

Handläggare
Elin Månsson
Telefon: 08-50825507**Till**
Kommunstyrelsen

Remiss av Stärkt trygghet i bostadsrätter (DS 2025:28)

Kontorsutlåtande med hänvisning till kort svarstid.

Svar på remiss från Kommunstyrelsen Dnr KS 2025/1530.

Förvaltningens beslut

Socialförvaltningens kontorsutlåtande översänds till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Sammanfattning

Brottslighet har en negativ inverkan på tryggheten i samhället och brott som skjutningar, sprängningar och öppen narkotikahandel sker vanligen i anslutning bostadsområden och till platser där människor bor och arbetar. Hyreslagen har redan förändrats på flera punkter de senaste åren för att lättare kunna säga upp kontraktsägare om de eller någon i deras hushåll ägnar sig åt brottslig verksamhet. Bostadsrättslagen föreslås förändras på liknande sätt för att underlätta för bostadsrättsföreningar att få en bostadsrättsägare avflyttad om ägaren bidrar till att minska tryggheten i fastigheten eller till brottslighet i bostadens närområde. I bostadsrättslagen föreslås utökade möjligheter till att säga upp bostadsrättsägare som begår brott i lägenheten eller i bostadsområdet samt neka nya medlemmar i föreningen som har en viss brottsbelastning. Förändringarna gäller för ägaren och de som ingår i dennes hushåll. Socialförvaltningen ställer sig positiv till att den bostadsrättsliga och den hyresrättsliga lagstiftningen harmoniserar mer och ser inga hinder med de bestämmelser som handlar om ökade möjligheter till förverkande av lägenhet. Socialförvaltningen ser dock hinder med att införa en bestämmelse som ger bostadsrättsföreningen ökade möjligheter att neka medlemskap p.g.a. den boendes eller någon i hushållets tidigare brottslighet, då det riskerar att försvåra för individer med brottshistorik att återetableras i samhället och slår hårdare mot redan utsatta grupper i samhället.

Socialförvaltningens kontorsutlåtande översänds till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Bakgrund

Justitiedepartementet har remitterat promemorian, Ds 2025:28, gällande stärkt trygghet i bostadsrätter. 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.

Ärendet

Regeringen gav i juni 2025 Justitiedepartementet i uppdrag att föreslå förändringar i bostadsrättslagen för att stärka tryggheten i bostadsrätter och föreslå åtgärder som kan bidra till att öka tryggheten i och runt bostadsrättsföreningar som i sin tur ska bidra till en ökad trygghet i bostadsområdena.

Brottsligheten beskrivs vara en bidragande orsak till en otrygghet i samhället, framförallt i särskilt utsatta områdena. I de särskilt utsatta områdena är hyresfastigheter den vanligaste boendeformen och boende i hyresfastigheter rapporterar om en högre självupplevd otrygghet än boende i andra upplåtelseformer.

Bostadsrättsföreningar utgår dock till 20 procent av boendebeståndet inom de särskilt utsatta områdena.

Brottsligheten beskrivs i promemorian ha en stor påverkan på tryggheten för boende och där boende i flerfamiljshus samt fastighetsägare av flerfamiljshus drabbas hårdast av denna brottsutveckling. Vidare konstateras att brottslighet i och runt bostadsområdena dock inte är relaterat till en viss boendeupplåtelseform utan är förekommande i såväl hyresfastigheter som i bostadsrättsföreningar. Även om problemen med brottslighet och otrygghet är mer utbredd och allvarlig i vissa områden förekommer det i hela landet och i alla boendeformer.

I promemorian lämnas förslag på förändringar i bostadsrättslagen som i huvudsak innebär att bostadsrättsföreningen ges utökade möjligheter till att säga upp bostadsrättsägare som begår brott i lägenheten eller i bostadsområdet samt neka nya medlemmar i föreningen som har en viss brottsbelastning. Regleringen gäller såväl för ägare eller för någon i dennes hushåll. Vidare föreslås att den bostadsrättsliga regleringen ska bli mer överensstämmande med den hyresrättsliga regleringen, en reglering som förändrades den 1 juli 2024 bland annat på punkter relaterade till ökade möjligheter för uppsägning av kontrakt om kontraktssinnehavaren begått brottslighet i och runt hyresfastigheten.

Förändringarna i bostadsrättslagen rör: förverkande vid bristande ansvar för trygghet i fastigheten, förverkande vid brott i närmiljön

och förverkande vid brott i lägenheten samt nekat medlemskap i bostadsrättsförening p.g.a. tidigare brottsbelastning.

Lagförändringarna ger föreningen ökade möjligheter att säga upp bostadsrättsinnehavaren om denne eller övriga i hushållet, även minderåriga, åsidosätter tryggheten i bostaden och dess närmiljö. Tvister mellan bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsföreningen hänvisas till hyresnämnden för prövning och rättspraxis.

