



UPPSALA
UNIVERSITET

BESLUT

2026-03-10 Dnr UFV 2025/2041

Justitiedepartementet

Box 256
751 05 Uppsala

Besöksadress

Dag Hammarskjölds väg 7

Handläggare

Magnus Ödman

Telefon

070-167 91 42

www.uu.se

magnus.odman@uu.se

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

Beslut

Härmed beslutas

- att Uppsala universitet överlämnar bifogade expertyttranden som sitt svar på rubricerad remiss.

Bakgrund

Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning och Nationellt centrum för kvinnofrid) har anmodats lämna yttrande över rubricerad remiss. Bifogade expertyttranden har utarbetats av universitetslektor och föreståndare Marc Landeman och doktorand samt biträdande föreståndare Dag Jensen, Institutet för fastighetsrättslig forskning (IFF), respektive projektkoordinator Agnes Hellgren och utredare Annika Töyrä, Nationellt centrum för kvinnofrid (NCK).

Beslut i detta ärende har i rektors frånvaro fattats av undertecknad prorektor, efter föredragning av utbildningsledare Magnus Ödman. Närvarande därutöver var akademiombudsman Per Abrahamsson och Uppsala studentkårs ordförande Calle Per Hendor Jonsson.

Coco Norén

Magnus Ödman



UPPSALA
UNIVERSITET

Box 256
751 05 Uppsala

Besöksadress
Dag Hammarskjölds väg 7

Handläggare
Magnus Ödman

Telefon
070-167 91 42

www.uu.se
magnus.odman@uu.se



UPPSALA
UNIVERSITET

YTTRANDE

2026-03-10 Dnr UFV 2025/2041

Justitiedepartementet

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

Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning och Nationellt centrum för kvinnofrid) har anmodats lämna yttrande över rubricerad remiss. Följande expertyttrande har utarbetats av universitetslektor och föreståndare Marc Landeman samt doktorand och biträdande föreståndare Dag Jensen, Institutet för fastighetsrättslig forskning (IFF).

Kort sammanfattning

IFF tillstyrker i huvudsak utredningens förslag.

Övergripande generella synpunkter

Utredningens övergripande syfte är enligt direktiven att analysera och lämna förslag på hur tryggheten i och i anslutning till bostadsrätter kan stärkas genom förändringar främst i bostadsrättslagen (1991:614) ("BRL"). IFF bedömer att de framlagda förslagen i huvudsak tillgodoser det angivna syftet och att utredningen på ett ändamålsenligt sätt har fullgjort sitt uppdrag. IFF tillstyrker därför i huvudsak utredningens förslag. IFF vill dock lämna följande synpunkter.

På ett generellt plan kan det antas att reglerna om vägrat medlemskap kommer få större betydelse för bostadsrättsföreningars trygghetsskapande och -bevarande arbete. En process om förverkande av befintliga bostadsrättshavare kommer innebära ett ekonomiskt och socialt större risktagande för föreningen och dess medlemmar. Det kan därför antas att möjligheten att driva en förverkandeprocess kommer utnyttjas endast i undantagsfall. I fråga om den utökade möjligheten att vägra medlemskap innebär förslaget en inskränkning i omsättningsmöjligheterna för bostadsrätter, jämfört med huvudregeln om att bostadsrättshavaren ska ha rätt att själv välja sin motpart.

Avseende den föreslagna 2 kap. 3 § andra stycket BRL lämnar IFF följande synpunkter.



YTTRANDE

2026-03-10 Dnr UFV 2025/2041

I författningstext och -kommentar anges att beviskravet för prognosticerade försämringar i boende- och närmiljö är lågt ställt – ”befogad anledning att anta”. Med hänsyn till utgångspunkten att medlemskap ska beviljas för en förvärvare av en bostadsrätt, bör detta ställa högre krav på precision avseende vilken typ av begången brottslighet som ska kunna antas innebära att boendemiljön framgent kommer att försämrats. Riktlinjerna för hur en sådan fråga ska bedömas bör därför förtydligas, särskilt med avseende på hur långt tillbaka i tiden sådan brottslighet ska ligga för att kunna beaktas. Detta för att begränsa antalet processer och därmed i förhållande till förslaget underlätta för omsättningen av bostadsrätter. Ett sådant förtydligande skapar även förutsägbarhet avseende hur regeln kommer kunna tillämpas av bostadsrättsföreningar. Med hänsyn till att bostadsrättsföreningars styrelser normalt består av lekmän bör denna typ av grundläggande förutsättningar uttryckas så tydligt som möjligt.

