer än en vecka efter förfallodagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfallodagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövligt samtycke eller tillstånd upplåter lägenheten i andra hand,

3. om lägenheten används i strid med 6 eller 8 §,

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträtts är, med de begränsningar som följer av 19 och 20 §§, förverkad och föreningen *är alltså* berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning,

1. om bostadsrättshavaren dröjer med att betala insats eller upplåtelseavgift *i mer än* två veckor, eller den längre tid som *är* bestämd i stadgarna, från det att föreningen efter förfallodagen *uppmangat* honom eller henne att fullgöra sin betalningsskyldighet,

4. om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand genom vårdslöshet är vållande till att det finns ohyra i lägenheten eller om bostadsrättshavaren genom att inte utan oskäligen dröjsmål underätta styrelsen om att det finns ohyra i lägenheten bidrar till att ohyrans sprids i huset,

5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren *åsidosätter sina skyldigheter enligt 9 § vid användning av lägenheten* eller om den som lägenheten upplåtits till i andra hand *vid användning av denna åsidosätter de skyldigheter som en bostadsrättshavare enligt samma paragraf har,*

6. om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten enligt 13 § och han eller hon inte kan visa en giltig ursäkt för detta,

7. om bostadsrättshavaren inte fullgör en skyldighet som går utöver det han eller hon ska göra enligt denna lag, och det måste anses vara av synnerlig vikt för föreningen att skyldigheten fullgörs,

8. om lägenheten helt eller till väsentlig del används för sådan näringsverksamhet eller liknande verksamhet som är brottslig eller där brottsligt förfarande ingår till en inte oväsentlig del eller används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning, eller

9. om bostadsrättshavaren utan behövtillstånd utför en åtgärd som anges i 7 § första eller andra stycket.

5. om lägenheten vanvårdas på något annat sätt eller om bostadsrättshavaren eller den som lägenheten upplåtits till i andra hand *gör sig skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet, eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 9 b §,*

8. om lägenheten, *ett utrymme som hör till den, eller ett utrymme som upplåts genom ett annat avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren och som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten,* används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning, eller

19 §⁴

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Vid bedömningen ska det särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Nyttjanderätten är inte förverkad om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Detsamma gäller om ett förverkande är 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 bostadsrättshavarens hushåll för brott.

Nyttjanderätten till en bostadslägenhet är inte förverkad på grund av att en skyldighet som avses i 18 § 7 inte fullgörs, om bostadsrättshavaren är

⁴ Senaste lydelse 2019:873.

en kommun eller en region och skyldigheten inte kan fullgöras av en kommun eller en region.

En skyldighet för bostadsrättshavaren att inneha anställning i ett visst företag eller någon liknande skyldighet får inte läggas till grund för förverkande.

20 §⁵

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter *tillsägelse* så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får heller inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, om det är fråga om en bostadslägenhet, eller ett sådant förhållande som avses i 18 § 9, om han eller hon så snart som möjligt ansöker om tillstånd hos hyresnämnden och får ansökan beviljad.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av störningar i boendet enligt 18 § 5 förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 § andra stycket 2.

Är det fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 18 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. *Vid sådana störningar som gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden. Detta stycke gäller inte om störningarna inträffat när lägenheten varit upplåten i andra hand på det sätt som anges i 10 eller 11 §.*

Bostadsrättshavaren får inte sägas upp på grund av ett sådant förhållande som avses i 18 § 2, 3, 5–7 eller 9 om han eller hon efter *uppmaning* så snart som möjligt vidtar rättelse.

Bostadsrättshavaren får inte, om det är fråga om en bostadslägenhet, sägas upp på grund av *bristande skötsamhet* eller störningar i boendet enligt 18 § 5 förrän socialnämnden har underrättats enligt 9 a § första stycket 2.

Om det är fråga om särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller särskilt allvarliga störningar i boendet gäller det som sägs i 18 § 5 även om bostadsrättshavaren inte uppmanats att vidta rättelse. När det gäller en bostadslägenhet får bostadsrättshavaren i sådana fall sägas upp utan föregående underrättelse till socialnämnden, men en kopia av uppsägningen ska skickas till socialnämnden. En uppmaning om rättelse och underrättelse till socialnämnden ska alltid lämnas om det är någon till vilken lägenheten har upplåtits i andra hand på det sätt som anges i 10 eller 11 § som gör sig skyldig till sådant åsidosättande eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 9 b §.

