

Stärkt trygghet i bostadsrätter

Ds 2025:28



Regeringskansliet
Justitiedepartementet

SOU och Ds finns på regeringen.se under Rättsliga dokument.

Svara på remiss

Statsrådsberedningen, SB PM 2021:1.

Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på regeringen.se/remisser.

Omslag: Regeringskansliets standard

Tryck och remisshantering: Åtta45, Stockholm 2025

ISBN 978-91-525-1403-0 (tryck)

ISBN 978-91-525-1404-7 (pdf)

ISSN 0284-6012

Justitiedepartementet

I juni 2025 fick jag i uppdrag att utreda vissa frågor om bostadsrätter.

Uppdraget har innefattat dels att föreslå utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet eller använder lägenheten för brott, dels att bedöma om det bör införas utökade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av tidigare brottslighet samt lämna förslag på sådana utökade möjligheter.

Kanslirådet Jonas Belfrage har som sekreterare biträtt vid uppdragets utförande. Eftersom promemorian är ett resultat av det samarbetet är den skriven i vi-form.

Utredningen har under arbetets gång samrått med berörda organisationer och aktörer. Ett särskilt tack riktas till de som har bidragit med värdefulla synpunkter.

Jag får härmed överlämna promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter. Uppdraget är därmed slutfört.

Stockholm i november 2025

Anna-Karin Berglund
Rådman

Justitiedepartementet

I juni 2025 fick jag i uppdrag att utreda vissa frågor om bostadsrätter.

Uppdraget har innefattat dels att föreslå utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet eller använder lägenheten för brott, dels att bedöma om det bör införas utökade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av tidigare brottslighet samt lämna förslag på sådana utökade möjligheter.

Kanslirådet Jonas Belfrage har som sekreterare biträtt vid uppdragets utförande. Eftersom promemorian är ett resultat av det samarbetet är den skriven i vi-form.

Utredningen har under arbetets gång samrått med berörda organisationer och aktörer. Ett särskilt tack riktas till de som har bidragit med värdefulla synpunkter.

Jag får härmed överlämna promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter. Uppdraget är därmed slutfört.

Stockholm i november 2025

Anna-Karin Berglund
Rådman

Innehåll

Sammanfattning	7
1 Författningsförslag	11
1.1 Förslag till lag om ändring i bostadsrättslagen (1991:614).....	11
1.2 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2003:37) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614)	23
2 Uppdraget och genomförandet	25
2.1 Uppdraget.....	25
2.2 Genomförandet.....	26
3 Bakgrund och problembild	29
3.1 Inledning.....	29
3.2 Otrygghet och brott i bostäder och bostadsområden	29
3.3 Otrygghet och brott i och kring bostadsrätter	30
3.4 Slutsatser.....	33
4 Förverkande av bostadsrätt på grund av brott	35
4.1 Utgångspunkter	35
4.2 Bostadsrätten och bostadsrättslagen	36
4.3 Reglerna om förverkande av bostadsrätt	37
4.3.1 Allmänt om förverkande.....	37

4.3.2	Störningar i boendet och krav på sundhet, ordning och gott skick.....	37
4.3.3	Brottslig verksamhet i bostadsrätter.....	41
4.3.4	Uppsägning och tvångsförsäljning.....	42
4.4	Den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga.....	44
4.5	Ansvar för tryggheten i fastigheten.....	46
4.6	Förverkande vid brott i närmiljön.....	49
4.7	Förverkande vid brott i lägenheten.....	51
4.8	Bostadsrättshavare och andra boende som utsätts för brott.....	54
4.9	Skyndsamt handläggning av vissa tvister.....	55
5	Nekat medlemskap på grund av brott.....	57
5.1	Utgångspunkter.....	57
5.2	Gällande regler om medlemskap.....	58
5.2.1	Prövning av frågan om medlemskap.....	58
5.2.2	Den som förvärvat en bostadsrätt har som utgångspunkt rätt att bli medlem i föreningen.....	59
5.2.3	Det är inte möjligt att i stadgarna ställa upp särskilda krav på en förvärvares personliga kvalifikationer.....	60
5.2.4	Möjligheten att neka medlemskap på grund av sökandens personliga kvalifikationer.....	61
5.2.5	Möjligheten att neka medlemskap på grund av sökandens brottslighet.....	61
5.3	Hur det fungerar i dag i praktiken.....	63
5.3.1	Det är relativt ovanligt att medlemskap nekas på grund av brott.....	63
5.3.2	Överlåtelseavtalet och följderna för köpare och säljare av att medlemskap nekas.....	64
5.3.3	Föreningarna vill kunna använda medlemskapsfrågan i arbetet mot otrygghet.....	65

5.4	Möjligheten att neka medlemskap på grund av brott bör utökas och förtydligas	66
5.5	Hur regleringen bör utformas	71
6	Den straffrättsliga prövningen och behandling av personuppgifter	83
6.1	Förhållandet till den straffrättsliga prövningen	83
6.2	Behandling av personuppgifter om brott	86
7	Övriga förslag	89
7.1	Bättre möjligheter att kontrollera hur lägenheten används	89
7.2	Betalning av avgifter	92
7.3	Ombuds ansvar för kostnader vid vårdslös eller försumlig processföring i hovrätten	93
8	Ikraftträdande och övergångsbestämmelser	95
9	Konsekvenser	97
9.1	Konsekvenser för bostadsrättshavare, andra boende, bostadsrättsföreningar och enskilda i övrigt	97
9.2	Konsekvenser för brottsligheten och tryggheten	104
9.3	Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män	105
9.4	Konsekvenser för barns rättigheter	106
9.5	Konsekvenser för myndigheter och domstolar	108
9.6	Konsekvenser för kommuner	109
9.7	Övriga konsekvenser	110
10	Författningskommentar	113
Bilaga 1	Uppdraget	149

Sammanfattning

Inledning och problembild

Denna promemoria 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 bostadsrätts-

havaren 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.

1 Författningsförslag

1.1 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 bostadsrättshavare.

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 brottlighet att det finns befogad anledning att anta att bostads- eller närmiljön för föreningens med-

lemmar, 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 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 social-

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).

¹ Senaste lydelse 2004:390.

nämnden 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 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 myndig-
het som regeringen bestämmer
fastställer formulär till under-
rättelse som avses i första stycket 2.*

9 b §

*Bostadsrättshavaren ska hålla
noggrann tillsyn över att de per-
soner som han eller hon ansvarar
för enligt 12 § tredje stycket 2 inte
gör sig skyldiga till bristande sköt-
samhet eller störningar i boendet.*

13 §²

Företrädare för bostadsrättsför-
eningen 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 bostads-
rätten *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 skyld-
ig att tåla sådana inskränkningar

Företrädare för bostadsrättsför-
eningen har *på begäran* rätt att få
komma in i lägenheten när det *är
nödvändigt* för tillsyn *av lägen-
heten 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 bo-
stadsrättshavaren inte drabbas av
större olägenhet än nödvändigt.

Bostadsrättshavaren är skyld-
ig att tåla sådana inskränkningar

² Senaste lydelse 2006:710.

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.

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 §³

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 19

Nyttjanderätten till en lägenhet som innehas med bostadsrätt och som tillträts är, med de begränsningar som följer av 19

³ Senaste lydelse 2022:1026.

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 förfalldagen *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 förfalldagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfalldagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt 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 *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,

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 förfalldagen *uppmangat* 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 förfalldagen när det gäller en bostadslägenhet eller mer än två vardagar efter förfalldagen när det gäller en lokal,

2. om bostadsrättshavaren utan behövtligt 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 skötsambet eller störningar i boendet, 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 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 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.

⁴ Senaste lydelse 2019:873.

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*

⁵ Senaste lydelse 2022:1026.

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 sådana särskilt allvarlig bristande skötsambet 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 *uppsmanat* 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

En bostadsrättshavare kan skiljas från lägenheten på grund av förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt

⁶ Senaste lydelse 2022:1026.

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.

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 §⁷

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

⁷ Senaste lydelse 2019:536.

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 skötsambet 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 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.

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

⁸ Senaste lydelse 2003:31.

⁹ Senaste lydelse 1994:842.

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.

1.2 Förslag till förordning om ändring i förordningen (2003:37) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614)

Härigenom föreskrivs att 4 § och formulär 4 förordningen (2003:37) om vissa underrättelser och meddelanden enligt 7 kap. bostadsrättslagen (1991:614) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 §¹

Underrättelse till socialnämnden enligt 7 kap. 9 § *andra* stycket 2 bostadsrättslagen (1991:614) *skall* avfattas enligt formulär 4.

Underrättelse till socialnämnden enligt 7 kap. 9 a § *första* stycket 2 bostadsrättslagen (1991:614) *ska* avfattas enligt formulär 4.

Formulär 4²

Underrättelse till socialnämnden om störningar i boendet beträffande bostadsrätt

Underrättelse till socialnämnden om *bristande skötsambet* eller störningar i boendet beträffande bostadsrätt

1. Bostadsrättsföreningens namn, postadress och telefonnummer
2. Bostadsrättshavarens namn och postadress
3. Den *bostadslägenhet som störningarna kommer från*
4. Vilka störningar som har förekommit

3. Den *aktuella bostadslägenheten*
4. Vilka störningar, *vilken bristande skötsambet eller vilken brottslighet som likställs med störningar i boendet*, som har förekommit.

Denna förordning träder i kraft den 1 januari 2027.

¹ Senaste lydelse 2004:389.

² Senaste lydelse 2004:389.

2 Uppdraget och genomförandet

2.1 Uppdraget

Vi har i uppdrag att utreda och lämna förslag avseende vissa frågor om bostadsrätt (se bilaga 1).

Vårt uppdrag är uppdelat i två delar. I den första delen ingår att

- föreslå ändringar i bostadsrättslagen som ger bostadsrättsföreningar utökade möjligheter att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet på ett längre avstånd från lägenheten än vad som kan föranleda förverkande i dag,
- föreslå ändringar i bostadsrättslagen som utvidgar bostadsrättsföreningars möjligheter att förverka bostadsrätter på grund av att lägenheten används för brott, t.ex. för förvaring av vapen eller narkotika,
- se över och föreslå skärpningar av reglerna om bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Vid framtagande av förslagen ska vi beakta konsekvenserna för bostadsrättshavare och boende som utsatts för brott i lägenheten. Förslagen ska utformas med utgångspunkt i de ändringar som nyligen gjordes i det hyresrättsliga regelverket i 12 kap. jordabalken (härefter hyreslagen), med beaktande av de skillnader som finns mellan upplåtelseformerna och med hänsyn till bostadsrättens särprägel.

I uppdragets andra del ingår att

- bedöma om möjligheten att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av att den som ansöker om medlemskap har

begått brott bör utökas eller i vart fall förtydligas, samt under alla omständigheter lämna sådana förslag, och

- lämna nödvändiga författningsförslag.

Enligt uppdraget bör det som utgångspunkt krävas att brottsligheten varit av visst allvar eller omfattning och att den inte har begåtts en alltför lång tid före ansökan, för att den ska kunna utgöra grund för nekande. En omständighet av betydelse bör också vara att brottsligheten har skett i eller med koppling till sökandens boende. En riktlinje bör vara att sådan brottslighet som skulle kunna utgöra grund för förverkande också bör kunna leda till nekat medlemskap. Vi ska inte lämna förslag som inskränker föreningsfriheten.

Vi ska redovisa konsekvenserna av våra förslag enligt vad som anges i förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar. Vi ska redovisa hur våra förslag påverkar bostadsrättsföreningar och bostadsrättsinnehavare liksom andra enskilda personer, myndigheter och andra berörda. Såväl kostnadsmässiga som andra konsekvenser ska belysas. Vi ska även beskriva förslagets konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet och redogöra för förslagets konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män, särskilt i relation till det jämställdhetspolitiska delmålet att mäns våld mot kvinnor ska upphöra. Vi ska enligt uppdraget genomgående beakta ett barnrättsperspektiv i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) och särskilt beakta den särskilda utsatthet som vräkningar av barnfamiljer medför utifrån principen om barnets bästa, barnets rätt till social trygghet och en skälig levnadsstandard.

2.2 Genomförandet

Vi påbörjade arbetet i juni 2025.

Under uppdraget har utredningen samrått med representanter från Bostadsrätterna, Fastighetsägarna, HSB riksförbund och Riksbyggen, som har fått tillfälle att lämna synpunkter på förslagen.

Vi har därutöver haft möten med Fastighetsmäklarförbundet, och Mäklarsamfundet, med Danske Bank, SBAB och Svenska bankförbundet, samt med Polismyndigheten.

Avstämning har även skett med Justitiedepartementet beträffande arbetet med förslaget om införande av ett bostadsrättsregister (lagrådsremissen Ett register för alla bostadsrätter).

Vi har också inhämtat samtliga avgöranden från hyresnämnderna och Svea hovrätt, avseende frågan om medlemskap i bostadsrättsförening, mellan 2022 och juli 2025.

Vi har därutöver inhämtat viss statistik från SCB och Kronofogdemyndigheten.

3 Bakgrund och problembild

3.1 Inledning

Vårt uppdrag är att föreslå åtgärder för att öka tryggheten i bostadsområden, i och kring bostadsrätter. En rad sådana åtgärder har nyligen genomförts i den hyresrättsliga regleringen efter förslag av Utredningen för tryggare bostadsområden (se SOU 2023:57 Åtgärder för tryggare bostadsområden och prop. 2023/24:112 Åtgärder för tryggare bostadsområden). Åtgärderna motsvarar i stort den första delen av vårt uppdrag, om förverkande av bostadsrätt.

Utredningen för tryggare bostadsområden kartlade problembilden avseende brottslighet som begås i hyreslägenheter eller i närområdet till sådana och lägenheter som används för kriminell verksamhet eller av kriminella organisationer (se SOU 2023:57 s. 71–127). Kartläggningen, som gjordes under åren 2022 och 2023, har stor relevans även för vårt uppdrag och ligger till grund för vår beskrivning av problembilden vad gäller brottslighet och otrygghet i och kring bostadsrätter. Vi har kompletterat bilden med uppgifter från berörda organisationer och myndigheter samt med ny statistik.

3.2 Otrygghet och brott i bostäder och bostadsområden

Av den kartläggning som gjordes av Utredningen för tryggare bostadsområden framgår att otrygghet på grund av brott förekommer i hela landet. Utredningen konstaterade att de senaste årens grova brottslighet, såsom skjutningar och sprängningar i stor utsträckning har skett i närheten av bostäder. En central del av narkotikahandeln utgår också från vissa, särskilt utsatta, områden. Narkotikabrott orsakar stor otrygghet hos de boende i närområdet. Det är också

vanligt att polisen påträffar vapen i bostäder eller på allmänt tillgängliga platser i närheten av bostadshus. Risken för utomstående att skadas och dödas bedöms ha ökat de senaste åren och kriminella nätverk i utsatta områden använder ofta sitt våldskapital för att utöva kontroll. Kartläggningen visar också att många fastighetsägare på grund av brottslighet i bostadsområdena måste hantera stora säkerhetsproblem. Det medför att de i vissa fall har svårt att sköta förvaltningen eller driva ärenden om uppsägning.

Utredningen bedömde sammantaget att brottsligheten i dag har stor påverkan på tryggheten för boende i flerfamiljshus och för fastighetsägare.

Att problemen med brottslighet och otrygghet är utbredda stöds av uppgifter från de årliga trygghetsundersökningar som görs av Brottsförebyggande rådet. Av undersökningarna framgår också att problemen är fortlöpande. Av statistik från åren 2021–2024 framgår att cirka 25 procent av befolkningen, oberoende av boendeform, känner otrygghet vid utevistelse sent på kvällen i det egna bostadsområdet. Siffran är förhållandevis konstant över tid. Motsvarande siffra i områden med socioekonomiska utmaningar är för 2024 cirka 40 procent (Brottsförebyggande rådets rapport 2024:8 s. 54–57).

Bilden bekräftas av de kontakter som vi har haft under utredningen. I kontakter med Polismyndigheten och med företrädare för bostadsrättsföreningarna, har det framgått att uppfattningen snarast är att problemen har förvärrats sedan kartläggningen.

3.3 Otrygghet och brott i och kring bostadsrätter

Utredningen för tryggare bostadsområdets uppdrag avsåg den hyresrättsliga regleringen. Utredningen konstaterade att problemen med otrygghet på grund av brott är mer utbredda och allvarliga i vissa områden och att det i dessa områden finns en stor andel hyresrätter. Dessa områden överensstämmer i många fall med de bostadsområden som Polismyndigheten har identifierat som utsatta områden (se om sådana områden SOU 2023:57 s. 73–75). Utredningen kunde också konstatera att andelen som upplever otrygghet i sitt bostadsområde är större hos dem som bor i hyreslägenheter än i andra boendeformer.

Det framgår dock också av kartläggningen att problemen inte är begränsade till en viss upplåtelseform. Det står i stället klart att problemen förekommer i hela landet, och i alla boendeformer.

Även om hyresrätterna utgör en stor andel av bostäderna i utsatta områden så finns det ofta även bostadsrätter där. Bostadsrätterna utgör cirka 20 procent av det totala antalet bostäder i utsatta områden. Det är ungefär samma andel som bostadsrätterna utgör av det totala antalet bostäder i hela landet. Förekomsten av bostadsrätter i utsatta områden varierar. I en del områden är andelen bostadsrätter lägre än i övriga landet och i en del områden förekommer de inte alls. Men det finns också utsatta områden där bostadsrätterna är fler än hyresrätterna, och i vissa fall dominerar de helt (SOU 2023:57 s. 77–78).

Otryggheten är vidare nästan lika utbredd i bostadsrätter som i hyresrätter. Otryggheten är också över lag mer framträdande bland de som bor i bostadsrätt än bland de som äger sitt boende. Av uppgifter från trygghetsundersökningen 2022 framgår att 30 procent av de som bor i bostadsrätt upplever sig mycket eller ganska otrygga i det egna bostadsområdet. Motsvarande siffra bland de som äger sitt boende är 21 procent, och bland de som bor i hyresrätt cirka 34 procent. I områden med socioekonomiska utmaningar har cirka 35 procent av de som äger sin bostad angett att de upplever sig mycket eller ganska otrygga i det egna bostadsområdet. Motsvarande siffra för boende i hyreslägenhet är cirka 45 procent och i bostadsrätt cirka 39 procent. I områden som är utsatta enligt polisens definition har cirka 47 procent av dem som äger sin bostad angett att de upplever sig mycket eller ganska otrygga inför att gå ut på kvällen i det egna bostadsområdet. Motsvarande siffra för boende i hyreslägenhet är 50 procent och i bostadsrätt cirka 44 procent (SOU 2023:57 s. 90).

De kontakter vi haft under utredningen bekräftar bilden av att problemen med otrygghet framför allt är kopplade till vissa särskilt utsatta områden. Brottsligheten är dock inte på något sätt begränsad till sådana områden. Uppfattningen är vidare att det för förekomsten av brottslighet och otrygghet har mindre betydelse vilken upplåtelseform det är fråga om, även om det nog kan sägas att problemen är mer framträdande i hyresrätter. För den organiserade brottsligheten är det tillgången till en lägenhet som är avgörande, upplåtelseformen spelar mindre roll. Bostadsrättsföreningar och boende i bostadsrätt drabbas på samma sätt av grova brott, sprängningar, och skjutningar som hyresgäster och andra fastighetsägare i samma bo-

stadsområde. Lägenheter används för förvaring och tillverkning av narkotika oavsett upplåtelseform.

