

Justitiedepartementet
Straffrättsenheten
Eva-Lena Wahlin

Diariernr: **Ju2026/00322**

Stockholm den 13 maj 2026

Remissyttrande över Straffansvar för deltagande i och samröre med kriminella sammanslutningar (SOU 2026:13)

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar.

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har bjudits in att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerade betänkande.

1 Utredningens förslag

I 16 kapitlet brottsbalken, om brott mot allmän ordning, föreslås att det ska införas dels en bestämmelse om vad som avses med en kriminell sammanslutning, dels två nya brott som straffbelägger deltagande i en kriminell sammanslutning respektive samröre med en kriminell sammanslutning.

Utredningen föreslår att för brottet samröre med en kriminell sammanslutning ska, om gärningen är ägnad att främja, stärka eller understödja en kriminell sammanslutnings allvarliga brottslighet och gärningen inte utgör brottet deltagande i en kriminell sammanslutning, en person dömas som

1. för den kriminella sammanslutningen tar befattning med vapen, ammunition, brandfarliga eller explosiva varor, narkotika, transportmedel, betalningsmedel eller teknisk utrustning,
2. upplåter bostad, lokal, mark eller förråd med avsikt att detta ska användas av den kriminella sammanslutningen,
3. lämnar juridisk, ekonomisk eller teknisk rådgivning med avsikt att informationen ska användas i samband med den kriminella sammanslutningens brottsliga verksamhet, eller
4. lämnar annat liknande stöd till den kriminella sammanslutningen.

Straffet ska vara fängelse i högst fyra år. Om brottet är grovt, ska dömas till fängelse i lägst ett år och sex månader och högst sju år. Gärningen ska inte utgöra brott, om den är ringa eller om den med hänsyn till omständigheterna är försvarlig. Försök till brottet samröre i en kriminell sammanslutning (såväl normalgradsbrottet som grovt brott) föreslås bli kriminaliserat, däremot inte förberedelse eller stämpling till brottet.

Kravet på avsikt vad gäller upplåtelse i punkt 2 innebär att det för straffansvar krävs att den enskilde har avsiktssuppsåt till att stödet (det vill säga bostaden, lokalen, marken eller förrådet) ska användas av den kriminella sammanslutningen samt till att stödet är ägnat att främja, stärka eller understödja den kriminella sammanslutningens allvarliga brottslighet. Likgiltighetsuppsåt i förhållande till omständigheterna i punkt 2 är alltså inte tillräckligt. Uppsåtet måste vidare omfatta de faktiska omständigheterna som gör gärningen brottslig som ett samröresbrott, det vill säga att det rör sig om en sådan typ av stöd som framgår av bestämmelserna samt att det sker för en kriminell sammanslutning.

2 Fastighetsägarnas synpunkter

De senaste årens utveckling av den grova och organiserade brottsligheten har föranlett ett stort antal straffskärpningar, vilket välkomnats av Fastighetsägarna. Fastighetsägarna har haft en konstruktiv dialog med regeringen och dess företrädare samt med Polismyndigheten och andra brottsbekämpande myndigheter (till exempel Ekobrottsmyndigheten och Skatteverket) om hur lagstiftningen kan bidra till att fastighetsägare får bättre verktyg att bekämpa brott som begås i fastigheten. Våra förslag finns samlade i Fastighetsägarnas Trygghetsprogram.¹ Många av förslagen har lett till ny lagstiftning eller pågående utredningar.

Oaktat att samröresbestämmelsen direkt tar sikte på upplåtelse av bostad, lokal, mark eller förråd har utredningen inte tagit kontakt med Fastighetsägarna för att efterhöra hur upplåtelse av sådan egendom går till och vad hyreslagens tvingande bestämmelser om bostäder och lokaler innebär för den föreslagna regleringen. Fastighetsägarna anser att detta är en brist i utredningen och dess konsekvensanalyser.

Fastighetsägarna menar att det är nödvändigt att utredningens förslag åtföljs av ändringar i hyreslagstiftningen i syfte att ge hyresvärdar och bostadsrättsföreningar reella verktyg för att bli av med hyresgäster som begår brott. Detta gäller i synnerhet uthyrning av lokaler. Behovet av en översyn finns redan idag men accentueras om den nya straffbestämmelsen om samröre införs. Dagens lokalhyreslagstiftning med långtgående tvingande bestämmelser till skydd för hyresgästen är i stora delar otidsenlig givet den samhällsutveckling vi sett de senaste åren där företag och lokaler används som brottsverktyg och där skjutningar och sprängningar i lokaler och fastigheter ökat kraftigt. Fastighetsägare har alltför begränsade möjligheter att bli av med

¹ Trygghetsprogrammet finns att ladda ner från Fastighetsägarna webbplats.

