

Brott i bostadsrättsföreningar

Stora värden, svag insyn och bristande kontroll skapar utrymme för ekonomisk brottslighet

December 2026

Innehållsförteckning

Sammanfattning ... 3
Stora värden men svagt konsumentskydd ... 3
Så fungerar brotten ... 4
Varför dagens kontroll inte räcker ... 5
Konsekvenser för hushåll och samhälle ... 6
Förslag på ökat konsumentskydd ... 6
Vad en förening kan göra redan nu ... 8
Prioritering och genomförande ... 8
Ny lagstiftning ... 9
Slutord ... 10
Konkreta förslag för att minska brotten ... 11

Brott i bostadsrättsföreningar

Bostadsrättsföreningar förvaltar ofta fastigheter värda tiotals eller hundratals miljoner kronor, samtidigt som kontrollen till stor del vilar på ideellt arbetande lekmän. När insynen är begränsad och enskilda personer kan hantera lån, betalningar eller firmateckning utan att någon annan granskar eller godkänner besluten, skapas ett utrymme som kan utnyttjas för ekonomisk brottslighet. Problemen bör därför mötas med starkare kontroll, större öppenhet och tydligare ansvar, inte enbart med strängare straff.

Sammanfattning

Bostadsrätten är en av Sveriges viktigaste boendeformer. Upplåtelseformen är speciell: privatpersoner köper en nyttjanderätt till en bestämd lägenhet och blir indirekt delägare i en ekonomisk förening som äger och förvaltar fastigheten. Därmed blir varje medlems privatekonomi beroende av hur föreningens gemensamma tillgångar, lån, avtal och betalningsflöden förvaltas. På senare tid har det visat sig att denna populära upplåtelseform kan utnyttjas av kriminella aktörer när kontrollen är svag, insynen låg och ansvaret otydligt. Brotten kan ta flera former. I nyproduktion kan okända krediter eller andra förbindelser följa med in i föreningen när de boende tar över från interimsstyrelsen. Fastigheten kan vara högre belånad än vad som framgår av den ekonomiska planen. Föreningens konto kan användas för penningtvätt och lägenheter kan pantsättas flera gånger. I etablerade föreningar kan en styrelseledamot missbruka sin ställning, ändra firmateckning, ta upp lån, betala falska fakturor eller sälja föreningens tillgångar till underpris. Vid ombildningar och nyproduktion kan köpare och investerare vilseledas av ekonomiska planer, bristfälliga kalkyler, oklara säkerheter och komplicerade bolagsstrukturer. Konsekvenserna kan bli genomgripande. Föreningen kan tvingas höja årsavgifterna kraftigt, sälja fastigheten exekutivt eller gå i konkurs. Medlemmarna riskerar då att förlora sina insatser samtidigt som de privata bolånen finns kvar. Även banker och det offentliga får bära kostnader genom kreditförluster, utredningar och skuldsaneringar. Syftet med rapporten är att upplysa om bristerna och föreslå förändringar som kan bidra till minskad brottslighet och därmed ett ökat konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden.

Stora värden men svagt konsumentskydd

En bostadsrättsförenings viktigaste tillgång är normalt fastigheten eller tomträtten. Föreningen finansierar den med medlemmarnas insatser och gemensamma lån. Mellan fastighetens marknadsvärde och de lån som belastar föreningen finns ofta ett betydande övervärde. Det är ett värde som tillhör medlemmarna gemensamt, men som kan omvandlas till brottsvinst om någon med rätt behörighet pantsätter fastigheten och lånar i föreningens namn. Detta är kärnan i sårbarheten. De ekonomiska värdena kan vara mycket stora, medan den löpande kontrollen ofta är förhållandevis svag. Styrelseuppdrag sköts ideellt, ledamöter byts ut och föreningen kan sakna både juridisk och finansiell specialistkompetens. Trycket

att hålla månadsavgifterna nere gör dessutom att professionell kontroll ibland betraktas som en kostnad snarare än som ett skydd för föreningens största tillgång. Medlemmarnas ofta svaga engagemang förstärker problemet. Många ser främst bostadsrätten som den egna lägenheten och inte som ett medlemskap i en ekonomisk förening. Årsstämmor kan vara glest besökta, få vill ta styrelseansvar och den som ställer kritiska frågor kan ha svårt att få fram underlag. En ekonomisk förvaltare eller revisor kan ge trygghet, men ersätter aldrig en bra och genomtänkt intern kontroll. Om uppdrag, mandat och rapporteringsvägar är otydliga kan även professionella aktörer som till exempel revisorer och ekonomiska förvaltare arbeta med ofullständig information.

