

## **Stärkt trygghet i bostadsrätter (DS 2025:28)**

Remiss från Justitiedepartementet

Remisstid den 13 mars 2026

### Förslag till beslut

Borgarrådsberedningen föreslår att kommunstyrelsen beslutar följande.

1. Remissen besvaras med Stockholms stads yttrande, bilaga 1 till stadens promemoria.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

### **Föredragande borgarrådet Alexander Ojanne**

#### Sammanfattning av ärendet

Justitiedepartementet har remitterat promemorian *Stärkt trygghet i bostadsrätter DS 2025:28* till bland annat Stockholms stad för yttrande. Bostadsrättslagen (1991:614) föreslås i huvudsak ändras genom dels ökade möjligheter till beslut om förverkande av bostadsrätt och dels ökade möjligheter till nekande av medlemskap i bostadsrättsförening. Förändringarna i bostadsrättslagen föreslås träda i kraft 1 januari 2027.

#### Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och socialnämnden.

På grund av kort remisstid har socialförvaltningen inkommit med ett kontorsyttrande.

*Stadsledningskontoret* bedömer att förslagen i stort kan ha en positiv inverkan på tryggheten och att det inte föreligger skäl för att göra skillnad i regleringar gällande uppsägning och förverkande utifrån boendets upplåtelseform.

*Socialförvaltningen* anser att det är rimligt att regler gällande bostadsrätter harmoniseras med de regler som gäller för hyresrätter, men ser ett antal problem kopplat till följder för medboende när någon i ett hushåll begår en brottslig handling liksom till återanpassning i samhället för personer som avtjänat ett straff.

## Föredragande borgarrådets synpunkter

Trygga och säkra bostadsområden är en central del av stadens trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete. Fastighetsägare har ett betydande ansvar i detta och utgör en viktig samarbetspartner för staden. Genom en välfungerande förvaltning, där bostadsområden och föreningar sköts och underhålls både ekonomiskt och fysiskt, kan fastighetsägare bidra till ökad trivsel för de boende och stärka områdets attraktivitet.

Det finns få skäl att göra skillnad mellan olika upplåtelseformer när det gäller regler för uppsägning och förverkande i flerfamiljshus. Att bostadsrättslagen nu anpassas för att likna hyresrättens regler från 2024 framstår därför som rimligt. Samtidigt kvarstår de problem som tidigare lyfts i samband med förändringarna av de hyresrättsliga reglerna, och genom det aktuella förslaget förs dessa även över till bostadsrättslagen.

Utökade möjligheter att säga upp en hyresrätt eller förverka en bostadsrätt på grund av brott som begåtts av hyresgästen, bostadsrättsinnehavaren eller en medboende riskerar att öka bostadslösheten bland redan utsatta grupper. Detta skulle i sin tur leda till ett större behov av samhälleligt stöd. Bostadslöshet försvårar dessutom socialtjänstens möjligheter att ge effektiv hjälp och bidrar ofta till att problem fördjupas.

Särskilt allvarligt är risken att fler barn tvingas växa upp i otrygga boendelösningar, vilket kan påverka deras utveckling och hälsa negativt. Barnkonventionen gäller fortsatt, och barn har rätt till en trygg bostad. Det är därför avgörande att lagen tillämpas på ett balanserat sätt, så att familjer inte förlorar sin bostad på grund av handlingar som begåtts av unga där vårdnadshavare bär försörjningsansvaret.

På en punkt går utredningen längre än de förändringar som gjordes inom det hyresrättsliga området: bostadsrättsföreningar föreslås få större möjligheter att neka medlemskap på grund av brott. Den föreslagna bestämmelsen är också otydlig och skapar osäkerhet, eftersom brottsligheten inte behöver vara rättsligt avgjord och bestämmelsen även kan omfatta personer som redan avtjänat sitt straff. Detta öppnar för godtyckliga bedömningar och riskerar att göra vissa grupper långvarigt beroende av socialtjänsten.

Stockholm den 11 mars 2026

Alexander Ojanne

## Bilagor

1. Stockholms stads yttrande, dnr KS 2025/1530-6.1
2. Remiss - Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28), dnr KS 2025/1530-1.1

**Borgarrådsberedningen** tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

## Ärendet

Justitiedepartementet har remitterat promemorian, Ds 2025:28, gällande stärkt trygghet i bostadsrätter till bland annat Stockholms stad för yttrande

Regeringen gav i juni 2025 Justitiedepartementet i uppdrag att föreslå förändringar i bostadsrättslagen med syfte i att stärka tryggheten i bostadsrätter. Utredningen har resulterat i promemorian Ds 2025:28 Stärkt trygghet i bostadsrätter där förslag som syftar till att bidra till minskad brottslighet och ökad trygghet i bostadsområden, i synnerhet i utsatta områden, presenteras.

