



## Tjänsteskrivelse

**Datum**

2025-12-29

**Vår referens**

Olle Ingvarsson

Utredningssekreterare

olle.ingvarsson@malmö.se

### **Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)**

**ASN-2025-21053**

#### **Sammanfattning**

Arbetsmarknads- och socialnämnden har mottagit remiss avseende promemorian *Stärkt trygghet i bostadsrätter* (Ds 2025:28) och getts möjlighet att yttra sig över utredningens förslag.

Utredningen föreslår dels utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet eller använder lägenheten för brott. Dels utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att neka personer medlemskap på grund av tidigare brottslighet.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen välkomnar utredningens övergripande syfte att stärka tryggheten och motverka brottslighet i bostadsrätter och deras närområde. Samtidigt lyfter förvaltningen flera risker.

Förvaltningen bedömer att förslagen kan försvåra för personer som avtjänat straff men numera lever skötsamt att skaffa en bostad.

Avseende personer som utsätts för våld av närstående och som riskerar att sägas upp från sin lägenhet, gör förvaltningen bedömningen att förslaget inte ger tillräckligt skydd för den brottsutsatta. Förvaltningen efterfrågar även en djupare analys av vilka konsekvenser förslagen om förverkande av lägenhet kan få för personer som utsätts för försäljning av sexuella tjänster.

Avslutningsvis ser förvaltningen svårigheter med förslaget om skärpa av bostadsrättshavares tillsynsansvar över barn, bland annat sett till möjligheten att bedöma bristande skötsamhet då relevant information från socialtjänst, skola och polis är sekretessbelagd.



## Förslag till beslut

1. Arbetsmarknads- och socialnämnden godkänner förslag till yttrande.
2. Arbetsmarknads- och socialnämnden skickar yttrandet till stadskontoret.

## Beslutsunderlag

- Följebrev - Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28), STK-2025-1824
- Bilaga - Stärkt trygghet i bostadsrätter DS 2025:28
- Remiss - Remiss av Ds 2025:28 Stärkt trygghet i bostadsrätter
- Förslag till yttrande - Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter
- G-Tjänsteskrivelse - Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter

## Beslutsplanering

ASN beredning 2025-12-30

Arbetsmarknads- och socialnämndens arbetsutskott 2026-01-08

Arbetsmarknads- och socialnämnden 2026-01-23

## Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

## Ärendet

Malmö stad har mottagit remiss från Justitiedepartementet avseende promemorian *Stärkt trygghet i bostadsrätter* (Ds 2025:28). Arbetsmarknads- och socialnämnden har getts möjlighet att yttra sig till kommunstyrelsen över utredningens förslag.

Utredningen föreslår dels utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att säga upp bostadsrättshavare som begår brott i bostadsområdet eller använder lägenheten för brott. Dels utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att neka personer medlemskap på grund av tidigare brottslighet.

Föreliggande utredning tar sin utgångspunkt i *Utredningen för tryggare bostadsområden* (SOU 2023:57). Där presenterades förändringar i den hyresrättsliga regleringen i syfte att ge fastighetsägare utökade möjligheter att säga upp hyresgäster som begår brott. Lagändringarna trädde i kraft 1 juli 2024. Arbetsmarknads- och socialnämnden yttrade sig över förslagen i remissförfarandet (ASN-2023-19908).

Förslagen som nu läggs fram i utredningen *Stärkt trygghet i bostadsrätter* syftar till att utforma den bostadsrättsliga regleringen på så sätt att lagstiftningen för bostadsrätter motsvarar den lagstiftning som numera gäller för hyresrätter.



Regeländringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2027.

## **Förvaltningens överväganden**

### **Övergripande bedömningar**

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen välkomnar utredningens övergripande syfte att stärka tryggheten och motverka brottslighet i bostadsrätter och deras närområde.

Förvaltningen ser fördelar med att lagstiftningen som reglerar bostadsrätter harmonieras med den lagstiftning som gäller för hyresrätter. Det gör att de rättigheter och skyldigheter som gäller för hyresgäster och bostadsrättshavare blir mer likvärdiga.

Samtidigt ser arbetsmarknads- och socialförvaltningen vissa risker med förslagen som redogörs för nedan.

### **Förverkande av lägenhet och nekande till medlemskap i bostadsrättsförening**

Utredningen lyfter fram att det i första hand är i de utsatta områdena som förslagen kan förväntas få effekt, både på brottsligheten och på människors upplevelser av utsatthet och oro.

Förvaltningen konstaterar att en del av problematiken som finns i utsatta områden är de kriminellas påverkan på lokalsamhället och förekomsten av en tystnadskultur.

Förvaltningen ser därför en risk för att förslagen om nekande till medlemskap och förverkande av lägenhet kommer få mindre genomslag i dessa områden. Samt att den önskade effekten i form av ökad trygghet och minskad brottslighet kan bli begränsad i de bostadsområden där problematiken med kriminalitet är som störst. Risken är i stället att de bostadsrättsföreningar som kommer använda sig av de föreslagna reglerna kring nekande till medlemskap i föreningen och förverkande är sådana som finns i områden där kriminaliteten är mindre förekommande. Detta kan i förlängningen leda till en större koncentration av kriminella personer till utsatta områden.

Vidare ser förvaltningen en risk för att en utökad möjlighet att neka medlemskap i bostadsrättsförening vid brottslighet kommer drabba personer som har avtjänat straff för brott men som numera är skötsamma, liksom deras anhöriga och deras barn. Även föräldrar med hemmaboende barn som har begått brott skulle kunna nekas att bli medlemmar i en bostadsrättsförening. Om bostadsrättsföreningarna mer regelmässigt kommer att begära in utdrag ur belastningsregister kan detta försvåra för unga vuxna som redan idag har svårt att ta sig in på bostadsmarknaden.