Så fungerar brotten

Nyproduktion och överlämning

Brottsförebyggande rådet (Brå) publicerade den 19 mars 2026 rapporten *Bostadsrättsföreningarnas utsatthet och sårbarhet för ekonomisk brottslighet.* Rapporten bygger på en enkätundersökning bland bostadsrättsföreningar och visar att 7 procent av bostadsrättsföreningarna uppgav att de utsattes för någon form av ekonomisk brottslighet under 2025. Ekonomisk brottslighet i samband med nyproduktion och överlämning förekommer uteslutande bland mindre ägarledda aktörer som driver fastighetsbolag med byggverksamhet i egen regi eller i nära samarbete med byggföretag.

I en nyproducerad förening kontrolleras verksamheten först av en interimsstyrelse med nära koppling till bostadsutvecklaren. De blivande bostadsrättshavarna har betalat stora belopp men saknar ändå praktisk kontroll över föreningen. Under denna period kan byggnads-krediter, pantbrev, projektmedel och insatser hanteras i flera bolag och konton. Om överlämningen till de boende inte sker på ett bestämt datum och enligt en standardiserad kontrollprocess kan skulder, garantier eller avtal förbli okända. Ett centralt riskscenario är att lån tas upp med fastigheten som säkerhet men att pengarna används utanför projektet. När de boende senare tar över kan belåningen vara högre än vad den ekonomiska planen visar. Om lånen inte betalas kan kreditgivaren begära utmätning. Köparna har då i praktiken inte haft möjligheter att upptäcka avvikelsen, eftersom de normalt har förlitat sig på ekonomisk plan, prospekt och uppgifter från säljaren. Även så kallad paketering kan försvåra kontrollen. Föreningen kan förvärva fastigheten genom att köpa ett bolag som äger fastigheten. Då kan kända och okända förbindelser samt latent skatt följa med. Förfarandet behöver inte vara oseriöst, men komplexiteten gör det svårare för en konsument att förstå vilka risker föreningen faktiskt övertar.

Dubbelpantsättning och manipulerade förteckningar

En bostadsrätt är lös egendom. Pantsättning sker genom att kreditgivaren underrättar föreningen, som registrerar panten i lägenhetsförteckningen. När uppgifterna förvaltas lokalt och på olika sätt kan en oseriös styrelse eller förvaltare bekräfta en felaktig pant-sättning eller presentera en manipulerad förteckning. Samma bostadsrätt kan då användas som säkerhet hos flera långivare. Risken är särskilt tydlig när det gäller osålda lägenheter i nyproduktion. Om det är oklart om bostadsutvecklaren verkligen har betalat för dem, vem som äger dem och vilka panter som redan finns, kan föreningen drabbas av motstridiga krav och skadestånd. Ett nationellt register med tydlig företrädesordning skulle göra uppgifterna mer enhetliga och betydligt svårare att manipulera.

Kapning av etablerade föreningar

I äldre föreningar ser brottsmodellen annorlunda ut. Där finns normalt årsredovisningar, en boendestyrelse och en etablerad förvaltning. Sårbarheten uppstår i stället när en eller ett fåtal personer får möjlighet att agera utan oberoende kontroll. En ledamot kan exempelvis ändra firmateckningen, ta upp lån, flytta pengar, betala falska fakturor eller sälja föreningsägda lägenheter till bulvaner till ett pris under marknadsvärdet. Det finns tyvärr många exempel på att skadan kan bli mycket stor innan den upptäcks. Brf Ida i Malmö uppges ha förlorat omkring 250 miljoner kronor genom bland annat krediter och falska fakturor. Andra uppmärksammade fall rör mångmiljonbelopp, fastigheter som avyttrats utan medlemmarnas vetskap samt föreningar som har drivits mot konkurs. Fallen skiljer sig åt, men har ett gemensamt drag: enskilda personer har genom sina formella befogenheter kunnat ta kontroll över betydande värden som ägs eller förvaltas gemensamt.

