



Protokollsutdrag

Sammanträdestid	2026-03-10 kl 08:00
Plats	Digitalt via Teams
Utses att justera	Helena Nanne
Justeringen	2026-03-13
Protokollet omfattar	§173

Underskrifter	Sekreterare	 Martin Ljungberg	
	Ordförande	 Katrín Stjernfeldt Jammeh	
	Justerande	 Helena Nanne	

Beslutande ledamöter

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) (Ordförande)

Stefana Hoti (MP)

Helena Nanne (M)

Övriga närvarande

Andreas Norbrant (stadsdirektör)

Jonas Rosenkvist (avdelningschef)

Martin Ljungberg (nämndsekreterare)

Petter Hallberg (sektionschef)

Tomas Barring (chefsjurist)

Isabelle Henningsson (nämndsekreterare)

§ 173 Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)

STK-2025-1824

Sammanfattning

Malmö stad har av Justitiedepartementet fått möjlighet att lämna synpunkter på promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28). Utredningens övergripande bedömning är att den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga.

Förslagen innebär att det i bostadsrättslagen införs regler om förverkande av bostadsrätter motsvarande de som gäller för hyresrätter samt att det i bostadsrättslagen införs möjligheterna att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott. Vidare föreslås bland annat ändringar avseende bostadsrättsföreningens rätt att komma in i lägenheten för att utföra nödvändig tillsyn av lägenheten eller kontrollera hur den används.

Ärendet har remitterats till arbetsmarknads- och socialnämnden, miljönämnden, MKB Fastighets AB och stadsbyggnadsnämnden. Stadskontoret ser, i likhet med remissinstanserna, positivt på utredningens övergripande syfte att stärka tryggheten och motverka brottslighet i bostadsrätter och dess närområden. Det bedöms vara en fördel att lagstiftningen som reglerar bostadsrätter harmonieras med den lagstiftning som gäller för hyresrätter. Det bedöms dock finnas behov av en del förtydligande för att undvika att bostadsrättsföreningars styrelser gör godtyckliga bedömningar. Det finns behov av att ytterligare beakta barnperspektivet och brottsofferperspektiv i det vidare arbetet.

Beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott beslutar

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner kommunledningens förslag till yttrande och skickar yttrandet till Justitiedepartementet.

Beslutsgång

Katrin Stjernfeldt Jammeh (S) yrkar bifall till kommunledningens förslag till beslut.

Ordföranden konstaterar att det bara finns ett förslag till beslut och finner att kommunstyrelsens arbetsutskott bifaller Katrin Stjernfeldt Jammehs (S) yrkande.

Beslutet skickas till

Justitiedepartementet
Arbetsmarknads- och socialnämnden
Miljönämnden
Stadsbyggnadsnämnden
MKB Fastighets AB
Stadskontorets handläggare

Beslutsunderlag

- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260310 Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)
- Kommunledningens förslag till yttrande KSAU 260310 Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter

- Förslag till yttrande KSAU 260310 Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i ⁴ bostadsrätter (Ds 2025:28)
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 260123 § 13 muntlig Reservation (SD)
- Remissvar arbetsmarknads- och socialnämnden
- Miljönämnden beslut 260129 § 14
- Remissvar miljönämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 260128 § 16 Reservation (SD)
- Remissvar stadsbyggnadsnämnden
- Remissvar MKB Fastighets AB
- Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)
- Stärkt trygghet i bostadsrätter DS 2025 28



Tjänsteskrivelse

Datum

2026-03-06

Vår referens

Bertil Siöström

Planeringssekreterare

bertil.siostrom@malmo.se

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

STK-2025-1824

Sammanfattning

Malmö stad har av Justitiedepartementet fått möjlighet att lämna synpunkter på promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28). Utredningens övergripande bedömning är att den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga.

Förslagen innebär att det i bostadsrättslagen införs regler om förverkande av bostadsrätter motsvarande de som gäller för hyresrätter samt att det i bostadsrättslagen införs möjligheterna att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott. Vidare föreslås bland annat ändringar avseende bostadsrättsföreningens rätt att komma in i lägenheten för att utföra nödvändig tillsyn av lägenheten eller kontrollera hur den används.

Ärendet har remitterats till arbetsmarknads- och socialnämnden, miljönämnden, MKB Fastighets AB och stadsbyggnadsnämnden. Stadskontoret ser, i likhet med remissinstanserna, positivt på utredningens övergripande syfte att stärka tryggheten och motverka brottslighet i bostadsrätter och dess närområden. Det bedöms vara en fördel att lagstiftningen som reglerar bostadsrätter harmonieras med den lagstiftning som gäller för hyresrätter. Det bedöms dock finnas behov av en del förtydligande för att undvika att bostadsrättsföreningars styrelser gör godtyckliga bedömningar. Det finns behov av att ytterligare beakta barnperspektivet och brottsofferperspektiv i det vidare arbetet.

Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslås besluta

1. Kommunstyrelsens arbetsutskott godkänner förslag till yttrande och skickar yttrandet till Justitiedepartementet.

Beslutsunderlag

- Stärkt trygghet i bostadsrätter DS 2025 28



- Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 260310 Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)
- Förslag till yttrande KSAU 260310 Remiss Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 260123 § 13 muntlig Reservation (SD)
- Remissvar arbetsmarknads- och socialnämnden
- Remissvar miljönämnden
- Miljönämnden beslut 260129 § 14
- Remissvar stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 260128 § 16 Reservation (SD)
- Remissvar MKB Fastighets AB

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2026-03-10

Beslutet skickas till

Justitiedepartementet
Arbetsmarknads- och socialnämnden
Miljönämnden
Stadsbyggnadsnämnden
MKB Fastighets AB
Stadskontorets handläggare

Ärendet

Malmö stad har av Justitiedepartementet fått möjlighet att lämna synpunkter på promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28). Förslagen innebär att det i bostadsrättslagen införs regler om förverkande av bostadsrätter motsvarande de som gäller för hyresrätter samt att det i bostadsrättslagen införs möjligheterna att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott. Vidare föreslås ändringar avseende bostadsrättsföreningens rätt att komma in i lägenheten för att utföra nödvändig tillsyn av lägenheten eller kontrollera hur den används, samt förändringar om betalning av avgifter och om ombuds ansvar för kostnader vid vårdslös processföring.

Förslagen i promemorian föreslås träda i kraft den 1 januari 2027.

Ärendet har remitterats till arbetsmarknads- och socialnämnden, miljönämnden, MKB Fastighets AB och stadsbyggnadsnämnden



Betänkandet Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57), om regler som sedan 1 juli 2024 gäller för förverkande av hyresrätter har Malmö stad tidigare yttrat sig om den 8 december 2023 (STK-2023-1374).

Bakgrund

Uppdraget om att utreda vissa frågor om bostadsrätter gavs i juni 2025. Det innefattade, dels att föreslå utökade möjligheter för bostadsrättsföreningar att säga upp bostadsrättshavare som begår brott, dels att bedöma om det bör införas utökade möjligheter att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av tidigare brottslighet. Bakgrunden är att det finns en problembild gällande brottslighet och otrygghet i bostäder och bostadsområden - oavsett upplåtelseform.

Problemen med otrygghet är, enligt utredaren, framför allt kopplade till vissa särskilt utsatta områden. Brottsligheten bedöms dock inte begränsas till dessa områden. För den organiserade brottsligheten är tillgången till en lägenhet mer avgörande än vilken upplåtelseform den har. För bostadsrätter finns särskilda problem som kan relateras till att bostaden har ett ekonomiskt värde och att bostadsrättsföreningar normalt företräds av lekmän. Företrädarna har ofta att hantera frågor relaterade till brottslighet på sin fritid, utan direkt stöd från samhället. Att öka tryggheten för bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningar förväntas leda till en ökad trygghet i bostadsområden.

Utredningen i korthet

Utredningens övergripande bedömning är att den bostadsrättsliga regleringen bör motsvara den hyresrättsliga. Nedan sammanfattas i korthet förslagen i promemorian.

Förslag avseende förverkande av bostadsrätt på grund av brott

4.5 Ansvar för tryggheten i fastigheten

Bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten i och utanför huset ska skärpas och komma till uttryck i bostadsrättslagen. Bristande skötsamhet föreslås införas som ett uppsamlande begrepp för olika former av åsidosättanden. Utredningen har bedömt att om det förekommer bristande skötsamhet är föreningen skyldig att uppmana bostadsrättshavaren att se till att beteendet omedelbart upphör. Föreningen ska även underrätta socialnämnden. Vid särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet ska det inte krävas att föreningen har uppmanat bostadsrättshavare att vidta rättelse och underrättat socialtjänsten innan bostadsrättshavaren sägs upp på grund av att bostadsrätten är förverkad. Föreningen ska dock i sådana fall skicka en kopia på uppsägningen till socialnämnden.

4.6 Förverkande vid brott i närmiljön

Utredningen föreslår att bostadsrätten ska anses förverkad om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till brottslighet som medför en sådan försämring av närmiljön som inte skäligen bör tålas av dem som bor i lägenhetens omgivning. Det anges att det krävs att



brottsligheten har ett visst allvar eller omfattning samt att brottslighetens straffvärde har en betydelse. Föreningen ska i dessa fall kunna säga upp bostadsrättshavaren på grund av att bostadsrätten är förverkad utan att först uppmana hyresgästen att vidta rättelse eller underrätta socialnämnden. Bostadsrättshavarens ansvar att hålla noggrann tillsyn över andra personer som bor eller vistas i lägenheten ska i dessa fall gälla på samma sätt som vid störningar i boendet och bristande skötsamhet.

4.7 Förverkande vid brott i lägenheten

En bostadsrätt föreslås ska vara förverkad om lägenheten, eller ett utrymme som hör till den, används för att begå allvarlig brottslighet eller för att begå brott vanemässigt eller i större omfattning. Bostadsrätten ska också vara förverkad om ett utrymme som upplåts genom ett annat avtal mellan föreningen och bostadsrättshavaren, och som har ett omedelbart samband med användningen av lägenheten, används på detta sätt.

Användningen av lägenheten för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning ska omfattas av de skärpta reglerna om förverkande.

De tidsfrister inom vilka föreningen måste säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning föreslås förlängas från två till sex månader.