I de kontakter vi haft under utredningen har det också framgått att det finns vissa särskilda problem kopplade till bostadsrättsföreningar och bostadsrätter. Det har bland annat att göra med att föreningarna företräds av sina medlemmar, som normalt är lekmän. Företrädarna har ofta att hantera dessa frågor på sin fritid, utan stöd från samhället. Vid misskötsamhet är det ofta fråga om att agera mot de egna grannarna. Många företrädare för bostadsrättsföreningar är oroliga och har svårt att veta hur de ska agera. Även hyresvärdar kan sakna kraft att agera mot starka kriminella krafter, men den bilden är ännu mer tydlig vad gäller bostadsrätter. Det kan alltså förekomma att föreningar på grund av rädsla avstår från att agera mot kriminella.

Andra särskilda problem i bostadsrätter har att göra med bostadsrättens ekonomiska värde. För den som har en bostadsrätt i ett utsatt område, eller i en förening där det förekommer brott eller otrygghet, kan ekonomiska konsekvenser av brottsligheten uppstå genom att värdet på bostadsrätten påverkas. Det skapas också inlåsnings-effekter eftersom det kan vara svårt för en bostadsrättsinnehavare som vill flytta att få bostaden såld. Ett problem kan vidare vara att föreningen avstår att agera mot t.ex. kriminella bostadsrättshavare eftersom föreningen inte vill dra till sig negativ uppmärksamhet som kan dra ner värdet på bostadsrätterna. Det ekonomiska värdet gör också att bostadsrätter är användbara för ekonomisk brottslighet, som t.ex. penningtvätt. Sådan brottslighet förekommer även i områden där trygghetsproblemen inte är lika uttalade. Det finns också mer eller mindre korrupta bostadsrättsföreningar som kapats av oseriösa eller kriminella aktörer och som använder dem för att begå brott.

Ett annat särskilt problem vad gäller bostadsrätter har att göra med möjligheten att välja vilka som ska bo i huset. En hyresvärd har stor frihet att välja vem som ska hyra en lägenhet. Föreningarna har däremot begränsade möjligheter att stoppa den som förvärvat en bostadsrätt från att bosätta sig i huset (se vidare avsnitt 5.2). Det kan innebära att föreningarna i större utsträckning än hyresvärdarna behöver agera i efterhand, mot en person som redan bor i fastigheten. Som framgår ovan är detta särskilt problematiskt eftersom det många gånger är fråga om att lekmän ska agera mot en granne.

3.4 Slutsatser

Det finns alltså 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. 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.

Som konstateras i vårt uppdrag har de som bor i bostadsrätt, på samma sätt som andra boende, rätt till trygghet i boendet och bostadsområdet. 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 kommer att öka tryggheten i bostadsområdena i övrigt.

4 Förverkande av bostadsrätt på grund av brott

4.1 Utgångspunkter

Vi ska föreslå ändringar i bostadsrättslagen som ger bostadsrättsföreningar utökade möjligheter att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet, på ett längre avstånd från lägenheten än vad som kan föranleda förverkande i dag. Vi ska också föreslå ändringar i bostadsrättslagen som utvidgar bostadsrättsföreningars möjligheter att förverka bostadsrätter på grund av att lägenheten används för brott, t.ex. för förvaring av vapen eller narkotika. I uppdraget ingår även att se över och föreslå skärpningar av reglerna om bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten. Vid framtagande av förslagen ska konsekvenserna för bostadsrättshavare och boende som utsatts för brott i lägenheten beaktas.

Förslagen ska utformas med utgångspunkt i de ändringar som nyligen genomfördes i hyreslagen, med beaktande av de skillnader som finns mellan hyresrätter och bostadsrätter och med hänsyn till bostadsrättens särprägel. De ändringar som avses är de som genomfördes genom prop. 2023/24:112 Åtgärder för tryggare bostadsområden, i fråga om utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som inte iakttar vad som krävs för att bevara tryggheten inom och utanför huset, som begår brott i bostaden eller brott som är ägnade att försämra närmiljön för de boende. I vårt uppdrag anges att behovet av trygghet är lika stort i bostadsrätter som i hyresrätter.

Av uppdraget följer alltså att det finns anledning att utöka möjligheterna till förverkande av bostadsrätt på samma sätt som har skett för hyresrätter. Att det finns ett sådant behov stöds av våra slutsatser i avsnitt 3.4. Vi ska dock anpassa regleringen i den mån bostadsrättens särprägel talar för en annan utformning. Det är därför

nödvändigt att, utifrån bostadsrättens konstruktion och regleringen vad gäller förverkande av bostadsrätt, bedöma om det finns anledning att utforma regleringen för bostadsrätter på ett sätt som avviker från regleringen för hyresrätter.

4.2 Bostadsrätten och bostadsrättslagen

Bostadsrätten är en av de vanligaste upplåtelseformerna för bostäder i Sverige i dag. Cirka 20 procent av landets hushåll bor i bostadsrätt (SCB, Hushållens boende 2024). En bostadsrättsförening är en form av ekonomisk förening som har till ändamål att upplåta lägenheter med bostadsrätt i föreningens hus. Bostadsrätter och bostadsrättsföreningar regleras i huvudsak i bostadsrättslagen (1991:614) och bostadsrättsförordningen (1991:630). Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar tillämpas på bostadsrättsföreningar i den utsträckning som anges i bostadsrättslagen (1 kap. 1 § bostadsrättslagen).

Det är bara bostadsrättsföreningar som får upplåta lägenheter med bostadsrätt. En sådan upplåtelse får endast göras till den som är medlem i föreningen. Upplåtelsen ska avse nyttjande av lägenheten mot ersättning utan tidsbegränsning. Bostadsrätten är den rätt i föreningen som medlemmen har på grund av upplåtelsen (1 kap. 3 och 4 §§ bostadsrättslagen). Bostadsrätten innefattar en nyttjanderätt till en viss lägenhet och en andelsrätt i föreningen. Bostadsrätten kan fritt överlåtas av innehavaren till en ny innehavare. Den nya innehavaren måste bli medlem i föreningen för att få utöva bostadsrätten (6 kap. 1 § bostadsrättslagen). Bostadsrätten kan också pantsättas och utmätas.

Att den som en bostadsrätt upplåts till, eller som ska utöva en bostadsrätt, måste vara medlem i föreningen innebär att det alltid finns två juridiska förhållanden vid upplåtelse av bostadsrätt. Dels det nyttjanderättsliga förhållandet mellan bostadsrättsföreningen som fastighetsägare och medlemmen som nyttjanderättshavare, dels det föreningsrättsliga förhållandet mellan föreningen och medlemmen. Båda dessa förhållanden regleras i bostadsrättslagen. I bostadsrättslagen finns också vissa bestämmelser om förhållandet mellan bostadsrättshavaren och tredje man, bl.a. i fråga om köp och pantsättning av bostadsrätt.

4.3 Reglerna om förverkande av bostadsrätt

4.3.1 Allmänt om förverkande

En bostadsrätt är under vissa i lagen angivna omständigheter förverkad. Föreningen får i sådana fall säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Följderna av förverkande och uppsägning framgår närmare av avsnitt 4.3.4. Vilka grunder som kan leda till förverkande anges uttömmande i 7 kap. 18 § bostadsrättslagen. Föreningen kan inte utvidga eller inskränka möjligheterna till förverkande i stadgar eller i avtal om upplåtelse av bostadsrätt. Skyldigheter som följer av föreningens föreskrifter kan dock få betydelse för förverkande-frågan (se 7 kap. 9 § första stycket och 18 § 5 och 7 bostadsrättslagen).

Vid bedömningen av om bostadsrätten är förverkad måste också bestämmelserna i 7 kap. 19–21 §§ bostadsrättslagen beaktas. Enligt de bestämmelserna får förverkande inte ske om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse eller, i vissa fall, om bostadsrättshavaren har vidtagit rättelse (se vidare om rättelseanmaning nedan).

Vid bedömningen av om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse ska det särskilt beaktas om åsidosättandet har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i dennes hushåll för brott. Bestämmelsen infördes samtidigt som motsvarande bestämmelse i hyreslagen, som gällde fram till den 1 juli 2024. Någon skillnad i tillämpningen var inte avsedd (prop. 2013/14:195 s. 27).

I det följande behandlas de grunder för förverkande som är av betydelse för uppdraget.

4.3.2 Störningar i boendet och krav på sundhet, ordning och gott skick

Allmänt

Bostadsrättshavaren ska vid användningen av lägenheten 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). Bostadsrättshavaren har också ansvar för att bevara sundhet, ordning och gott

skick inom eller utanför huset. Bostadsrättshavaren ska även rätta sig efter de särskilda regler som föreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar (7 kap. 9 § bostadsrättslagen). Om bostadsrättshavaren åsidosätter dessa skyldigheter kan bostadsrätten förverkas (7 kap. 18 § 5).

Regleringen av störningar i boendet och kraven på sundhet, ordning och gott skick är i allt väsentligt likalydande med den hyresrättsliga regleringen före den 1 juli 2024. Avsikten har också varit att de ska tillämpas på samma sätt (jfr prop. 1971:12 s. 125, prop. 1990/91:92 s. 198, prop. 2002/03:12 s. 116–118 och prop. 2003/04:94 s. 15). Det gäller även i fråga om rättelseanmaning, särskilt allvarliga störningar och tillsynsansvar. I det följande redogörs närmare för regleringen.

Störningar i boendet

Med störningar i boendet avses att de som bor i omgivningen utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bestämmelserna om störningar i boendet skyddar dem som bor i omgivningen. Utsätts någon annan som inte bor i området, t.ex. en lokalhyresgäst eller en tillfällig besökare, för ett störande beteende är det inte en störning i boendet, men kan i stället vara fråga om ett åsidosättande av det som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick. Regleringen av störningar i boendet träffar i princip sådant beteende som direkt drabbar boende i omgivningen. Sådant som grannarna är omedvetna om omfattas alltså i princip inte.

I förarbetena betonas att inte alla typer av störningar som kan ha skadlig inverkan på en människas hälsa omfattas av regleringen utan att vissa störningar måste accepteras. Det kan t.ex. vara ljudet av lekande barn som stör sömnen för en granne som sover dagtid. När man bedömer vilka störningar som måste accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus ska behöva tåla.

Reglerna om störningar i boendet gäller inte bara till förmån för bostadshyresgästerna i huset utan även för andra boende i omgivningen. Någon särskild yttre begränsning med uttrycket omgivning finns inte. Även handlingar som skett utanför fastigheten, men i

närheten, kan omfattas under förutsättning att de riktar sig mot den skyddade kretsen. Det kan t.ex. handla om våld som utövats mot en granne (jfr prop. 1992/93:115 s. 30–32 och prop. 2002/03:12 s. 116 och 117).

Sundhet, ordning och gott skick

Störningar i boendet är ett specialfall av kravet på att bevara sundhet, ordning och gott skick, som alltså har en bredare träffyta. I detta senare begrepp ryms långt fler situationer än de som utgör störningar i boendet. Det kan bl.a. handla om angrepp på personer som arbetar i fastigheten, men inte bor där, eller om hot eller våld mot någon som för föreningens räkning utför en uppgift i fastigheten (jfr prop. 2002/03:12 s. 117).

Kravet på bevarande av sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten kan också omfatta vissa handlingar som sker utanför fastigheten, om det finns ett tydligt samband med boendet (jfr RH 1997:19).

Om föreningen har lämnat särskilda ordningsföreskrifter är bostadsrättshavaren i princip skyldig att rätta sig efter dessa. Detta utgör en skillnad mot den hyresrättsliga regleringen. Om en bostadsrättshavare inte iakttar en ordningsföreskrift, så kan det innebära att bostadsrätten är förverkad. Föreskrifterna får dock inte vara av rent godtycklig karaktär utan de ska stå i överensstämmelse med ortens sed.

Rättelseanmaning

Om det förekommer störningar i boendet ska föreningen ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör och, om det är fråga om en bostadslägenhet, underrätta socialnämnden om störningarna (7 kap. 9 § andra stycket bostadsrättslagen). Den som vidtar rättelse så snart som möjligt efter tillsägelse riskerar inte förverkande. Det gäller både vid störningar i boendet och åsidosättanden avseende sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten. Det gäller dock inte vid särskilt allvarliga störningar (7 kap. 20 § bostadsrättslagen).

Särskilt allvarliga störningar i boendet

Vid särskilt allvarliga störningar i boendet finns inte något krav på rättelseanmaning innan uppsägning sker. En kopia av uppsägningen ska dock skickas till socialnämnden (7 kap. 9 § tredje stycket och 20 § fjärde stycket bostadsrättslagen). En följd av detta är att det för uppsägning är tillräckligt med en störning om den är av särskilt allvarlig karaktär. En störning kan betraktas som särskilt allvarlig på grund av dess art eller omfattning. I förarbetena lyfts två typfall fram som kan utgöra särskilt allvarliga störningar. Det ena är när störningarna består av allvarlig brottslighet som har samband med boendet, t.ex. mordbrand eller misshandel och hot mot den som påtalat störningarna, eller mot någon annan som bor i huset. Det andra är situationer då störningarna kan betraktas som outhärdliga för närboende och det kan förutsättas att en tillsägelse inte skulle leda till någon förbättring (prop. 1992/93:115 s. 21 och prop. 2002/03:12 s. 117). Till exempel kan det vara fråga om allvarligt drogmissbruk, psykisk sjukdom eller liknande problem. Normalt krävs att en misshandel eller ett hot har ett straffvärde på fängelsenivå för att bedömas som en särskilt allvarlig störning (jfr NJA 2008 s. 243 och RH 2016:57).

Tillsynsansvaret

Bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att de som hon eller han ansvarar för gör det som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom fastigheten och inte utsätter boende för störningar (s.k. tillsynsansvar). Tillsynsansvaret omfattar de som hör till hushållet, gäster och andra som inrymts i lägenheten eller som utför arbete för bostadsrättshavarens räkning (7 kap. 9 § första stycket och 12 § tredje stycket 2 bostadsrättslagen). Tillsynsansvaret omfattar även att dessa personer rättar sig efter de regler som föreningen meddelat. Om bostadsrättshavaren brister i tillsynsansvaret saknar det betydelse att det är någon annan som har orsakat störningarna. Bostadsrätten kan alltså förverkas om t.ex. bostadsrättshavarens barn orsakat störningar i boendet.

Det ligger i sakens natur att tillsynsansvarets praktiska betydelse ökar när det finns omständigheter som talar för att ett oacceptabelt beteende kan förekomma från någon som bostadsrättshavaren svarar

för. När någon i personkretsen gör sig skyldig till störningar har bostadsrättshavaren en långtgående skyldighet att vidta åtgärder för att få dessa att upphöra. Det kan t.ex. innebära att störande besökare inte längre kan tas emot i lägenheten.

4.3.3 Brottslig verksamhet i bostadsrätter

Bostadsrätten är förverkad 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 om den används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning (7 kap. 18 § 8 bostadsrättslagen). Bestämmelsen är likalydande med motsvarande bestämmelse i 42 § 12 hyreslagen, i sin lydelse före den 1 juli 2024. Någon skillnad i tillämpningen var inte avsedd när regleringen infördes (prop. 1979/80:179 s. 29–31 och prop. 1983/84:105 s. 64).

Bestämmelsen om brottslig verksamhet skiljer sig från andra grunder för förverkande eftersom den inte motsvaras av någon skyldighet för bostadsrättshavaren i förhållande till föreningen. Att bostadsrättshavaren inte får begå brott i lägenheten följer av straffrätten.

För att bostadsrätten ska kunna förverkas på grund av brottslig verksamhet måste lägenheten vara en förutsättning eller ett hjälpmedel för den brottsliga verksamheten. Det är lägenhetens karaktär av ett typiskt hjälpmedel för brottet som kan ligga till grund för förverkandet. Det räcker inte att brottet begås i lägenheten.

Brottsligheten ska också präglas av affärsmässighet. Det kan t.ex. handla om att lägenheten används som uppehållsplats för personer som försörjer sig på brottslighet eller att lägenheten används för att förvara omfattande utrustning för brottslig verksamhet. Brottsligheten ska vidare sätta prägel på lägenheten så att den helt eller till väsentlig del tar den i anspråk. Den legala användningen, t.ex. som bostad, ska i praktiken framstå som utesluten för en normal bostadsrättshavare. Resten av lägenheten ska med andra ord inte vara lämplig som bostad. Om bostadsrättshavaren bor i lägenheten samtidigt som det bedrivs brottslig verksamhet där får en avvägning mellan dessa båda intressen avgöra om bostadsrätten är förverkad (prop. 1979/80:179 s. 29 och 30 samt 108 och 109). Det krävs inte att det

är bostadsrättshavaren som använder lägenheten för brott utan det är tillräckligt att någon gör det.

Kraven för att bostadsrätten ska förverkas på denna grund är alltså högt ställda. Om kraven är uppfyllda är det dock inte för förverkande nödvändigt att det kan konstateras att verksamheten pågått under en längre tid. Utrymmet för att anse att bostadsrättshavarens brottslighet är av ringa betydelse torde i praktiken vara begränsat (prop. 1979/80:179 s. 29 och 30). Någon möjlighet till rättelse finns inte heller (jfr 7 kap. 20 och 21 §§ bostadsrättslagen). Däremot måste uppsägning ske inom två månader från det att föreningen fick vetskap om förhållandet eller, om förundersökning inletts under samma tid, senast två månader efter att dom i brottmål fått laga kraft eller att det rättsliga förfarandet avslutats på annat sätt (7 kap. 22 § bostadsrättslagen).

Det är föreningen som ska styrka att hyresgästen har begått brott i sådan omfattning att bostadsrätten är förverkad. Det är inte nödvändigt att någon dömts för brott för att handlandet ska kunna utgöra grund för förverkande (prop. 1979/80:179 s. 30). I praktiken torde det dock ofta vara en förutsättning.

4.3.4 Uppsägning och tvångsförsäljning

Om bostadsrättshavaren sägs upp till avflyttning på grund av åsidosättande av kraven på bevarande av sundhet, ordning och gott skick, störningar i boendet eller brottslighet i lägenheten är hon eller han skyldig att genast flytta (7 kap. 24 § bostadsrättslagen). En uppsägning ska vara skriftlig och ska som huvudregel delges bostadsrättshavaren (7 kap. 26 och 27 §§ bostadsrättslagen).

Om bostadsrätten förverkas och bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten ska bostadsrätten så snart som möjligt tvångsförsälgas enligt bostadsrättslagens regler. Föreningen, bostadsrättshavaren och de kända borgenärer vars rätt berörs av försäljningen kan dock komma överens om något annat (7 kap. 30 § bostadsrättslagen). Att bostadsrättshavaren ska ha blivit skild från lägenheten innebär att det ska vara slutligt avgjort att nyttjanderätten är förverkad. Så är fallet antingen när bostadsrättshavaren frivilligt har lämnat lägenheten eller när dom eller beslut som innebär att bostadsrättshavaren ska flytta har fått laga kraft.

De rättigheter som ingår i bostadsrätten, dvs nyttjanderätten och andelsrätten, är normalt oskiljaktiga. När bostadsrätten förverkas förlorar bostadsrättshavaren dock inte bostadsrättens ekonomiska värde. Bostadsrättshavaren har då alltså inte någon nyttjanderätt men har kvar sin andelsrätt. Genom tvångsförsäljning av bostadsrätten blir denna på nytt en enhet. Samtidigt avvecklas rättsförhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren och köpeskillingen fördelas mellan föreningen, bostadsrättshavaren och eventuella panthavare.