Penningtvätt och investeringsbedrägerier

En bostadsrättsförening kan även användas som ett verktyg för annan brottslighet. Pengar kan föras in och ut genom föreningens konto och döljas bland legitima betalningar för byggnation, entreprenader och finansiering. Om bokföring saknas eller upprättas i efterhand blir det svårt att skilja projektkostnader från privata uttag och brottsvinster. I nyproduktion presenteras bostadsprojekt med professionella bilder, kalkyler och avkastningslöften. Investerare eller långivare kan få intrycket att deras kapital används till markköp eller byggnation och att investeringen är säkerställd genom pant eller annan säkerhet. Vid en närmare granskning kan det dock visa sig att säkerheten är bristfällig, kopplad till ett annat projekt eller saknar juridisk verkan. Komplexa projektstrukturer och gräsrotsfinansiering ställer därför höga krav på kundkännedom, dokumentation och kontroll av vem som faktiskt äger och kan pantsätta tillgången.

Varför dagens kontroll inte räcker

Kontrollkedjan består av flera aktörer: styrelse, medlemmar, revisor, ekonomisk förvaltare, bank, mäklare, intygsgivare och myndigheter. Problemet är inte nödvändigtvis att varje aktör helt saknar ansvar, utan att kontrollen är uppdelad och att viktiga uppgifter finns i olika system. En bank kan kontrollera låntagaren men sakna full insyn i föreningens interna beslutsunderlag. En revisor granskar normalt i efterhand och kan ha ett begränsat uppdrag. Medlemmar kan sakna rätt att få ut uppgifter ur pantbrevsregistret. Bolagsregistrering, lägenhetsförteckning och fastighetsbelåning kan därför ge varsin del av bilden utan att någon ansvarar för helheten. Tidsförskjutningen är särskilt problematisk. En felaktig betalning kan upptäckas vid nästa bokslut, medan ett obehörigt lån kan förbli dolt så länge räntor och amorteringar betalas. När krav väl ställs eller en kredit sägs upp kan pengarna redan vara borta. Årlig efterhandskontroll är därför otillräcklig för transaktioner som kan hota föreningens existens.

Grundprincip

Ju större och mer irreversibelt beslutet är, desto starkare ska förhandskontrollen vara. Ett lån med pant i fastigheten, en försäljning av föreningens egendom eller en ändring

av firmateckning bör aldrig kunna genomföras av en person utan verifierat beslut och oberoende kontroll.

Konsekvenser för hushåll och samhälle

För den enskilde medlemmen i en bostadsrättsförening kan brott i föreningen bli en privatekonomisk katastrof. En kraftig avgiftshöjning kan pressa hushållets löpande ekonomi och sänka bostadsrättens marknadsvärde. Vid konkurs kan nyttjanderätten omvandlas till ett hyresförhållande, medan det privata bolånet finns kvar. Banken kan då sakna sin tidigare säkerhet och säga upp lånet. Hushållet kan förlora både insats och sparande och samtidigt ha kvar en stor skuld. Konsekvenserna drabbar även oskyldiga grannar kollektivt. Medlemmarna kan behöva finansiera juridiska utredningar, ny revision, rekonstruktion och akuta underhållsåtgärder. En ny styrelse får lägga omfattande ideell tid på att återskapa bokföring, spåra avtal och förhandla med kreditgivare. Osäkerheten kan göra lägenheter svårsålda och skapa konflikt mellan boende. Samhällskostnaderna uppstår hos polis, åklagare, domstolar, Kronofogden och kommunal rådgivning. Banker och andra långivare kan drabbas av kreditförluster. Staten kan indirekt bära kostnader genom skuldsanering och vissa kreditgarantier. Därför är förebyggande kontroll inte bara en föreningsfråga. Det är också en fråga om konsumentskydd, brottsförebyggande arbete och finansiell stabilitet för hela samhället.

Förslag på ökat konsumentskydd

Starkare revision och löpande kontroll

Kravet på en yrkesrevisor bör vara obligatoriskt. Revisorns uppdrag bör uttryckligen omfatta granskning av nya lån, pantförskrivningar, större entreprenadavtal, firmateckning och avstämning mellan lägenhetsförteckning och extern registerinformation. För föreningen bör grundregeln alltid vara två i förening för betalningar och bindande rättshandlingar över fastställda beloppsgränser. Den ekonomiska förvaltaren bör erbjuda bostadsrättsföreningar kontrasignering, behörighetsloggar och automatiska aviseringar till hela styrelsen när nya mottagare läggs upp, kredit tas eller större belopp lämnar kontot. Kontroll ska ske löpande, inte bara inför årsstämman.

