

Motion om införande av bakgrundskontroller vid upplåtelse av bostäder i allmännyttiga bostadsaktiebolag

Motion av Sergej Salnikov (SD)

Förslag till beslut

Kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.
Motionen avslås med hänvisning till vad som sägs i utlåtandet.

Föredragande borgarrådet Clara Lindblom

Sammanfattning av ärendet

I en motion till kommunfullmäktige av Sergej Salnikov (SD) föreslås att Stockholms stad, tillsammans med de allmännyttiga bostadsbolagen AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, utvecklar och inför rutiner för bakgrundskontroller vid nya hyreskontrakt. Motionären föreslår att dessa kontroller ska omfatta en granskning av om bostadssökande har en historik av störningar, olaglig verksamhet eller annan problematik som kan påverka tryggheten i bostadsområdet.

Beredning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, socialnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret anser att en utökning av bakgrundskontrollerna, inklusive möjligheten att använda utdrag ur belastningsregistret, skulle kräva tydliga regelverk för vilka brott som ska ligga till grund för avslag samt hur länge en brottslig gärning ska anses relevant vid prövningen av bostadssökande. Det skulle även medföra längre handläggningstider, ökade kostnader och en mer resurskrävande uthyrningsprocess, vilket skulle kunna påverka tillgången till bostäder.

Socialnämnden anser att de gemensamma regler för godkännande av hyresgäster som stadens allmännyttiga bostadsbolag redan har, i kombination med det vräkningsförebyggande arbete bostadsbolagen i samverkan med socialtjänsten utför, är tillräckliga för att säkerställa att hyresgäster ska kunna uppfylla sina åtaganden.

Stockholms Stadshus AB ser att bostadsbolagen redan har tydliga riktlinjer och processer för att pröva hyresgästers lämplighet och att det arbete som bedrivs syftar till att upprätthålla trygga boendemiljöer. Vid en utveckling av detta arbete bör olika alternativ övervägas för att säkerställa att uthyrningen fortsatt sker rättssäkert och effektivt, utan att skapa onödiga hinder för bostadssökande.

Föredragande borgarrådets synpunkter

Stockholm ska vara en trygg, säker och välkomnande stad. Här ska alla kunna uppleva både trygghet i vardagen och kunna lita på att man kan leva ett gott liv. Arbetet för att åstadkomma hållbara och trygga boendemiljöer är viktigt för hela stadens utveckling. De allmännyttiga bostadsbolagen har en central roll i detta arbete.

Stadens allmännyttiga bostadsbolag har gemensamma regler för godkännande av hyresgäst. Dessa syftar till att säkerställa att bostadssökande kan uppfylla sina skyldigheter som hyresgäster och inkluderar ekonomisk prövning samt kontakt med tidigare hyresvärd. För befintliga hyresgäster sker arbetet enligt hyreslagen och en bolagens policy för att förebygga vräkningar, ofta i samverkan med socialtjänsten.

Bostadsbolagen har ett brett uppdrag som övergripande syftar till att skapa en socialt hållbar stad. En viktig del av uppdraget är att arbeta vräkningsförebyggande. Ett fungerande vräkningsförebyggande arbete kännetecknas av systematisk samverkan som möjliggör för socialtjänsten att i ett tidigt skede erbjuda stöd till personer som av olika skäl inte uppfyller sina skyldigheter som hyresgäster. I detta sammanhang är det också viktigt att påpeka att ett stort arbete redan pågår med den nya socialtjänstlag som börjar gälla i juli 2025 och som syftar till att göra socialtjänsten både mer tillgänglig och förebyggande.

Utöver detta har bostadsbolagen ett omfattande brottsförebyggande arbete tillsammans med bland annat polis, stadsdelsnämnder, lokala brottsförebyggande råd och fastighetsägarföreningar. Bostadsbolagen deltar också aktivt i stadens satsningar mot välfärdsbrott.

Bostadsbolagen har ett ansvar att agera rättssäkert och likabehandlande vid uthyrning, samtidigt som de verkar för att stärka tryggheten i bostadsområdena. Motionären föreslår en utökning av bakgrundskontrollerna, inklusive möjligheten att använda utdrag ur belastningsregistret. Detta skulle leda till svåra juridiska avvägningar för våra bostadsbolag, både kring vilka brott som ska ligga till grund för avslag samt hur länge en brottslig gärning ska anses relevant vid prövningen av bostadssökande.

Med anledning av detta föreslår jag att motionen avslås.

Bilaga

Motion om införande av bakgrundskontroller vid upplåtelse av bostäder i allmännyttiga bostadsaktiebolag, dnr KS 2024/1024-1

Borgarrådsberedningen tillstyrker föredragande borgarrådets förslag.

Kommunstyrelsen delar borgarrådsberedningens uppfattning och föreslår att kommunfullmäktige beslutar enligt föredragande borgarråds förslag.

Stockholm den 18 juni 2025

Karin Wanngård
Kommunstyrelsens ordförande

Reservation av Gabriel Kroon (SD) enligt följande.