Tvångsförsäljningen genomförs av Kronofogdemyndigheten på ansökan av föreningen (8 kap. 1 § bostadsrättslagen). Tvångsförsäljningen sker i princip på samma sätt som en exekutiv försäljning av lös egendom enligt utsökningsbalken, med vissa undantag (8 kap. 2 § bostadsrättslagen). Försäljningen ska anses ske till uttagande av sådan fordran som föreningen enligt lag har med bästa panträtt, även om någon sådan fordran inte finns (8 kap. 2 § och 7 kap. 16 a § bostadsrättslagen). Det innebär att andra panthavare inte kan hindra försäljningen.

Kronofogdemyndigheten ska pröva om förutsättningarna för tvångsförsäljning är uppfyllda. Om så inte är fallet ska ansökan avslås (8 kap. 4 § bostadsrättslagen). Kronofogdemyndigheten ska göra en ordentlig prövning av om förutsättningarna för en tvångsförsäljning är uppfyllda (prop. 1995/96:17 s. 35, 36 och 63). Kronofogdemyndigheten ska alltså i princip pröva om nyttjanderätten har förverkats. Om bostadsrättshavaren inte invänder mot detta saknas normalt anledning att pröva frågan. Om frågan är tvistig ska bostadsrättsföreningen styrka sitt påstående. Av praxis följer dock att Kronofogdemyndigheten ska avslå en ansökan så snart förverkandefrågan inte är klar (NJA 1998 s. 400). Så bör ofta vara fallet vid förverkande på de grunder som är föremål för denna promemoria, om frågan är tvistig. Vid avslag på en begäran om tvångsförsäljning kan bostadsrättsföreningen vid domstol begära avhysning av bostadsrättshavaren och förverkandefrågan därmed bli föremål för domstolsprövning.

Om förutsättningar för tvångsförsäljning föreligger ska försäljningen som huvudregel ske utan dröjsmål. Försäljningen kan ske på offentlig auktion eller under hand. Lägenheten bör normalt visas för spekulanterna och bostadsrättshavaren är då skyldig att visa den (7 kap. 13 § bostadsrättslagen).

En tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen måste leda till att bostadsrätten övergår till en ny innehavare. När tillräckligt många försäljningsförsök gjorts utan att bostadsrätten blivit såld, får den antas sakna marknadsvärde. Om bostadsrätten inte har sålts efter tre försäljningsförsök övergår den därför genast till föreningen utan lös- och fri från panträtt. Bostadsrätten övergår till föreningen redan efter det andra försäljningsförsöket om det inte har gjorts något inrop eller lämnats något anbud och det inte kan antas att bostadsrätten blir såld vid ytterligare ett försäljningsförsök (8 kap. 6 § bostadsrättslagen). Motsvarande gäller vid försäljning under hand. Det är Kronofogdemyndigheten som avgör huruvida ytterligare försäljningsförsök ska göras. Den som är missnöjd med Kronofogdemyndighetens bedömning i denna fråga kan överklaga myndighetens slutliga beslut.

4.4 Den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga

Bedömning

Den bostadsrättsliga regleringen avseende möjligheterna att säga upp bostadsrättshavare som begår brott eller skapar otrygghet bör utformas i överensstämmelse med den hyresrättsliga.

Skälen för bedömningen

Vi ska enligt uppdraget utforma regler som ger utökad möjlighet att säga upp bostadsrättshavare som begår brott eller på annat sätt skapar otrygghet. Reglerna ska utformas i linje med den hyresrättsliga regleringen, om inte bostadsrättens särprägel ger anledning till avvikelser. Som framgår av föregående avsnitt är den bostadsrättsliga regleringen i fråga om möjlighet till förverkande i de för promemorian relevanta fallen i princip likalydande med den hyresrättsliga regleringen före den 1 juli 2024. Någon skillnad i tillämpningen har heller inte varit avsedd.

När förverkandereglerna tidigare ändrats har det i flera fall skett samtidigt i bostadsrättslagen och hyreslagen. I andra fall har den bostadsrättsliga regleringen följt den hyresrättsliga. I huvudsak har

det då anförts att det saknas anledning att hantera bostadsformerna olika i detta avseende. När t.ex. den nuvarande regleringen om störningar i boendet infördes i bostadsrättslagen anförde regeringen att det när det gällde störningar i boendet inte fanns skäl att anlägga något annat synsätt beträffande bostadsrätter än för hyresrätter. Det var enligt regeringen svårt att motivera varför en störande bostadsrättshavare borde behandlas på något annat sätt än en störande hyresgäst. Visserligen måste en avvägning göras mellan den störandes och de andra bostadsrättshavarnas intressen. Därvid fick dock enligt regeringen sådana skillnader som att den störande bostadsrättshavaren – till skillnad från den störande hyresgästen – har betalat en insats anses vara av underordnad betydelse. Även de andra bostadsrättshavarna har ju betalat en insats (prop. 2002/03:12 s. 64 och 65).

Det saknas anledning att resonera på något annat sätt i nu aktuella frågor. Brottsliga handlingar eller sådant agerande som påverkar tryggheten för de boende kan inte betraktas som mer acceptabla i bostadsrätt än i hyresrätt. I de fall brottslighet förekommer är det viktigt att föreningarna kan ingripa på ett effektivt sätt.

Den åtstramning som har skett av förverkandereglererna i hyreslagen skulle vidare kunna leda till att bostadsrätter ses som mer attraktiva att använda för brott. Även detta talar för att regleringen bör vara samstämmig. Dessutom kan en enhetlig praxis på området, som omfattar både hyresrätter och bostadsrätter, bidra med konsekvens och överskådlighet. Det finns alltså goda skäl att utforma reglerna på samma sätt.

En avgörande skillnad mellan bostadsrätter och hyresrätter är att bostadsrätter har ett ekonomiskt värde. Vid ett förverkande behåller bostadsrättshavaren detta värde. Förverkandet innebär dock att bostadsrätten ska säljas tvångsvis. För detta finns ett system som är konstruerat så att bostadsrättens värde, i de fall det finns ett sådant och i den utsträckning bostadsrätten inte belastas av fordringar, ska komma bostadsrättshavaren till godo. Det har inte framkommit att detta system är otillräckligt eller bristfälligt. Det förefaller fungera väl. Det särskilda intresse som bostadsrättshavaren har av att behålla bostadsrättens ekonomiska värde ger därmed inte anledning att utforma reglerna om förverkande på ett sätt som avviker från den hyresrättsliga regleringen.

Den bostadsrättsliga regleringen bör alltså utformas på motsvarande sätt som den hyresrättsliga. I det följande redogörs närmare för reglernas utformning.

4.5 Ansvaret för tryggheten i fastigheten

Förslag

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. Om det förekommer bristande skötsamhet ska föreningen vara skyldig att uppmana bostadsrättshavaren att se till att beteendet omedelbart upphör. Föreningen ska även lämna en underrättelse till socialnämnden.

Vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska det inte krävas att föreningen har uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse och underrättat socialtjänsten innan bostadsrättshavaren sägs upp på grund av att bostadsrätten är förverkad. Föreningen ska dock i sådana fall skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden.

Skälen för förslagen

Skyldigheten för bostadsrättshavaren att bevara tryggheten i fastigheten bör, på samma sätt som i den hyresrättsliga regleringen, komma till uttryck i lagtexten. Det bör föreskrivas att bostadsrättshavaren vid sin användning av lägenheten, utöver sundhet, ordning och gott skick, också ska ha ett ansvar för att bevara tryggheten inom eller utanför huset. På detta sätt tydliggörs och skärps bostadsrättshavarens ansvar i detta avseende och intresset av trygghet hos andra som bor eller verkar inom fastigheten ges en ökad tyngd. En sådan regel bör också göra att det finns anledning att se mer allvarligt på ageranden som påverkar tryggheten negativt och ge ett tydligare stöd för att sådana ageranden kan leda till förverkande av bostadsrätten.

Bedömningen av om bostadsrättshavaren har åsidosatt skyldigheten att bevara tryggheten inom fastigheten bör göras på samma sätt som beträffande hyresrätter. Regeln bör därmed omfatta såväl brottsliga som icke-brottsliga ageranden och det avgörande 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).

Begreppet bristande skötsamhet bör användas som uppsamlande begrepp för de situationer där trygghet, sundhet, ordning eller gott skick inom fastigheten åsidosätts. Ett sådant begrepp gör regelverket mer lättöverskådligt och underlättar tillämpningen. Detta motsvarar den hyresrättsliga regleringen (jfr prop. 2023/24:112 s. 33–35).

Begreppet bristande skötsamhet bör även omfatta åsidosättande av sådana särskilda regler som föreningen, i överensstämmelse med seden på orten, meddelar.

Begreppet bör också omfatta att bostadsrättshavaren inte får ta in ett föremål i lägenheten som hon eller han vet eller har anledning att misstänka är behäftat med ohyra. Denna skyldighet framgår i dag uttryckligen av lagen (7 kap. 9 § fjärde stycket bostadsrättslagen). Bestämmelsen motsvarar den hyresrättsliga regleringen, där motsvarande regel alltså är gällande (se prop. 1971:12 s. 125 och jfr 25 c § hyreslagen). Regeln infördes i den hyresrättsliga regleringen redan i slutet på 30-talet. Av förarbetena framgår att det ansågs finnas anledning att i lagen uttryckligen reglera hyresgästens skyldigheter i fråga om ohyra (prop. 1939:166 s. 101–104). Det framstår dock som självklart 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. Dessutom är bostadsrätten förverkad om bostadsrättshavaren 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 (7 kap. 18 § 4 bostadsrättslagen). Det finns mot den bakgrunden inte anledning att särskilt reglera att bostadsrättshavaren inte får ta in ett föremål med ohyra i lägenheten.

Vid bristande skötsamhet bör föreningen vara skyldig att uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan uppsägning sker.

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. Bostadsrättshavaren bör inte få sägas upp på denna grund innan underrättelse har skett. Detta motsvarar den hyresrättsliga regleringen. Det gäller också i bostadsrätter vid störningar i boendet. Genom att bristande skötsamhet hanteras på samma sätt som störningar i boendet ökar systematiken i regleringen och reglerna om hur uppsägningar ska hanteras blir lättare att förstå. Gränsen mellan de två kategorierna är inte heller alltid helt tydlig, vilket också talar för att de bör behandlas på samma sätt (jfr prop. 2023/24:112 s. 35 och 36).

På samma sätt som för hyresrätter är det angeläget att en bostadsrättsförening har tillräckliga möjligheter att ingripa när en bostadsrättshavare allvarligt brister i sin skötsamhet, t.ex. genom hot och trakasserier mot någon som arbetar för föreningen. Det bör i sådana fall inte krävas att beteendet upprepas för att förverkande ska ske. Bostadsrättshavare som gör sig skyldiga till särskilt allvarlig bristande skötsamhet bör alltså kunna sägas upp utan uppmaning om rättelse. I sådana fall bör bostadsrättshavaren också få sägas upp utan underrättelse till socialnämnden. Socialnämnden bör dock få en kopia av uppsägningen. Detta motsvarar den hyresrättsliga regleringen (jfr prop. 2023/24:112 s. 36–38). Det gäller också i bostadsrätter vid särskilt allvarliga störningar i boendet.

Regleringen av särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet bör tillämpas i samma typ av situationer som enligt den hyresrättsliga regleringen. Den blir alltså framför allt tillämplig 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 fängelsenivå för att bestämmelsen ska bli tillämplig (jfr prop. 2023/24:112 s. 38).

När det är någon som lägenheten har upplåtits till i andra hand som gjort sig skyldig till särskilt allvarlig bristande skötsamhet bör det krävas att föreningen uppmanar bostadsrättshavaren att vidta rättelse innan uppsägning sker. Det bör i sådana fall också krävas underrättelse till socialnämnden. Detta motsvarar den hyresrättsliga

regleringen (jfr prop. 2023/24:112 s. 38). Det gäller också i bostadsrätter vid särskilt allvarliga störningar i boendet.

4.6 Förverkande vid brott i närmiljön

Förslag

Bostadsrätten ska vara förverkad om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till brottslighet som är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning.

Föreningen ska i sådana fall kunna säga upp bostadsrätts-havaren på grund av att bostadsrätten är förverkad utan att först uppmana hyresgästen att vidta rättelse eller underrätta social-nämnden.

Bostadsrättshavarens ansvar att hålla noggrann tillsyn över andra personer som bor eller vistas i lägenheten ska i dessa fall gälla på samma sätt som vid störningar i boendet och bristande skötsamhet.

Skälen för förslagen

Det bör i bostadsrättslagen införas en motsvarighet till hyreslagens regler om möjlighet till uppsägning vid brottslighet som skapar otrygghet i ett område. Det innebär bl.a. att en bostadsrätts-havare bör kunna 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).

Regelns tillämpningsområde bör avgränsas på samma sätt som den hyresrättsliga regeln. Det innebär att det inte bör 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. Det centrala för vilka brott som ska omfattas bör vara i vilken utsträckning brotts-ligheten påverkar de boendes närmiljö. Vidare bör det 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, vid en objektiv bedömning, inte skäligen bör tålas av de boende. De boendes intresse av en trygg miljö bör väga tungt, men brott som inte kan väntas ha någon eller endast en obetydlig effekt på de boendes situation bör inte kunna leda till förverkande (jfr prop. 2023/24:112 s. 41–44).

Bestämmelsen bör, på samma sätt som den hyresrättsliga regeln, inte formellt begränsas till vissa brott, utan det avgörande bör vara hur brottsligheten påverkar närmiljön. 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 §).

Brott som i enlighet med ovan är ägnade att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning bör likställs med störningar i boendet, och därmed kunna leda till förverkande. I de fall det finns särskilda regler om det bör brott som omfattas av bestämmelsen likställas med särskilt allvarliga störningar i boendet. Det innebär att det inte ska krävas att föreningen har uppmanat bostadsrättshavaren att vidta rättelse för att förverkande ska få ske. Det innebär också att det inte ska krävas någon underrättelse till socialnämnden före uppsägningen. Föreningen bör dock vara skyldig att skicka en kopia av uppsägningen till socialnämnden. 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 sådana fall. Detta motsvarar den hyresrättsliga regleringen, liksom vad som gäller vid särskilt allvarliga störningar i boendet enligt bostadsrättslagen (jfr prop. 2023/24:112 s. 50–53).

Det bör, 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).

Bostadsrättshavarens tillsynsansvar bör gälla på samma sätt i fråga om brottslighet som likställs med störningar i boendet som annars vid störningar i boendet och bristande skötsamhet. Detta överensstämmer med den hyresrättsliga regleringen. Liksom i den hyresrättsliga regleringen bör det vid bedömningen av vad som kan krävas av bostadsrättshavaren beaktas att det är svårare för denne att hålla uppsikt över och vidta effektiva åtgärder mot andra personer när de

rör sig utanför lägenheten. Tillsynsansvaret bör främst aktualiseras i situationer där det framkommer någon omständighet som ger bostadsrättshavaren anledning att vänta sig att en person som hon eller han ansvarar för kan komma att begå brott. Om så är fallet bör det dock krävas att hon eller han vidtar kraftfulla åtgärder i syfte att förhindra agerandet, för att undvika ansvar. Tillsynsansvaret bör, liksom i övrigt, även gälla i förhållande till underåriga barn (jfr prop. 2023/24:112 s. 53–58).

När förverkande aktualiseras på grund av bristande tillsynsansvar bör det, på samma sätt som i övrigt vid uppsägning på denna grund, inte krävas någon uppmaning till rättelse eller underrättelse till socialnämnden (jfr prop. 2023/24:112 s. 58–59).

4.7 Förverkande vid brott i lägenheten

Förslag

En bostadsrätt ska vara förverkad om lägenheten, eller ett utrymme som hör till den, används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning. Bostadsrätten ska också vara förverkad om ett utrymme som upplåts genom ett annat avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren, och som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten, används på detta sätt.

Användning av lägenheten för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning ska omfattas av de skärpta reglerna om förverkande.

De tidsfrister inom vilka föreningen måste säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning ska förlängas från två till sex månader.

Skälen för förslagen

Det bör i bostadsrättslagen införas möjligheter till förverkande av en bostadsrätt som används för brott, som motsvarar de möjligheter som finns i den hyresrättsliga regleringen.

Regleringen bör utformas på motsvarande sätt som den hyresrättsliga. Det innebär till att börja med att regeln, på samma sätt som i dag, bör ta sikte på fall då 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. Det bör dock inte längre krävas att lägenheten, helt eller till väsentlig del, används för brottsligheten eller att brottsligheten utgör näringsverksamhet eller annars är affärsmässig. Det bör i stället för förverkande krävas att brottsligheten är allvarlig, vanemässig eller annars av större omfattning.

Förverkande bör, på samma sätt som gäller i dag, kunna ske även om någon annan än bostadsrättshavaren använder lägenheten för att begå brott (jfr prop. 2023/24:112 s. 60–63).

Bestämmelsen 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). Det finns anledning att låta bestämmelsen vara tillämplig också när utrymmen som upplåts genom ett separat avtal, t.e.x. ett hyresavtal, används för brott, om upplåtelsen av utrymmet har ett omedelbart samband med användningen av bostadsrättslägenheten (jfr 6 kap. 10 § bostadsrättslagen). Detta innebär att bestämmelsen får ett något bredare tillämpningsområde än den motsvarande hyresrättsliga bestämmelsen. Det motiveras av att det torde vara relativt vanligt att bostadsrättshavaren och föreningen ingår denna typ av sidoavtal, t.ex. beträffande garageplats.

På samma sätt som den hyresrättsliga regleringen bör den bostadsrättsliga regleringen om förverkande på grund av att lägenheten används för brott även 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).

Vid införandet av den hyresrättsliga regleringen bedömdes att den gav tillräckliga möjligheter för hyresvärden att säga upp hyresavtalet i fall där denne annars kunde riskera straffansvar på grund av hyresgästens agerande. Det är här framför allt fråga om brott mot terrorlagstiftningen och spellagstiftningen. Det finns inte anledning att göra någon annan bedömning i fråga om bostadsrätter (jfr prop. 2023/24:112 s. 67 och 68).

Liksom de hyresrättsliga reglerna om förverkande vid brott i lägenheten bör de bostadsrättsliga reglerna 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 utsätts för brott, eftersom en förverkad bostadsrätt ska tvångsförsäljas och den brottsutsatta därmed kan förlora sin bostad. Intresset av att kunna säga upp bostadsrättshavare som begår brott väger dock tyngre i dessa fall. Om förverkande inte skulle kunna ske skulle det innebära att den som gjort sig skyldig till brott skulle behålla bostadsrätten och kunna bo kvar i lägenheten, eventuellt tillsammans med den brottsutsatta personen. Det ska i sammanhanget 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.

Bestämmelsen om förverkande på grund av brott i lägenheten är tillämplig även om någon annan än bostadsrättshavaren har begått brottet. Om den som har utsatts för brott är ensam bostadsrättshavare bör denne dock inte anses ha brustit i någon förpliktelse. Utgångspunkten i sådana fall bör vara att förverkande inte ska ske (jfr prop. 2023/24:112 s. 63–65).

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. Vidare gäller att om brottsligheten har angetts till åtal eller om en förundersökning har inletts inom samma tid, så 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 har i den hyresrättsliga regleringen förlängts till sex månader. Fristerna i den bostadsrättsliga regleringen bör förlängas på samma sätt (jfr prop. 2023/24:112 s. 63).

4.8 Bostadsrättshavare och andra boende som utsätts för brott

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.