I författningskommentaren beskriver utredaren att ekonomisk brottslighet ofta kan bedömas vara av sådan karaktär att den normalt inte har betydelse för medlemmarnas bostads- eller närmiljö. En förvärvare av en bostadsrätt förvärvar även en andel i en ekonomisk förening och ingår därmed i en ekonomisk gemenskap med föreningens övriga medlemmar. Om en person tidigare har gjort sig skyldig till ekonomisk brottslighet bör detta därför få betydelse för frågan om föreningskollektivets boendemiljö kan komma att försämrats. Delar regeringen utredarens bedömning i frågan bör regeringen utveckla skälen för detta.

Avseende den föreslagna bestämmelsen i 7 kap. 18 § 8 p. BRL lämnar IFF följande synpunkt. Utredaren har inte närmare tagit ställning till förslagets förenlighet med 2 kap. 15 § RF och rätten till egendomsskydd enligt tilläggsprotokoll 1 artikel 1 EKMR. Även om förslaget avser en horisontell relation mellan enskilda innebär förslaget en inskränkning med avseende på skyddet för den enskildes egendom. Regeringen bör därför återkomma till frågan om förslaget uppfyller de grundlagsställda kraven på egendomsskydd och i synnerhet hur förslagen förhåller sig till proportionalitetsprincipen.

I övrigt tillstyrker IFF förslagen eller lämnar dessa utan erinran.



UPPSALA
UNIVERSITET

YTTRANDE

2026-03-10 Dnr UFV 2025/2041

Box 256
751 05 Uppsala

Besöksadress

Dag Hammarskjölds väg 7

Handläggare

Magnus Ödman

Telefon

070-167 91 42

www.uu.se

magnus.odman@uu.se

Justitiedepartementet

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

Uppsala universitet (Institutet för fastighetsrättslig forskning och Nationellt centrum för kvinnofrid) har anmodats lämna yttrande över rubricerad remiss. Följande expertyttrande har utarbetats av projektkoordinator Agnes Hellgren och utredare Annika Töyrä, Nationellt centrum för kvinnofrid (NCK).

Bakgrund

NCK vid Uppsala universitet och Akademiska sjukhuset är regeringens nationella kunskapscentrum för frågor som rör mäns våld mot kvinnor som inbegriper våld i nära relationer, hedersrelaterat våld och förtryck, sexuellt våld samt prostitution och människohandel. NCK har också regeringens uppdrag att ge stöd till våldsutsatta. Med utgångspunkt i NCK:s uppdrag har remissen besvarats utifrån vår expertis inom vårt sakområde och med ett brottsofferperspektiv.

Kort sammanfattning

NCK ser potential i att ett genomförande av förslagen i kapitel 4 kan leda till ett utökat skydd för brottsutsatta att få behålla sin bostad i samband med en förverkandeprocess. NCK efterfrågar dock klargöranden kring vilka underlag som krävs för att bevisa sin brottsutsatthet, samt vilket stöd och skydd som kan erbjudas personer som bestrider förverkanden med grund i utsatthet för våld i nära relation. NCK efterfrågar också en mer explicit problematisering kring skillnaderna mellan våldsutsattas möjligheter att behålla en bostadsrätt i jämförelse med en hyresrätt. Slutligen vill NCK trycka på att riskerna för att våldsutsatta ska påverkas negativt av förslagen, såsom risken för att bli av med sin bostad och ökade hinder för våldsutsatta att söka hjälp hos relevanta samhällsinstitutioner, behöver tas på större allvar. NCK kan tillstyrka förslagen under förutsättning att ovanstående klargöranden och problematiseringar genomförs.

NCK ser att förslagen i kapitel 5 skulle kunna innebära ett skydd för våldsutsatta i vissa fall, men ser också en risk för att förslagen kan leda till att en del våldsutsatta blir mer utsatta på bostadsmarknaden. Det är dock svårt att bedöma i vilken utsträckning förslagen kommer att påverka



våldsutsatta, varför NCK väljer att varken tillstyrka eller avstyrka förslagen.

NCK lämnar inga synpunkter på övriga förslag.

Övergripande generella synpunkter

Konsekvenser av förslagen i kapitel 4 och kapitel 5 i relation till regleringar i hyreslagen

NCK instämmer i vikten av likvärdig trygghet för boende både i hyresrätter och bostadsrätter, men ser också risker med att personer som har fått sin hyresrätt förverkad på samma grunder inte heller kommer att kunna förvärva en bostadsrätt. I praktiken kan det innebära att personer utestängs från stora delar av bostadsmarknaden och därmed i större utsträckning hänvisas till andrahandsmarknaden som präglas av mer osäkra villkor och kortsiktighet. NCK saknar en djupare analys av vad detta kan få för konsekvenser på samhällsnivå, samt för kommunerna som har ansvaret för bostadsförsörjningen.