4.8 Bostadsrättshavare och andra boende som utsätts för brott

Utredningen har bedömt att bostadsrätten inte ska vara förverkad om ett förverkande skulle vara oskäligt. Hänsyn tas till om det som ligger bostadsrättshavaren till last beror på att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i dennes hushåll för brott.

4.9 Skyndsam handläggning av vissa tvister

Twister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet, användning av lägenheten för brott och brottslighet som likställs med störningar i boendet ska handläggas skyndsamt.

5. Nekat medlemskap på grund av brott

Utredningen har bedömt att möjligheten för bostadsrättsföreningarnas styrelser att neka medlemskap på grund av brott bör utökas och förtydligas. En bostadsrättsförening föreslås att alltid få neka medlemskap om sökanden eller någon annan som ska använda lägenheten har gjort sig skyldig till brottslighet. Detta om det finns befogad anledning att anta att bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar skulle försämrats på ett sätt som inte skäligen bör tålas.

Övriga förslag

7.1 Bättre möjlighet att kontrollera hur lägenheten används

En bostadsrättsförening ska ha rätt att få tillträde till en lägenhet för att utöva nödvändig tillsyn över hur den används. Om föreningen skickar en begäran om tillträde till lägenheten med rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress har föreningen



ansetts ha gjort vad som förväntas. Om bostadsrättshavaren inte har lämnat någon adressuppgift ska föreningen alltid kunna skicka meddelanden till adressen för den lägenhet som upplåts med bostadsrätt.

7.2 Betalning av avgifter

Bestämmelse om betalning av avgifter ska moderniseras och betalning av en avgift ska alltid kunna ske genom bank eller annan betalningsförmedlare.

7.3 Ombuds ansvar för kostnader vid vårdslös eller försumlig processföring i hovrätten

Vid vårdslös eller försumlig processföring i mål om fastställande av hyresvillkor som överklagats från hyres- och arrendenämnd till Svea hovrätt ska ett kostnadsansvar kunna åläggas även partens ombud.

Remissinstansernas yttranden

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Arbetsmarknads- och socialnämnden ser positivt på utredningens övergripande syfte att stärka tryggheten och motverka brottslighet i bostadsrätter och deras närområde. Nämnden ser fördelar med att lagstiftningen som reglerar bostadsrätter harmonieras med den lagstiftning som gäller för hyresrätter men lyfter i sitt yttrande en del risker med förslagen i promemorian.

Förverkande av lägenhet och nekande till medlemskap i bostadsrättsförening

Arbetsmarknads- och socialnämnden konstaterar att problematiken i utsatta områden till en del är de kriminellas påverkan på lokalsamhället och förekomsten av en tystnadskultur. Nämnden ser en risk att förslagen om nekande till medlemskap och förverkande av lägenhet kommer få mindre genomslag i utsatta områden och att den önskade effekten i form av ökad trygghet och minskad brottslighet kan bli begränsad. Nämnden menar att de föreslagna reglerna främst kommer att användas i områden där kriminaliteten är mindre förekommande vilket kan leda till att fler kriminella personer bor i utsatta områden.

Vidare ser nämnden att förslagen kan försvåra för personer som 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. Eftersom det inte föreslås några brottstyper menar nämnden att det kommer vara upp till bostadsrättsföreningarna och hyresnämnderna att bedöma när en person kan nekas medlemskap i en bostadsrättsförening. Nämnden anser vidare att en mer regelmässig begäran av utdrag ur belastningsregister från enskilda kan försvåra för unga vuxna att ta sig in på bostadsmarknaden.



Nämnden ser skäl att anta att de allra flesta som nekas medlemskap även fortsatt inte kommer att gå vidare till hyresnämnden. Därmed riskerar man att förslaget leder till att avgörandet stannar vid godtyckliga bedömningar hos bostadsrättsföreningarna.

Utökad skyldighet för bostadsrättsföreningar att underrätta socialnämnden

Arbetsmarknads- och socialnämnden 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. Nämnden bedömer det som positivt utifrån ett barnperspektiv i de fall då det bor barn i lägenheten. Vidare bedömer nämnden att antalet underrättelser kan öka, men att omfattningen är svårbedömd.

Konsekvenser för personer som utsätts för våld av närstående

Arbetsmarknads- och socialnämnden 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 en bostadsrätt inte ska vara förverkad om ett förverkande skulle vara oskäligt. Hänsyn tas till om det som ligger bostadsrättshavaren till last beror på att en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i dennes hushåll för brott. Nämnden lyfter att detta endast gäller de fall då den som utsätts för våld är den som äger bostaden. 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. Nämnden menar att det är något som är möjligt enbart för resursstarka våldsutsatta. Vidare ser nämnden 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 nämnden, klargöras. Om det i praktiken krävs polisanmälan läggs ett stort ansvar på den våldsutsatta.

Konsekvenser för personer som utsätts för försäljning av sexuella tjänster

Arbetsmarknads- och socialnämnden bedömer att skyddet riskerar att bli otillräckligt och i praktiken svårt att tillämpa. Nämnden 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 nämnden ser en risk att förslaget kan drabba den brottsutsatta. Nämnden efterfrågar en djupare analys av förslagets konsekvenser ur ett brottsofferperspektiv.

