

REMISSVAR
2026-03-11

Justitiedepartementet
103 33 STOCKHOLM

Yttrande över Stärkt trygghet i bostadsrätter (Ds 2025:28)

Stiftelsen Tryggare Sverige sammanfattande bedömning, inklusive förslag.

Promemorian ger en mycket bra beskrivning av den allvarliga brotts- och säkerhetsproblematik som i dagsläget synes få allt större påverkan på möjligheterna att rättssäkert kunna bedriva bostadsförsörjning i form av så kallade bostadsrättsföreningar.

Eftersom den bostadsformen omfattar cirka 20 procent av det totala antalet bostäder i landet (många belägna i så kallade utsatta områden) blir säkerhetsproblemen i denna sektor samtidigt också ännu allvarligare sett ur ett större perspektiv; vårt lands totala säkerhetssituation påverkas negativt. Vi måste därför snarast komma till rätta med den problematik som vi nu diskuterar.

Men tyvärr är de förslag som presenteras i denna promemoria inte tillräckliga. Vi kan inte se att det är möjligt att även fortsättningsvis bara överlåta till lekmän i styrelsen för bostadsrättsföreningar att plötsligt också ikläda sig rollen som både brottsförebyggare och till och med brottsbekämpare, utan att detta medför omfattande säkerhetsrisker både för föreningarna och för dess funktionärer och boende som anmäler medlemmar för brott.

I vårt land finns ingen som helst tradition att vi ska kunna bli av med boende som är brottsligt belastade eller som hotar och skrämmar både andra medlemmar och fastighetsskötare eller annan servicepersonal. På s. 63 under punkten 5.3.1 beskrivs den svenska situationen i ett nötskal; Svea hovrätt har under den senaste treårsperioden ”inte prövat frågan om nekande av medlemskap på grund av brott i något fall”.

Som säkerhetssituationen utvecklats under de senaste 15–20 åren, så måste det bli möjligt att också i bostadsrättsföreningar kunna bli av med medlemmar eller neka medlemskap på grund av brott. Men hur detta ska gå till i praktiken måste vara tydligt, säkert och rättssäkert för alla parter.

Utredningen beskriver hela den problematiken i kapitel 5 under rubriken ”Nekat medlemskap på grund av brott”. Där kan vi på s. 79 under rubriken ”Tillgången till uppgifter om brott” läsa följande: ”En fråga av betydelse i sammanhanget är hur



bostadsrättsföreningar kan få kännedom om att den som ansöker om medlemskap har gjort sig skyldig till brott. Det ingår inte i vårt uppdrag att utreda eller lämna förslag i denna fråga. Frågan har dock betydelse för hur den regel vi föreslår kan fungera i praktiken, och det finns därför anledning att belysa den”.

På följande sida, s. 80, fortsätter resonemanget: ”Det finns vidare en önskan från en del föreningar att kunna inhämta belastningsregisterutdrag från Polismyndigheten. Föreningarna har idag inte någon sådan rätt. Det ingår som ovan nämnts inte i vårt uppdrag att lämna förslag på åtgärder i fråga hur föreningarna ska få tillgång till uppgifter om sökandens brott. Det finns därför inte anledning för oss att närmare utreda frågan om föreningen bör få författningsreglerad rätt till tillgång till uppgifter ur belastningsregistret. Det kan dock konstateras att det, med hänsyn till uppgifternas känsliga karaktär, bör krävas tämligen starka skäl för att enskilda aktörer ska få sådan tillgång. Föreningarna är alltså hänvisade till att göra de efterforskningar som kan göras på andra sätt. Rimligen bör sådana efterforskningar göras när det finns någon särskild anledning till det. Det framstår inte som önskvärt att föreningarna mer regelmässigt efterforskar förekomsten av brott när medlemskapet ska prövas. En sådan utveckling riskerar att leda till förlängda processer och till osäkerhet på marknaden”.

Sista stycket på samma sida lyder: ”Det kan i sammanhanget nämnas att regeringen nyligen tillsatte en utredning om ett ändamålsenligt regelverk för bakgrundskontroller. Utredningen ska bland annat analysera och redovisa behovet av och förutsättningarna för offentliga och privata verksamheter att göra bakgrundskontroller, till exempel vid ingående av avtal. Utredningen har dock inte i uppdrag att särskilt titta på bostadsrättsföreningars möjligheter att göra bakgrundskontroller vid frågan om medlemskap”.

Ovanstående citat visar, menar vi, att utredningen förstått, men inte tillåtit gå vidare med de frågor som - i praktiken kommer bli helt avgörande för att den enskilda bostadsrättsföreningen ska kunna ta ställning till de sammanhang vi nu diskuterar; hur vet man att den person som är aktuell att bedöma, verkligen har gjort de brott som kan medföra att föreningen inte vill ha vederbörande som medlem? Och den svåraste frågan att kunna besvara; hur kan vi veta att vederbörande kommer att fortsätta att begå brott?

Sådana komplexa frågor brukar i normalfallet i en rättsstat avgöras av myndigheter och domstolar, inte av grannarna, alltså de boende som i denna utredning kallas för ”lekmän”. I den föreliggande utredningen betonas flera gånger att det är just ”lekmän” som har att svara för dessa viktiga föreningar, där enskilda människor ofta satt merparten av sina ekonomiska besparingar. Det upprepas också att föreningarna har att svara för 20 procent av det svenska bostadsbeståndet.

