

Till Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och
associationsrätt
Ju2025/02569

Yttrande över promemorian *Stärkt trygghet i bostadsrätter* (Ds 2025:28)

Svea hovrätt har granskat promemorian utifrån de intressen som hovrätten har att beakta. Hovrätten tillstyrker förslagen med följande synpunkter.

Förverkande av bostadsrätt på grund av brott

Enligt 7 kap. 18 § 5 bostadsrättslagen ska sammanfattningsvis gälla att en lägenhet kan förverkas om bostadsrättshavaren gör sig ”skyldig till bristande skötsamhet eller störningar i boendet, eller inte håller den tillsyn som krävs enligt 9 b §”. Bristande tillsyn synes alltså vara en grund för förverkande som är fristående i förhållande till bristande skötsamhet eller störningar. Frågan uppkommer då i vilken utsträckning bestämmelser som reglerar förfarandet kring en uppsägning på grund av bristande skötsamhet eller störningar är tillämpliga, om det som ligger bostadsrättshavaren till last endast är bristande tillsyn (se t.ex. 7 kap. 9 a § andra stycket, 20 § tredje stycket och 21 § första stycket samt 11 kap. 1 § bostadsrättslagen). Motsvarande frågeställning föreligger dock delvis även beträffande den befintliga lagtexten i 12 kap. jordabalken. Hovrätten vill ändå väcka frågan om saken kan förtydligas.

I den föreslagna ändringen av 7 kap. 18 § 8 bostadsrättslagen används rekvisitet ”allvarlig brottslighet”. I författningskommentaren anges att det som utgångspunkt ska handla om fall där straffvärdet av ett brott eller den samlade brottsligheten når upp till eller överstiger två års fängelse. Hovrätten uppfattar förslaget så att det är brottslighetens straffvärde vid tidpunkten för den eller de aktuella gärningarna som ska vara avgörande. Om något annat är avsett, vore det bra att detta klargörs.

Nekande av medlemskap på grund av brott

Nedan redovisar hovrätten synpunkter beträffande den föreslagna bestämmelsen i 2 kap. 3 § andra stycket bostadsrättslagen.

Den typ av brottslighet som är avsedd att träffas av den föreslagna regleringen definieras i lagtexten som ”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 objektiv bedömning är avsedd att göras, vilket reser frågan om vilka typer av brottslighet som objektivt sett kan antas försämra bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar. I promemorian har inte uttryckligen angetts vilken typ av brottslighet som kan aktualisera en tillämpning av

bestämmelsen. Hovrätten har förståelse för detta, men förutser vissa tillämpningsfrågor.

I författningskommentaren framhålls att ekonomisk brottslighet ofta inte är av sådan karaktär att den har betydelse för bostads- eller närmiljön, men att viss sådan brottslighet kan vara av relevans. Det bör klargöras om det är av relevans att exempelvis en mindre förening – vari de flesta medlemmar över tid kan förväntas behöva ta del i styrelsearbetet – känner oro för att bevilja medlemskap för en person som t.ex. gjort sig skyldig till trolöshet mot huvudman. Om sådana förhållanden är av relevans, bör det övervägas om det är något som språkligt omfattas av begreppen ”bostads- eller närmiljö”.

I författningskommentaren framhålls att bestämmelsen är tillämplig i fråga om hyresgäster som vill inträda i föreningen i samband med att ett hus ombildas från hyresrätt till bostadsrätt. Det framstår emellertid inte som att *bostads- eller närmiljön* försämras i de fall då en person som redan bor i huset blir medlem. På motsvarande sätt kan det sättas i fråga om bostads- eller närmiljön försämras, om en person som bor i ett grannhus skulle förvärva en bostadsrätt och vilja bli medlem. Det vore värdefullt om sådana exempel kan behandlas i det fortsatta beredningsarbetet.

Vidare anges i promemorian att utgångspunkten är att föreningen ska styrka de omständigheter som läggs till grund för att medlemskap nekas, men att det i vissa frågor kan finnas anledning att i stället placera ”bevisbörda” på sökanden. Det som avses är sannolikt att sökanden i de sistnämnda fallen har möjlighet att åberopa motbevisning som kan försvaga föreningens bevisning, vilket kan få till följd att föreningen inte uppfyllt beviskravet (dvs. en s.k. falsk bevisbörda).

I sammanhanget vill hovrätten kommentera promemorians bedömning om att förslagen är utformade på ett sådant sätt att det inte finns risk för ökad diskriminering av vissa grupper. I promemorian konstateras att en tydligare reglering bör skapa bättre förutsättningar för att uppgifter om brott bara inhämtas i fall då det är relevant och att det kan antas att det för det stora flertalet bostadsrättsföreningar inte kommer vara värt kostnaden eller besväret att regelmässigt genomföra mer grundliga efterforskningar i frågan. Det finns emellertid inga bestämmelser om i vilka fall en bostadsrättsförening kan eller ska genomföra efterforskningar beträffande de personer som ansöker om medlemskap. De aktuella styrelseledamöternas förutfattade meningar ifråga om den person som ansöker om medlemskap kan då bli avgörande, vilket i sin tur riskerar att leda till diskriminering eller i varje fall att uppfattas som det.

En närliggande fråga är vad en bostadsrättsförening ska göra med inhämtad information om en persons tidigare brottslighet. Såvitt känt förekommer runt 1 500 000 personer i belastningsregistret (se Ds 2024:24 s. 70). Oavsett om brottsligheten i ett visst fall leder till att en person beviljas eller nekas medlemskap i föreningen, kommer föreningen att ha uppgifter om personen som är känsliga ur integritetssynpunkt. Även om föreningen förutsätts radera uppgifterna när dessa inte längre behövs, kommer medlemmar i föreningen att ha kunskap om den sökande personens brottslighet. Hovrätten efterfrågar resonemang om målkonflikten mellan det som lagstiftaren önskar uppnå och sådana integritetsaspekter.

I promemorian lyfts det fram att förslagen i fråga om möjligheterna att neka en köpare av en bostadsrätt medlemskap i föreningen skulle kunna leda till en viss osäkerhet på marknaden, men att den eventuella osäkerheten skulle

kunna minska om säljare och köpare, och marknaden i stort, anpassar sig efter regleringen, t.ex. genom att tillämpa längre tillträdestider. Hovrätten bedömer att antalet tvister om medlemskap i en bostadsrättsförening kommer öka och att handläggningstiden i hyresnämnd och domstol i dessa fall inte är oansenliga, vilket kan bidra till en sådan osäkerhet.

I handläggningen av detta ärende har deltagit hovrättslagmannen Amina Lundqvist, hovrättsrådet Mats Holmqvist och tf. hovrättsassessorn Staffan Ekdahl, föredragande.

Amina Lundqvist

Staffan Ekdahl