Förverkande av lägenheten

I förändringarna som föreslås gällande ökade möjligheter till beslut om förverkande av lägenhet innebär det en harmonisering med den hyresrättsliga lagstiftningen som nyligen förändrats.

Bostadsrättsföreningen ska ges ökade möjligheter att säga upp en medlem i föreningen om den uppvisar bristande skötsamhet i frågor om bevarandet av trygghet i och kring bostadshuset. Bristande skötsamhet innefattar ett uppsamlade begrepp för olika former av åsidosättande såväl brottsliga som övriga ageranden så som bristande sundhet och ordning eller att ett gott skick inom fastigheten har åsidosatts. Vid tolkning av särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska bostadsrättsinnehavaren ha allvarligt åsidosatt intresset av trygghet hos övriga boende eller hos någon annan som verkar inom fastigheten. I det fall där bristande trygghet i fastigheten utgörs av brottsliga handlingar ska utgångspunkten vara att det är ett straffvärde på minst fängelsestraff, och inte frivårdspåföljder, för att bestämmelsen ska kunna tillämpas.

Vid fall av förverkande till följd av att bostadsrättsinnehavaren har begått brott i närmiljön innebär det att brottet ska ha riskerat att medföra en försämring i närmiljön relaterat till trygghet. Hänsyn ska tas till i vilken utsträckning brottet påverkat andra boende i närmiljön. Likt den hyresrättsliga regleringen ska brotten påverka otryggheten för boende i miljön exempelvis narkotikahandel, grova vapenbrott, sabotage för blåljuspersonal, involvering av minderåriga i brott samt om brottsligheten har en koppling till kriminella grupperingar. Brottet ska ha ett visst allvar eller omfattning och om brottet förknippas med ett högre straffvärde ska bostadsrättsinnehavaren kunna sägas upp, vid bötesbrott bör bestämmelsen inte vara tillämplig.

Vid beslut om förverkande p.g.a. brott i lägenheten ska skälen utgöras av att lägenheten varit ett hjälpmedel eller en förutsättning för brottsligheten. Tidigare lagstiftning krävde att lägenheten till en väsentlig del skulle använts för brottsligheten. I föreliggande förslag ska brottsligheten istället ha underlättats av en tillgång till lägenheten eller anslutande utrymmen exempelvis vid förvaring av narkotika. Vid ett beslut om förverkande ska hänsyn tas till om brottsligheten är allvarlig, vanemässig eller av en större omfattning.

Neka medlemskap i bostadsrättsförening

I lagförändringarna föreslås att en bostadsrättsförening alltid ska kunna neka medlemskap i föreningen om sökande, eller någon som ska använda lägenheten, har gjort sig skyldig till brottslighet och där det finns en befogad anledning att anta att bostads- eller närmiljön för övriga föreningsmedlemmar skulle försämrats på ett sätt som inte bör tålas om medlemskapet godkännes. Ett godkännande av medlemskap i bostadsrättsföreningen är en förutsättning för att lägenheten ska kunna överlåtas till den tilltänkta bostadsrättsinnehavaren. Vid nekande av medlemskap ska brottslighet som är allvarlig, omfattande och med koppling till boendet eller dess närmiljö ges större betydelse vid prövning om medlemskap. Även brottslighet som skulle ha kunnat leda till beslut om förverkande av lägenhet ska i normalfallet ligga till grund även för ett beslut om nekande av medlemskap. I bedömningen ska hänsyn tas till om övriga medlemmar i bostadsrättsföreningen riskerar att utsättas för störningar i bostadsmiljön eller att det finns risk för otrygghet i fastigheten eller i närområdet. Med den utökade möjligheten till nekande av medlemskap p.g.a. tidigare brottslighet finns varken brottsrubriceringar eller hur långt tillbaka i tiden som brottet ska ha inträffat stipulerat. Det finns således en frihet för föreningar att beakta all brottslighet för frågan och göra en bedömning om den tidigare brottsligheten hos den sökande ger en befogad anledning att anta att ett beviljat medlemskap medför följder som inte bör accepteras. Utgångspunkten föreslås vara att det är föreningen som ska styrka de omständigheter som ligger till grund för nekande av medlemskap.

Ärendets beredning

Ärendet har beretts vid socialförvaltningen, avdelningen för strategi och utveckling. Med anledning av att det inte finns något inbokat nämndsammanträde under svarstiden svarar förvaltningen med ett kontorsutlåtande.

Förvaltningens synpunkter och förslag

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.

Socialförvaltningens kontorsutlåtande översänds till kommunstyrelsen som svar på remissen.

Veronica Carstorp Wolgast
Socialdirektör
Socialförvaltningen

Lina Blombergsson
Avdelningschef
Socialförvaltningen

Bilaga

1. Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025 28)

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Veronica Carstorp Wolgast, Socialdirektör	2026-01-12
Lina Blombergsson, Avdelningschef	2026-01-12