Brottsligheten beskrivs ha stor påverkan på otrygghet för både boende och fastighetsägare. Även om problemen med brottslighet och otrygghet är mer utbredda och allvarliga i vissa områden så är problemen inte begränsade till en viss upplåtelseform. I promemorian presenteras förslag om att införa regler om förverkande av bostadsrätter i bostadsrättslagen (1991:614), som motsvarar de regler som gäller för förverkande av hyresrätter sedan den 1 juli 2024. Förändringarna innefattar:

- Förverkande vid bristande ansvar för trygghet i fastigheten
- Förverkande vid brott i närmiljön
- Förverkande vid brott i lägenheten
- Nekat medlemskap i bostadsrättsförening på grund av brottslighet

I utredningen föreslås en skärpning av bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten. Lagförändringarna ger en förening ökade möjligheter att säga upp en bostadsrättsinnehavare om denne eller övriga i hushållet, även minderåriga, åsidosätter tryggheten i bostaden och dess närmiljö. Vidare ska bristande skötsamhet införas som ett uppsamlade begrepp för olika former av åsidosättanden och situationer där trygghet, sundhet, ordning eller gott skick inom fastigheten åsidosätts vilket kan leda till otrygghet. Om bristande skötsamhet förekommer ska föreningen uppmana bostadsrättsinnehavaren att omedelbart upphöra med beteendet. Föreningen ska i sådana fall även lämna en underrättelse till socialnämnden.

Bostadsrätten ska också vara förverkad om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till brottslighet som kan medföra en försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. En bostadsrätt ska vara förverkad om lägenheten eller ett tillhörande utrymme används för att begå brott av allvarligt slag eller för att begå brott vanemässigt i större omfattning. Dock ska en bostadsrätt inte vara förverkad om det bedöms vara oskäligt med hänsyn till att det som ligger bostadsrättsinnehavaren till last beror på att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättsinnehavaren eller någon i dennes hushåll för brott.

I promemorian framförs även förslag om möjlighet att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott. Det kan exempelvis handla om att sökanden eller någon annan som ska använda lägenheten gjort sig skyldig till sådan brottslighet att det finns anledning att anta att bostads- eller närmiljön för föreningens

medlemmar skulle försämrats på ett sätt som inte är rimligt. Den som vägras medlemskap föreslås kunna få frågan prövad av hyresnämnden.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2027.

## Remissammanställningen

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret och socialnämnden.

På grund av kort remisstid har socialförvaltningen inkommit med ett kontorsyttrande.

## Stadsledningskontoret

**Stadsledningskontorets** tjänsteutlåtande daterat den 29 januari 2026 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret bedömer att förslaget i stort kan ha positiv inverkan på tryggheten, bland annat genom ökade möjligheter att agera mot brottslighet som påverkar boende- och närmiljön samt mot oriktiga boendeförhållanden.

Trygga, säkra och trivsamma bostadsområden är en viktig del i det övergripande trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet i staden. Fastighetsägare har ett stort ansvar och är en central samarbetspart i det här arbetet. Genom en fungerande förvaltning med välskötta och väl underhållna bostadsområden och föreningar, både avseende ekonomisk och fysisk förvaltning, kan fastighetsägare bidra till ökad trivsel hos de boende och en ökad attraktivitet i området i stort.

Stadsledningskontoret bedömer inte att det föreligger skäl för att göra skillnad i regleringar gällande uppsägning och beslut om förverkande i flerfamiljshus utifrån boendets upplåtelseform och välkomnar därför förslagen om att bostadsrättslagen förändras till att bli mer lik den hyresrättsliga regleringen från år 2024.

I Stockholms stad berörs fastighetsnämnden i viss utsträckning eftersom de innehar bostadsrätter som hyrs ut i andra hand. I övrigt berörs Stockholms stads verksamheter inte direkt av utredningens förslag men indirekt genom socialnämndens verksamhetsområde. I följande avsnitt kommenteras delar av utredningsförslagen mer utförligt.

