



Malmö stad

Miljöförvaltningen

Tjänsteskrivelse

Datum: 2026-01-16

Vår referens:

Camilla Nordberg Miljöinspektör

Epost:

camilla.nordberg@malmo.se

Diarienummer:

MN-2025-11421

Remiss från Justitiedepartementet - Stärkt trygghet i bostadsrätter

Sammanfattning

Stadskontoret har översänt remiss från Justitiedepartementet om att stärka trygghet i bostadsrätter. Det föreslås att bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten inom fastigheten ska förtydligas och skärpas vid vissa typer av brottsliga handlingar eller allvarliga ordningsstörningar. Det innebär att bostadsrättslagen i så fall får regler om förverkande av bostadsrätter som motsvarar de som sedan 1 juli 2024 gäller för hyresrätter.

Miljöförvaltningen ser positivt på att regler för förverkande av bostadsrätter införs motsvarande de som finns för hyresrätter. Regelverket får dock inte utformas på ett sätt som skapar rädsla för de boende att förlora sin bostad. Vidare finns ett behov av vidare utredning om att stärka skyddet för bostadsrättsinnehavare där förvaltningen brister.

Förslag till beslut

Miljönämnden föreslås besluta

1. Miljönämnden godkänner förvaltningens förslag till yttrande.
2. Paragrafen justeras omedelbart.

Beslutsunderlag

- Tjänsteskrivelsen, daterad 2026-01-16
- Förslag till yttrande, daterat 2026-01-15
- Remiss Stärkt trygghet i bostadsrätter

Beslutsplanering

Miljönämnden 2026-01-29

Beslutet skickas till

Kommunstyrelsen

Ärendet

Stadskontoret har översänt remiss från Justitiedepartementet om stärkt trygghet i bostäder. Svar till kommunstyrelsen önskas senast 2026-02-05.

Sedan den 1 juli 2024 gäller nya bestämmelser i jordabalken (hyreslagen) som innebär att en hyresgäst kan förlora sin bostad om denne gör sig skyldig till vissa brott. Syftet med regleringen är att öka tryggheten i bostadsmiljöer, särskilt

i områden där otrygghet och brottslighet är utbredd. Mot bakgrund av att upplevd otrygghet förekommer i ungefär lika stor omfattning i bostadsrätter som i hyresrätter föreslås nu motsvarande bestämmelser även för bostadsrättshavare.

Förslagen innebär att en bostadsrätt kan förverkas om bostadsrättshavaren begår brott av viss allvarlig karaktär eller på annat sätt brister i sin skötsamhet. Detta avser bland annat olovlig andrahandsuthyrning, narkotikahantering, vapeninnehav, skadegörelse eller grov misskötsel av bostaden, liksom upprepade eller allvarliga störningar som påverkar grannars hälsa, säkerhet eller boendemiljö. Åtgärder ska även kunna vidtas vid brottslig verksamhet som bedrivs i eller i anslutning till fastigheten, såsom narkotikahandel eller grova våldsbrott samt i de fall brott begås av inneboende eller gäster och bostadsrättshavaren inte vidtar skäliga åtgärder för att förhindra detta.

Vidare föreslås att bostadsrättsföreningar ska ges möjlighet att neka medlemskap på motsvarande grunder. Sammantaget syftar förslagen till att stärka tryggheten inom bostadsrättsföreningarnas bestånd och i närområdet i stort. Effekten förväntas främst i särskilt utsatta områden där otryggheten är hög.

Konsekvensbeskrivning

I utredningen framgår att barn och andra hushållsmedlemmar kan påverkas negativt när en bostadsrättshavare blir av med sin bostadsrätt. Att förlora bostaden kan innebära en otrygg situation och svårigheter att återkomma till bostadsmarknaden. Samtidigt betonas att bostadsrättshavarens och hushållets intressen måste vägas mot föreningens ansvar för tryggheten i området.

Föreningen behöver kunna säga upp en bostadsrätt när bostadsrättshavaren, eller någon denne ansvarar för, genom brott eller annat allvarligt beteende skapar otrygghet. Mot denna bakgrund bedöms konsekvenserna för övriga familjemedlemmar som acceptabla. Det samlade intresset av en trygg och lugn boendemiljö anses väga tyngre än den enskildes och familjens intresse av att bo kvar.