21 §⁶

Är nyttjanderätten förverkad på grund av ett förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 § tredje stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 2 eller 9 har *sagt till* bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

Om nyttjanderätten är förverkad på grund av ett förhållande som avses i 18 § 1–3, 5–7 eller 9 får bostadsrättshavaren ändå inte skiljas från lägenheten på en sådan grund om han eller hon vidtar rättelse innan föreningen har sagt upp honom eller henne till avflyttning. Detta gäller dock inte om nyttjanderätten är förverkad på grund av *sådan särskilt allvarlig bristande skötsamhet eller* sådana särskilt allvarliga störningar i boendet som avses i 9 a § andra stycket.

Bostadsrättshavaren får inte heller skiljas från lägenheten om föreningen inte har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom tre månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 4 eller 7. Detsamma gäller om föreningen inte inom två månader från den dag då föreningen fick reda på ett förhållande som avses i 18 § 2 eller 9 har *uppmänat* bostadsrättshavaren att vidta rättelse.

22 §

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom *två* månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om *den brottsliga verksamheten* har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning *intill* dess att *två* månader har gått från det att domen i brottmålet *har vunnit* laga kraft eller det rättsliga förfarandet *har avslutats* på något annat sätt.

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av *ett* förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostadsrättshavaren till avflyttning inom *sex* månader från det att föreningen fick reda på förhållandet. Om *brottsligheten* har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt till uppsägning *till* dess att *sex* månader har gått från det att domen i brottmålet *fick* laga kraft eller det rättsliga förfarandet *avslutades* på något annat sätt.

⁶ Senaste lydelse 2022:1026.

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 §, 12 a §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 2 kap. 8 § andra stycket 2 eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Är ett sådant meddelande från föreningen som avses i 9 a § första stycket, 12 a §, 13 §, 16 §, 18 § 1, 20 § första stycket, 23 § första stycket 1 b eller 31 § första stycket eller 2 kap. 8 § andra stycket 2 eller 6 kap. 1 § andra stycket, 1 a § eller 2 § avsänt i rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, ska föreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den. Detsamma gäller beträffande sådant meddelande från bostadsrättshavaren som avses i 2 § och 6 kap. 6 §.

Om bostadsrättshavaren har lämnat uppgift om en adress dit meddelanden ska skickas, ska den anses vara bostadsrättshavarens vanliga adress. Om bostadsrättshavaren inte har lämnat någon särskild adressuppgift, får föreningen skicka meddelanden till adressen för den lägenhet som uppläts med bostadsrätt.

11 kap.

1 §⁸

Tvister som rör störningar i boendet skall handläggas särskilt skyndsamt.

Tvister som rör störningar i boendet, särskilt allvarlig bristande skötsamhet och användning av lägenheten för att begå brott ska handläggas särskilt skyndsamt.

4 §⁹

I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § skall vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, om inte något annat anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken.

I en tvist som avser fastställande av hyresvillkor enligt 4 kap. 9 § ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten.

Om en part, i fall som avses i första stycket, har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 6 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att den parten ska ersätta

⁷ Senaste lydelse 2019:536.

⁸ Senaste lydelse 2003:31.

⁹ Senaste lydelse 1994:842.

de kostnader som denne har orsakat motparten. Om partens ställföreträdare, ombud eller biträde har handlat på ett sådant sätt som anges i 18 kap. 7 § rättegångsbalken, får rätten bestämma att han eller hon tillsammans med parten ska ersätta sådana kostnader.

Prop. 2025/26:304
Bilaga 4

-
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2027.
 2. Äldre bestämmelser gäller för prövning av medlemskap, om bostadsrätten har övergått före ikraftträdandet.
 3. Äldre bestämmelser gäller även för uppsägning av bostadsrättshavare, om det åsidosättande som ligger till grund för förverkande av bostadsrätten har skett före ikraftträdandet.
 4. Bestämmelserna i 7 kap. 19 § i den äldre lydelsen gäller dock endast för mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet.