**Skärpning av bostadsrättshavares tillsynsansvar över barn**

Arbetsmarknads- och socialnämnden 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. Nämnden ser svårigheter i hur en bostadsrättsförening ska kunna bedöma om en vårdnadshavare har brustit i tillsynen över sitt barn. Det är, enligt nämndens bedömning, oklart hur en bostadsrättshavare som är förälder ska visa för bostadsrättsföreningen att hen inte brustit i sitt vårdnadshavaransvar. Det ställer också krav på att hyresnämnden har kompetens i frågor om vårdnadshavaransvar.

Moderaterna (M) anmäler muntlig reservation.

Sverigedemokraterna (SD) anmäler muntlig reservation.

Miljönämnden

Miljönämnden ställer sig positiv till att regler om förverkande av bostad likriktas för både hyres- och bostadsrätter. Nämnden anser dock att regelverket behöver utformas på ett sätt som leder till ökad trygghet snarare än bidrar till ökad utsatthet. Nämnden ser en risk att det istället leder till en rädsla eller otrygghet för att förlora sin bostad vid mindre förseelser eller subjektivt bedömda beteenden.

Nämnden lyfter i sitt yttrande att det krävs tydliga och väl avgränsade kriterier för vad som ska anses utgöra misskötsel, skadegörelse eller annan allvarlig störning. Vidare anser nämnden att särskild hänsyn bör exempelvis tas till utsatta grupper såsom äldre och sjuka.

Miljönämnden betonar att barnperspektivet är viktigt i frågor som rör trygghet och att detta bör ges en central plats i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Det bör också säkerställas att förslagen inte riskerar att leda till ökad hemlöshet.

Miljönämnden lyfter att förslagen i promemorian inte berör tillsynsmyndigheternas befogenheter att ingripa till fördel för de boende i de fall bostadsrättsföreningen brister i sina skyldigheter. Detta kan leda till otrygga och ohälsosamma boendemiljöer.

Nämnden anser att ytterligare utredning krävs ur ett helhetsperspektiv, med fokus på att stärka skyddet för bostadsrättsinnehavare när föreningens förvaltning är otillräcklig.

Bedömningen av störningar som är skadliga för hälsan är en fråga enligt miljöbalken och omfattar bland annat ohyra, ljudstörningar och lukt. Miljönämnden efterfrågar en närmare analys av hur förslaget förhåller sig till miljöbalkens definition och krav



kopplade till olägenheter för människors hälsa. Förslaget kan medföra ett ökat antal ärenden till miljöförvaltningar och detta bör beaktas i den fortsatta hanteringen av förslaget.

MKB Fastighets AB

MKB anser att ändringarna i hyreslagen som betänkandet hänvisar till har gett hyresvärdar utökade möjligheter att jobba för tryggare områden. Förändringarna innebär att grannars rätt till en trygg vardag väger tyngre än rätten att bo kvar om individer begår brott som drabbar området eller kringboende. Arbetet för att säkerställa trygga och trivsamma områden sker främst genom förebyggande insatser och en god förvaltning. I de fall där det inte räcker behövs dock utökade verktyg, vilket MKB bedömer att utredningens förslag ger.

Det är MKB:s bedömning att betänkandets förslag kan leda till ökad trygghet i och omkring bostadsrätter, vilket kan leda till positiva effekter för hela bostadsområden, vilket därmed kommer fler till gagn.

Stadsbyggnadsnämnden

Stadsbyggnadsnämnden anser att det generellt är positivt att likartade regler gäller i hyresrätter och i bostadsrätter eftersom det ger en enhetlig tillämpning. För en styrelse eller boende i en bostadsrättsförening kan förslagen ge ökad trygghet inom fastigheten. Nämnden framför dock att förslaget även kan ge en ökad otrygghet genom att det egna medlemskapet blir mer osäkert. Nämnden anser att förslaget med nuvarande utformning inte ger styrelsen i bostadsrättsföreningen tillräckligt med stöd med tydliga kriterier för bedömningar.

Ett förtydligande i förslaget är att bostadsrättsföreningar ges möjlighet att utöva tillsyn över hur bostaden används, inte endast över gemensamma installationer och nödvändiga arbeten. Förslaget kan eventuellt förhindra vissa brott, brott som riskerar att drabba boende, eventuella hyresgäster och bostadsrättsföreningar. Nämnden anser dock att det är tveksamt i vilken mån det är lämpligt att ålägga bostadsrättsstyrelser ett sådant ansvar.

Förverkande av bostadsrätt

Förslaget innebär att brott eller misskötsamhet i olika former kan vara skäl för att bostadsrätten ska vara förverkad. Stadsbyggnadsnämnden lyfter att eftersom förslagen inte specificerar vilka brott som kan vara skäl för förverkande ges bostadsrättsstyrelserna ett stort mandat. Nämnden menar att det finns risk för beroendeställningar inom föreningar och rättsosäkra prövningar. Det gör det svårt att bedöma vilka konsekvenser förslaget kan ge på sikt och hur många som berörs.

Stadsbyggnadsnämnden anser att förslaget kan resultera i ett ökat antal hemlösa personer, inklusive familjer med barn, vilket ökar risken att hamna i utanförskap.



Nekande av medlemskap

Förslaget innehåller inget ställningstagande kring hur en bostadsrättsförening ska få information om en eventuell tidigare brottslighet, och inte heller hur bostadsrättsföreningen ska ta ställning till vilka brott som kan komma att påverka tryggheten i och kring fastigheten. Den föreslagna lagtexten ger heller inte några indikationer kring relevansen av tidsperspektivet, det vill säga om det spelar roll hur länge sedan det var som brottsligheten begicks.