Skälen för förslagen

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 bostadsrättsliga regleringen, som motsvarar den hyresrättsliga regleringen före den 1 juli 2024, ska förverkande inte ske om det som ligger bostadsrättshavaren till last är av ringa betydelse. Det ska därvid särskilt beaktas om det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt denne för brott. Reglerna säkerställer att det tas hänsyn till brottsoffrets utsatta ställning vid en fråga om förverkande (prop. 2013/14:195 s. 22, 23 och 27). Regleringen ger dock 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 finns därför en risk för att regleringen inte erbjuder ett tillräckligt skydd för en brottsutsatt bostadsrättshavare.

Regleringen bör därför ändras så att den 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, bland annat 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 kunna tala mot förverkande. Bostadsrättshavaren har bevisbördan för invändningar mot uppsägningen. När någon har utsatts för brott bör man dock i regel kunna utgå från 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).

I hyreslagen har det införts ökade möjligheter för en brottsutsatt person att ta över ett hyresavtal (se prop. 2023/24:112 s. 79–85). Att införa motsvarande regler för bostadsrätter, dvs att låta den som inte är bostadsrättshavare ta över bostadsrätten vid förverkande, är inte aktuellt med hänsyn till bostadsrättens konstruktion.

4.9 Skyndsam handläggning av vissa tvister

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.

Skälen för förslagen

Tvister om störningar i boendet ska enligt nuvarande regler handläggas särskilt skyndsamt. Detta gäller både vid handläggning i domstol och vid Kronofogdemyndighetens handläggning i den summariska processen. 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).

5 Nekat medlemskap på grund av brott

5.1 Utgångspunkter

Vi ska bedöma om möjligheten att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott bör utökas eller i vart fall förtydligas. Av uppdraget framgår att syftet är att öka tryggheten i och kring bostadsrätter. Vid bedömningen av om det finns anledning att utöka och förtydliga möjligheten att neka medlemskap på grund av brott bör därför enligt vår mening de boendes behov av en trygg och lugn boendemiljö tillmätas stor betydelse. De fördelar som en reform kan ha för boende, bostadsrättsföreningar och samhället i stort måste dock vägas mot tänkbara nackdelar med regleringen.

Vi ska också, under alla omständigheter, föreslå hur möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott kan utökas eller förtydligas. I uppdraget anges att en riktlinje ska vara att brottslighet som kunnat leda till förverkande också ska kunna ligga till grund för nekat medlemskap. Vidare anges att det bör krävas att brottsligheten varit av visst allvar eller omfattning och att den inte har begåtts en alltför lång tid före ansökan, för att den ska kunna utgöra grund för nekande. En omständighet av betydelse bör också enligt uppdraget vara om brottsligheten har koppling till sökandens boende.

Vi uppfattar uppdraget så att regleringen bör utformas så att bostadsrättsföreningarna ska kunna motverka förekomsten av brottslighet och otrygghet inom föreningen genom att neka medlemskap när det, på grund av tidigare brottslighet, finns risk för sådana följder om medlemskap skulle beviljas. Detta förutsätter en tydlig reglering som ger bostadsrättsföreningarna verktyg att agera i rätt situationer.

För våra bedömningar är det nödvändigt att inledningsvis utvärdera den nuvarande regleringen.

5.2 Gällande regler om medlemskap

5.2.1 Prövning av frågan om medlemskap

Om en bostadsrätt överläts får den nya innehavaren utöva bostadsrätten bara om hon eller han är eller blir medlem i föreningen (6 kap. 1 § bostadsrättslagen). Medlemskapet är personligt och kan inte överlätas. När bostadsrätten har övergått till en ny innehavare prövar därför föreningen om förvärvaren kan antas som medlem. Med utövande av bostadsrätten avses i första hand nyttjande av lägenheten, men även pantsättning innebär att bostadsrätten utövas. En lägenhet får inte heller upplätas med bostadsrätt till den som inte är medlem i bostadsrättsföreningen (1 kap. 3 § bostadsrättslagen).

Om den som förvärvat en bostadsrätt vägras medlemskap är förvärvet ogiltigt (6 kap. 5 § bostadsrättslagen). En överlåtelse av bostadsrätt sker alltså alltid med förbehåll för att föreningen godtar förvärvaren som medlem. Till dess att förvärvaren har antagits som medlem är överlåtaren att betrakta som bostadsrättshavare.¹ Det är denne som bostadsrättens ekonomiska värde tillkommer och som utövar bostadsrätten. Vidare övergår överlåtarens förpliktelser mot föreningen till förvärvaren när hon eller han antagits som medlem (6 kap. 6 § bostadsrättslagen). Undantag från bestämmelsen om ogiltighet gäller om förvärvet skett vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen (6 kap. 5 § bostadsrättslagen).

Frågan om medlemskap avgörs av föreningens styrelse (2 kap. 1 § bostadsrättslagen). Det är inte möjligt att i stadgarna bestämma att styrelsen inte ska ha denna befogenhet. Prövningen ska ske utifrån de villkor för medlemskap som anges i bostadsrättslagen och i föreningens stadgar (se vidare 2 kap. bostadsrättslagen och avsnitt 5.2.2). En styrelse som är vårdslös vid sin prövning av medlemskapsfrågan kan bli skadeståndsskyldig (se 10 kap. 1 § bostadsrättslagen och 21 kap. 1 § lagen om ekonomiska föreningar, jfr Svea hovrätts dom i mål nr T 6624-10 den 17 mars 2011).

Den som vägras medlemskap har rätt att få frågan prövad av hyresnämnden (2 kap. 10 § bostadsrättslagen).

¹ Enligt gällande rätt blir den som ansökt om medlemskap medlem vid föreningens beslut. I lagrådsremissen Ett register för alla bostadsrätter föreslås dock att medlemskapet i normalfalllet ska gälla från tillträdesdagen, se s. 85–88 i lagrådsremissen.

5.2.2 Den som förvärvat en bostadsrätt har som utgångspunkt rätt att bli medlem i föreningen

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Enligt den så kallade öppenhetsprincipen ska sådana föreningar vara öppna för nya medlemmar. I princip ska den som vill bli medlem alltså inte kunna stängas ute. Eftersom antalet lägenheter är begränsat är det dock nödvändigt att begränsa antalet medlemmar i en bostadsrättsförening. Öppenhetsprincipen är därför inte lika framträdande, och får en något annan innebörd i sådana föreningar. Vid upplåtelse av bostadsrätt står det föreningen relativt fritt att välja sina medlemmar.

Efter övergång av bostadsrätten har dock föreningen betydligt mer begränsade möjligheter att vägra medlemskap. 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 (2 kap. 3 § bostadsrättslagen).

Att den som skäligen bör godtas som bostadsrättshavare inte får vägras medlemskap, om villkoren i stadgarna är uppfyllda, innebär att medlemskap bara får nekas om det finns objektivt godtagbara skäl. Det är framför allt förvärvarens förmåga att fullgöra sina ekonomiska förpliktelser mot föreningen och förvärvarens personliga kvalifikationer som har betydelse för prövningen (prop. 1990/91:92 s. 61). Inom ramen för en bedömning av förvärvarens personliga kvalifikationer kan brottslighet som denne har gjort sig skyldig till beaktas. Det har i praxis anförts att en bostadsrättsförening inte bör tvingas att anta någon som medlem, om det står klart att denne kommer att göra sig skyldig till något som utgör grund för förverkande (RBD 23:92 och ÖH 11561-13).

Om en bostadsrätt har förvärvats från en make eller sambo är möjligheten att neka medlemskap än mer begränsad (2 kap. 5 § bostadsrättslagen). Vad gäller juridiska personer är å andra sidan möjligheterna att neka medlemskap betydligt större (2 kap. 4 § bostadsrättslagen). Den som förvärvat en andel av en bostadsrätt får också normalt nekas medlemskap (2 kap. 6 § bostadsrättslagen). Den som har förvärvat en bostadsrätt vid exekutiv försäljning eller tvångsförsäljning enligt bostadsrättslagen får inte vägras inträde på grund av att ersättning för bostadsrätten inte beräknats enligt de grunder som anges i stadgarna (2 kap. 7 § bostadsrättslagen).

En bostadsrättsförening som har förvärvat eller avser att förvärva ett hus för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får normalt inte vägra en hyresgäst i huset inträde i föreningen. Inträde får dock vägras bl.a. om det finns grund för det enligt skälighetsbestämmelsen i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen (2 kap. 8 § bostadsrättslagen).

5.2.3 Det är inte möjligt att i stadgarna ställa upp särskilda krav på en förvärvares personliga kvalifikationer

En bostadsrättsförening kan i stadgarna ställa upp villkor för medlemskap. Ett vanligt förekommande villkor är att medlemmen ska tillhöra en viss annan sammanslutning. Medlemmar i bostadsrättsföreningar inom HSB ska t.ex. normalt också tillhöra den regionala HSB-föreningen. Det är också vanligt, och kan normalt accepteras, att det ställs krav på att den som vill bli medlem ska använda sin lägenhet för permanent boende. Även särskilda åldersgränser för medlemmar förekommer.

Vissa typer av villkor är dock enligt lagen utan verkan. Det gäller villkor som innebär att ett visst medborgarskap eller en viss inkomst eller förmögenhet ska utgöra förutsättning för inträde i föreningen. Det gäller också villkor om att den till vilken en bostadsrätt övergår ska utses av någon annan än bostadsrättshavaren eller godkännas enligt andra grunder än som gäller enligt bostadsrättslagen. Även villkor som med hänsyn till sitt innehåll eller på annat sätt är oskäligen mot den som vill bli medlem eller som vill överlåta sin bostadsrätt är utan verkan (2 kap. 2 § bostadsrättslagen).

Villkor som i fråga om förvärvarens personliga kvalifikationer, skötsamhet eller ekonomi går längre än vad som är avsikten med den skälighetsbedömning som ska göras enligt lagen är oskäligen (prop. 1990/91:92 s. 64, 65 och 160–162). Villkor som direkt tar sikte på förvärvarens personliga kvalifikationer saknar alltså normalt verkan. Sådana omständigheter ska utslutande hanteras inom ramen för den skälighetsprövning som ska göras enligt lagen.

5.2.4 Möjligheten att neka medlemskap på grund av sökandens personliga kvalifikationer

Vid införandet av 1971 års bostadsrättslag uttalade lagutskottet att möjligheten att vägra medlemskap på grund av bristande personliga kvalifikationer hos sökanden borde utnyttjas med stor varsamhet (LU 1971:9 s. 49). När den nuvarande lagen infördes hänvisades till uttalandet (prop. 1990/91:92 s. 61).

Praxis är också relativt restriktiv vad gäller möjligheten att neka medlemskap på grund av sökandens personliga kvalifikationer. I ett fall ansågs åsidosättande av vissa ordningsföreskrifter sedan inflyttning skett i lägenheten inte vara tillräckliga för nekande. De förseelser som lagts förvärvaren till last var inte av sådan art och omfattning att de mot bakgrund av vad som förekom i andra bostadsområden borde föranleda att hon vägrades medlemskap (RBD 3:78). I ett annat fall påstods att förvärvarens tidigare sambo kunde befaras komma att ofreda och trakassera medlemmar i föreningen. Missförhållanden hade förekommit under flera år innan förvärvet skedde, men det var osäkert om förvärvaren kunde hållas ansvarig för sambos beteende vid ett visst tillfälle. Domstolen fann att föreningen inte hade anfört några omständigheter som utgjorde skäl att vägra medlemskap (RBD 2:93). I ett fall då vanvård ansågs utgöra skäl att vägra medlemskap hade sökanden efter förvärvet bott i lägenheten i nio månader och den var då så överbelamrad med skräp att det ansågs föreligga både en ökad brandrisk och en högst påtaglig risk för sanitär olägenhet (ÖH 11561-13). Förhållandena var sådana att de hade kunnat leda till förverkande.

5.2.5 Möjligheten att neka medlemskap på grund av sökandens brottslighet

Praxis beträffande möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott är inte helt entydig och möjligheterna framstår ibland som begränsade.

I ett fall vägrade föreningen medlemskap då förvärvaren hade dömts för misshandel fem gånger. Den senaste domen, som var från cirka fem år före förvärvet av bostadsrätten, avsåg grov misshandel och påföljden var fängelse i ett år och tre månader. Föreningen menade att sökanden kunde vara aggressiv och våldsbenägen. Förvärv-

aren invände att det sista brottet hade inträffat för mer än fem år sedan och att han nu var så gammal att han hade lämnat allt sådant bakom sig. Han anförde också att han tidigare hade varit med och startat en bostadsrättsförening och från boendesynpunkt hade ingen anmärkt på hans skötsamhet. Hyresnämndens avgörande, som fastställdes av hovrätten, innebar att medlemskap beviljades med hänsyn till vad förvärvaren anført och till att möjligheten att vägra medlemskap på grund av bristande personliga kvalifikationer borde utnyttjas med stor varsamhet (ÖH 9029-09).

Utgången blev densamma i ett fall från 2019 där förvärvaren hade dömts för två fall av misshandel samt för ringa misshandel. Den senaste domen var från cirka fem år före hovrättens prövning. Han hade även dömts för grovt rattfylleri. Såvitt framkom var inget av brotten relaterat till hans boende. Enligt hovrätten var denna brottslighet inte i sig tillräckligt allvarlig för att under normala förhållanden vägra inträde i föreningen och medlemskap beviljades (ÖH 754-19).

I ett fall där medlemskap beviljades hade förvärvaren varit åtalad för mordbrand men frikänts eftersom han inte ansågs ha varit medveten om vad han gjorde. Händelsen inträffade något år före hovrättens prövning. Sökanden hade regelbunden läkarkontakt och medicinerades för epilepsi. Hovrätten menade att händelsen var allvarlig men att det framstod som en engångsföreteelse som hade utlösts av sökandens sjukdom (ÖH 873-12).

I ett annat fall nekades en person som ärvt en bostadsrätt medlemskap mot bakgrund av att hon hade dömts till sju månaders fängelse för narkotikainnehav, bl.a. i överlåtelsesyfte. Narkotikan hade förvarats i lägenheten. Händelsen hade inträffat ett drygt år före hovrättens prövning och domen i brottmålet meddelades ett knappt år före prövningen. Grannarna hade också tidigare upplevt störningar i samband med hennes boende. Störningarna bestod i en omfattande trafik av besökare som enligt vittnesmål framstod som narkotikamissbrukare. Hovrätten fäste vikt vid att det fanns risk för fortsatta störningar (ÖH 9067-05).

De senaste åren har medlemskap nekats av hyresnämnderna på grund av sökandens brottslighet i ett par fall. I båda fallen var sökanden dömd för narkotikabrott till fängelse respektive skyddstillsyn. Domarna hade meddelats cirka tre respektive fyra år före nämndens prövning. I båda fallen hade det även förekommit domar beträffande ringa narkotikabrott närmare i tiden. I båda fallen tycks också vikt

ha lagts vid att brottsligheten begåtts i anslutning till bostaden eller i ett bostadsområde (hyres- och arrendenämnden i Malmös avgörande den 22 december 2023 i ärende nr H 3243-23 och hyres- och arrendenämnden i Stockholms avgörande den 11 april 2024 i ärende nr H 2332-24).

Under de senaste åren har nämnderna i ett par fall bedömt att domar avseende ringa narkotikabrott inte utgjort tillräckliga skäl för att neka medlemskap (hyres- och arrendenämnden i Göteborgs avgörande den 7 juli 2022 i ärende nr H 2423-22 och hyres- och arrendenämnden i Malmös avgörande den 13 december 2022 i ärende nr H 3006-22).

Av avgörandena får anses framgå att brottslighetens allvar, det tidsmässiga förhållandet mellan brottsligheten och prövningen av medlemskapsfrågan, liksom sökandens agerande i tiden däremellan har betydelse för prövningen. Även brottslighetens koppling till bostaden tillmäts betydelse. Avgörandena tyder på att nekande av medlemskap kan komma i fråga vid brottslighet på fängelsenivå inom de närmsta åren före prövningen, i vart fall när brottsligheten fortgår i viss omfattning och det finns en koppling mellan brottsligheten och bostaden eller bostadsområdet. En annan faktor av stor betydelse är risken för framtida störningar.

5.3 Hur det fungerar i dag i praktiken

5.3.1 Det är relativt ovanligt att medlemskap nekas på grund av brott

Från 2022 till utgången av juli månad 2025 har knappt 70 ärenden om medlemskap i bostadsrättsförening avgjorts i sak av hyresnämnderna. Endast i en handfull av dessa fall har sökandens brottslighet, eller brottslighet som begåtts av någon som förväntas bo tillsammans med sökanden, prövats som grund för nekande av medlemskap. Endast i ett par fall har medlemskap nekats av nämnderna på grund av sökandens brottslighet (se om dessa fall i avsnitt 5.2.5). Under samma period har knappt tio ärenden om medlemskap i bostadsrättsförening avgjorts i sak av Svea hovrätt. Hovrätten har under denna tid inte prövat frågan om nekande av medlemskap på grund av brott i något fall.

Att frågan om nekande av medlemskap på grund av brottslighet bara har prövats ett fåtal gånger i nämnderna de senaste åren, och att antalet ärenden där brott anförs som grund för nekande endast utgör en liten del av det totala antalet ärenden, talar för att det är ovanligt att medlemskap nekas på denna grund.

Att det är ovanligt att medlemskap nekas på grund av brott är en bild som bekräftats i de kontakter vi haft med företrädare för branschen. Företrädare för bostadsrättsföreningarna framhåller att föreningarna är försiktiga med att neka medlemskap på grund av brott. En anledning till det är att lagstiftningen uppfattas som restriktiv. De organisationer vi har haft kontakt med har också uppgett att de är försiktiga med att rekommendera att medlemskap nekas på denna grund.

5.3.2 Överlåtelseavtalet och följderna för köpare och säljare av att medlemskap nekas

Som ovan framhållits är alla förvärv av bostadsrätter villkorade av att medlemskap i föreningen beviljas, eftersom förvärvet blir ogiltigt om medlemskap inte beviljas (6 kap. 5 § bostadsrättslagen).

Enligt de kontakter vi haft under utredningen regleras dock frågan om medlemskap normalt också i överlåtelseavtalen. Det förekommer två olika standardskrivningar. Den vanligaste skrivningen innebär egentligen inget avsteg från lagens bestämmelser. Vid nekande av medlemskap kan köparen få frågan prövad av hyresnämnden och parterna är bundna av avtalet under den tid som frågan prövas. Den andra skrivningen, som enligt uppgift inte används lika ofta, innebär att köparen avstår sig rätten att vända sig till hyresnämnden, eller åtar sig att inte göra det. Om medlemskap nekas av föreningen ska i stället överlåtelsen enligt avtalet omedelbart återgå.

Av de kontakter vi haft under utredningen framgår dock att det vanliga vid nekat medlemskap är att köpare och säljare kommer överens om att låta förvärvet återgå, oavsett vad som följer av avtalet. Att låta nämnden pröva frågan om medlemskap innebär nämligen ofta att tillträdesdagen missas, vilket medför särskilda problem för parterna.

För såväl köpare som säljare medför naturligtvis ett nekat medlemskap med ett ogiltigt avtal som följd negativa konsekvenser. Köparen kan i värsta fall stå utan boende om bostadsrätten inte kan

tillträdas. Det tidigare boendet kan vara sålt eller inte längre tillgängligt av andra skäl.

För säljaren kan ett nekat medlemskap medföra relativt långtgående konsekvenser, vilka beskrivits i de kontakter vi haft under utredningen. Säljaren har ofta förvärvat ett annat boende. Om försäljningsavtalet blir ogiltigt, och det inte går snabbt att ordna med en ny försäljning, kan det innebära att säljaren står med två bostäder. Det kan i sin tur medföra att säljaren måste ta dubbla lån. Om detta inte accepteras av banken, vilket torde vara ganska vanligt, kan säljaren känna sig tvungen att begå kontraktsbrott mot säljaren av den andra bostaden. Detta kan i sin tur medföra skadeståndsansvar.