Jag föreslår att kommunstyrelsen föreslår att kommunfullmäktige beslutar följande.

1. Att kommunstyrelsen föreslår kommunfullmäktige att bifalla motionen.
2. Därutöver anföra följande:

Vi vill tacka socialförvaltningen för svaret på motionen. Vi noterar socialförvaltningens invändningar gällande motionen, men menar samtidigt att förvaltningen inte riktigt bemöter den nya vinkling som motionen innebär. Motionen har ett starkt socialt syfte, att med bakgrundskontroller identifiera personer med ett socialt behov. Idag aktiveras socialtjänsten när ett potentiellt vräkningsärende redan är ett faktum. Vi menar att det vore en god ordning om man lyckades identifiera personer med social problematik redan när ett nytt kontrakt är aktuellt. Syftet är att aktivera ett förebyggande socialt arbete för att undkomma framtida problem.

Ärendet

I en motion till kommunfullmäktige av Sergej Salnikov (SD) föreslås att Stockholms stad, tillsammans med de allmännyttiga bostadsbolagen AB Svenska Bostäder, AB Stockholmshem, AB Familjebostäder och Micasa Fastigheter i Stockholm AB, utvecklar och inför rutiner för bakgrundskontroller vid nya hyreskontrakt.

Motionären föreslår att dessa kontroller ska komplettera nuvarande kreditprovningar genom att även omfatta en granskning av om bostadssökande har en historik av störningar, olaglig verksamhet eller annan problematik som kan påverka tryggheten i bostadsområdet. Syftet är att minska risken för framtida konflikter mellan hyresgäster och att förhindra allmänna störningar.

Vidare föreslås att tydliga riktlinjer upprättas för hur bostadsbolagen ska agera om en bakgrundskontroll visar tidigare misskötsamhet, inklusive möjligheter till samverkan med sociala myndigheter för att erbjuda stöd. Motionären betonar att kontrollerna ska ske i enlighet med GDPR och på ett rättssäkert och likabehandlande sätt.

Genom att införa denna rutin anser motionären att bostadsbolagen kan minska kostnader för störningsärenden och rättsliga processer, samtidigt som stöd kan ges i tid till hyresgäster med behov av hjälp.

Remissammanställning

Ärendet har remitterats till stadsledningskontoret, socialnämnden och Stockholms Stadshus AB.

Stadsledningskontoret

Stadsledningskontorets tjänsteutlåtande daterat den 28 mars 2025 har i huvudsak följande lydelse.

Stadsledningskontoret kan konstatera att de allmännyttiga bostadsbolagen i Stockholm redan har etablerade rutiner för att säkerställa trygga boendemiljöer. De allmännyttiga bostadsbolagen har gemensamma regler för godkännande av hyresgäster, vilka syftar till att säkerställa att en sökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst och omfattar inkomstkrav, kreditvärdighet samt boendereferenser.

Stadsledningskontoret menar att en utökning av bakgrundskontrollerna, inklusive möjligheten att använda utdrag ur belastningsregistret, skulle kräva tydliga regelverk för vilka brott som ska ligga till grund för avslag samt hur länge en brottslig gärning ska anses relevant vid provningen av bostadssökande. Det skulle även medföra längre handläggningstider, ökade kostnader och en mer resurskrävande uthyrningsprocess, vilket skulle kunna påverka tillgången till bostäder.

Stadsledningskontoret föreslår kommunstyrelsen att föreslå kommunfullmäktige att avslå motionen med hänvisning till vad som sägs i tjänsteutlåtandet.

Socialnämnden

Socialnämnden beslutade vid sitt sammanträde den 18 februari 2025 följande.

Socialnämnden godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande som svar på remissen.

Reservation av Tapani Juntunen (SD), se Reservationer m.m.

Socialförvaltningens tjänsteutlåtande daterat den 10 december 2024 har i huvudsak följande lydelse.

Stockholmshem, Familjebostäder, Svenska Bostäder, Stadsholmen och Micasa fastigheter har gemensamma regler för godkännande av hyresgäst¹. Reglerna finns i syfte att säkerställa att en sökande kan fullgöra sina skyldigheter som hyresgäst och omfattar inkomstkrav, kreditvärdighet samt boendereferenser.

Vad gäller boendereferenser krävs att sökande som tidigare blivit avhyst på grund av hyresskuld provas som hyresgäst tidigast ett år efter att det tidigare hyresavtalet upphört, samt att den hyresskuld som låg till grund för avhysningen ska vara betald innan prövning kan ske. Sökande som tidigare blivit avhyst på grund av störningar kan provas som hyresgäst tidigast tre år efter det att det tidigare hyresförhållandet upphört. Som utgångspunkt gäller att varje ärende ska provas individuellt.

Stadens allmännyttiga bostadsbolag har ett mångfacetterat uppdrag som övergripande syftar till att skapa en socialt hållbar stad. En del av uppdraget är att, i samverkan med socialtjänsten, arbeta vräkningsförebyggande. Ett fungerande vräkningsförebyggande arbete kännetecknas av systematisk samverkan som möjliggör för socialtjänsten att i ett tidigt skede erbjuda stöd till personer som av olika skäl inte uppfyller sina skyldigheter som hyresgäster.