Eftersom det inte föreslås att några brottstyper ska räknas upp i lag kommer det vara upp till bostadsrättsföreningarna och hyresnämnderna att bedöma när en person kan nekas medlemskap i en bostadsrättsförening. Utredningen konstaterar att få köpare som idag nekats medlemskap väljer att gå vidare till hyresnämnden. Detta eftersom en



process i hyresnämnden drar ut för långt på tiden, vilket påverkar en försäljning negativt. Förvaltningen ser skäl att anta att de allra flesta som nekas medlemskap även fortsatt inte kommer att gå vidare till hyresnämnden. Därmed riskerar förslaget att leda till godtyckliga bedömningar hos bostadsrättsföreningarna.

#### **Utökad skyldighet för bostadsrättsföreningar att underrätta socialnämnden**

Förvaltningen instämmer i utredningens bedömning att den utvidgade skyldigheten för bostadsrättsföreningen att underrätta socialnämnden innan bostadsrätten sägs upp kan förbättra förutsättningarna för socialnämnden att vidta lämpliga åtgärder innan förverkande sker. Detta kan vara positivt utifrån ett barnperspektiv i de fall då det bor barn i lägenheten. Förvaltningen bedömer att antalet underrättelser kan öka, men omfattningen är svår att bedöma.

#### **Konsekvenser för personer som utsätts för våld av närstående**

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen bedömer att utredningens förslag om bostadsrättshavare och andra boende som utsätts för brott riskerar att inte ge tillräckligt skydd åt personer som utsätts för våld av närstående.

Utredningen lyfter att personer som utsatts för brott av en närstående eller tidigare närstående ges ett förstärkt skydd genom utökade möjligheter att behålla en bostad i en tvist om förverkande. Detta eftersom det föreslås att en bostadsrätt inte ska vara förverkad om det skulle vara oskäligt med hänsyn till att det som ligger bostadsrättshavaren till last har sin grund i att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i dennes hushåll för brott. Detta träffar bara de fall då den som utsätts för våld är den som äger bostaden. Om våldsutövaren äger en del av eller hela bostaden, aktualiseras inte den regeln.

Om den våldsutsatta äger en del av bostaden som ska förverkas, lyfter utredningen fram att man då kan komma överens om att den brottsutsatta personen ska förvärva lägenheten. Det kräver dock att den våldsutsatta har möjlighet att köpa ut våldsutövaren från bostadsrätten, vilket alltså är någon som är möjligt enbart för resursstarka våldsutsatta.

Vidare ser förvaltningen en risk för att det avsedda skyddet för den våldsutsatta är otillräckligt. Enligt förslaget kommer en bostadsrättshavare som utsätts för våld av en närstående riskera att sägas upp från sin lägenhet om det orsakat störningar för grannar i fastigheten. Det ligger på den våldsutsatta att bevisa att störningarna orsakats av en våldsam närstående och inte av den själv. Hur detta ska bevisas bör, enligt förvaltningen, klargöras. Om det i praktiken krävs polisanmälan läggs ett stort ansvar på den våldsutsatta.

#### **Konsekvenser för personer som utsätts för försäljning av sexuella tjänster**

Förslaget om ökad möjlighet till förverkande vid brott i lägenheten omfattar även fall



där lägenheten används för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning. Förvaltningen bedömer att skyddet riskerar att bli otillräckligt och i praktiken svårt att tillämpa. Förvaltningen anser att det bör klargöras huruvida förslaget avser bostadsrättshavare som säljer sexuella tjänster i sin egen lägenhet eller situationer där försäljningen sker i en annan lägenhet. Kriminaliseringen av sexköp har utformats för att skydda utsatta, men förvaltningen ser en risk för att föreliggande förslag kan drabba den brottsutsatta. Förvaltningen efterfrågar därför en djupare analys av förslagets konsekvenser ur ett brottsofferperspektiv.

### **Skärpning av bostadsrättshavares tillsynsansvar över barn**

Förvaltningen ser behov av förtydliganden och vidare analys av effekterna av bostadsrättshavares tillsynsansvar över sitt barn. Enligt utredningens förslag har en bostadsrättshavare som är förälder ett ansvar att hålla noggrann tillsyn över att ett barn inte begår sådan brottslighet som försämrar närmiljön för övriga. För att uppfylla tillsynsansvaret krävs att bostadsrättshavaren vidtar åtgärder, till exempel att ta kontakt med socialtjänst, skola eller polis. Det ska också krävas att bostadsrättshavaren aktivt medverkar till de insatser som erbjuds.

Förvaltningen ser för det första svårigheter i hur en bostadsrättsförening ska kunna bedöma om en vårdnadshavare har brustit i tillsynen över sitt barn. Sekretess gäller inom socialtjänsten för uppgift om en enskilds personliga förhållanden, 26 kap. 1 § offentlighets- och sekretesslagen (2009:400). Det finns inte någon sekretessbrytande bestämmelse som medger att socialtjänsten lämnar uppgifter till en bostadsrättsförening om huruvida en bostadsrättshavare har brustit i sitt vårdnadshavaransvar.

För det andra är det, enligt förvaltningens bedömning, oklart hur en bostadsrättshavare som är förälder ska visa för bostadsrättsföreningen att hen inte brustit i sitt vårdnadshavaransvar samt vilken kompetens hyresnämnden har i frågor om vårdnadshavaransvar.

Arbetsmarknads- och socialförvaltningen föreslår nämnden godkänna förslag till yttrande och skicka det till kommunstyrelsen.

### **Ansvariga**

Daniel Mattsson Enhetschef

Truls Hallin Avdelningschef

Britt-Marie Pettersson Förvaltningschef