Det är därför självklart att vi måste fråga oss om det är en framkomlig väg att även fortsättningsvis lägga hela ansvaret för att stoppa en grov brottslighet just på dessa

”lekmän” som inte heller ges några som helst operativa verktyg för att fullgöra dessa arbetsuppgifter. Utredningen visar även att det finns stora risker att dessa ”lekmän” kan utsättas för hot och andra brott just för att de försöker få bort ”sina egna grannar” från boendet.

Stiftelsen Tryggare Sverige menar att det är en farlig väg att slå in på och som kommer att leda till många otrevliga och farliga ”biverkningar” som är svåra att kontrollera i dagsläget. Inte minst det förhållandet att vi har ett 60-tal utsatta områden i landet där både polisen och räddningstjänsten kan ha svårt att verka. Till detta kommer att det i många delar av landet saknas en lokalt närvarande polis, vilket gör att det finns all anledning att vara försiktig med att via ny lagstiftning uppmana vanligt folk, alltså ”lekmän”, att ta på sig arbetsuppgifter som i normalfallet bör åligga myndigheterna.

Stiftelsen Tryggare Sverige, som i snart 18 år arbetat med att stärka säkerheten i vårt samhälle, ser därför ingen annan väg framåt för att stärka säkerheten för våra bostadsrättsföreningar, än att samhället (staten och kommunerna) får ett klart utpekat ansvar att stödja dessa föreningar på ett mer aktivt sätt. Detta genom att försvåra för kriminella personer att på olika sätt påverka verksamheten och i värsta fall också kunna ta över föreningarna och tillgodogöra sig dess ekonomiska värden.

Stiftelsen Tryggare Sverige föreslår därför att utredningen ges sådana tilläggsdirektiv som med större allvar försöker komma till rätta med de praktiska problem som utredningen själv sammanfattar; ”tiden måste alltså vara över när de särskilda problem i bostadsrätter som har att göra med bostadsrättens särprägel, att den har ett ekonomiskt värde och att den normalt företräds av lekmän” (s. 33). Främst handlar problematiken om hur en bostadsrättsförening i praktiken ska kunna få tillgång till, och beskriva, uppgifter om en medlems brottslighet, utan att göra sig skyldiga till ryktesspridning och ytterst diskriminering. Självklart måste det också utredas i botten vad som menas att en bostadsrättsförening kan ”kapas”.

Bostadsrättsföreningarna sitter på ett oerhört stort kapital som självklart är attraktivt för den organiserade brottsligheten. Att sådana ”kapningar” därför på alla sätt framöver måste motverkas har inte minst kommit i dagen i de viktiga utredningar som redovisats under senaste året (se exempelvis förre rikspolischefens Strömbergs utredning om bekämpningen av den ekonomiska brottsligheten och den ESO-rapport om omfattningen av den ekonomiska brottsligheten som redovisades för bara någon månad sedan).

Stiftelsen Tryggare Sverige menar att en framkomlig väg för att skydda bostadsrättsföreningar mot att utsättas för brott kan vara att ge kommunerna ett utpekat ansvar för att stå för ett sådant skydd.

Bostadsrättsföreningarna och dess bostadsrättsägare som drabbas av brott är i praktiken att betrakta som ”brottsoffer”. Sedan mer än 25 år är det kommunerna

som har det fulla ansvaret för att ta hand om och hjälpa brottsoffer. Kommunerna har också sedan länge det så kallade bostadsförsörjningsansvaret för sina invånare. Sedan några år tillbaka har kommunerna också ett lagstadgat ansvar för att förebygga brott.

Hela detta ”ansvarspaket” pekar alltså enligt Stiftelsen Tryggare Sveriges erfarenhet och uppfattning att det är just kommunerna som nu borde stiga fram och ta ansvaret för att deras ”lokala” bostadsrättsföreningar inte utsätts för brott. Att det är kommunerna som ansvarar för att samarbeta med den statliga polisen gör också att det borde kunna gå enkelt att klara ut vilka brottslingar bostadsrättsföreningarna måste hållas skadeslösa från. Hela detta kommunernas ”ansvarspaket” borde alltså utredas tillsammans med att också utreda vilka ytterligare ”säkerhetsgarantier” som staten måste erbjuda kommunerna i detta sammanhang, allt för att skydda både själva föreningen och de boende för att utsättas för brott.

Betr. kap 7.1, om bättre möjligheter att kontrollera hur lägenheten används, har vi avslutningsvis bara följande medskick: vi ser det som mycket viktigt att föreningarna verkligen får praktiska möjligheter att löpande göra sådana inspektioner. Det kommer att bespara föreningarna många problem och ger dem möjlighet att agera innan problemen växer till sig. Samtidigt blir det viktigt att i förväg reglera hur uppgifter om lägenheternas skick, om eventuella illegala inneboende, om brottslig verksamhet och misstänkta brott etcetera får, och kan, redovisas vidare till ansvariga myndigheter utan att de ansvariga funktionärerna riskerar att bli utsatta för hot från missnöjda (och kanske farliga) bostadsrättsinnehavare.

Detta yttrande avges av generalsekreteraren Magnus Lindgren efter föredragning av juristen och förre polischefen Karl-Åke Pettersson samt fastighetsekonom och teknologie doktor Kicki Björklund.

Vänliga hälsningar,

Magnus Lindgren
Generalsekreterare, fil.dr.

Stiftelsen Tryggare Sverige
Carl-Gustaf Lindstedts gata 3
104 31 Stockholm
Telefon: 08-29 20 00
Hemsida: www.tryggaresverige.org