Lagrådets yttrande

Utdrag ur protokoll vid sammanträde 2026-06-11

Närvarande: F.d. justitieråden Karin Almgren och Ella Nyström samt justitierådet Christine Lager

Stärkt trygghet i bostadsrätter

Enligt en lagrådsremiss den 4 juni 2026 har regeringen (Justitiedepartementet) beslutat inhämta Lagrådets yttrande över förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).

Förslaget har inför Lagrådet föredragits av ämnesrådet Jonas Belfrage.

Förslaget föranleder följande yttrande.

2 kap. 3 §

I paragrafen föreslås en regel som anger att inträde i föreningen alltid får vägras om den som bostadsrätten har övergått till eller någon annan som ska använda lägenheten har gjort sig skyldig till viss brottslighet. Vilken typ av brottslighet som får beaktas specificeras inte. Tillämpningsområdet för bestämmelsen ringas i stället in på så sätt att det ska vara fråga om sådan brottslighet att det finns befogad anledning att anta att ett beviljat medlemskap skulle försämra bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar på ett sätt som inte skäligen bör tålas.

Den använda lagstiftningstekniken, med rekvisit som ger ett stort tolkningsutrymme, innebär att det sannolikt kommer att behövas vägledning i rättspraxis för hur regeln ska tolkas och tillämpas. Det innebär även att författningskommentaren kan behöva innehålla vissa exempel till ledning för rättstillämpningen.

Författningskommentaren till bestämmelsen är emellertid mycket omfattande. De exempel som ges är i vissa fall mycket detaljerade och det går inte alltid att förstå hur de förhåller sig till rekvisiten i lagtexten. Enligt Lagrådets mening skulle kommentaren vinna på en tydligare struktur, kanske genom användning av rubriker, och en uppstramning av texten. (Jfr Lagrådets yttrande över förslagen om ändringar i hyreslagen, prop. 2023/24:112 s. 183 f.)

7 kap. 9 a §

I paragrafen, som är ny, föreslås bestämmelser om föreningens skyldighet att uppmana bostadsrättshavaren att se till att vissa beteenden upphör och att underrätta socialnämnden.

Lagrådet noterar att kapitlet redan innehåller en paragraf med beteckningen 9 a § som innehåller bestämmelser om installation av laddnings-

punkt för laddning av elfordon (SFS 2026:477). Det innebär att den placering av paragrafen som föreslås i remissen kräver att bestämmelserna om installation av laddningspunkt för laddning av elfordon ges en annan beteckning eller alternativt att de nu föreslagna bestämmelserna ges en annan beteckning. Oavsett vilket alternativ som väljs innebär det att ett antal följdändringar även behöver göras. Den angivna problematiken måste omhändertas i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Prop. 2025/26:304
Bilaga 5

Allmänt om författningskommentarerna

Som framgår av remissen är flera av förslagen utformade med motsvarande lagstiftning i hyreslagen (12 kap. jordabalken) som förebild. Det innebär att flera av författningskommentarerna i stort är en avskrift av motsvarande kommentarer till hyreslagen, med de anpassningar som behövs för att det nu är fråga om bostadsrätt. En fördel med detta är enligt remissen att det tydliggörs att bestämmelserna i hyreslagen och bostadsrättslagen ska tillämpas på samma sätt. Även om Lagrådet har förståelse för denna utgångspunkt anser Lagrådet att kommentarerna till de nu aktuella förslagen skulle, för att undvika tillämpningsproblem, vinna på viss uppstramning och vissa tydliggöranden jämfört med kommentarerna i hyreslagen. (Jfr det tidigare nämnda yttrandet från Lagrådet.)

Utdrag ur protokoll vid regeringssammanträde den 14 juli 2026

Närvarande: statsrådet Edholm, ordförande, och statsråden Tenje, Forssell, Slottnér, Carlson, Pourmokhtari, Dousa

Föredragande: statsrådet Forssell

Regeringen beslutar proposition 2025/26:304 Stärkt trygghet i bostadsrätter