



Malmö stad
Kommunstyrelsen

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