Därutöver lyfter promemorian att förslagen innebär en utvidgning av personer som kommer att få sin bostadsrätt förverkad eller bli nekade medlemskap i bostadsrättsföreningar, i och med att närstående till personer som begår brott kommer att inkluderas. NCK ser en risk för att personer som själva inte är kriminellt belastade kommer att påverkas negativt av förslagen, genom att antingen bli av med sin bostad eller bli nekade medlemskap i bostadsrättsföreningar.

Förslag gällande förverkande av bostadsrätt (kapitel 4)

Konsekvenser för våldsutsatta i en förverkandeprocess

NCK ser positivt på förslaget att brottsutsatthet ska kunna ligga till grund för oskälighetsbedömningen i frågan om förverkande av en bostadsrätt. Även presumtionen att bostadsrättshavarens åsidosättanden har ett samband med brottsutsattheten ses som ett viktigt tillägg för ett utökat skydd för våldsutsatta. Emellertid ser NCK att förslagen skulle behöva klargöras och problematiseras för att öka sannolikheten för att de ska kunna skydda våldsutsatta i praktiken. Vi vill illustrera detta utifrån exemplet att en bostadsrättsstyrelse inleder en förverkandeprocess mot en familj där en vuxen utsätter sin partner och gemensamma barn för våld.

Den våldsutsatta vuxna behöver till att börja med påtala att denna är utsatt för våld av sin partner för att bestrida ett förverkande. Forskning visar att personer som utsätts för våld i nära relation sällan berättar om sin utsatthet, vilket innebär att redan detta första steg kan vara mycket svårt att ta. Det bör även uppmärksammas att om den våldsutsatta dessutom befinner sig i en särskilt sårbar situation, t.ex. har en funktionsnedsättning,



YTTRANDE

2026-03-10 Dnr UFV 2025/2041

missbruk eller låg kännedom om sina rättigheter och det svenska rättssystemet, så bedöms denna ha ännu större svårigheter att bestrida ett förverkande. NCK efterfrågar därför klargöranden kring vilket stöd och skydd brottsoffer kan få i samband med att de bestrider ett förverkande.

Det framgår i promemorian att det är den våldsutsatta som behöver kunna bevisa sin brottsutsatthet, men det preciseras inte vilket underlag som krävs för att det ska anses klarlagt att en person har utsatts för brott. Detta behöver klargöras. Det är tänkbart att det skulle kunna röra sig om t.ex. polisanmälningar, journalanteckningar från hälso- och sjukvården eller dokumentation hos socialtjänsten. Det finns svårigheter även här, då det är ytterst få som anmäler våld i nära relation. Endast 2,7 procent av de som utsattes för våld i nära relation under 2022 polisanmälde händelsen (Brå, 2024). Forskning visar dessutom att det är få som spontant berättar om sin våldsutsatthet för vården.

En dom om att förverkandet är oskäligt med hänvisning till brottsutsatthet ter sig kunna ge olika stora möjligheter för den våldsutsatta att bo kvar, beroende på ägarförhållandena. I de fall där den våldsutsatta ensam äger bostadsrätten kan förslaget stärka möjligheten att bo kvar i situationer där ett förverkande med nuvarande regler hade kunnat verkställas. Även i situationer med samägande kan förslaget få betydelse, eftersom den kan försvåra förverkande när den ena delägaren har utsatts för våld. Däremot införs ingen mekanism som möjliggör övertagande av den andra andelen eller annars säkerställer att den våldsutsatta kan kvarbli som ensam bostadsrättshavare. Den långsiktiga bostadslösningen blir därmed fortsatt beroende av ekonomiska förutsättningar och av separata familjerättsliga eller civilrättsliga processer, såsom bodelning eller åtgärder enligt samäganderättslagen. I praktiken kan detta innebära att den våldsutsatta behöver lösa ut den andra andelen, ta över befintliga lån eller uppfylla kreditkrav för att kunna stå ensam på bostaden, vilket kan vara svårt i situationer som präglas av ekonomiskt våld eller begränsade resurser. Detta är en skillnad mot hur det fungerar i hyresrätter, där kvarboende kan stärkas upp med hjälp av ekonomiskt bistånd och insatser. I hyreslagen har också införts en utökad möjlighet för brottsutsatta att få bo kvar i hyresrätten (förutsatt att hyresvärden skäligen kan acceptera denna som hyresgäst). I ljuset av denna skillnad anser NCK att de faktiska förutsättningarna för våldsutsatta att behålla sin bostadsrätt behöver klargöras och problematiseras innan förslaget kan genomföras.