<https://www.fastighetsagarna.se/globalassets/rapporter/sverige/rapport-lagforslag-for-okad-trygghet.pdf>

kriminalitet i sina fastigheter. Fastighetsägarna föreslår att en ny statlig utredning tillsätts med syfte att skapa mer ändamålsenliga bestämmelser och bättre förutsättningar för trygg lokaluthyrning. Se mer nedan i avsnittet 2.2.

Fastighetsägarna anser också att det behövs en översyn av befintlig lagstiftning för att underlätta fastighetsägares möjligheter att kunna göra effektiva och ändamålsenliga bakgrundskontroller och hantera personuppgifter som rör brott och misstanke om brott. Det är en nödvändig reform för att hyresvärdar och bostadsrättsföreningar ska kunna freda sig från att få in kriminella element i sina fastigheter. Idag finns alltför stora brister i lagstiftningen för att det ska anses rättssäkert att införa utredarens förslag om en ny straffbestämmelse om samröre med kriminella sammanslutningar vid uthyrning av bostad eller lokal. Se mer i avsnittet 2.1.

2.1 Bakgrundskontroller och GDPR

Fastighetsägarna anser också att det är angeläget att utredningen Ett ändamålsenligt regelverk för bakgrundskontroller² skapar reella förbättringar för hyresvärdar och bostadsrättsföreningar så att de kan göra träffsäkra och effektiva kontroller av presumtiva lokal- eller bostadshyresgäster. Bostadsrättsföreningar behöver också ökade möjligheter att kunna göra relevanta bedömningar vid medlemsprovningar.³ Fastighetsägare har dels ett intresse av att skydda sig själva, anställda och egendom, och dels ett intresse av att se till att fastigheten och närområdet fortsätter att vara säkert och tryggt.

Utöver skärpta regler i hyreslagen mot kriminella lokalhyresgäster och ändamålsenliga regler om bakgrundskontroller anser Fastighetsägarna att offentlighets- och sekretesslagen samt tillämpningen dataskyddslagstiftningen (GDPR) behöver ses över för att möjliggöra för fastighetsägare att kunna behandla personuppgifter som rör brott eller misstanke om brott. Idag är detta bara tillåtet om fastighetsägaren har en rättslig förpliktelse eller ett rättsligt anspråk.

GDPR och Integritetsskyddsmyndigheten (IMY) ställningstaganden omöjliggör idag för fastighetsägare att kunna arbeta effektivt mot kriminalitet i sina fastigheter eftersom personuppgifter, som till exempel hämtats in vid en bakgrundskontroll via ett externt bolag som har tillstånd från IMY att behandla personuppgifter som rör brott och misstanke om brott, inte får registreras, sparas eller delas i fastighetsägarens organisation eller IT-system. Detta gör det mycket svårt för en fastighetsägare att arbeta strukturerat med en säker och trygg uthyrning av bostäder och lokaler.

En bättre ordning för behandling av personuppgifter behövs eftersom en fastighetsägare har ett legitimt intresse av att freda sig från att få in kriminella bostads- eller lokalhyresgäster. Dessutom skulle en sådan regelförbättring möjliggöra ett mer effektivt samarbete mellan fastighetsägare, polisen och andra brottsbekämpande myndigheter samt kommunen. Även här

² Se <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2025/09/dir.-202583>

³ Se förslagen i utredningen Stärkt trygghet i bostadsrätter. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2025/09/dir.-202583>

sätter GDPR och offentlighets- och sekretesslagen käppar i hjulet för utbyte av information och andra samarbeten för trygga bostadsområden och minskad risk för uthyrning av lokaler till kriminella. Fastighetsägarna har påtalat dessa brister i lagstiftningen vid samtal med såväl justitieminister Gunnar Strömmer som polisedningen.

2.2 Uppsägning av kriminella lokalhyresgäster

Den 1 juli 2024 infördes nya bestämmelser i hyreslagen som syftade till att göra det lättare att säga upp hyresgäster som begår brott. Fastighetsägarna anser att lagskärpningarna var välbalanserade vad gäller bostadshyresgäster men att det finns skäl att skärpa lagstiftningen än mer när det kommer till oseriösa och kriminella lokalhyresgäster.

Utredningen Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57), som ledde fram till ovan nämnda ändringar i hyreslagen, syftade primärt på att skapa säkra och trygga bostadsfastigheter, vilket var ett viktigt första steg i kampen mot brott i bostadsområden. Men samhällshotande brottslighet förekommer även i lokaler oavsett om de ligger i bostadsområden, industriområden, stadskärnor, järnvägsstationer, gallerior eller köpcentrum. Fastighetsägarna anser att det finns ett behov av att tillsätta en ny statlig utredning med syfte att skapa trygg lokaluthyrning och därigenom bidra till att försvåra för den kriminella ekonomin samt att öka säkerheten och tryggheten i samhället.

