

Yttrande: Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)

Tomelilla kommun har fått möjlighet att yttra sig gällande Justitiedepartementets promemoria Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28). I promemorian föreslås flera lagändringar som syftar till att stärka tryggheten i bostadsrätter. Förslagen är uppdelade i två huvudsakliga delar: *förverkande av bostadsrätt* och *neka av medlemskap*. Sammantaget gör förslagen det möjligt att i högre utsträckning neka eller säga upp medlemskap i en bostadsrättsförening, med hänvisning till brottslig verksamhet eller annan betydande påverkan på tryggheten i och kring bostadsrätten.

I Tomelilla är bostadsrätter en relativt ovanlig upplåtelseform i jämförelse med äganderätter och hyresrätter. Totalt uppskattas ungefär åtta procent av lägenheterna i kommunen vara bostadsrätter, varav majoriteten är belägna i Tomelillas centrala tätort. Eftersom tätorten är relativt liten till ytan finns det inga tydliga gränser mellan olika områden med olika upplåtelseformer. I likhet med nationella undersökningar går det att se att händelser i bostadsområden även påverkar boende i bostadsrätter utifrån fråga om upplevd trygghet.

Tomelilla kommun är över lag positivt inställd till de ändringar som föreslås i promemorian, eftersom det bidrar till en mer likartad tillämpning för bostadsrätter och hyresrätter. I en liten kommun kan en enskild fastighetsägare och boendes förvaltning av bostäderna få stor påverkan på den upplevda tryggheten i området, oavsett om bostäderna upplåtes som bostadsrätter eller hyresrätter. Det är därför positivt att bostadsrättsinnehavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten skärps. Kommunen ställer sig dock frågande till hur förslagen kan komma att tillämpas i praktiken.

Förverkande av bostadsrätt

Det finns skillnader i vilken typ av brottslighet som drabbar större respektive mindre kommuner, vilket också kan påverka hur lagstiftningen tillämpas. En problematik som till synes kan ses som obetydlig i en större stad kan få betydande konsekvenser för den upplevda tryggheten i en mindre tätort. Det finns en upplevelse av att den reglering som sedan den 1 juli 2024 gäller för hyresrätter många gånger är svår att tillämpa i kommunen, särskilt i bedömningen om en enskild hyresgäst i tillräckligt stor utsträckning påverkar den upplevda tryggheten och trivseln i fastigheten och närområdet för att hyresrätten ska kunna förverkas. Samtidigt är det viktigt att lagstiftningen inte riskerar att missgynna särskilda målgrupper, som utrikes födda eller grupper med social problematik, inklusive barnfamiljer. Det är därför viktigt att bostadsrättsföreningarna får möjlighet till stöd och vägledning för att tillämpa lagstiftningen på ett rättssäkert sätt, särskilt i de fall som bedöms som särskilt allvarliga där underrättelse till socialnämnden inte krävs.

Vidare framgår det i förslaget att bostadsrättsföreningen, i likhet med tvistemål i allmänhet, ska kunna styrka de omständigheter som ligger till grund för bostadsrättshavarens uppsägning. Det framgår dock inte på vilket sätt bostadsrättsföreningen ska få kännedom om exempelvis misstänkt narkotikaförsäljning i närområdet eller fastigheten om åtal inte väcks eller det rättsliga förfarandet inte inleds av annan anledning. Det finns dessutom en sannolikhet att grannar och andra i närområdet inte vill lämna vittnesmål på grund av rädsla för att bli drabbade av brott eller andra konsekvenser. Det är därför viktigt att se över hur information kan delas mellan bostadsrättsföreningen och andra myndigheter, i synnerhet polismyndigheten, för att föreningen ska kunna vidta de åtgärder som förväntas enligt tillsynsansvaret.

Nekande av medlemskap

I promemorian föreslås också att bostadsrättsföreningarna i större utsträckning ska kunna neka medlemskap i föreningen på grund av brott. I likhet med förslag till reglering för förverkande av bostad får bostadsrättsföreningen stort mandat att själva göra en bedömning om vilken typ av brottslighet som kan tänkas få en påverkan på tryggheten och trivseln i området. Det framgår inte heller i vilken omfattning eller under vilken tidsperiod som brottsligheten ska ha skett för att kunna ligga till grund för ett nekande. Det anses positivt att regleringen tydliggörs genom att det i författningskommentaren ges ledning för vilken brottslighet som främst är av relevans för prövningen, men som tidigare nämnts kan brottslighetens påverkan på närområdet skilja sig åt mellan större och mindre kommuner. Det är därför viktigt att bostadsrättsföreningarna får tillgång till stöd och vägledning även i denna fråga för att kunna tillämpa lagstiftningen på ett rättssäkert sätt.

Promemorian lämnar inte förslag på hur bostadsrättsföreningarna ska få kännedom om att den som ansöker om medlemskap har gjort sig skyldig till brott. Det framgår också att en fällande brottmålsdom nödvändigtvis inte behöver krävas för att neka medlemskap. Detta i kombination med en otydlighet kring brottslighetens karaktär för att neka medlemskap kan bidra till att nekande av medlemskap i större utsträckning baseras på en uppfattning av den enskilda personen snarare än konkret risk för påverkan på närsamhället. Det finns därför också en risk att vissa målgrupper missgynnas av lagstiftningen, däribland utrikes födda, personer med tidigare social problematik eller personer som i yngre ålder ägnat sig åt kriminalitet, inklusive barnfamiljer.

Oseriösa fastighetsägare

Lagstiftningens utformning utgår från att majoriteten av bostadsrättsföreningarna i Sverige sköts på ett tillfredsställande vis. Tomelilla kommun vill dock lyfta risken för oseriösa fastighetsägare, vilket även kan inkludera bostadsrättsföreningar. På mindre orter krävs det oftast en mindre investering i en fastighet än i större städer, vilket ökar risken för att fastigheten används som tillhåll eller knypunkt för kriminalitet. När bostadsrättsföreningar i större städer nekar medlemskap eller förverkar bostäder

finns det därför en risk att kriminalitet i större utsträckning sprider sig till mindre orter, särskilt om det finns goda transportförbindelser till de större städerna.

Den rådande bostadsmarknaden gör det även svårt för många, särskilt unga och barnfamiljer, att investera i sin första bostadsrätt. Det finns en risk att dessa målgrupper lider ekonomiska konsekvenser av att investera i en fastighet där bostadsrättsföreningen drivs i syfte att främja ekonomisk brottslighet och annan kriminalitet.

Av ovanstående anledningar är det också särskilt viktigt att se över bostadsrättsstyrelsernas skyldigheter att upprätthålla trygghet och trivsel i fastigheten och dess närområde.

På kommunstyrelsens vägnar,

Louise Hellwig,
Trygghetssamordnare