Promemorian lyfter att en möjlig konsekvens av förslaget att öka möjligheterna att förverka bostadsrätter på grund av brott är att brottsutsatta vuxna och barn kommer att bli av med sitt boende. NCK delar uppfattningen om att detta är en risk med förslaget och vill poängtera att det är problematiskt att denna risk inte tas på större allvar.



Övriga konsekvenser för våldsutsatta

NCK ser en risk för att kännedomen om att bostadsrätter kan förverkas på grund av brott kan innebära ett ytterligare hinder för våldsutsatta att kontakta relevanta samhällsinstitutioner, såsom exempelvis socialtjänst eller polis. Detta då det kan finnas en rädsla för att bostaden ska förverkas om det blir känt att den våldsutövande partnern har begått brott.

NCK ser även en risk för att rädslan för att bli av med sin bostad kan innebära en höjd tröskel för föräldrar till barn som befinner sig i riskzonen för eller som redan har begått brott att kontakta t.ex. socialtjänst för att få stöd och insatser för sina barn. NCK vill därmed ifrågasätta antagandet att förslaget om utökade möjligheter till förverkande 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”* (s 107). Orsakerna till att barn begår brott är flera och rör sig inte enbart om föräldrars bristande uppsikt. I de fall föräldrar brister i sin uppsikt är det inte heller givet att det handlar om just bristande motivation. Det framstår därför inte belagt att en ökad risk för att bostadsrätten förverkas på grund av bristande tillsyn kommer att leda till att barn hindras från exponering mot kriminalitet.

NCK ser inte att dessa risker har beaktats i promemorian, vilket bör göras innan ett eventuellt genomförande av förslagen.

Bedömning

NCK ser potential i att ett genomförande av förslagen i kapitel 4 kan leda till ett utökat skydd för brottsutsatta att få behålla sin bostad i samband med en förverkandeprocess. NCK efterfrågar dock klagöranden kring vilka underlag som krävs för att bevisa sin brottsutsatthet, samt vilket stöd och skydd som kan erbjudas personer som bestrider förverkanden med grund i utsatthet för våld i nära relation. NCK efterfrågar också en mer explicit problematisering kring skillnaderna mellan våldsutsattas möjligheter att behålla en bostadsrätt i jämförelse med en hyresrätt. Slutligen vill NCK trycka på att riskerna för att våldsutsatta ska påverkas negativt av förslagen, såsom risken för att bli av med sin bostad och ökade hinder för våldsutsatta att söka hjälp hos relevanta samhällsinstitutioner, behöver tas på större allvar. NCK kan tillstyrka förslagen under förutsättning att ovanstående klagöranden och problematiseringar genomförs.

Nekat medlemskap på grund av brott (kapitel 5)

Konsekvenser för våldsutsatta

NCK ser att en utökad möjlighet att neka medlemskap på grund av brott i vissa fall skulle kunna innebära en utökat skydd för personer som tidigare

**YTTRANDE**

2026-03-10 Dnr UFV 2025/2041

utsatts för våld av en partner. Detta genom att en våldsutövande före detta partner som försöker förvärva en bostad i samma bostadsrättsförening som den våldsutsatta skulle kunna nekas medlemskap. Det är dock svårt att bedöma i hur många fall detta skulle kunna bli aktuellt.

Promemorian lyfter fram att närstående till personer som har begått brott, men själva inte är kriminellt belastade, i större utsträckning kommer att kunna nekas medlemskap. I och med att dessa personer redan kan få sin hyresrätt förverkad på samma grunder, så riskerar de att utestängas från stora delar av bostadsmarknaden och hänvisas till andrahandsmarknaden som präglas av osäkra villkor och brist på långsiktighet. Detta innebär att närstående till personer som har begått brott, men själva inte är kriminellt belastade, riskerar att hamna i en förstärkt utsatthet. Forskning visar att stadigvarande boende är en viktig pusselbit för våldsutsattas möjligheter att återhämta sig efter att ha varit våldsutsatta, varför NCK anser att denna risk behöver tas på större allvar.

Bedömning

NCK ser att förslagen i kapitel 5 skulle kunna innebära ett skydd för våldsutsatta i vissa fall, men ser också en risk för att förslagen kan leda till att en del våldsutsatta blir mer utsatta på bostadsmarknaden. Det är dock svårt att bedöma i vilken utsträckning förslagen kommer att påverka våldsutsatta, varför NCK väljer att varken tillstyrka eller avstyrka förslagen.

Övriga förslag

NCK lämnar inga synpunkter på övriga förslag.