Dagens lokalhyreslagstiftning med höga beviskrav, indirekt besittningsskydd, tvingande skadeståndsregler och andra skyddsbestämmelser för lokalhyresgäster hindrar hyresvärdar och bostadsrättsföreningar från att på ett effektivt sätt kunna säga upp oseriösa och kriminella som hyr en lokal i fastigheten. Lokalhyreslagstiftningen har inte följt med i samhällsutvecklingen med stegrande organiserad brottslighet, kriminella nätverk och ökat våldskapital som bland annat resulterat i sprängningar och skjutningar i fastigheter. Lagstiftningen behöver stärkas för att undvika att hyresvärdar eller bostadsrättsföreningar står maktlösa när deras lokaler används som brottsverktyg i olika kriminella upplägg.

2.2.1 Uppsägning och förverkande

Enligt uppgifter från Ekobrottsmyndigheten vill den organiserade brottsligheten och andra kriminella gärna ha ett aktiebolag och en lokal eftersom det ger sken av att verksamheten är seriös och det underlättar penningtvätt av brottsvinster. Utöver ekonomisk brottslighet förekommer annan allvarlig brottslighet i lokaler. Det kan till exempel handla om narkotikaförsäljning, förvaring av vapen, människohandel, koppleri eller terrorförberedelser.

Dagens bestämmelser i hyreslagen om uppsägning eller förverkande av lokalhyresgäster är otillräckliga för att råda bot på situationer där en hyresvärd eller en bostadsrättsförenings lokal utnyttjas för att främja oseriös eller brottslig verksamhet.

Av författningskommentaren till förslaget om 12 kap. 14 b § framgår att beträffande punkten 2 är relevant tidpunkt för uppsåtsbedömningen omständigheterna vid tidpunkten för exempelvis

uthyrningen av en lokal till den kriminella sammanslutningen. Om den enskilde som hyr ut lokalen först senare blir varse att uthyrningen sker för att användas av en kriminell sammanslutning ska detta ses som senare inträffade förhållanden som inte leder till straffansvar. Men om uthyraren fortsätter att hyra ut lokalen utan att göra något för att hyresförhållandet ska upphöra kan ett straffansvar inträda efter en tid såvida övriga förutsättningar är uppfyllda och någon påverkanssituation inte föreligger i förhållande till uthyraren. Har uthyraren dock gjort vad som skäligen kan begäras för att få hyresförhållandet att upphöra, får ett straffrättsligt ansvar anses som uteslutet. Dyliga frågor lämnas till rättstillämpningen att hantera i konkreta uppkomna situationer.

Det är bra att detta tydliggörs eftersom upplåtelse sker löpande. Det bör dock tydliggöras att hyresvärdens möjligheter att agera under hyrestiden för att få upplåtelsen att upphöra är mycket begränsade. Det förutsätter att lokalen eller bostaden används på sådant sätt att förverkande kan komma i fråga. Fastighetsägarna uppfattar att rättsvårdande myndigheter många gånger saknar kännedom om detta förhållande. Ett ytterligare problem i sammanhanget är att vid lokaluthyrning är det visserligen möjligt att säga upp ett lokalhyresavtal till hyrestidens slut men att hyresvärderna blir tvungen att betala skadestånd till hyresgästen om det saknas laga grund för uppsägningen. Effekten kan bli att hyresvärderna, för att inte riskera att göra sig skyldig till brott, behöver säga upp och betala ut ett skadestånd till den kriminella sammanslutningen om sammanslutningen inte bedrivit brottslighet i lokalen. Effekten blir då synnerligen otillfredsställande eftersom hyresvärderna till följd av lagstiftningen tvingas betala skadestånd vilket kommer främja den ekonomiska brottsligheten. Det är därför nödvändigt att även ändra hyreslagen.

2.2.2 Fler brottstyper och lägre krav på brottslighetens omfattning

Hyreslagen föreskriver att en lokalhyresgäst endast kan sägas upp till omedelbart upphörande (förverkande) om hyresvärderna eller bostadsrättsföreningen kan bevisa att lokalen används för att "begå brott av allvarligt slag, begå brott vanemässigt eller annars i större omfattning". Det är orimligt högt ställda beviskrav på brottsomfattningen och dess allvarlighetsgrad. En mer balanserad ordning behövs. Det bör räcka att kunna bevisa att lokalen används för att begå brott eller att lokalen används av en kriminell sammanslutning.