Säkrare firmateckning och beslutsverifiering

Ändringar av styrelse, roller och firmateckning bör kräva dualitet och styrkas med protokoll. För särskilt riskfyllda ändringar bör registreringsmyndigheten kunna verifiera beslutet mot fler än en företrädare. Föreningen bör få en omedelbar notifiering till samtliga registrerade ledamöter och en kort spärrtid innan ändringen får full verkan, om inte samtliga behöriga bekräftar den. Pantsättning och belåning av föreningens fastighet eller tomträtt bör kräva föreningsstämmans beslut, åtminstone över en viss nivå eller när lånet inte tydligt ryms inom beslutad budget och underhållsplan. Kreditgivaren bör vara skyldig att kontrollera stämmoprotokoll, ändamål och behörig firmateckning innan utbetalning.

Nationellt bostadsrättsregister och bättre registerinsyn

Ett nationellt bostadsrättsregister bör ge en tydlig och enhetlig bild av ägande, pantsättningar och företrädesordning. Det minskar risken för dubbelpantsättning och manipulerade lägenhetsförteckningar. Registret behöver kombineras med säkra behörigheter, spårbarhet

och en tydlig rättelseprocess så att fel inte cementeras. Även information om fastighetens pantbrev och aktuella kreditgivare behöver bli mer tillgänglig för medlemmar, köpare, deras banker, mäklare och revisorer. Full offentlighet kan stå i konflikt med integritet och säkerhet, men en verifieringstjänst kan visa om belåningen överensstämmer med ekonomisk plan och årsredovisning utan att röja onödiga detaljer.

Kontrollerad överlämning i nyproduktion

Överlämningen från bostadsutvecklare och interimsstyrelse till de boende bör regleras som en formell kontrollpunkt. En oberoende granskare bör verifiera att fastighet, pantbrev, lån, avtal, garantier, bankmedel, bokföring och lägenhetsförteckning överensstämmer med den ekonomiska planen. Avvikelser ska redovisas öppet och lösas före tillträdet eller täckas av en reell och betryggande garanti. Ett reglerat överlämningsdatum skulle tydliggöra när ansvaret går över till medlemmarna av bostadsrättsföreningen. Den nya medlemsstyrelsen bör få komplett digital dokumentation, behörigheter och en granskningsrapport. Ansvarsfrihet för interimsstyrelsen bör inte behandlas innan underlaget har kunnat bedömas. Ekonomiska planer bör beskriva paketering, latent skatt, närståenderelationer och garantigivarnas faktiska betalningsförmåga på ett begripligt sätt.

Kompetens och transparens i föreningen

Nyvalda styrelseledamöter bör genomgå en kort obligatorisk grundutbildning i ekonomi, firmateckning, upphandling, jäv, intern kontroll, lägenhetsförteckning och bedrägerisignaler. Utbildningen kan vara digital och avslutas med ett kunskapstest. Därutöver bör minst två personer i varje styrelse förstå föreningens lån, ränterisk och betalningsrutiner. Medlemmarna behöver regelbunden och begriplig information. Större lån, ändrad säkerhet, avtal med närstående och större entreprenader bör redovisas med belopp, motpart, beslutsdatum och syfte. Öppenhet ska inte innebära att personuppgifter eller säkerhetskänslig information sprids, men medlemmarna måste kunna följa de beslut som påverkar deras gemensamma tillgång.

Gemensam lägesbild och bättre utredningsstöd

Ett närmare samarbete mellan Polisen, Ekobrottsmyndigheten, Bolagsverket, Boverket, Skatteverket, Lantmäteriet och Finansinspektionen skulle göra det lättare att upptäcka eventuella oegentligheter och upplägg som ökar risken för att bostadsrättsförening utsätts för brott. Exempel på riskindikatorer kan vara upprepade styrelsebyten, snabba ändringar av firmateckning, nyupptagna lån utan synliga investeringar, uteblivna årsredovisningar, stora transaktioner till närstående bolag och många pantsättningar på kort tid.

För att förenkla och effektivisera kontrollen behöver uppgifter om fastigheter, lån, föreningar och betalningar kunna analyseras tillsammans. Det gör det lättare att upptäcka dolda värden, klarlägga vem som äger olika tillgångar och förhindra att tillgångarna förs undan. Samtidigt måste det finnas tydliga regler för hur uppgifterna får användas och delas genom tydliga rättssäkerhets- och sekretessregler.