Bostadsrättsföreningarna ges stort tolkningsutrymme, och eventuella klargöranden förväntas ske genom prövningar i högre instanser. För den som riskerar att nekas medlemskap kan det vara ytterligare ett hinder till att återetableras inom samhällets ramar. Stadsbyggnadsnämnden anser därmed att förslaget kan resultera i en större godtycklighet i beviljande av medlemskap. Det kan i sin tur resultera i att det blir svårare för vissa grupper att efterfråga bostadsrätter, att bostadstransaktioner blir mer utdragna och oförutsägbara, med en mer segregerad och mindre rörlig bostadsmarknad som följd.

Sverigedemokraterna (SD) har inkommit med en skriftlig reservation.

Stadskontorets bedömning

Med beaktande av inkomna yttranden gör stadskontoret följande sammanfattande bedömning.

Utredningens övergripande syfte, att stärka tryggheten och motverka brottslighet i bostadsrätter och deras närområde, är positivt. Likaså är det lovvärt att likartade regler gäller för både hyresrätter och bostadsrätter. Detta eftersom det ger en mer enhetlig tillämpning. Däremot finner stadskontoret att det, i de förslag som ges i promemorian, finns en avvägning av de konsekvenser som kan uppstå för ett mindre antal personer i förhållande till en ökad trygghet för det stora flertalet.

Stadskontoret delar MKB:s uppfattning att trygga bostadsområden skapas genom förebyggande insatser samt en god förvaltning. Utredningens förslag ger utökade verktyg i de fall detta inte är tillräckligt. Förslagen ger bostadsrättsföreningar ett större mandat, än nuvarande lagstiftning, att besluta om att neka medlemskap samt att besluta om att en bostadsrätt ska anses förverkad. Samtidigt finns det viss otydlighet som riskerar medföra att bostadsrättsföreningarnas styrelser gör godtyckliga bedömningar.

Utredningen lyfter att förslagen bedöms öka tryggheten för många barn. Samtidigt ser stadskontoret att förslagen dock kan leda till att antalet barn som får lämna sin bostad ökar i viss utsträckning.

Den utökade möjligheten för en person, som utsatts för brott av en närstående, att bo kvar i sin bostad bedömer utredningen stärker barnets möjlighet att bo kvar.



Stadskontoret vill betona att barnperspektivet är viktigt i frågor som berör trygghet och bör ytterligare beaktas i det fortsatta arbetet.

Förslagen bedöms enligt utredningen ha en relativt begränsad effekt på socialtjänsternas verksamhet. Stadskontoret bedömer dock att antalet underrättelser innan ett förverkande av bostadsrätt kan öka, men omfattningen är svårbedömd. I det vidare arbetet bör det säkerställas att förslagen inte riskerar att leda till ökad hemlöshet och segregation.

En viktig aspekt som även lyfts fram av miljönämnden är att förslagen i promemorian inte berör tillsynsmyndigheternas befogenheter att ingripa till fördel för de boende i de fall en bostadsrättsförenings styrelse brister i sina skyldigheter. En ytterligare utredning är önskvärd med fokus på att stärka skyddet för bostadsrättsinnehavare i de fall då bostadsrättsföreningens förvaltning är otillräcklig.

Nedan följer reflektioner över förslag och bedömningar i promemorian.

Förslag avseende förverkande av bostadsrätt på grund av brott

4.5 Ansvar för tryggheten i fastigheten

Bostadsrättshavaren har en skyldighet att bevara tryggheten i och utanför huset. Utredningens förslag syftar till att skärpa denna skyldighet med formuleringar i bostadsrättslagen. Bristande skötsamhet och särskilt allvarliga fall av bristande skötsamhet föreslås införas som ett uppsamlande begrepp för olika former av åsidosättanden i bostadsrättslagen. Stadskontoret bedömer att det finns behov av att förtydliga detta begrepp för att undvika subjektiva bedömanden. Det finns en risk att regelverket i annat fall kan skapa en rädsla eller otrygghet för att förlora sin bostadsrätt.

Bedömning av begreppet störningar som är skadliga för hälsan och omfattar bland annat ohyra, ljudstörningar och lukt, enligt miljöbalken. Stadskontoret ser ett behov av en fördjupad analys av hur förslaget i promemorian förhåller sig till miljöbalkens definition, då det kan medföra ett ökat antal ärenden till kommunernas miljöförvaltningar.

Stadskontoret instämmer i utredningens bedömning att en utvidgad skyldighet för bostadsrättsföreningen att underrätta socialnämnden innan bostadsrätten sägs upp kan förbättra förutsättningarna för socialnämnden att vidta lämpliga åtgärder innan förverkande sker. Detta är positivt utifrån ett barnperspektiv då ett förverkande kan innebära stora konsekvenser för de berörda barnen.