5.3.3 Föreningarna vill kunna använda medlemskapsfrågan i arbetet mot otrygghet

Av kontakter vi har haft under utredningen framgår att det finns en önskan hos föreningarna att kunna neka medlemskap på grund av brott i fler fall.

Det förekommer att föreningar på egen hand, via internet eller genom kontakter i omgivningen, gör efterforskningar om en sökandes brottsliga agerande. Det förekommer också att belastningsregisterutdrag begärs in från sökanden. Det finns en frustration över att uppgifter som framkommit på detta sätt inte i större utsträckning anses kunna ligga till grund för att neka medlemskap. Ofta grundas föreningarnas vilja att neka medlemskap på en reell oro för följderna om medlemskap beviljas. Men det förekommer också att föreningar vill hitta skäl till att neka medlemskap när någon är oönskad av andra skäl.

I våra kontakter har det också framkommit att det finns en rädsla hos bostadsrättsföreningarna att agera mot den som uppfattas som kriminell. Ofta kan dock den rädslan vara mer framträdande när det är fråga om någon som redan är bostadsrättshavare, och det t.ex. är aktuellt med förverkande. Uppfattningen är att det bör vara lättare för föreningarna att agera innan personen är bostadsrättshavare, vid prövning av frågan om medlemskap.

Det finns hos föreningarna också en viss oro för att sökanden i efterhand ska kräva skadestånd av de styrelsemedlemmar som medverkat vid ett beslut om nekande av medlemskap. Det förekommer att föreningar drar sig för att neka medlemskap av detta skäl.

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

Bedömning

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

Skälen för bedömningen

Det finns goda skäl att utöka och förtydliga möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott

Det följer av vårt uppdrag att det finns behov av åtgärder för att öka tryggheten och minska brottsligheten i bostäder och bostadsområden. Att det finns ett sådant behov bekräftas av våra slutsatser i avsnitt 3. Brottsligheten har 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 finns också vissa särskilda problem i bostadsrätter, kopplade till bostadsrättens ekonomiska värde och till att förvaltningen ofta sköts av lekmän (se vidare avsnitt 3.3).

I de kontakter vi har haft under utredningen har det framkommit att många bostadsrättsföreningar vill arbeta för att motverka otrygghet bland medlemmarna. Samtidigt upplever de ofta att det är en utmaning att hantera brottslighet bland de boende. Närheten till den som uppfattas som kriminell gör att föreningarna ibland drar sig för att agera genom att t.ex. inleda en förverkandeprocess. Det bör vara lättare för dem att agera redan vid prövning av frågan om medlemskap, eftersom det då inte handlar om att agera mot någon som bor i huset. Genom att neka medlemskap skulle föreningarna kunna förebygga sådant som försämrar medlemmarnas bostads- och närmiljö. Behovet av förverkandeprocesser skulle då kunna minska samtidigt som tryggheten skulle öka.

Det kan dock konstateras att praxis vad gäller möjligheterna att neka medlemskap med anledning av brott, inte är helt entydig och att möjligheterna ibland framstår som begränsade. Dessutom saknas det tydliga riktlinjer att förhålla sig till. Förarbetena ger inte några tydliga besked i fråga om hur en sökandes brottslighet bör värderas

vid bedömningen av medlemskap, utöver att möjligheten till nekande i sådana fall ska utnyttjas med stor varsamhet. Praxis på området ger inte heller den som praktiskt ska hantera frågan särskilt mycket att hålla sig i.

Det står därför klart att dagens regler inte är enkla att tillämpa för bostadsrättsföreningarna. För den förening som vill arbeta mot brottslighet och otrygghet genom att neka medlemskap när det finns risk för sådana följder om medlemskap beviljas, måste det framstå som mycket osäkert i vilken utsträckning det är möjligt. Ett beslut om nekande är därtill förenat med ekonomiska risker.

Det kan inte anses rimligt att bostadsrättsföreningarna eller de boende ska behöva acceptera bostadsrättshavare som begår brott och skapar otrygghet. Om det redan vid prövningen av frågan om medlemskap finns anledning att anta att sökanden, eller någon annan som ska använda bostaden, kommer att begå brott eller på andra sätt försämra medlemmarnas bostads- och närmiljö, bör föreningarna kunna neka medlemskap. Det är inte rimligt att föreningarna i en sådan situation ska behöva vänta med att agera till dess att det finns grund för förverkande.

En tydligare reglering av möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott skulle alltså ge föreningarna bättre verktyg att motverka brottslighet och otrygghet i och kring föreningens hus. Det skulle vidare på ett bredare plan 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. En tydligare reglering skulle också öka förutsebarheten för alla inblandade, inklusive för den som ansöker om medlemskap och för den som säljer sin bostadsrätt.

Det finns alltså goda skäl att förtydliga och i viss mån skärpa möjligheterna att neka medlemskap när det, mot bakgrund av tidigare brottsligt agerande, kan antas att ett beviljat medlemskap skulle skapa störningar eller otrygghet för medlemmarna.

De negativa följderna av ökade och förtydligade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott är begränsade

En risk med att utöka möjligheterna att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott kan vara att det blir svårare för den som har gjort sig skyldig till viss brottslighet att ordna boende.

Om bestämmelsen utformas så att den även omfattar brottslighet av andra personer som ska använda lägenheten utsträcks risken för denna konsekvens till en vidare krets av personer. Det kan t.ex. innebära att den som har ett barn som begått vissa brott kan få svårare att ordna visst boende.

Det är naturligtvis ett allmänt skyddsvärt intresse att var och en ska ha tillgång till en bostad. Detta intresse torde dock inte väga lika tungt vid prövning av en medlemskapsfråga, när sökanden ännu inte har rätt att nyttja bostaden, som när det handlar om att skilja någon från sitt boende. 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 får intresset hos övriga boende av en trygg och lugn boendemiljö anses väga tyngre än sökandens intresse av att få tillgång till bostaden.

Det har i våra kontakter under utredningen framkommit att föreningar ibland vill neka medlemskap av skäl som inte kan accepteras, kanske för att sökanden på ett allmänt plan anses olämplig eller icke önskvärd. Ökade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott kan tänkas öka risken för att bostadsrättsföreningar nekar medlemskap på osäkra eller oseriösa grunder. Den risken bör dock inte överdrivas eftersom det är förenat med ekonomiska risker att neka medlemskap i osäkra situationer. För den förening som inte förhåller sig till lagens regler torde det också spela mindre roll hur regleringen ser ut. Som vi framhållit ovan är vidare den nuvarande regleringen förhållandevis otydlig och svårtillämpad. En mer tydlig reglering av betydelsen av brott för frågan om medlemskap bör öka förutsättningarna för att medlemskap nekas endast när det är berättigat.

Utökade möjligheter att neka medlemskap kan antas leda till att antalet nekande ansökningar ökar. Det skulle kunna medföra större olägenheter för säljare och en ökad osäkerhet på marknaden. Den som säljer en bostadsrätt skulle i större utsträckning behöva förhålla sig till risken för att försäljningen inte går igenom eftersom medlemskap nekas. Som framgår ovan kan konsekvenserna för en säljare vid ett ogiltigförklarat förvärv bli förhållandevis allvarliga (se avsnitt 5.3.2).

Inte heller denna risk ska dock överdrivas. Som framgår av avsnitt 5.3.1 finns det anledning att tro att antalet medlemskap som nekas på grund av sökandens brottslighet i dag inte är särskilt många. Även om antalet nekade medlemskap på denna grund alltså kan väntas öka

så ökar de från en låg nivå. Det ska också framhållas att det bör vara en mycket liten del av det totala antalet förvärvare av bostadsrätter som har begått sådana brott som bör krävas för att ett nekanie ska bli aktuellt. I de fall där medlemskap kan nekast och förvärvet ogiltigförklaras får de svårigheter som följer anses acceptabla i förhållande till syftet, att öka tryggheten i och kring bostadsrätter. Ökad tydlighet i regleringen bör vidare öka förutsebarheten för såväl köpare som säljare. Detta kan i sin tur på sikt tänkas minska antalet nekade medlemskap, och därmed också osäkerheten på marknaden.

I de kontakter vi haft under utredningen har det framförts att ett sätt att minska risken för att köpare och säljare drabbas av allvarliga konsekvenser till följd av att medlemskap nekast, skulle kunna vara att införa krav på att bostadsrättsföreningen ska pröva frågan om medlemskap inom viss tid. På så sätt skulle det bli mer förutsägbart för köpare och säljare när frågan om medlemskap kommer vara hanterad, och därmed när risken för ogiltighet upphör.

En sådan reglering föranleder dock frågor som vilken tid som föreningen ska ha på sig, och vad som ska vara följden av att föreningen inte prövar frågan i tid. Om följden skulle vara att medlemskap ska anses nekast, finns en överhängande risk för att antalet ärenden i hyresnämnd ökar drastiskt. Om å andra sidan medlemskap ska anses beviljat om frågan inte prövas i tid, skulle risken vara att medlemskap automatiskt beviljas i fall då föreningarna vill, och har grund för, att neka. För att inte fördröja prövningen av frågan i onödan skulle tidsfristen behöva sättas relativt snävt, i linje med vad som normalt krävs för prövningen. I en del fall kan dock tidsåtgången antas vara betydligt längre, t.ex. för att mer grundlig efterforskning krävs. Föreningarna, som normalt företräds av lekmän, skulle i sådana fall kunna få svårt att i tid genomföra den prövning som faktiskt krävs, särskilt under sommarledighet m.m.

En reglering som tar hänsyn till dessa omständigheter skulle enligt vår bedömning bli invecklad och förlora många av sina fördelar. Vi föreslår därför inte någon sådan reglering.

Ökade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott kan vidare medföra att bostadsrättsföreningar mer regelmässigt inhämtar uppgifter om brott inför prövningen av medlemskapsfrågan, och till att bostadsrättsföreningar hanterar uppgifter om brott i större utsträckning än i dag. Detta skulle kunna leda till att tidsutdräkterna vid överlåtelse blir längre och till att uppgifter om brott sprids på

ett sätt som inte är önskvärt. Det kan i förlängningen även finnas risk för att säljare gör efterforskningar om brottslighet hos potentiella köpare, för att undvika risken för ogiltiga försäljningar.

Redan i dag finns dock möjligheter att neka medlemskap på grund av brott. En tydligare reglering bör skapa bättre förutsättningar för att uppgifter om brott bara inhämtas i fall då det är relevant. Som ovan anges kan det vidare antas att de fall då det kommer finnas grund för nekande på grund av brott även fortsatt kommer utgöra en mycket liten del av de totala antalet bostadsrättsförvärv. Det kan därför antas att det för det stora flertalet bostadsrättsföreningar inte kommer vara värt kostnaden eller besväret att regelmässigt genomföra mer grundliga efterforskningar i frågan. Det samma bör, i än högre utsträckning, gälla för säljare.

Slutsatser

Syftet med vårt uppdrag är att öka tryggheten i och kring bostadsrätter. Genom att den som har begått brott kan nekas medlemskap i en bostadsrättsförening i fler fall, och genom att det blir tydligare när nekande kan ske, kan tryggheten för de boende öka. Detta är ett tungt vägande skäl för att möjligheterna att neka medlemskap i dessa fall bör förtydligas och utökas. Vidare är den ökade tydlighet som en sådan reglering kan medföra för bostadsrättsföreningar, köpare och säljare i sig ett starkt argument för den.

De nackdelar som vi har identifierat kan enligt vår mening inte anses väga så tungt att de överväger fördelarna. I viss utsträckning kan nackdelarna hanteras inom ramen för reglernas utformning, framför allt genom att det tillförsäkras att reglerna skapar ökad tydlighet. I den utsträckning nackdelarna inte kan omhändertaras på detta sätt får de ändå anses stå i proportion till syftet med regleringen.

Sammantaget är därför bedömningen att möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott bör utökas och förtydligas.

5.5 Hur regleringen bör utformas

Förslag

En bostadsrättsförening ska alltid få 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.

Skälen för förslaget

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

Vi ska föreslå hur möjligheten att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott bör utökas eller i vart fall förtydligas. Vi har i föregående avsnitt kommit fram till att möjligheten bör utökas och förtydligas.

Det finns en viss koppling mellan förverkandereglererna och möjligheterna att neka medlemskap. I praxis har anförts att en bostadsrättsförening inte bör tvingas att anta någon som bostadsrättshavare, om det står klart att denna kommer att göra sig skyldig till något som utgör grund för förverkande (RBD 23:92 och ÖH 11561-13). I avsnitt 4 föreslår vi att möjligheterna till förverkande av bostadsrätt ska skärpas på ett påtagligt sätt, framför allt i fall då bostadsrättshavaren begår brott. Detta bör innebära att även möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott ökar. Det kan antas att, om de utökade förverkandereglererna införs, den som gjort sig skyldig till brott som omfattas av de reglerna i fler fall också kommer kunna nekas medlemskap i en förening. Det skulle tala för att det är tillräckligt att utöka möjligheterna till förverkande, för att även åstadkomma utökade möjligheter att neka medlemskap.

Eftersom det inte finns någon mer utvecklad praxis på området får det dock anses oklart hur kopplingen mellan förverkandereglererna och möjligheterna att neka medlemskap närmare ser ut. Det går därför inte att med någon säkerhet uttala sig om vilket genomslag de utökade möjligheterna till förverkande skulle få för möjligheterna att neka medlemskap. Tydligheten i regleringen skulle inte heller öka. För att

åstadkomma en utökning och ett förtydligande av möjligheterna att neka medlemskap på grund av brott är det därför enligt vår bedömning inte tillräckligt att utöka möjligheterna till förverkande.

I dag anges i bostadsrättslagen att medlemskap inte kan nekas om sökanden uppfyller de villkor som föreskrivs i föreningens stadgar och sökanden skäligen bör godtas som medlem (2 kap. 3 § bostadsrättslagen). Bedömningen ska bland annat göras utifrån sökandens personliga kvalifikationer. Vid bedömningen kan hänsyn även tas till sökandens brottslighet. Det bör även vara möjligt att i viss mån ta hänsyn till brottsligt agerande hos andra som ska bo eller vistas i lägenheten. Som vi konstaterat ovan framstår dock möjligheten att ta sådan hänsyn ibland som begränsad och regleringen är inte heller tillräckligt tydlig. Ett sätt att åstadkomma ökade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott, och en tydligare reglering, skulle därmed kunna vara att i lagstiftningen närmare ange hur brottslighet ska beaktas vid skälighetsbedömningen. Det skulle t.ex. kunna anges att om sökanden, eller någon annan som ska använda lägenheten, har gjort sig skyldig till viss brottslighet så ska det tillmätas viss betydelse vid bedömningen av om sökanden skäligen bör godtas som medlem i föreningen.

En sådan reglering skulle dock i princip förutsätta att även övriga omständigheter av betydelse för den bedömningen, t.ex. att sökanden har ekonomiska förutsättningar att uppfylla förpliktelseerna mot föreningen, anges i lagen. Vårt uppdrag tar sikte på de situationer då brottslighet läggs till grund för att neka medlemskap. Vi ska inte se över de andra grunderna för nekande av medlemskap, och det har inte heller framkommit att det finns något sådant behov.

Vi bedömer därför att det bör 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 i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen.

Bedömningen bör vara framåtsyftande...

Det centrala vid utformningen av bestämmelsen bör vara dess syfte, dvs att motverka brottslighet och otrygghet i bostäder och bostadsområden. Regeln bör ge bostadsrättsföreningarna rätt verktyg att agera förebyggande mot sådan brottslighet och otrygghet. De ska kunna neka medlemskap när det behövs för att säkerställa en trygg

och lugn boendemiljö för medlemmarna. Den regel vi ska föreslå bör därför i grunden vara framåtsyftande. 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.

...med utgångspunkt i brott som begåtts av sökanden och andra som ska använda lägenheten

En central fråga vid utformningen av bestämmelsen är vilka brott som ska få betydelse vid bedömningen.

Enligt ordalydelsen i vårt uppdrag är det sökandens brottslighet som ska beaktas, dvs den som bostadsrätten har övergått till och som ansöker om medlemskap. I enlighet med vår bedömning ovan bör dock fokus för bestämmelsen vara följden av att medlemskap beviljas. Om någon annan som ska använda lägenheten har begått brott kan det, på samma sätt som vid sökandens brottslighet, finnas risk för störningar eller otrygghet, om medlemskap beviljas. Så kan vara fallet om t.ex. sökandens make 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 som ska använda lägenheten bör därför omfattas av regeln. Vi bedömer att en sådan regel ligger i linje med uppdraget.

I vårt uppdrag anges att brottsligheten bör vara av visst allvar eller omfattning för att kunna leda till nekande, samt att brottslighetens koppling till sökandens boende bör ha betydelse. Vidare ska en riktlinje vara att sådan brottslighet som kan ligga till grund för förverkande också bör kunna leda till att medlemskap nekas. Det är mot den bakgrunden tänkbart 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.

En regel som uttryckligen tar sikte på viss brottslighet skulle dock innebära en begränsning av vilken brottslighet som kan beaktas. Eftersom det relevanta bör vara de väntade följderna av att med-

lemskap beviljas bör det 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 för prövningen 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.

Vi bedömer nedan att skyddsintresset bör vara medlemmarnas bostads- och närmiljö. Det bör innebära att allvarigare och mer omfattande brottslighet, liksom brottslighet som kan kopplas till sökandens bostad, får större betydelse vid prövningen av medlemskapsfrågan, än annan brottslighet. Om det är fråga om brott som kunnat leda till förverkande av bostadsrätt, bör en regel som utformas på detta sätt normalt medföra att det finns grund för att neka medlemskap.

Det kan hävdas att en reglering där det i lagen anges vilken brottslighet som ska beaktas är tydligare och lättare att tillämpa. Oavsett om det skulle anges vissa bedömningskriterier för brottsligheten i lag skulle det dock, särskilt innan det hunnit etableras någon praxis, uppstå gränsfall som skulle behöva hanteras av föreningarna och hyresnämnderna. Vi bedömer också att en reglering i enlighet med ovan blir mer träffsäker eftersom den säkerställer att all brottslighet av betydelse kan beaktas. Vi bedömer också att en sådan reglering kan göras tillräckligt tydlig genom att det i författningskommentaren ges ledning för vilken brottslighet som främst är av relevans för prövningen (se vidare författningskommentaren till 2 kap. 3 § bostadsrättslagen).

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

Syftet med vårt uppdrag är att skapa tryggare boenden och bostadsområden. Uppdraget tar alltså sikte på bostads- och närmiljön i och kring fastigheter med bostadsrätter. En bostadsrättsförening består av medlemmarna, som i de flesta fall också är de som bor i föreningens hus. Vårt uppdrag är alltså i första hand att skapa bättre förutsättningar för en trygg bostads- och närmiljö för bostadsrättsföreningarnas medlemmar. Regeln bör därför skydda medlemmar-

nas 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 hur de boende upplever miljön i boendet och i närmiljön kring bostaden. Det bör ofta vara svårt att vid den framåtsyftande bedömningen 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 följderna av att medlemskap beviljas. Vad som framför allt bör vara relevant är att medlemmarna riskerar att utsättas för störningar i bostadsmiljön eller att det finns risk för otrygghet i fastigheten eller i närområdet. Det bör inte vara nödvändigt att det kan antas att sökanden, eller någon annan som ska använda lägenheten, kommer göra sig skyldig till brott.

