



Datum:

2026-01-15

Diarienummer:

MN-2025-11421

## **Förslag till yttrande över remiss från Justitiedepartementet – Stärkt trygghet i bostadsrätter [Ds 2025:28]**

Miljönämnden har beslutat att lämna följande yttrande:

### **Sammanfattning**

Miljönämnden ställer sig positiv till att regler om förverkande av bostad likriktas för både hyres- och bostadsrätter eftersom otrygghet på grund av brott förekommer i båda boendeformerna. Regelverket behöver dock utformas balanserat så att det inte skapar rädsla att förlora bostaden på grund av mindre förseelser eller subjektiva bedömningar. Miljönämnden efterfrågar ytterligare utredning om att stärka skyddet för bostadsrättsinnehavare där förvaltningen är otillräcklig.

### **Yttrande**

Miljönämnden ser positivt på att en bostadsrätt ska kunna förverkas på grund av vissa brott eller bristande skötsel. Lagförslagen behöver dock stå i rimlig proportion till det syfte de avser att uppnå. Regelverket får inte utformas på ett sätt som skapar rädsla eller otrygghet för att förlora sin bostad vid mindre förseelser eller subjektivt bedömda beteenden. En sådan utveckling riskerar att försvaga tilliten till bostadsrättssystemet och skulle i förlängningen kunna leda till ökad utsatthet snarare än ökad trygghet. Det krävs därför tydliga och väl avgränsade kriterier för vad som ska anses utgöra misskötsel, skadegörelse eller annan allvarlig störning. Särskild hänsyn bör exempelvis tas till utsatta grupper såsom äldre och sjuka. Miljönämnden vill i denna del även betona 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.

Remissens förslag tar i huvudsak sikte på att stärka bostadsrättsföreningarnas egna möjligheter att agera mot brottslighet och allvarlig misskötsamhet. Förslagen berör däremot inte tillsynsmyndigheternas befogenheter att ingripa till fördel för de boende i de fall bostadsrättsföreningen brister i sina skyldigheter. Det finns flera erfarenheter från Malmö som visar att befintliga tillsynsverktyg är otillräckliga för att säkerställa skyndsamma och effektiva åtgärder. Allvarlig misskötsel i flera

bostadsrättsföreningar i Malmö, däribland BRF Femman och ”Kinesiska muren” på Rosengård, har lett till otrygga, ohälsosamma boendemiljöer och till landets första tvångsförvaltning av en bostadsrättsförening. Problemen hänger samman med ekonomisk misskötsel, olovlig andrahandsuthyrning och kriminella upplägg som kunnat fortgå på grund av bristande insyn och tillsyn. Situationen visar tydligt att regelverket måste skärpas med tidigare ingripanden, starkare kontroll och ökad transparens för att skydda de boende. Kommunernas mest ingripande åtgärd, att ansöka om tvångsförvaltning, är dessutom bara tillämpligt om det finns hyresgäster i fastigheten. Om det rör sig om ett mindre antal hyresgäster i förhållande till antalet bostadsrättsinnehavare att det är fråga om betydande misskötsamhet eller särskilt kvalificerad vanvård för att tvångsförvaltning överhuvudtaget ska kunna bli aktuellt.

Miljönämnden anser mot denna bakgrund att ytterligare utredning krävs ur ett helhetsperspektiv, med särskilt fokus på att stärka skyddet för bostadsrättsinnehavare när föreningens förvaltning är otillräcklig. Myndigheterna bör även ges fler och bättre verktyg, då nuvarande och mer ingripande åtgärder såsom tvångsförvaltning har ett begränsat tillämpningsområde.

#### **7 kap. 9 §**

Bedömningen av störningar som är skadliga för hälsan är en fråga enligt miljöbalken och omfattar bland annat ohyra, ljudstörningar och lukt. Miljönämnden efterfrågar därför en närmare analys av hur den föreslagna paragrafen 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.

Ordförande

Sofia Hedén