4.6 Förverkande vid brott i närmiljön

Utredningen föreslår att föreningen ska kunna säga upp bostadsrättshavaren på grund av att bostadsrätten är förverkad om bostadsrättshavaren gör sig skyldig till brottslighet



som medför en försämring av närmiljön. Det anges att det krävs att brottsligheten har ett visst allvar eller omfattning samt att brottslighetens straffvärde har en betydelse. Det finns i dessa fall inget krav på att först uppmana bostadsrättshavaren att vidta rättelse eller underrätta socialnämnden. Stadskontoret menar att det är svårt att bedöma vilka konsekvenser förslaget kan medföra då det finns en inbyggd godtycklighet om vilka brott som kan anses vara skäl till förverkande.

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. Stadskontoret ser behov av förtydliganden och vidare analys av effekterna av bostadsrättshavares tillsynsansvar över sitt barn. Det är, enligt stadskontorets bedömning, oklart hur en bostadsrättshavare som är förälder ska visa för bostadsrättsföreningen att hen inte brustit i sitt vårdnadshavaransvar. Stadskontoret vill i sammanhanget lyfta fram att det är svårt att bedöma i vilken omfattning socialtjänstens arbete kommer att påverkas.

4.7 Förverkande vid brott i lägenheten

En bostadsrätt föreslås ska vara förverkad om lägenheten, eller ett utrymme som hör till den, används för allvarlig brottslighet eller för brott som begås vanemässigt eller i större omfattning. Detsamma gäller om ett utrymme som hyrs genom ett separat avtal med föreningen och som har ett direkt samband med lägenheten, används på samma sätt.

Utredningen föreslår vidare att användningen av lägenheten för tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning ska omfattas av de skärpta reglerna om förverkande. Stadskontoret ser positivt på förslaget om förverkande vid brott i lägenheten men precis som för brott i närmiljön finns det en inbyggd godtycklighet om vilka brott som kan anses vara skäl till förverkande. Kriminalisering av sexköp har utformats för att skydda utsatta kvinnor. I fråga om de fall när brottsligheten berör tillfälliga sexuella förbindelser mot ersättning bör ett brottsofferperspektiv även beaktas.

Stadskontoret ser positivt på att de tidsfrister inom vilka föreningen måste säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning föreslås förlängas från två till sex månader. Förslaget ger en förening bättre förutsättningar att agera från det att föreningen fått vetskap om ett förhållande som utgör grund för förverkande.

4.8 Bostadsrättshavare och andra boende som utsätts för brott

Utredningen bedömer att bostadsrätten inte ska vara förverkad om det är oskäligt. Här menar utredningen att hänsyn ska tas till om en närstående eller tidigare närstående har utsatt bostadsrättshavaren eller någon i dennes hushåll för brott. Den utökade möjligheten för en person som utsatts för brott av en närstående att bo kvar i sin



bostad bedöms ha positiva effekter för kvinnor. Dels bidrar det till att öka jämställdheten mellan kvinnor och män, dels till att uppnå det jämställdhetspolitiska delmålet att mäns våld mot kvinnor ska upphöra.

Förslaget gäller i de fall då den som utsätts för våld äger bostadsrätten. Stadskontoret bedömer att förslaget riskerar att ge otillräckligt skydd i de fall där våldsutövaren äger en del av eller hela bostaden eftersom regeln då inte är aktuell. Utredningen lyfter att om den brottsutsatta äger en del av bostaden som ska förverkas kan det vara möjligt att komma överens att den brottsutsatta personen ska förvärva lägenheten. Det kräver dock att den våldsutsatta har möjlighet att köpa ut våldsutövaren från bostadsrätten, vilket enbart är möjligt för resursstarka våldsutsatta. 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 denne själv. Stadskontoret anser att det behöver tydliggöras hur en bostadsrättsförening ska hantera detta. I annat fall kommer ett stort ansvar läggas på den våldsutsatta.

4.9 Skyndsam handläggning av vissa tvister

Stadskontoret ser positivt på att tvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet, användning av lägenheten för brott och brottslighet som likställs med störningar i boendet ska handläggas skyndsamt. Det följer regelverket för tvister gällande uppsägning av hyresrätter. Det är viktigt att det inte uppstår långa rättsprocesser då dessa ärenden påverkar tryggheten inom fastigheten och området.

5.5 Hur regleringen av förslaget att neka medlemskap på grund av brott bör utformas

Utredningen har bedömt att nekandet av medlemskap på grund av brott bör utökas och förtydligas. Det föreslås att en bostadsrättsförening alltid ska få neka medlemskap om sökanden eller någon annan som ska använda lägenheten har gjort sig skyldig till brottslighet. Det gäller i de fall där det finns anledning att anta att bostads- eller närmiljön för föreningens medlemmar skulle försämrats på ett sätt som inte skäligen bör tålas. Utformning av en sådan bestämmelse är att betrakta som framtidsytande och är tänkt att motverka brottslighet och otrygghet i bostäder och närmiljön.

Utredningen har inte haft i uppdrag att utreda hur bostadsrättsföreningar ska eller kan få kännedom om den sökande har gjort sig skyldig till brott. Föreningar har inte någon lagstadgad rätt att be en sökande att uppvisa utdrag ur belastningsregistret. Utredaren menar också att det inte är önskvärt att föreningar regelmässigt efterforskar förekomst av brott inför ett beslut om medlemskap i bostadsrättsföreningen.