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 medlemmarna är skötsamma, kan inte beaktas. Det samma 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 representanter, 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 utanför bestämmelsen. Eftersom vårt uppdrag tar sikte på trygghet och ordning i boenden och bostadsområdena bör det vara fokus för den regel vi föreslår. Andra förväntade försämringar för

föreningen och dess medlemmar kan dock många gånger beaktas inom ramen för den skälighetsbedömning som ska göras enligt befintliga regler. Att regleringen inte tar sikte på ekonomiska intressen bör inte hindra att ekonomisk brottslighet ibland kan föranleda en tillämpning av bestämmelsen, förutsatt att brottsligheten ger anledning att anta att ett beviljat medlemskap skulle leda till försämring av boendemiljön (se vidare författningskommentaren till 2 kap. 3 § bostadsrättslagen).

Regeln bör tillämpas i samma situationer som den befintliga skälighetsbestämmelsen

Vid upplåtelse av bostadsrätt har föreningen stor frihet att välja vem bostadsrätten ska upplåtas till. Det saknas därför anledning att låta regeln om nekande av medlemskap på grund av brott vara tillämplig vid upplåtelse av bostadsrätt.

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, se avsnitt 5.2.2). Det finns överlag inte anledning att låta den regel vi föreslår tillämpas på något annat sätt än den befintliga skälighetsbestämmelsen i dessa fall.

Det finns dock anledning att särskilt nämna något om möjligheterna att neka medlemskap i de fall då en bostadsrätt förvärvas från make eller från någon annan närstående som är varaktigt sammanboende med bostadsrättsinnehavaren. I sådana fall 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 regel vi föreslår, 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 med vårt förslag. Det torde dock finnas goda skäl att låta möjligheterna att neka medlemskap vid förvärv från make och andra närstående vara begränsade, och det finns inte tillräckliga skäl att nu överväga en skärpning av dem (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 regel vi föreslår bör alltså tillämpas i samma situationer som skälighetsbestämmelsen i 2 kap. 3 § bostadsrättslagen.

Slutsatser om regelns utformning

Vi bedömer alltså sammanfattningsvis att det i bostadsrättslagen bör 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 regel som utformas på detta sätt innebär att det blir tydligare hur brottslighet kan hanteras vid bedömningen av om någon ska antas som medlem i föreningen. Den bör också medföra 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. Den bör medföra 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.

Bevisfrågor

Utgångspunkten bör vara att föreningen ska styrka de omständigheter som läggs till grund för nekande av medlemskap. Så är fallet i dag vid prövning av frågan om medlemskap och det ligger i linje med vad som generellt gäller i tvistemål. 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 skaffar fram bevisning om den påstådda brottsligheten, utan att en straffrättslig prövning har skett. Det som i ett sådant fall blir relevant för bedömningen av frågan om medlemskap, och som alltså ska prövas, är vad som är bevisat i fråga om det agerande som sökanden, eller någon annan som ska använda lägenheten, påstås 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 (se vidare i avsnitt 6.1 om förhållandet till den straffrättsliga prövningen).

I de flesta fall bör det som bostadsrättsföreningen har att visa vara just den aktuella brottsligheten. Det kan dock 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 tänkas att bevisbördan går över på sökanden. Så kan t.ex. vara fallet om sökanden 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. I sådana fall torde föreningens möjligheter att föra bevisning vara begränsade. Hur bevisbördan närmare ska placeras och vilket beviskrav som ska tillämpas bör avgöras i rättstillämpningen.

Det finns i sammanhanget anledning att påpeka att den typ av bedömningar som föreningarna ska göra enligt den regel vi föreslår, aldrig är helt exakta och ofta är beroende av många omständigheter i det enskilda fallet. Om en styrelse beslutar att neka medlemskap med hänvisning till den föreslagna bestämmelsen och det senare

konstateras att beslutet var felaktigt, kan det inte ensamt tas till intäkt för att styrelsemedlemmarna har agerat oaktsamt. Det måste alltså finnas ett visst utrymme för en styrelse i en bostadsrättsförening att fatta beslut som senare visar sig vara felaktiga, utan att det för den sakens skull uppstår en skadeståndsskyldighet. Om en förening t.ex. har nekat medlemskap på grund av sådan brottslighet som ofta bör vara tillräcklig för nekande, men det visar sig att de personliga förhållandena har förbättrats på ett sådant sätt att medlemskap ändå bör beviljas, bör styrelsen normalt inte kunna anses ha agerat oaktsamt. Detsamma bör vara fallet om föreningen har underlag för att för att viss brottslighet har begåtts men felbedömt brottslighetens betydelse för frågan om medlemskap på ett sätt som inte framstår som orimligt.

Tillgången till uppgifter om brott

En fråga av betydelse i sammanhanget är hur bostadsrättsföreningar kan få kännedom om att den som ansöker om medlemskap har gjort sig skyldig till brott. Det ingår inte i vårt uppdrag att utreda eller lämna förslag i denna fråga. Frågan har dock betydelse för hur den regel vi föreslår kan fungera i praktiken, och det finns därför anledning att belysa den.

Det kan naturligtvis tänkas att det i en del fall är väl känt på orten att någon har ett kriminellt förflutet, eller att det finns en uppfattning om att någon är kriminell. Det kan också vara så att föreningens styrelsemedlemmar genom kontakter med andra föreningar eller likande har en bild av att sökanden, eller någon annan som ska använda lägenheten har begått brott. I sådana fall kan en förening tänkas ha anledning att efterforska saken närmare. I de kontakter vi har haft under utredningen har det framkommit att föreningar ibland undersöker förekomsten av kriminalitet hos en sökande på olika sätt, 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.

Det förekommer också att bostadsrättsföreningar begär in belastningsregisterutdrag från sökanden. Den enskilda har rätt att på begäran skriftligen ta del av samtliga uppgifter ur registret om sig själv (9 § lagen [1998:620] om belastningsregister). Föreningarna

har inte någon lagstadgad rätt att göra sådana informella registerkontroller, dvs att be sökanden inhämta uppgifter om sig själv. Detta har dock inte ansetts medföra att det är förbjudet att utföra sådana kontroller (se SOU 2019:19 s. 113 och 114).

Det finns vidare en önskan från en del föreningar att kunna inhämta belastningsregisterutdrag från Polismyndigheten. Föreningarna har i dag inte någon sådan rätt. Det ingår som ovan nämnts inte i vårt uppdrag att lämna förslag på åtgärder i fråga om hur föreningarna ska få tillgång till uppgifter om sökandes brott. Det finns därför inte anledning för oss att närmare utreda frågan om föreningar bör få författningsreglerad rätt till tillgång till uppgifter ur belastningsregistret. Det kan dock konstateras att det, med hänsyn till uppgifternas känsliga karaktär, bör krävas tämligen starka skäl för att enskilda aktörer ska få sådan tillgång.

Föreningarna är alltså hänvisade till att göra de efterforskningar som kan göras på andra sätt. Rimligen bör sådana efterforskningar göras när det finns någon särskild anledning till det. Det framstår inte som önskvärt att föreningarna mer regelmässigt efterforskar förekomsten av brott när medlemskapsfrågan ska prövas. En sådan utveckling riskerar att leda till förlängda processer och till osäkerhet på marknaden.

Föreningarna är, som ovan nämnts, inte heller förbjudna att begära att sökanden själv inhämtar belastningsregisterutdrag och uppvisar det för föreningen. Om sökanden i en sådan situation vägrar att visa upp ett utdrag kan det dock 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 vägrar uppvisa ett belastningsregisterutdrag.

Det kan i sammanhanget nämnas att regeringen nyligen tillsatte en utredning om ett ändamålsenligt regelverk för bakgrundskontroller. Utredningen ska bland annat analysera och redovisa behovet av och förutsättningarna för offentliga och privata verksamheter att göra bakgrundskontroller, t.ex. vid ingående av avtal. Utredningen har dock inte i uppdrag att särskilt titta på bostadsrättsföreningars möjligheter att göra bakgrundskontroller vid prövning av frågan om medlemskap. Uppdraget ska redovisas i mars 2027 (Dir. 2025:83 Ett ändamålsenligt regelverk för bakgrundskontroller).

Föreningsfriheten

Vi ska enligt vårt uppdrag inte lämna förslag som inskränker föreningsfriheten. Rätten att fritt sammansluta sig med andra för allmänna eller enskilda syften, dvs föreningsfriheten, är grundlagskyddad (2 kap. 1 § 5 regeringsformen). Föreningsfriheten omfattar även bostadsrättsföreningar. Föreningsfriheten innefattar en frihet att fritt bilda sammanslutningar och att verka gemensamt inom ramen för en sammanslutning. Statens möjligheter att begränsa medborgarnas rättigheter i detta avseende är mycket begränsade. Föreningsfriheten gäller gentemot det allmänna och alltså inte i förhållandet mellan enskilda.

Den reglering vi föreslår gäller förhållandet mellan bostadsrättsföreningar och den som önskar bli medlem i en sådan förening. Den gäller med andra ord förhållandet mellan enskilda. Vi bedömer därmed att vårt förslag inte inskränker föreningsfriheten.

6 Den straffrättsliga prövningen och behandling av personuppgifter

6.1 Förhållandet till den straffrättsliga prövningen

Bedömning

Varken en talan om förverkande eller en talan om nekat medlemskap kan anses innefatta en anklagelse om brott. Domstol eller hyresnämnd bör därmed kunna pröva frågor om förverkande och medlemskap enligt de föreslagna reglerna utan att det kommer i strid med artikel 6.2 i Europakonventionen. Beslut om förverkande eller nekande av medlemskap kan inte heller anses stå i strid med förbudet mot dubbelbestraffning.

Skäl för bedömningen

Den rättsliga regleringen

I artikel 6.2 i Europakonventionen anges att den som blivit anklagad för brott ska betraktas som oskyldig till dess hans eller hennes 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). T.ex. kan skadeståndsskyldighet fastslås på grund av samma omständigheter som varit föremål för prövning i ett straffrättsligt förfarande som resulterat i en frikännande dom, med tillämpning av ett lägre beviskrav. 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.

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 han redan blivit slutligt frikänd eller dömd i enlighet med lagen och rättegångsordningen i denna stat.

De aktuella förslagens förhållande till Europakonventionens regler

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 dubbelbestraffning (jfr prop. 2023/24:112 s. 47–49).

Frågorna om förverkande och om medlemskap i bostadsrättsförening är civilrättsliga. Någon straffrättslig sanktion kan inte aktualiseras och ett beslut om förverkande, eller 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 förverkande eller medlemskap, utan endast bevisverkan. Frågorna kan inte heller prövas i samband med ett straffrättsligt förfarande.

Domstol eller hyresnämnd som prövar frågor om förverkande eller 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 ett brottsligt agerande, på så sätt att omständigheterna kan hänföras till ett visst brott. Det innebär dock inte att domstolen eller hyresnämnden ska ta ställning till om någon kan dömas för brott. En avgörande skillnad är att beviskraven i mål om förverkande och medlemskap skiljer sig från det som gäller i ett brottmål. För bedömningen av om förverkande ska ske, eller medlemskap nekas, är vidare andra omständigheter än själva brottet av betydelse, och det är inte alltid nödvändigt att t.ex. ta ställning till hur ett brottsligt handlande 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 exempelvis handla om en talan om skadestånd för ren förmögenhetsskada eller kränkning på grund av brott som förs utan att det har 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 förverkande, eller 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 frågor om förverkande och om medlemskap enligt de föreslagna reglerna utan att det kommer i strid med artikel 6.2 i Europakonventionen, även om prövningen sker innan det finns en fällande brottmålsdom.

Med hänsyn till att frågorna är civilrättsliga och inte kan utgöra grund för en straffrättslig sanktion kan ett beslut om förverkande eller nekat medlemskap inte heller anses strida mot förbudet mot dubbelbestraffning.

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). Om personen har frikänts från ett brott kan det också antas att det sällan blir aktuellt att neka medlemskap på grund av den aktuella handlingen.

6.2 Behandling av personuppgifter om brott

Bedömning

Den personuppgiftsbehandling som förslagen förutsätter är förenlig med EU:s dataskyddsförordning och den rättsliga regleringen i övrigt. Det behövs inte några särskilda bestämmelser om personuppgiftsbehandlingen.

Skäl för bedömningen

Förslagen medför personuppgiftsbehandling

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 störning i boendet. Förslagen kan dock innebära att det blir aktuellt i fler fall.

Även 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 ett brottsligt agerande 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. Även i dessa fall hanteras uppgifter om brott av föreningarna redan i dag, men det kan antas att vårt förslag leder till att så kommer ske i fler fall.

Den rättsliga regleringen

En behandling av personuppgifter på det sätt som förutsätts enligt förslagen 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 dataskyddsförordningen. Sådan 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 förordningen. 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 dataskyddsförordningen finns vidare särskilda bestämmelser om behandling av personuppgifter som rör lagöverträdelser 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 (se 5 § förordningen [2018:219] med kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning).

Personuppgiftsbehandling enligt förslagen

Vid införande av den hyresrättsliga regleringen bedömdes att det fanns grund för personuppgiftsbehandlingen i artikel 6.1 f i dataskyddsförordningen och att det inte fanns skäl att införa några särskilda bestämmelser om behandlingen. Vidare uttalades att behandlingen av personuppgifter innebar ett ingrepp i den enskildes integritet. Med hänsyn bl.a. till att hyresvärden bara skulle få behandla uppgifterna i den utsträckning som det var nödvändigt och skulle hantera uppgifterna på ett sådant sätt att ingreppet för den enskilde inte blev 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).

Den behandling av personuppgifter som bostadsrättsföreningarna behöver göra vid tillämpning av de föreslagna bestämmelserna om förverkande av bostadsrätt och 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 dataskyddsförordningens artikel 10 med kompletterande bestämmelser.

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 förslagen är att öka tryggheten i och omkring bostadsrätter. För att det ska vara möjligt

för föreningarna att förverka en bostadsrätt på grund av brottsligt agerande, eller 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 bör normalt utgöra ett sådant berättigat intresse som avses i artikel 6.1 f.

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 säga upp en bostadsrättshavare, för att göra en bedömning av frågan om medlemskap eller för att tillvarata föreningens intresse i sådana frågor. Föreningarna ska alltså inte samla på sig eller bevara uppgifter om brott som saknar betydelse för en fråga om uppsägning eller 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. Enligt vår bedömning får också de ingrepp i den enskildes integritet som personuppgiftsbehandlingen innebär anses stå i rimlig proportion i förhållande till syftet med behandlingen.

Det behövs inte några särskilda bestämmelser om den personuppgiftsbehandling som behöver göras med anledning av förslagen.

7 Övriga förslag

7.1 Bättre möjligheter att kontrollera hur lägenheten används

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.

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.

Skälen för förslagen

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 regleringen är att det framkommit att fastighetsägarna hade stora svårigheter att få tillträde till lägenheter för att ut-

öva tillsyn. Det uppfattades av många som att den dittills gällande bestämmelsen, som liknade den som alltjämt gäller för bostadsrätter, enbart tog sikte på lägenhetens skick. Eftersom det fanns ett behov av tillträde för tillsyn även av hur lägenheten användes 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. I de kontakter vi har haft under utredningen med företrädare för föreningarna har det också framkommit att möjligheterna till tillträde uppfattas som för restriktiva i förhållande till det ansvar som föreningarna har. Det finns därför anledning att även i bostadsrättslagen ange att föreningen har rätt till tillträde för tillsyn av lägenheten eller hur den används.

En skillnad mellan bostadsrätter och hyresrätter är att bostadsrättsföreningarna i högre utsträckning sköts av lekmän, som dessutom ofta är grannar med den som bor i lägenheten till vilken tillträde ska ske. Det kan tänkas att detta medför en ökad risk för att möjligheten till tillträde utnyttjas i onödan och av fel anledningar. Det har under utredningen framkommit att det har förekommit att föreningar berett sig tillträde till lägenheter utan att det funnits någon grund för det. Detta får naturligtvis inte förekomma. Att det finns föreningar som agerar på detta sätt 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 till tillträde som finns.

En reglering motsvarande den hyresrättsliga bör alltså införas i bostadsrättslagen. Med hänsyn till bostadsrättshavarens intressen bör det precis som nu krävas att det finns ett behov av tillsyn för att föreningen ska ha rätt till tillträde. I 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*. Ändringen medför ingen ändring i sak. Om åtgärden inte är nödvändig ska alltså bostadsrättshavaren ha rätt att neka föreningen tillträde. Föreningen ska också se till att bostadsrättshavaren inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt.

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

han eller hon 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 skulle vara till nytta även för bostadsrättsföreningar, och det har inte framkommit några skäl mot en sådan reglering. Vi föreslår därför en reglering som 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.

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 hans eller hennes 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 saknas i bostadsrättslagen. Det har under utredningen framkommit att det ibland kan vara svårt för föreningen att veta vilken adress som meddelanden ska skickas till. Det finns alltså behov av en reglering som motsvarar den hyresrättsliga, och det har inte framkommit några skäl mot en sådan reglering. Vi föreslår därför att en reglering motsvarande den hyresrättsliga införs i bostadsrättslagen.

Enligt den hyresrättsliga regleringen ska även hyresvärdens adress som utgångspunkt anses vara den adress som hyresvärden har angett. Bostadsrättsföreningar har dock en registrerad adress och det har inte framkommit något skäl att utöver det reglera vad som ska anses vara föreningens vanliga adress.

7.2 Betalning av avgifter

Förslag

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

Skälen för förslagen

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 strykas, 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.

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

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.

Skälen för förslaget

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 denne har orsakat 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 om fastställande av hyresvillkor enligt bostadsrättslagen ska vardera parten svara för sin rättegångskostnad i hovrätten, 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

Förslag

Förslagen bör träda i kraft den 1 januari 2027.

Om bostadsrätten har övergått före ikraftträdandet ska äldre bestämmelser tillämpas vid prövning av frågan om medlemskap.

Äldre bestämmelser ska också tillämpas vid uppsägning av bostadsrättshavare, 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, bör dock de äldre reglerna tillämpas bara om föreningen före ikraftträdandet har inlett en process mot bostadsrättshavaren.

Skälen för förslagen

De nya bestämmelserna 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 träder 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. Det finns därför behov av en övergångsbestämmelse. Det är tänkbart att låta den nya regeln bli tillämplig om ansökan om medlemskap sker efter ikraftträdandet, oaktat när förvärvet har skett. En sådan regel skulle dock innebära att det i en del fall inte kommer vara helt klart vid förvärvet om den nya eller den gamla reg-

leringen kommer gälla vid prövning av medlemskapsfrågan. Eftersom medlemskapsfrågan typiskt sett är av stor betydelse för såväl köparen som säljaren bör de redan vid överlåtelsen veta vilka regler som kommer att bli tillämpliga. 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 2 kap. 3 § bostadsrättslagen i sin äldre lydelse tillämpas.

De bestämmelser som har betydelse för uppsägning av en bostadsrättshavare bör tillämpas i den äldre lydelsen om det åsidosättande som ligger till grund för bostadsrättens förverkande har ägt rum före ikraftträdandet. Det bör gälla 7 kap. 9–9 b, 18 och 20–22 §§ bostadsrättslagen. De nya reglerna i 7 kap. 19 § bostadsrättslagen 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

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 till otrygghet i föreningens hus eller i området, genom större möjligheter att säga upp bostadsrättshavare som begår brott och ökade och förtydligade möjligheter att neka medlemskap på grund av brott.

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 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.

Den som säljer en bostadsrätt 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.