## Ställningstaganden

### ***4.4 Den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga***

*Stadsledningskontoret tillstyrker* förslag om att bostadsrättslagen förändras och blir mer lik den hyresrättsliga regleringen från år 2024. Stadsledningskontoret bedömer inte att det föreligger skäl att göra skillnad i regleringar gällande uppsägning och beslut om förverkande i flerfamiljshus utifrån upplåtelseform. Stadsledningskontoret vill dock påtala att förändringarna med ökade möjligheter till uppsägning på grund av brott av en bostadsrättsinnehavare eller medboende kan leda till en ökad risk för bostadslöshet hos sårbara grupper som är i behov av stöd och hjälp från samhället. Det finns även en ökad risk att fler barn växer upp i otrygga boendelösningar som

riskerar att inverka negativt på barnens utveckling, hälsa och trygghet. Det är därför viktigt att tillämpningen av lagen sker på ett balanserat sätt.

#### ***4.5 Ansvaret för tryggheten i fastigheten***

*Stadsledningskontoret tillstyrker* förslag om att förtydliga bostadsrättsinnehavarens skyldighet att bevara tryggheten inom och utanför bostadshuset för att motsvara hyresrättsliga regleringen från 2024. Stadsledningskontoret betonar dock vikten av att familjer inte förlorar sin bostad på grund av handlingar som begåtts av unga där vårdnadshavare har försörjningsansvar. Vidare ser stadsledningskontoret positivt på att socialnämnden ska underrättas i händelse av en bostadsrättsinnehavares bristande skötsamhet, för att på så vis möjliggöra insatser till enskilda i ett tidigt skede.

#### ***4.6 Förverkande vid brott i närmiljön***

*Stadsledningskontoret tillstyrker* föreslagen bestämmelse om att bostadsrätten ska vara förverkad om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till brottslighet som kan medföra en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning och på så vis motsvara hyresrättsliga regleringen från 2024. Stadsledningskontoret betonar dock vikten av att familjer inte förlorar sin bostad på grund av handlingar som begåtts av unga där vårdnadshavare har försörjningsansvar. Vidare ser stadsledningskontoret positivt på att socialnämnden ska underrättas om bostadsrättsinnehavarens bristande skötsamhet för att möjliggöra insatser till enskilda i ett tidigt skede.

#### ***4.7 Förverkande vid brott i lägenheten***

*Stadsledningskontoret tillstyrker* förslaget om att en bostadsrätt ska vara förverkad om lägenheten eller ett tillhörande utrymme används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning. Stadsledningskontoret betonar dock vikten av att familjer inte förlorar sin bostad på grund av handlingar som begåtts av unga där vårdnadshavare har försörjningsansvar. Vidare bedömer stadsledningskontoret att socialnämnden även i dessa fall bör underrättas om situationen för att möjliggöra insatser till enskilda i ett tidigt skede.

#### ***4.8 Bostadsrättshavare och andra boende som utsätts för brott***

*Stadsledningskontoret tillstyrker* föreslagen bestämmelse om att bostadsrätten inte ska vara förverkad om ett förverkande bedöms 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. Stadsledningskontoret betonar vikten av att familjer inte förlorar sin bostad på grund av handlingar som begåtts av unga där vårdnadshavare har försörjningsansvar.

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

*Stadsledningskontoret avstyrker* förslaget att införa en bestämmelse om ökade möjligheter att neka medlemskap i bostadsrättsförening mot bakgrund av att förslaget utgör en risk för att beslut fattas på osäkra grunder. Stadsledningskontoret anser att bestämmelsen är otydlig och osäker då brottsligheten inte behöver vara straffrättsligt avgjord samt kan omfatta individer som har avtjänat sitt straff för tidigare brottslighet. Bestämmelsen kan leda till godtyckliga bedömningar som riskerar att

leda till ett långvarigt beroende av socialtjänsten i frågor om boende. Det är viktigt att det finns möjligheter till återetablering och återanpassning i samhället och bestämmelsen riskerar att stämpla och sortera bort individer och deras fortsatta möjligheter till andra vägval i livet. Att ha ett eget boende är högst centralt i samband med återanpassning i samhället. I uppdraget anges att utformningen av lagstiftningen bör motsvara den hyresrättsliga regleringen från 2024, vilket stadsledningskontoret ser vinster med, men motsvarande bestämmelse finns inte i den hyresrättsliga lagstiftningen.