Stadskontoret anser att andemeningen i förslaget är positivt men att det finns en del utmaningar för bostadsrättsföreningars styrelser. Det är inte tydligt hur styrelsen ska kunna få kännedom om skäl som kan ligga till grund för nekande av medlemskap. Det



gäller särskilt i de områden där kriminella kan antas ha en viss påverkan på lokalsamhället. Det finns även en risk att ett nekande av medlemskap kan beslutas för de personer som har avtjänat sitt straff men numera är skötsamma.

Det finns i förslaget även försvårande omständighet då det inte är givet vilka brottstyper som en förening kan åberopa för ett nekande, vilket bidrar till att bedömningar kan bli subjektiva. Stadskontoret menar att en tydligare vägledning för bostadsrättsföreningar bör tas fram än de nuvarande författningskommentarerna för att minimera godtyckliga bedömningar.

Övriga förslag

7.1 Bättre möjlighet att kontrollera hur lägenheten används

Ett förtydligande i förslaget är att bostadsrättsföreningar ges möjlighet att utöva tillsyn över hur bostaden används, inte endast över gemensamma installationer och nödvändiga arbeten. Förslaget kan eventuellt förhindra vissa brott, brott som riskerar att drabba boende, eventuella hyresgäster och bostadsrättsföreningar. Stadskontoret anser dock att det är tveksamt i vilken mån det är lämpligt att ålägga bostadsrättsstyrelser ett sådant ansvar.

Ansvariga

Martin Ljungberg Nämndsekreterare
Ana Maria Deliv Avdelningschef
Andreas Norbrant Stadsdirektör



Datum

2026-03-10

Adress

August Palms Plats 1

Diarienummer

STK-2025-1824

Yttrande

Till

Justitiedepartementet

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

Ju2025/02569

Sammanfattning

Malmö stad har av Justitiedepartementet fått möjlighet att lämna synpunkter på promemorian Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28).

Förslagen i promemorian syftar till att stärka tryggheten i bostadsrätter. Det föreslås införas regler i bostadsrättslagen om förverkande av bostadsrätter som motsvarar de som gäller för förverkande av hyresrätter samt om möjligheterna att neka medlemskap i en bostadsrättsförening på grund av brott. I promemorian lämnas också förslag till förändring, om bostadsrättsföreningens tillgång till lägenheten för nödvändig tillsyn av lägenheten eller av hur den används, om betalning av avgifter och om ombuds ansvar för kostnader vid vårdslös processföring.

Malmö stad ser positivt på utredningens övergripande syfte att stärka tryggheten och motverka brottslighet. Malmö stad ser fördelar med att lagstiftningen som reglerar bostadsrätter harmonieras med den lagstiftning som gäller för hyresrätter men vill samtidigt lyfta en del risker med förslagen i promemorian.

Förslagen bedöms ge bostadsrättsföreningar ett större mandat än nuvarande lagstiftning. Samtidigt vill Malmö stad framhålla att det finns otydligheter i förslagen som riskerar medföra att bostadsrättsföreningars styrelser gör godtyckliga bedömningar. Det bör beaktas att en bostadsrättsförening vanligtvis företräds av sina medlemmar, vilka oftast är lekmän inom området. Malmö stad anser att regelverket behöver utformas på ett sätt som leder till ökad trygghet snarare än bidrar till ökad utsatthet. Malmö stad ser en risk att det istället leder till en rädsla eller otrygghet för att förlora sin bostad vid mindre förseelser eller subjektivt bedömda beteenden.

Utredningen lyfter att förslagen bedöms öka tryggheten för många barn. Malmö stad vill påpeka att förslagen dock kan leda till att ett ökat antal barn får lämna sin bostad. Malmö stad bedömer att antalet underrättelser innan ett förverkande av bostadsrätt kan



öka, men omfattningen är svårbedömd. I det vidare arbetet bör det säkerställas att förslagen inte riskerar att leda till ökad hemlöshet och segregation samt att barnperspektivet är viktigt i frågor som rör trygghet och att detta bör ges en central plats i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

Förslagen i promemorian berör inte tillsynsmyndigheternas befogenheter att ingripa till fördel för de boende i de fall en bostadsrättsförenings styrelse brister i sina skyldigheter. Malmö stad välkomnar därför en utredning med fokus på att stärka skyddet för bostadsrättsinnehavare i de fall då bostadsrättsföreningens förvaltning är otillräcklig.

Yttrande

4.5 Ansvar för tryggheten i fastigheten

Malmö stad bedömer att det finns behov av att förtydliga begreppet bristande skötsamhet för att undvika subjektivt bedömda beteenden. Det finns en risk att regelverket i annat fall kan skapa en rädsla eller otrygghet för att förlora sin bostadsrätt.

Bedömning av begreppet störningar som är skadliga för hälsan är även en fråga enligt miljöbalken. Malmö stad ser ett behov av en fördjupad analys hur förslaget i promemorian förhåller sig till miljöbalkens definition, då förändringarna skulle kunna innebära ett ökat antal ärenden till kommunernas miljöförvaltningar.

Malmö stad ser positivt på en utvidgad skyldighet för bostadsrättsföreningen att underrätta socialnämnden innan bostadsrätten sägs upp. Detta kan förbättra förutsättningarna för socialnämnden att vidta lämpliga åtgärder innan ett förverkande sker, vilket har särskilt stor betydelse i de fall då det finns barn i familjen.