Miljöförvaltningens bedömning

Miljöförvaltningen framhåller att trygghet i bostadsområden är en central förutsättning för kommunens välbefinnande och invånare bör vistas i säkra och trygga boenden och områdena intill. Därför ses det som positivt att bostadsrättslagen får regler som motsvarar de som gäller för hyresrätter.

Föreslagna åtgärder för ökad trygghet i bostadsrätter behöver utformas med hänsyn till rättssäkerhet och de boendes upplevda trygghet. Lagstiftningen

behöver därför vara tydligt avgränsad och proportionerlig så att den riktas mot allvarlig misskötsel och brottslighet utan att skapa rädsla eller otrygghet bland skötsamma boende. För att uppnå detta krävs klara definitioner och skydd mot godtycklig användning så att det inte finns risk att regelverket används för att vräka individer på osakliga grunder. En sådan balans är avgörande för att stärka tryggheten i boendemiljön utan att förstöra tilliten till bostadsrättssystemet.

Remissens förslag fokuserar på att stärka bostadsrättsföreningarnas egna möjligheter att agera mot brottslighet och allvarlig misskötsamhet men berör inte tillsynsmyndigheternas befogenheter när en förening brister i sina skyldigheter. I Malmö har flera bostadsrättsföreningar uppmärksammats för allvarliga brister i förvaltningen, särskilt fallet med BRF Femman i ”Kinesiska muren” på Rosengård. Under lång tid har boende tvingats leva med bland annat mögel, trasiga hissar, bristande ventilation och återkommande perioder utan värme och varmvatten. Misskötseln var så omfattande och långvarig att fastigheten tvångsförvaltades, det första beslutet av sitt slag i landet.

Liknande problem har även setts i andra delar av staden. I vissa föreningar har omfattande olovlig andrahandsuthyrning lett till att okända personer rört sig i fastigheterna, något som orsakat vandalisering, hot, stölder och annan kriminalitet. Detta har skapat miljöer där boende inte längre känner sig trygga i sin egen hemmiljö. Flera bostadsrättsföreningar har också utsatts för kapningar med oseriösa styrelsemedlemmar som tagit över kontrollen av föreningarna. Detta har lämnat fastigheterna i kraftigt förfall utan fungerande förvaltning eller nödvändigt underhåll. De boende har drabbats ekonomiskt och stått utan inflytande att agera när styrelser manipulerat ekonomin och dolt viktig information.

Dessa fall visar att problemen inte är isolerade utan del av en bredare och allvarlig utveckling där bristande styrning, svag insyn, ekonomiska oegentligheter och otrygga boendemiljöer kan pågå under lång tid innan effektiva åtgärder blir möjliga. Erfarenheterna från Malmö visar att dagens regelverk inte räcker för att skydda boende eller säkerställa en stabil och pålitlig förvaltning. Stärkt tillsyn och möjlighet till tidigare ingripande är därför nödvändigt. Även åtgärder som ökar transparensen och kontrollen över styrelsearbetet, skärper möjligheterna att agera mot olovlig andrahandsuthyrning och ger ett starkare skydd mot kapningar av bostadsrättsföreningar är behövligt.

Genom att förstärka dessa delar kan lagstiftningen bättre skydda boende, motverka oseriösa aktörer och trygga bostadsrättens långsiktiga hållbarhet. Mot bakgrund av detta lyfter miljönämnden därför behovet av ytterligare utredning för ett starkare skydd för bostadsrättsinnehavare. Regelverken behöver ses över

utifrån ett helhetsperspektiv i syfte att skärpa skyddet för såväl bostadsrättsinnehavare som hyresgäster som hyr sin bostad av en bostadsrättsförening.

Regler kopplat till frågor rörande bostadsrättshavarens åsidosättande av skötsel och därmed risk för andras hälsa kan höra samman med miljöbalken. Det efterfrågas därför en närmare utredning som förhåller sig till miljöbalkens definition och krav kopplade för människors hälsa. Detta eftersom det skulle kunna medföra ett ökat antal ärenden till miljöförvaltningar.

Ansvariga

Rebecka Persson
Miljödirektör

Gunnar Blomé
Avdelningschef
Miljö och hälsoskydd