Skälen för bedömningen

Konsekvenser för bostadsrättshavare och andra boende

Som framgår i avsnitt 3 påverkas många boende i stor utsträckning av den brottslighet och otrygghet som förekommer i bostäder och bostadsområden. För de allra flesta bostadsrättshavare, liksom för andra boende i föreningens hus och i området, 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 socio-ekonomiska utmaningar, där en stor andel av de boende upplever otrygghet. I sådana områden är det vanligt med hyresrätter, men det förekommer ofta även bostadsrätter (se avsnitt 3.3). Tillsammans med de åtgärder som vidtagits beträffande hyresrätter skapar åtgärderna ökad trygghet för alla boende, oavsett boendeform. Det kan bland annat 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 exempelvis fortsatta störningar. 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

Det har under utredningen framkommit att många bostadsrättsföreningar vill arbeta mer effektivt mot störningar, bristande skötsamhet och brottslighet i föreningens hus. 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 på grund av brott bör också innebära att föreningarna mer sällan har anledning att agera mot någon som bor i huset, t.ex. genom att säga upp en bostadsrätt p.g.a. att den är förverkad. Det har under utredningen framkommit att det är förenat med särskilda svårigheter för föreningarna att agera mot den som stör eller skapar otrygghet i huset, genom att t.ex. inleda en process om förverkande. Detta eftersom det handlar om att agera mot någon bor i samma hus som föreningens företrädare, och som kan uppfattas som farlig eller störande. Föreningarna kan dra sig för att agera mot sådana personer. Det kan också vara så att föreningen undviker förverkande 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. Det blir dock endast aktuellt i fall där föreningen 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 bostadsrätts-havare kan innebära en viss ökad risk för fortsatta åsidosättanden och därmed en risk för att föreningen måste genomföra en uppsägningsprocess på nytt och drabbas av ytterligare kostnader. Den risken får dock bedömas som liten, eftersom risken för fortsatta

åsidossättanden 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 hyresvärden att få tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn över hur lägenheten används, kan väntas ge större möjligheter för föreningar att samla in bevisning och vidta åtgärder mot t.ex. missbruk av inneboenderegler och otillåtna andrahandsupplåtelse.

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 bostadsrättshavaren 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.² 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 (jfr SOU 2023:57 s. 219). I förlängningen skulle förslagen kunna få en preventiv effekt genom att bostadsrättshavare på grund av risken för att bli uppsagd avstår från vissa ageranden, vilket kan minska antalet uppsägningar på sikt.

Förslagen innebär att den enskilda bostadsrättshavarens rättigheter 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 det en acceptabel konsekvens. Det ska också framhållas att den bostadsrättshavare som blir av med sin bostadsrätt behåller bostadsrättens ekonomiska värde, och alltså inte försätts i en sämre sats rent ekonomiskt.

² Av statistik från Kronofogdemyndigheten för åren 2022 till 2024 framgår att av totalt 321 verkställda avhysningar grundades 242 på obetald avgift. Endast 33 av avhysningarna hade sin grund i störningar eller vanvård.

När en bostadsrätt förverkas innebär det i vissa fall att andra personer som tillhör hushållet drabbas genom att de förlorar sin bostad. En vräkning kan 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 vid förverkandet torde dock underlätta anskaffandet av ett nytt boende. Bostadsrättshavarens och övriga medlemmar i hushållets 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 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 av de senaste årens avgöranden i hyresnämnderna indikerar dock att det är ovanligt att medlemskap nekas på grund av sökandens brottslighet. Denna bild delas av de företrädare för branschen som vi haft kontakt med under utredningen. Annat 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 skulle på sikt kunna innebära att antalet nekade medlemskap på denna grund minskar.

Förslagen 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 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 en acceptabel konsekvens.

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 skyldig 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 dock väntas öka något om förslagen genomförs. Samtidigt måste framhållas att det handlar 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 bostadsrätt bör ofta ha möjligheter till annat boende. 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.

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 också antalet förvärv av bostadsrätt som blir ogiltiga öka något, i vart fall på kort sikt. Ogiltigheten kan 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 banken. Säljaren kan då känna sig tvungen att begå kontraktsbrott mot säljaren av den andra bostaden, eventuellt med skadestånd som följd. Det är också tänkbart att en ökning av antalet ogiltiga förvärv leder till en viss osäkerhet på marknaden, eftersom köpare och säljare i större utsträckning behöver förhålla sig till risken för ogiltighet.

Eftersom vi bedömer 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 negativa konsekvenserna för säljare och eventuellt 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.

Konsekvenser för näringsidkare

Förslagen bedöms leda till positiva effekter för den som bedriver näringsverksamhet i lokal. I vissa områden påverkas sådana personer 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 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. Detta eftersom förverkande inte ska 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 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 våld i hemmet 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 i dessa fall 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.

9.2 Konsekvenser för brottsligheten och tryggheten

Bedömning

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

Skälen för bedömningen

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 omkring denna. Hur stor effekten blir i det enskilda fallet beror på brottslighetens karaktär och omfattning, liksom på hur många människor som direkt eller indirekt har påverkats av brottsligheten.

Förslagen innebär också att medlemskap i en bostadsrättsförening kommer kunna nekas i fler fall när sökanden, eller någon annan 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. Hur stor effekten blir i det enskilda fallet kommer dock vara i det närmaste omöjligt att mäta.

Det kan alltså konstateras att förslagen kan verka brottsförebyggande och bör öka tryggheten och minska brottsligheten i bostadshus och bostadsområden. Det är dock svårt att på ett träffsäkert sätt beräkna den samlade effekten av lagförslagen på brottsligheten och tryggheten i bostadsområden. Den kartläggning som gjordes av utredningen Tryggare bostadsområden visar att brottsligheten, liksom människors oro för att de själva eller närstående ska drabbas av brott, är större i utsatta områden jämfört med andra områden (se avsnitt 3). Det är alltså i första hand i de utsatta områdena som förslagen

kan förväntas få effekt, både på brottsligheten och på människors upplevelser av utsatthet och oro.

En invändning som kan göras är att förslagen inte leder till att brottsligheten minskar utan bara till att den flyttar. 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 försvårar förslagen för de kriminella eftersom de störs i sin brottsutövning. En ökad risk för uppsägning gör vidare att t.ex. familjemedlemmar får ett tydligt incitament att förebygga brottslighet. Vi bedömer därför att förslagen inte bara kan flytta, utan även förebygga och därmed minska brottsligheten.

9.3 Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män

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 uppnå det jämställdhetspolitiska delmålet att mäns våld mot kvinnor ska upphöra.

Skälen för bedömningen

Det är betydligt vanligare att kvinnor känner sig otrygga i det egna bostadsområdet. Av Brottsförebyggande rådets nationella trygghetsundersökning 2024 framgår att bland kvinnor är det 31 procent som känner sig otrygga i det egna bostadsområdet under sena kvällar medan motsvarande andel för män är 17 procent (Brottsförebyggande rådets rapport 2024:8 s. 55). Andelarna var liknande år 2023 (Brottsförebyggande rådets rapport 2023:9 s. 132). 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 be-

döms därmed också ha en positiv effekt för kvinnor. Förslagen innebär också 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.

9.4 Konsekvenser för barns rättigheter

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 barnets möjlighet att bo kvar i bostaden.

Skälen för bedömningen

Vi ska enligt uppdraget genomgående beakta ett barnrättsperspektiv i enlighet med barnkonventionen och särskilt beakta den särskilda utsatthet som vräkningar av barnfamiljer medför, utifrån principen om barnets bästa, barnets rätt till social trygghet och en skälig levnadsstandard.

En trygg boendemiljö är särskilt viktig för barn. 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 påverka deras livschanser på längre sikt negativt. Brottsligheten har också konsekvenser för barn genom att föräldrar inte vågar låta barnen gå ut och leka på lekplatser och innergårdar. 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.

När det gäller förslaget att en bostadsrättshavare som är förälder ska ha tillsynsansvar för barn även vid brott som försämrar närmiljön för andra boende, så kan det 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 behöva sägas upp. En vräkning kan medföra flera negativa konsekvenser för barn när det gäller skolgång, fritidsaktiviteter och det sociala nätverket. Det kan dock konstateras att barn berörs av uppsägningar även med nuvarande lagstiftning och att regler motsvarande de som nu föreslås för bostadsrätter redan gäller för hyresrätter. Det kan vidare antas att det antal barn som kommer beröras av avhysningar till följd av de nu föreslagna reglerna kommer att vara mycket lågt.

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. Att barnets intressen ska ges självständig betydelse vid prövningen bör medföra 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 något allvarigare än annars, för att bostadsrätten ska upphöra (jfr NJA 2021 s. 1065).

Det förslag som innebär ett 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 viktigt inte minst när barn bor i lägenheten.

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.

9.5 Konsekvenser för myndigheter och domstolar

Bedömning

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

Skälen för bedömningen

Den ökning av antalet uppsägningar som förslagen kan leda till kan medföra ett ökat antal mål om förverkande vid de allmänna domstolarna. Det är svårt att bedöma i vilken utsträckning antalet mål kommer att öka men det kan tänkas att måltillströmningen initialt kommer att öka något. 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. Det är svårt att bedöma i vilken utsträckning antalet ärenden kommer att öka. Av genomgången av de senaste årens avgöranden i hyresnämnderna framgår dock att det är ovanligt att medlemskap som nekats på grund av brott prövas. Det kan antas att andelen prövningar av medlemskapsfrågan på denna grund, i förhållande till andra grunder, kommer vara fortsatt lågt. Det kan dock tänkas att ärendetillströmningen initialt kommer att öka något. På längre sikt kan det antas att den ökade tydlighet som förslagen medför innebär 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. Denna ökning kan dock inte bli annat än mycket marginell. Förslagets tydlighet 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.

På ett övergripande plan bedöms inte heller nämndernas eller domstolarnas hantering av ärenden om uppsägningar påverkas i någon större utsträckning. Handläggningstiderna kan t.ex. väntas förbli i huvudsak desamma. Förslaget om 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 inom fastigheten och området omkring denna 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 grunder som föreslås i denna promemoria kommer att utgöra en liten andel av det totala antalet avhysningar. Eventuella kostnadsökningarna för Kronofogdemyndigheten kan därför inte väntas bli större än att de kan hanteras inom befintliga ekonomiska ramar.

9.6 Konsekvenser för kommuner

Bedömning

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

Förslagen bedöms ha en relativt begränsad effekt på socialtjänsternas verksamhet.

Skälen för bedömningen

Kommunerna har huvudansvaret för bostadsförsörjningen. 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, i förhållande till det som redan förekommer. 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 fler fall kan behöva hjälpa den som blivit uppsagd och andra som tillhör hushållet att hitta en ny bostad. Det aktualiseras 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. Som anges ovan kan det vidare antas att antalet uppsägningar på de föreslagna grunderna kommer att utgöra en förhållandevis liten andel av det totala antalet uppsägningar. Förslagen bedöms därför ha en relativt begränsad effekt på socialtjänsternas verksamhet.

Förslaget om att föreningen 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 sin bostad och att ge stöd inför en eventuell vräkning. Det kan även underlätta brottsförebyggande insatser.

9.7 Övriga konsekvenser

Bedömning

Förslagen har inte några övriga konsekvenser av betydelse.

Skälen för bedömningen

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 vara 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 försämrats 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 5.5.

I *första stycket* 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.

Av det nya *andra stycket* framgår 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 försämrats 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, varvid den föreslagna bestämmelsen ska tillämpas i första hand när brottslighet läggs till grund för nekande av medlemskap.

Bestämmelsen är tillämplig i samma fall av övergång av bostadsrätt som bestämmelsen i första stycket. Det innebär att både övergång avseende bostadslägenhet och lokal omfattas. I vissa överlåtellesituationer gäller särskilda regler (se tredje stycket). Vid förvärv från make eller 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 (2 kap. 4–6 §§). 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 (2 kap. 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. Med utgångspunkt i vad som framkommit i detta hänseende ska en objektiv bedömning 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, dvs. beviskravet är lågt ställt. Vid bedömningen ska det väga särskilt tungt att alla som bor i bostadsrätt har rätt till ett tryggt och lugnt boende.

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. Uttrycket är också avsett att träffa personer som har för avsikt att använda lägenheten för brottsliga ändamål, utan att bo där. Det kan t.ex. handla om fall då det framgår att det är någon annan än den som ansöker om medlemskap som ska nyttja lägenheten och att det huvudsakliga syftet är brottsligt. T.ex. att lägenheten ska användas för att förvara eller sälja vapen eller narkotika, eller för att sälja sexuella tjänster. Personer som kommer använda lägenheten helt tillfälligt, t.ex. besöka den som gäst, omfattas inte.

I regeln anges inte uttryckligen vilken typ av brottslighet som kan aktualisera en tillämpning av bestämmelsen. I stället är det avgörande om brottsligheten innebär att det finns befogad anledning att anta att medlemmarnas bostads- eller närmiljö skulle försämrans på det sätt som anges i bestämmelsen. Det ska alltså finnas ett orsaks samband mellan brottsligheten och den antagna försämringen av bostads- eller närmiljön. Det ska finnas fog för att, med anledning av brottsligheten, anta den aktuella försämringen. 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. Det förutsätts dock att brottsligheten är av sådan karaktär att den har betydelse för medlemmarnas bostads- eller närmiljö, t.ex. att den gör att det finns anledning att anta att ett beviljat medlemskap kommer leda till störningar eller otrygghet för medlemmarna.

Brottslighet som är bagatellartad, eller som är mer eller mindre vanligt förekommande på de flesta platser i landet aktualiserar normalt inte en tillämpning av bestämmelsen. Ett exempel är slagsmål av mindre allvarligt slag sent en kväll på en nattklubb. Andra exempel kan vara mindre allvarliga fall av skadegörelse, som t.ex. klotter, ringa narkotikabrott eller en butiksstöld.

Vid allvarlig eller omfattande brottslighet kan det å andra sidan många gånger finnas befogad anledning att anta att medlemmarnas bostads- eller närmiljö kommer försämrans på ett för bestämmelsen relevant sätt 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 misshandel, allvarlig sexualbrottslighet,

och narkotikahandel. Det kan också handla om brott som våldsamt upplopp och blåljussabotage, 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 är av ringa betydelse.

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 sådan 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 kommer försämrats om medlemskap beviljas.

Ekonomisk brottslighet kan ofta bedömas vara av sådan karaktär att den inte har betydelse för medlemmarnas bostads- eller närmiljö, och därför inte aktualiserar en tillämpning av bestämmelsen. I vissa fall kan dock även sådan brottslighet antas påverka medlemmarnas bostads- eller närmiljö och därmed få betydelse vid en bedömning enligt bestämmelsen. Så kan t.ex. vara fallet 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 kommer 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 allvarigare 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 vad som kan sägas om de personliga förhållandena hos den som har begått brottet, i tiden mellan brottet och ansökan om medlemskap. Om en förbättring av de personliga omständigheterna inte kan påvisas, t.ex. därför att personen har avtjänat straff i kriminalvårdsanstalt sedan brottet begicks, kan det ha mindre betydelse att det har gått lång tid sedan brottet. Om det å andra sidan framgår att de personliga kvalifikationerna på ett påtagligt sätt har förbättrats sedan brottet kan det saknas anledning att anta att ett beviljat medlemskap kommer leda till en försämring av medlemmarnas bostads- eller närmiljö, även om brottet begåtts i relativ närtid.

Med en försämring av bostads- eller närmiljön avses varje negativ påverkan på hur de boende upplever miljön i bostaden och i närmiljön kring bostaden. 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 otrygg-

het i boendet eller närområdet. Ofta kan det vara så att det finns anledning att anta att sökanden eller någon annan som ska använda lägenheten kommer agera på ett sätt som försämrar medlemmarnas bostads- eller närmiljö. Det vill säga att det kan väntas att en sådan person kommer 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 följd av att medlemskap beviljas, oavsett hur sökanden och de andra som använder lägenheten kan väntas agera. Det kan då t.ex. handla om fall där det finns en risk för att sökanden, eller någon annan som ska använda lägenheten, på grund av sitt brottsliga agerande, kommer bli föremål för hämndåtgärder eller liknande.

För att bestämmelsen ska kunna tillämpas krävs att det med fog kan antas att bostads- eller närmiljön kommer påverkas negativt i så hög utsträckning att det inte skäligen ska behöva tålas av föreningens medlemmar. Det krävs alltså att en försämring av viss allvarlighetsgrad kan antas bli följd av att medlemskap beviljas, för att medlemskap ska kunna nekas. Huruvida den antagna försämringen är av sådan allvarlighetsgrad får avgöras vid en bedömning i varje enskilt fall. Om den påverkan på bostads- eller närmiljön som kan antas bli följd 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. 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 följd av att medlemskap beviljas.

Utgångspunkten är att föreningen ska styrka de omständigheter som läggs till grund för nekande av medlemskap, dvs. i första hand förekomsten av ett brottsligt agerande men även t.ex. att den som har begått brottet kommer använda lägenheten i relevant utsträckning. När det gäller vissa andra frågor, t.ex. att sökandens personliga förhållanden har förbättrats påtagligt sedan brottet begicks, kan det finnas anledning att i stället placera bevisbördan på sökanden.

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

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 4.4–4.6.

Första och andra styckena motsvaras av det hittillsvarande första stycket i paragrafen. Första stycket sista meningen 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 fastigheten inte åsidosätts vid användning av lägenheten. Kravet gäller vid sidan av skyldigheten att bevara sundhet, ordning och gott skick. Det införs ett uppsamlande begrepp för åsidosättande av dessa skyldigheter – bristande skötsamhet. Begreppet 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.

Ändringen 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 bland annat 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 likasom hittills inte begränsat till brottsliga ageranden, utan omfattar även andra handlingar som försämrar tryggheten inom fastigheten.

När en bostadsrättshavare åsidosätter det som krävs för att bevara tryggheten inom fastigheten 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 fastigheten. Det finns dock inte någon begränsning till att det aktuella beteendet ska ha

skett inom fastigheten. Beteendet förutsätts dock ha en koppling till fastigheten på så sätt att det har påverkat tryggheten inom denna.

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 brev-bärare.

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 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 ska likställas att bostadsrättshavaren begår brott, om brottligheten är ägnad att medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning.

Att sådana handlingar 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 exempelvis reglerna om bostadsrättshavarens tillsynsansvar (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, 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 sådan påverkan på närmiljön för de som bor i lägenhetens omgivning att bestämmelsen blir tillämplig. Formellt finns dock ingen begränsning i fråga om var ett brott ska begås för att kunna falla in under den. 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 i straffrättslig mening. Vid bedömningen av om ett brott är ägnat att försämra 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 omfattas av bestämmelsen. I sådana fall kan även bestämmelsen om störningar i boendet i andra stycket bli tillämplig. Bestämmelserna är alltså delvis överlappande. Tillämpningsområdena skiljer sig dock i huvudsak åt, bland annat 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, blåljussabotage och våldsamt upplopp.

Även brottslighet som riktar sig mot någon som bedriver verksamhet i ett område kan omfattas av bestämmelsen. 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 försämra närmiljön i den mening som avses i bestämmelsen förutsätts som utgångspunkt att den har viss omfattning. Det är då

den väntade effekten av den sammantagna brottslighet som bostadsrättshavaren har gjort sig skyldig till som ska bedömas. Brott med ett straffvärde på bötesnivå har typiskt sett inte en sådan påverkan på närmiljön som avses i bestämmelsen.

Brottslighet som inte har någon eller endast en obetydlig påverkan på närmiljön, och därmed skäligen får tålas, faller utanför bestämmelsens tillämpningsområde. 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. Om butikstillgrepp begås på ett sätt som är organiserat kan en tillämpning av bestämmelsen däremot aktualiseras.