4.6 Förverkande vid brott i närmiljön

Malmö stad anser att det är svårt att bedöma vilka konsekvenser promemorians förslag kan medföra. Detta eftersom det enbart anges att det krävs att brottsligheten har ett visst allvar eller omfattning samt att brottslighetens straffvärde har en betydelse.

Malmö stad vill varna för att detta kan medföra en godtycklighet om vilka brott som kan anses vara skäl till förverkande. Eftersom förslagen inte specificerar vilka brott som kan vara skäl för förverkande ges bostadsrättsstyrelserna ett stort mandat. Det finns risk för beroendeställningar inom föreningar och rättsosäkra prövningar. Det gör det svårt att bedöma vilka konsekvenser förslaget kan ge på sikt och hur många som berörs.

Vidare ser Malmö stad ett behov av förtydliganden och vidare analys av effekterna av bostadsrättshavares tillsynsansvar över sitt barn. Malmö stad ser svårigheter i hur en bostadsrättsförening ska kunna bedöma om en vårdnadshavare har brustit i tillsynen över sitt barn. Det är också oklart hur en bostadsrättshavare som är förälder ska visa



för bostadsrättsföreningen att hen inte brustit i sitt vårdnadshavaransvar. Det ställer också krav på att hyresnämnden har kompetens i frågor om vårdnadshavaransvar. Malmö stad vill i sammanhanget lyfta fram betydelsen av socialtjänstens arbete i de fall där barn är involverade. Det är samtidigt svårt att bedöma i vilken omfattning socialtjänstens arbete kommer att påverkas av de föreslagna förändringarna.

4.7 Förverkande vid brott i lägenheten

Malmö stad anser att precis som för brott i närmiljön finns det utmaningar med bedömning om vilka brott som kan anses vara skäl till förverkande. Generellt sett är förverkande vid allvarliga brott i lägenhet dock något positivt som kan bidra till tryggare bostadsområden.

Malmö stad 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 Malmö stad ser en risk att förslaget kan drabba den brottsutsatta. Malmö stad efterfrågar en djupare analys av förslagets konsekvenser ur ett brottsofferperspektiv.

Malmö stad ser positivt på att de tidsfrister inom vilka bostadsrättsföreningen måste säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning följer det som är beslutat för den hyresrättsliga regleringen. En förlängning från två till sex månader ger en förening bättre förutsättningar att agera från det att föreningen fått vetskap om ett förhållande som utgör grund för förverkande.

4.8 Bostadsrättshavare och andra boende som utsätts för brott

Malmö stad ser en risk att de personer som utsätts för våld av närstående inte ges tillräckligt skydd. Detta då det föreslagna skyddet för en person som utsatts för brott av en närstående och möjligheten att bo kvar i sin bostad inte är tillräckligt säkrad. I de fall där våldsutövaren äger en del av eller hela bostaden är förslaget inte aktuellt. Utredningen lyfter att om den brottsutsatta äger en del av bostaden som ska förverkas kan det vara möjligt att komma överens att den brottsutsatta personen ska förvärva lägenheten. Malmö stad bedömer att det dock kräver att den våldsutsatta har möjlighet att köpa ut våldsutövaren från bostadsrätten, vilket enbart är möjligt för resursstarka våldsutsatta. 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 denne själv. Malmö stad anser att det finns behov av att klargöra hur en bostadsrättsförening ska hantera detta annars riskerar det läggas ett stort ansvar på den våldsutsatta.



4.9 Skyndsam handläggning av vissa tvister

Malmö stad ser positivt på att tvister som rör särskilt allvarlig bristande skötsamhet, användning av lägenheten för brott och brottslighet som likställs med störningar i boendet ska handläggas skyndsamt. Det blir då liknande det som idag gäller för hyresrätter.

5. Nekat medlemskap på grund av brott

Malmö stad ser fördelar med förslaget förebyggande syfte. Samtidigt ser Malmö stad utmaningar med hur bostadsrättsföreningars styrelser ska kunna göra avvägningar och beslut på säkra grunder. Dels att få kunskap som ligger till grund för sitt beslut, dels i de områden där kriminella kan antas ha en viss påverkan på lokalsamhället.

Vidare ser Malmö stad att förslagen kan försvåra för personer som 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. Det finns i förslaget även en inbyggd svårighet då det inte är givet vilka brottstyper som en förening kan åberopa för ett nekande, vilket bidrar till att bedömningar kan bli subjektiva.

Malmö stad menar att en tydligare vägledning för bostadsrättsföreningar bör tas fram än de nuvarande författningskommentarerna för att minimera godtyckliga bedömningar.

7.1 Bättre möjlighet att kontrollera hur lägenheten används

Ett förtydligande i förslaget är att bostadsrättsföreningar ges möjlighet att utöva tillsyn över hur bostaden används, inte endast över gemensamma installationer och nödvändiga arbeten. Förslaget kan eventuellt förhindra vissa brott, brott som riskerar att drabba boende, eventuella hyresgäster och bostadsrättsföreningar. Malmö stad anser dock att det är tveksamt i vilken mån det är lämpligt att ålägga bostadsrättsstyrelser ett sådant ansvar.

Ordförande

Katrin Stjernfeldt Jammeh

Sekreterare

Martin Ljungberg