## **Socialförvaltningen**

**Socialförvaltningen** tjänsteutlåtande daterat den 30 december 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Socialförvaltningen bedömer att det inte föreligger skäl för att göra skillnad i regleringar gällande uppsägning och beslut om förverkande i flerfamiljshus utifrån boendets upplåtelseform. Således ses inga hinder med att bostadsrättslagen förändras till att bli mer lik den hyresrättsliga regleringen från år 2024. Socialförvaltningen har inga invändningar mot att beslut om förverkande av bostadsrätter mer likställs de uppsägningsgrunder som finns inom hyreslagen. Dock vill socialförvaltningen påtala att de hyresrättsliga förändringarna med ökade möjligheter till uppsägning p.g.a. brott av hyresgäst eller medboende (och nu även föreslås gälla bostadsrättsinnehavare) kan leda till en ökad risk för bostadslöshet hos sårbara grupper som är i behov av stöd och hjälp från samhället. Bostadslöshet är ofta en omständighet som försvårar för socialtjänsten att ge stöd till dem som är i behov av det och kan leda till att problem förvärras. Allra mest ser socialförvaltningen ökade risker för att fler barn kan komma att växa upp i otrygga boendelösningar som riskerar att inverka negativt på barnens utveckling och hälsa. Barnkonventionen är fortsatt gällande varvid barn har rätt till en bostad.

I Stockholms stad är bostadsbristen påtaglig och möjligheten till ett självständigt boende är inte jämnt fördelat bland stockholmarna p.g.a. höga bostadspriser på marknaden och långa kötider för hyreskontrakt. Således ser förvaltningen det inte som önskvärt att allt fler invånare kan komma att bli av med sin bostad exempelvis om bostadsrättsägarens barn involverats i brottslighet, då det istället leder till en ökad risk för bostadsbrist och en risk för en ökad efterfrågan av stöd och hjälp med boende och akutlogi hos socialtjänsten. Förändringarna redan genomförda inom den hyresrättsliga regleringen och därav är det en utveckling som förvaltningen ser även bör kunna inkludera stockholmare som har ett ägande av en bostadsrätt. Det bedöms inte vara motiverat med skillnader, på denna punkt, utifrån boendets upplåtelseform.

När det kommer till barn som begår brott ser socialförvaltningen stora risker med den utveckling som pågår där barn hålls ansvariga för sina handlingar på samma sätt som vuxna. Barn har inte samma förmåga att förutse konsekvenser av sitt handlande och därför behöver hänsyn tas till att det är just barn och enbart i undantagsfall möjliggöra förverkande eller uppsägning p.g.a. av barns brottslighet. Ett förverkande beslut som

behöver ta hänsyn till hela familjesituationen och eventuella medboende syskon, som annars också riskerar en bostadslöshet.

Socialförvaltningen vill påtala vikten av att socialtjänsten får ta del av den rättelseanmodan som förening delger bostadsrättsinnehavare och i de fall ett förverkandebeslut kommer till stånd för att kunna medverka till att vuxna och barn ska tillförsäkras skäliga levnadsförhållanden och erbjuda förebyggande åtgärder innan ett förverkande har beslutats.

I förslagen lagförändring ska även bostadsrättsföreningar ges ökade möjligheter att neka ett medlemskap i en bostadsrättsförening p.g.a. sökanden eller medboendes tidigare brottslighet. Socialförvaltningen ser inga liknande möjligheter i den hyresrättsliga lagstiftningen och ser vinster med att hålla dem båda lagstiftningarna så lika som möjligt. Vidare ses risker med att invånare ska nekas medlemskap och möjlighet till bostadsrätt p.g.a. tidigare brottslighet samt att brottsligheten dessutom inte ska behöva vara straffrättsligt avgjord. Vidare finns en stor tveksamhet till att det ska gå att neka någon möjlighet till boende i bostadsrätt för brott begångna tillbaka i tiden och allra helst när det är långt tillbaka i tiden. Socialförvaltningen ser även risker med att bevisbördan för brottslighet ska ligga på bostadsrättsföreningen och att uppgifterna som ligger till grund för nekandet kan bygga på lösare information som finns på internet eller hörsägen i området. Socialförvaltningen ser att det finns stora risker för felkällor och risker för godtyckliga bedömningar.

Socialförvaltningen framhåller att det är av vikt att det finns möjligheter till återetablering och återanpassning i samhället även för dem som har en brottslig erfarenhet och att denna bestämmelse riskerar att stämpla och sortera bort individer och deras fortsatta möjligheter till ett annat vägval i livet. Även hos de individer som gjort bot för sin tidigare brottslighet. Socialförvaltningen ser att möjlighet till eget boende är högst centralt när det gäller frågor om återanpassning i samhället och anser att denna bestämmelse är otydlig och kan riskera leda till godtyckliga bedömningar och inlåsnings effekter och riskera att leda till ett långvarigt bidragsberoende av socialtjänsten i frågor om boende och riskera att fler barn växer upp i otrygga boendelösningar.

Socialförvaltningen är således negativ till att införa bestämmelse om ökade möjligheter att neka medlemskap i bostadsrättsförening.