I stadens system för integrerad ledning (ILS) finns en indikator rörande socialtjänstens vräkningsförebyggande arbete, *Andel avhysningar som kunnat avvärjas efter inkommet meddelande till förvaltningen från hyresvärden*. Siffror från 2023 visade att 97 procent av avhysningarna som aviserades från hyresvärd kunde avvärjas.

Förvaltningen menar att de gemensamma regler för godkännande av hyresgäster som stadens allmännyttiga bostadsbolag redan har, i kombination med det vräkningsförebyggande arbete bostadsbolagen i samverkan med socialtjänsten utför, är tillräckliga för att säkerställa att hyresgäster ska kunna uppfylla sina åtaganden.

Stockholms Stadshus AB

Stockholms Stadshus AB:s yttrande daterat den 25 februari 2025 har i huvudsak följande lydelse.

¹ [Gemensamma regler för godkännande av hyresgäst - Bostadsförmedlingen i Stockholm AB](#), hämtad 2024-12-09.

Kommunfullmäktiges budget fastslår att Stockholm ska vara en trygg och säker stad, där de allmännyttiga bostadsbolagen har en viktig roll i att skapa hållbara och trygga boendemiljöer. De allmännyttiga bostadsbolagen har ett ansvar att säkerställa att uthyrningen sker på ett rättssäkert och likabehandlande sätt, samtidigt som tryggheten i bostadsområdena värnas.

Koncernledningen kan konstatera att arbetet med bakgrundskontroller redan är en etablerad del av bostadsbolagens uthyrningsprocess. Nuvarande rutiner omfattar kreditprövningar samt kontroller av tidigare boendehistorik i syfte att säkerställa att den bostadssökande kan fullgöra sina åtaganden som hyresgäst. Detta arbete sker i enlighet med gällande regelverk och med beaktande av dataskyddslagstiftningen, GDPR.

I motionen föreslås en utökning av bakgrundskontrollerna, inklusive möjligheten att använda utdrag ur belastningsregistret. Dotterbolagen har i sitt remissvar lyft fram att ett sådant förfarande skulle kräva tydliga regelverk för vilka brott som ska ligga till grund för avslag samt hur länge en brottslig gärning ska anses relevant vid prövningen av bostadssökande. Det skulle även medföra längre handläggningstider, ökade kostnader och en mer resurskrävande uthyrningsprocess, vilket skulle kunna påverka tillgången till bostäder.

Koncernledningen ser att bostadsbolagen redan har tydliga riktlinjer och processer för att pröva hyresgästers lämplighet och att det arbete som bedrivs syftar till att upprätthålla trygga boendemiljöer. Vid en utveckling av detta arbete bör olika alternativ övervägas för att säkerställa att uthyrningen fortsatt sker rättssäkert och effektivt, utan att skapa onödiga hinder för bostadssökande.

Underremisser

Dotterbolagens svar har i huvudsak följande lydelse:

Bostadsbolagen har redan idag etablerade rutiner för bakgrundskontroller vid uthyrning, i enlighet med GDPR och rättssäkerhet. Dessa kontroller syftar till att säkerställa att bostadssökande kan uppfylla sina skyldigheter som hyresgäster och inkluderar ekonomisk prövning samt kontakt med tidigare hyresvärd. Om allvarliga störningar eller misskötsamhet har förekommit, avslås ansökan. För befintliga hyresgäster sker arbetet enligt Hyreslagen och en styrelseantagen policy för att förebygga vräkningar, ofta i samverkan med socialtjänsten.

Förslaget om att införa utdrag ur belastningsregistret avstyrks. Bolagen framhåller att detta skulle kräva tydliga regelverk för vilka brott som ska leda till avslag och hur länge ett brott ska vara relevant. Bolagen betonar också att detta skulle leda till längre handläggningstider, högre kostnader och ökad resursåtgång, vilket kan resultera i intäktsbortfall. Det gemensamma remissvaret har tagits fram av de fyra bostadsbolagen tillsammans och understryker att motionens förslag i stort sett redan är implementerat i dagens arbete.

Reservationer m.m.

Socialnämnden

Reservation av Tapani Juntunen (SD)

1. att socialnämnden tillstyrker motionen, samt
2. att därutöver anföra följande:

Vi vill tacka socialförvaltningen för svaret på motionen. Vi noterar socialförvaltningens invändningar gällande motionen, men menar samtidigt att förvaltningen inte riktigt bemöter den nya vinkling som motionen innebär.

Motionen har ett starkt socialt syfte, att med bakgrundskontroller identifiera personer med ett socialt behov. Idag aktiveras socialtjänsten när ett potentiellt vräkningsärende redan är ett faktum. Vi menar att det vore en god ordning om man lyckades identifiera personer med social problematik redan när ett nytt kontrakt är aktuellt. Syftet är att aktivera ett förebyggande socialt arbete för att undkomma framtida problem.