



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 blåjusverksamhet 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 förvärvas 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 objektiva 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 bostadsrättshavare 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 bostadsområden 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 medlemskap i en bostadsrättsförening.

Utredaren ska 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. 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 brottslighet 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

Förslagens 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 förslagens konsekvenser för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet och redogöra för förslagens 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.