Handlingar som begås på ett 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 i tredje stycket. Omständigheterna 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 väntad 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 försämra närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. En sådan tillämpning av bestämmelsen kommer sannolikt att aktualiseras främst i fråga om brott som begås i tungt kriminella miljöer. Bestämmelsen kan bli tillämplig även i fall där ett barn 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 brustit 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 brotts-

ligheten 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 ett 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 upplåtelse 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 (barnkonventionen), som 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 bostadsrätts-havaren 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 för-verkas 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 fastställer 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 4.4–4.6.

Första stycket motsvarar hittillsvarande 9 § andra stycket. Bestämmelsen ändras på så sätt att det anges att bostadsrättsföreningen även vid bristande skötsamhet ska uppmana bostadsrättshavaren att se till att beteendet omedelbart upphör. Föreningen ska också skicka en underrättelse till socialnämnden i sådana fall, om det är fråga om en bostadslägenhet. Uttrycket *ge tillsägelse* byts mot ordet *uppmana*. Det är en språklig ändring och någon ändring i sak är inte avsedd.

Andra stycket motsvarar hittillsvarande 9 § tredje stycket. Särskilt allvarlig bristande skötsamhet läggs till i bestämmelsen. Ändringen 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).

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 bostadsrättshavaren 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 våld eller hot. Även motsvarande ageranden som riktar sig mot någon som bedriver verksamhet i 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 exempelvis ambulanspersonal. För att bristande skötsamhet som består i att bostadsrättshavaren har begått ett brott ska bedömas som särskilt allvarligt förutsatts 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 den föreslagna nya lydelsen 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 dessa fall finns någon skyldighet för föreningen att uppmana bostadsrättshavaren att se till att beteendet upphör eller underrätta socialnämnden.

Tredje stycket motsvarar hitillsvarande 9 § femte stycket.

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 4.4–4.6.

Paragrafen motsvarar hittillsvarande 9 § första stycket sista meningen. 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).

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. 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 situationer. 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 tillsynansvaret utvidgas.

Tillsynansvaret 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 fall-

et 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 försämra 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 uppsikt kan bostadsrättshavaren inte ursäkta 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 försämra 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 för 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. Vuxna barn behandlas som utgångspunkt på samma sätt som andra vuxna. 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 exempelvis 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, exempelvis 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 brustit 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 allt 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* 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 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 7.1.

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 hyresgästens 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, i enlighet med regleringen 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, exempelvis 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.

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.

Avgifter till föreningen

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 ha kommit föreningen till handa. Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

Paragrafen 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 tillträts 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 *uppmannat* 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, 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 bostadsrätt. Övervägandena finns i avsnitt 4.4–4.7.

I *punkten 1* görs en språklig ändring, som inte innebär någon ändring i sak.

I *punkten 5* ersätts hänvisningen till 9 § med uttrycken *bristande skötsamhet och störningar i boendet*. Till följd av ändringarna i 9 § kan förverkande enligt denna punkt även ske 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 och 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, 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 genskap 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 rättstillämpningen.

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 en lägenhet 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 ursäkta 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.

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 enstaka 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 (jfr 9 kap. 1 a § vapenlagen [1996:67] som anger att minimistraffet för grovt vapenbrott är fängelse i fyra 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 råar 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 fängelsnivå. Det innebär att det inte utgör grund för förverkande exempelvis att 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 skaffar sig en tillfällig sexuell förbindelse mot ersättning döms för brottet köp av sexuell handling (6 kap. 11 § brottsbalken). När det förekommer tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning i lägenheten används den därmed för brott på det sätt som avses i bestämmelsen. Liksom i övriga fall krävs inte att det är bostadsrättshavaren 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, som exempelvis en massagesalong, 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 bestämmelsen om att bostadsrätten i vissa fall inte är förverkad. Övervägandena finns i avsnitt 4.4 och 4.8.

I *första stycket* görs en ändring som får betydelse när det finns grund för förverkande, men där denna grund har samband med att bostadsrättshavaren, eller någon annan i dennes hushåll, har utsatts för brott av en närstående. Enligt styckets nuvarande lydelse ska den omständigheten beaktats 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 och 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 betalningsförsummelse 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 komma att beröras av uppsägningen. Enligt artikel 3 i FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen) 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 4.4–4.6.

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 förevarande stycke följer också att det i de aktuella fallen inte krävs att uppsägningen föregås av en underrättelse till socialnämnden. En kopia av uppsägningen ska dock skickas dit. Av stycket framgår också 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 *uppmant* 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 4.4–4.6.

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). Detta 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 förhållande som avses i 18 § 8 endast om föreningen har sagt upp bostads-

rättshavaren 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 sagt upp henne eller honom till avflyttning inom viss tid. Övervägandena finns i avsnitt 4.4 och 4.7.

Paragrafen ändras så att tidsgränsen för när föreningen senast måste säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning förlängs i fall där bostadsrätten är förverkad på grund av brottslig användning av lägenheten enligt 18 § 8. 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 avtalet 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 före-

ingen 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 7.1.

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 meddelanden till den lägenhet som upplåts med bostadsrätt.

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 4.4 och 4.9.

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).

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, 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 7.3.

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. Tillämpning av 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. 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 lydelseerna.
4. För mål och ärenden som har inletts före ikraftträdandet gäller 7 kap. 19 § i den äldre lydelsen.

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 sina äldre lydelse 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 återoppar 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 ikraftträandet. I stället tillämpas i sådana fall 19 § i sin äldre lydelse.

Övervägandena finns i avsnitt 8.

**Regeringskansliet****Bilaga till protokollet § 1 i ärendet
Ju2025**2025-06-02
Ju2025/01283

Utökade möjligheter att säga upp bostadsrättshavare som begår brott

Sammanfattning

En utredare ska föreslå ändringar i bostadsrättslagen som ger bostadsrättsföreningar utökade möjligheter att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet eller använder lägenheten för brott. Utredaren ska också bedöma om det bör införas utökade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av tidigare brottslighet samt lämna förslag på sådana utökade möjligheter.

Uppdraget ska redovisad senast den 2 december 2025.

Det finns ett behov av att öka tryggheten i och kring bostadsrätter

Arbetet mot brottslighet har mycket hög prioritet för regeringen. En viktig del i det arbetet är att skapa trygghet, inte minst i bostadsområden. Personer som t.ex. bär vapen i sitt bostadsområde, som säljer narkotika på gathörnet eller i lekparken, eller som angriper polis eller annan blåljusverksamhet genom stenkastning, skapar stor otrygghet för andra boende i området.

En av de vanligaste boendeformerna är bostadsrätt. På samma sätt som i andra boendeformer har de som bor i bostadsrätt rätt till trygghet i boendet och bostadsområdet. Bostadsrättsföreningar har också ett berättigat intresse av att de boende är skötsamma och inte begår brott i lägenheten eller närområdet. Det finns anledning att vidta åtgärder för att öka tryggheten i och kring bostadsrätter.

Uppdraget att föreslå utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att säga upp bostadsrättshavare som begår brott

Den 1 juli 2024 trädde ändringar i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) i kraft som ger fastighetsägare utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som har begått brott i lägenheten eller närområdet (prop. 2023/24:112 Åtgärder för tryggare bostadsområden).

Ändringarna innebär att ett hyresavtal kan sägas upp om hyresgästen har begått brott som typiskt sett försämrar närmiljön för dem som bor i lägenhetens omgivning. De innebär också att hyresgästens ansvar för barn och andra personer som bor eller vistas i lägenheten även omfattar att se till att dessa personer inte begår brott som skapar otrygghet för övriga boende. Ändringarna innebär vidare att ett hyresavtal kan sägas upp om en lägenhet används för att begå allvarlig eller omfattande brottslighet. Hyresgästens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten har också tydliggjorts och skärpts.

Regleringen av hyresrätter liknar på flera sätt regleringen av bostadsrätter. I bostadsrättslagen (1991:614) finns bestämmelser om förverkande av bostadsrätt (7 kap. 18–25 §§). Bestämmelserna motsvarar i stor utsträckning reglerna om förverkande av hyresrätt (jfr. 12 kap. 42–44 §§ jordabalken). De grunder som kan åberopas för förverkande är väsentligen desamma. En skillnad är dock att de ändringar som nyligen genomfördes i hyreslagen inte har införts för bostadsrätter. Även bestämmelserna om hyresgästens respektive bostadsrättshavarens användning av lägenheten och om ansvaret för andra personer som bor eller vistas där uppvisar många likheter.

Det finns dock också grundläggande skillnader mellan upplåtelseformerna. Hyresrätten grundas på ett nyttjanderättsavtal mellan hyresvärd och hyresgäst. Bostadsrätten är en rätt som kan överlåtas och förvärfvas fritt. Upplåtelse av lägenheten med bostadsrätt sker till nyttjande mot ersättning av en förening, i vilken bostadsrättshavaren är eller blir medlem. Bostadsrätten har också, till skillnad från hyresrätten, ett ekonomiskt värde för bostadsrättshavaren och kan pantsättas för bostadsrättshavarens skulder. Den som förvärvat en bostadsrätt får bara nekas medlemskap i föreningen om det finns objektiva godtagbara skäl.

Ändringarna i hyreslagen syftar till att skapa bättre förutsättningar för trygga bostadsområden i hela landet och genomfördes mot bakgrund av att många

känner sig otrygga i det område där de bor. De utgör också ett led i regeringens arbete med att minska brottsligheten. Behovet av trygghet är lika stort hos de som bor i bostadsrätt som hos de som bor i hyresrätt. Det finns därför anledning att överväga motsvarande ändringar i bostadsrättslagen.

Utredaren ska föreslå ändringar i bostadsrättslagen som ger bostadsrättsföreningar utökade möjligheter att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet på ett längre avstånd från lägenheten än vad som kan föranleda förverkande i dag. Utredaren ska också föreslå ändringar i bostadsrättslagen som utvidgar bostadsrättsföreningars möjligheter att förverka bostadsrätter på grund av att lägenheten används för brott, t.ex. för förvaring av vapen eller narkotika. I uppdraget ingår även att se över och föreslå skärpningar av reglerna om bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten. Vid framtagande av förslagen ska utredaren beakta konsekvenserna för bostadsrättshavare och boende som utsatts för brott i lägenheten.

Förslagen ska utformas med utgångspunkt i de ändringar som nyligen genomfördes i hyreslagen. De skillnader som finns mellan upplåtelseformerna behöver dock beaktas och hänsyn tas till bostadsrättens särprägel.

Utredaren ska lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget att föreslå utökade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av att sökanden har begått brott

Upplåtelse av en lägenhet med bostadsrätt får endast ske till den som är medlem i bostadsrättsföreningen och det är bara medlemmar som får utöva bostadsrätten. För att kunna nyttja bostadsrätten krävs alltså att man är eller blir medlem i föreningen. Ett sätt att skapa trygghet och förhindra att brott sker i och kring en lägenhet som upplåts med bostadsrätt kan därför vara att medlemskap nekas personer som tidigare begått brott av visst allvar eller omfattning.

En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening. Utgångspunkten är att en ekonomisk förening ska vara öppen för alla. Det innebär att föreningen är skyldig att anta nya medlemmar om det inte finns objektivt godtagbara skäl att vägra inträde. I bostadsrättsföreningar gäller att en köpare inte får vägras inträde om han eller hon uppfyller villkoren för medlemskap i stadgarna och

föreningen skäligen bör godta personen som bostadsrättshavare (2 kap. 3 § bostadsrättslagen).

Vad gäller bedömningen av vem som skäligen bör godtas som bostadsrätts-havare framgår av rättspraxis att tidigare brottslighet kan utgöra skäl för nekat medlemskap. Upprepade och allvarliga våldsbrott med koppling till boendet bör t.ex. kunna utgöra sådana skäl. Praxis är dock relativt restriktiv och inte helt enhetlig.

En förening kan ställa upp krav på skötsamhet i stadgarna. Sådana villkor får dock inte gå längre än vad som följer av den skälighetsbedömning som ska göras enligt lag.

Den ökade brottsligheten och otryggheten i landets bostadshus och bostads-områden gör att det finns anledning att öka tryggheten i bostadsrätter. Det kan ifrågasättas om inte den som har gjort sig skyldig till brottslighet som kan leda till förverkande av en bostadsrätt, också ska kunna nekas medlem-skap i en bostadsrättsförening.

Utredaren ska bedöma om möjligheten att neka medlemskap i en bostads-rättsförening på grund av att den som ansöker om medlemskap har begått brott bör utökas eller i vart fall förtydligas, samt under alla omständigheter lämna sådana förslag. Det bör som utgångspunkt krävas att brottsligheten varit av visst allvar eller omfattning och att den inte har begåtts en alltför lång tid före ansökan, för att den ska kunna utgöra grund för nekande. En omständighet av betydelse bör också vara att brottsligheten har skett i eller med koppling till sökandens boende. En riktlinje bör vara att sådan brottslig-het som skulle kunna utgöra grund för förverkande också bör kunna leda till nekat medlemskap.

Utredaren ska lämna nödvändiga författningsförslag.

Rätten att fritt sammansluta sig med andra för allmänna eller enskilda syften, dvs. föreningsfriheten, är grundlagsskyddad (2 kap. 1 § 5 regeringsformen) och omfattar bostadsrättsföreningar. Föreningsfriheten gäller gentemot det allmänna och alltså inte i förhållande till enskilda. Möjligheterna för staten att begränsa föreningsfriheten är mycket begränsade. Utredaren ska inte lämna förslag som inskränker föreningsfriheten.

Konsekvensbeskrivningar

Förslagets konsekvenser ska redovisas enligt vad som anges i förordningen (2024:183) om konsekvensutredningar. Utredaren ska redogöra för konsekvenserna av förslagen och för hur de påverkar bostadsrättsföreningar och bostadsrättshavare liksom andra enskilda personer, myndigheter och andra berörda. Såväl kostnadsmässiga som andra konsekvenser ska belysas. Utredaren ska även beskriva förslagets konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet och redogöra för förslagets konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män, särskilt i relation till det jämställdhetspolitiska delmålet att mäns våld mot kvinnor ska upphöra.

Utredaren ska genomgående beakta ett barnrättsperspektiv i enlighet med FN:s konvention om barnets rättigheter (barnkonventionen). Utredaren ska särskilt beakta den särskilda utsatthet som vräkningar av barnfamiljer medför utifrån principen om barnets bästa, barnets rätt till social trygghet och en skälig levnadsstandard.

Kontakter och redovisning av uppdraget

Utredaren ska samråda med berörda myndigheter, organisationer, företag och andra aktörer som är relevanta för uppdraget. Utredaren ska hålla sig informerad om och beakta relevant arbete som pågår inom Regeringskansliet, myndigheter och andra statliga utredningar.

Uppdraget ska redovisas till Regeringskansliet (Justitiedepartementet) senast den 2 december 2025.

Departementsserien 2025

Kronologisk förteckning

1. Hyra anstaltsplatser utomlands. Ju.
2. Moderna – en ny myndighet för modern konst, arkitektur och design. Ku.
3. Sveriges försvarsmaterielldirektör. En ny inriktning. Fö.
4. En ny lag om unga lagöverträdare. Ju.
5. Genomförande av direktivet om skydd för personer som deltar i den offentliga debatten. Ju.
6. En ändamålsenlig hantering av tillstånd och tillsyn av explosiva varor. Fö.
7. Polisens användning av AI för ansiktsgenkänning i realtid. Ju.
8. Administrativa sanktioner i socialförsäkringen. S.
9. Ett nationellt mobilförbud i de obligatoriska skolformerna och fritidshemmet. U.
10. En ändamålsenlig hantering av tillstånd och tillsyn av explosiva varor – slutredovisning. Fö.
11. En tydlig beslutsordning för deltagande i Natos samlade verksamhet för avskräckning och försvar. Fö.
12. Nordisk verkställighet i brottmål. Ju.
13. Rätt att installera laddpunkt hemma. Ju.
14. Kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om överföring av straffrättsliga förfaranden. Ju.
15. Nya regler om aktier på multilaterala handelsplattformar. Ju.
16. Några frågor om ersättning vid gemensamhetsinrättningar. Ju.
17. Förbättrade förutsättningar för IVO – förslag för att motverka oseriösa och kriminella aktörer inom hälso- och sjukvården. S.
18. Nya regler om ansökningsförfarandet för vissa uppehålls- och arbetstillstånd. Ju.
19. Slutredovisning av uppdraget om förstärkningsteam inom socialtjänsten. S.
20. Utökade befogenheter för civilanställda vid Polismyndigheten att utreda brott. Ju.
21. Förbättrade förutsättningar för operativt militärt samarbete. Fö.
22. Sweden's tenth national report under the Convention on Nuclear Safety. KN.
23. Spellagens tillämpningsområde. Fi.
24. Utdelningsbart överskott i inkomstpensionssystemet. S.
25. En betald polisutbildning. Ju.
26. Administrativa sanktioner i den arbetsmarknadspolitiska verksamheten och i arbetslöshetsförsäkringen. S.
27. Åtgärder för att säkerställa veterinärberedskap under jourtid. LI
28. Stärkt trygghet i bostadsrätter. Ju.

Departementsserien 2025

Systematisk förteckning

Finansdepartementet

Spellagens tillämpningsområde. [23]

Försvarsdepartementet

Sveriges försvarsmaterieldirektör.

En ny inriktning. [3]

En ändamålsenlig hantering av tillstånd och tillsyn av explosiva varor. [6]

En ändamålsenlig hantering av tillstånd och tillsyn av explosiva varor – slutredovisning. [10]

En tydlig beslutsordning för deltagande i Natos samlade verksamhet för avskräckning och försvar. [11]

Förbättrade förutsättningar för operativt militärt samarbete. [21]

Justitiedepartementet

Hyra anstaltsplatser utomlands. [1]

En ny lag om unga lagöverträdare. [4]

Genomförande av direktivet om skydd för personer som deltar i den offentliga debatten. [5]

Polisens användning av AI för ansiktsigenkänning i realtid. [7]

Nordisk verkställighet i brottmål. [12]

Rätt att installera laddpunkt hemma. [13]

Kompletterande bestämmelser till EU:s förordning om överföring av straffrättsliga förfaranden. [14]

Nya regler om aktier på multilaterala handelsplattformar. [15]

Några frågor om ersättning vid gemensamhetsinrättningar. [16]

Nya regler om ansökningsförfarandet för vissa uppehålls- och arbetstillstånd. [18]

Utökade befogenheter för civilanställda vid Polismyndigheten att utreda brott. [20]

En betald polisutbildning. [25]

Stärkt trygghet i bostadsrätter. [28]

Klimat- och näringslivsdepartementet

Sweden's tenth national report under the Convention on Nuclear Safety. [22]

Kulturdepartementet

Moderna – en ny myndighet för modern konst, arkitektur och design. [2]

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Åtgärder för att säkerställa veterinär beredskap under jourtid. [27]

Socialdepartementet

Administrativa sanktioner i socialförsäkringen. [8]

Förbättrade förutsättningar för IVO – förslag för att motverka oseriösa och kriminella aktörer inom hälso- och sjukvården. [17]

Slutredovisning av uppdraget om förstärkningsteam inom socialtjänsten. [19]

Utdelningsbart överskott i inkomstpensionssystemet. [24]

Administrativa sanktioner i den arbetsmarknadspolitiska verksamheten och i arbetslöshetsförsäkringen. [26]

Utbildningsdepartementet

Ett nationellt mobilförbud i de obligatoriska skolförmerna och fritidshemmet. [9]