2.2.3 Omedelbar avflyttning

Dessutom har lokalhyresgästen enligt dagens lagstiftning rätt att sitta kvar i lokalen under hela den tid som en rättsprocess avseende uppsägningen pågår, något som i många fall kan ta flera år. I de fall där hyresvärderna själv bor i fastigheten, eller när lokalen hyrs ut av en bostadsrättsförening, skapar detta en mycket otrygg situation.

Det är orimligt att en hyresvärd eller bostadsrättsförening ska nödgas fortsätta att ha ett hyresförhållande och en avtalsrelation med en kriminell näringsidkare eller organisation som använder ens egendom för att begå brott. Fastighetsägare behöver kunna säga upp lokalhyresgästen till omedelbar avflyttning utan att det föregås av prövning i domstol. Självklart

ska hyresgästen ha rätt att få sin sak prövad och vid den efterföljande processen kan hyresgästen i ett sådant läge tilldömas skadestånd på samma sätt som gäller enligt det indirekta besittningsskyddet om förverkandegrund saknats. Att lokalhyresgäster "sitter på lagen" utgör ett stort problem när det kommer till organiserad brottslighet och utnyttjas så att lokalerna kan fortsätta användas för brottslighet under lång tid.

2.2.4 Ökad avtalsfrihet

Vi föreslår att ny mer balanserad ordning utreds med syfte att utvidga avtalsfriheten och ge hyresvärd/bostadsrättsföreningen och lokalhyresgästen möjlighet att i större utsträckning avtala om uppsägningsgrunder på samma sätt som man gör i andra kommersiella avtal. Det är orimligt att behöva ingå i ett kommersiellt avtal som är direkt skadligt för hyresvärderna och andra till exempel på grund av att avtalsparten visar sig vara, eller blir efter en aktieöverlåtelse, del av en kriminell sammanslutning eller terrororganisation. Förverkandereglerna hanterar inte dessa problem så länge som lokalen inte används för sådan verksamhet. Genom att hyresvärderna får möjlighet att ställa krav på lokalhyresgästens verksamhet blir det tydligt redan vid avtalets ingående vilka krav som ställs och det kommer leda till en tryggare lokalhyresmarknad.

2.2.5 Sänk bevisrösklar och de ekonomiska riskerna.

För att fastighetsägare över huvud taget ska våga starta en uppsägningsprocess mot en kriminell lokalhyresgäst så måste det finnas en reell möjlighet att nå rättslig framgång. Brottslig verksamhet är till sin natur ljusskygg och ytterst svår att bevisa. Ofta vågar inte heller grannar bidra med information eller delta som vittnen.

Med dagens lokalhyreslagstiftning är utsikterna att vinna en rättslig process små medan riskerna för hot, repressalier och skadeståndsanspråk är stora. Det är inte ovanligt att skadestånden i uppsägningsprocesser uppgår till mångmiljonbelopp, dels på grund av bestämmelsen om att lokalhyresgästen har rätt till minimiskadestånd om en årshyra om inte hyresvärderna lyckas bevisa uppsägningsgrund. Det är inte ovanligt att skadestånden blir ännu högre på grund av att lokalhyresgästen väljer att inte begränsa sin skada.

Dessa skadeståndsbestämmelser i hyreslagen innebär en oproportionerligt stor risk för fastighetsägaren och blir särskilt avhållande och kännbart för mindre hyresvärdar och bostadsrättsföreningar. En mer balanserad ordning för det direkta besittningsskyddet och skadeståndsreglerna i hyreslagen behövs vid uppsägning på grund av brott.

3 Avslutning

För att öka rättssäkerheten i utredningens förslag behöver det bli lättare att göra effektiva bakgrundskontroller och bedöma sin presumtiva hyresgäst men det behöver också bli lättare att kunna agera kraftfullt om man upptäcker att man fått in kriminella hyresgäster.

För lokalhyreslagstiftningens vidkommande behövs en översyn så att bestämmelserna bättre motsvarar de utmaningar som hyresvärdar och bostadsrättsföreningar möter och som ger dem ökade möjligheter att säga upp kriminella lokalhyresgäster. Dessa aspekter omhändertogs inte på ett ändamålsenligt sätt i den ovannämnda utredningen Åtgärder för tryggare bostadsområden (SOU 2023:57). En ny utredning med sådant syfte behöver därför tillsättas.

Lagstiftarens utgångspunkt bör vara att stödja hyresvärdar och bostadsrättsföreningar som vågar, kan och orkar ta strid mot brottslighet i uthyrda lokaler. Det är ett viktigt bidrag för att öka säkerheten och tryggheten på platsen men också för att störa ut den kriminella ekonomin och den organiserade brottsligheten.

Anders Holmestig

VD Fastighetsägarna Sverige

Marie Öhrström

Chefsjurist Fastighetsägarna Sverige