Vad en förening kan göra redan nu

Område	Minimikrav	Varningssignal
Bank och betalningar	Två personer godkänner större betalningar. Hela styrelsen får aviseringar och kontoutdrag.	En person sköter konto, fakturor och bokföring ensam.
Lån och pantbrev	Kvartalsvis avstämning av skulder, pantbrev och kreditgivare mot styrelseprotokoll.	Räntebetalningar till okänd långivare eller lån utan tydligt ändamål.
Firmateckning	Två i förening. Ändringar behandlas av hela styrelsen och verifieras direkt.	Oväntad ändring hos Bolagsverket eller fullmakt till extern person.
Upphandling	Minst tre offerter, jävsdeklaration och dokumenterat beslut vid större avtal.	Nya leverantörer, höga förskott eller fakturor utan underlag.
Revision	Yrkesrevisor. Särskild granskning vid misstanke.	Försenad årsredovisning, saknad bokföring eller ovilja att lämna underlag.
Medlemsinsyn	Löpande rapportering om lån, större avtal, underhåll och avvikelser.	Styrelsen lämnar bara allmänna besked eller vägrar saklig dokumentation.

Vid konkret misstanke om brott bör styrelsen snabbt säkra bokföring, protokoll, e-post, avtal och bankunderlag, begränsa obehöriga behörigheter och kontakta polis, bank och revisor. Material ska bevaras i original och åtkomstloggar dokumenteras. Styrelsen bör samtidigt undvika egna konfrontationer som kan leda till att bevis förstörs eller att medlemmar utsätts för hot.

Prioritering och genomförande

Behovet av stärkt konsumentskydd på bostadsrättsmarknaden är stort och skriande. På kort sikt kan Bolagsverkets kontroll av firmateckning skärpas, banker införa obligatorisk beslutsverifiering vid fastighetsbelåning och föreningar rekommenderas dualitet för betalningar. Parallellt kan en standard för överlämning i nyproduktion tas fram av berörda myndigheter och branschaktörer. Det är också viktigt att lagstiftningen om stämmobeslut, registerinsyn och revisorns uppdrag ses över snarast. Det nationella bostadsrättsregistret bör utformas så att det fungerar både som sakrättsligt system, det vill säga vem som har rätt till en viss egendom när flera personer eller företag gör anspråk på den, och som praktiskt konsumentskydd. Information måste kunna kontrolleras av den som står inför sitt livs största affär, utan att köparen behöver vara expert på fastighetsrätt eller bolagsstrukturer. Kostnaderna för mer kontroll måste vägas mot nyttan. Kraven på kontroll, insyn och säkerhet bör vara lika höga i alla bostadsrättsföreningar. Mindre föreningar kan vara minst lika sårbara för ekonomiska oegentligheter som större. Administrationen kan förenklas genom standardiserade digitala lösningar och gemensamma utbildningar, men det bör inte ske genom lägre krav. Revision, tillförlitliga register och krav på att fler än en person medverkar vid viktiga beslut är grundläggande skydd för medlemmarnas ekonomiska värden. På sikt borde en certifiering av bostadsrättsföreningar erbjudas för föreningar som når upp till en viss standard.

Ny lagstiftning

Den 14 juli 2026 överlämnade regeringen proposition 2025/26:304, *Stärkt trygghet i bostadsrätter*, till riksdagen. Förslagen syftar till att öka tryggheten och minska brottsligheten i och omkring bostadsrättsfastigheter. De ska ge bostadsrättsföreningar större möjligheter att ingripa när en bostadsrättshavare, eller någon annan som använder lägenheten, ägnar sig åt allvarlig brottslighet eller på annat sätt skapar otrygghet. Förslaget innebär att regler som liknar dem som redan gäller för hyresrätter i större utsträckning ska införas även för bostadsrätter. Den mest ingripande förändringen är att nyttjanderätten till en bostadsrätt i vissa fall ska kunna förverkas på grund av brottslighet eller annan allvarlig misskötsamhet. Det innebär att bostadsrättshavaren kan tvingas flytta och att bostadsrätten därefter kan tvångsförsäljas. Förslaget innehåller fyra huvudsakliga förändringar.

1. En bostadsrätt ska kunna förverkas vid brottslighet

En bostadsrätt ska kunna förverkas om bostadsrättshavaren begår brott som försämrar tryggheten i omgivningen på ett sätt som de närboende inte skäligen ska behöva tåla. Förverkande ska även kunna ske om lägenheten, eller ett utrymme som hör till den, används för:

- brottslighet av allvarligt slag
- brottslighet som bedrivs vanemässigt
- brottslighet som bedrivs i större omfattning.

Därutöver föreslås att allvarlig bristande skötsamhet ska kunna utgöra grund för förverkande. Förverkande innebär att bostadsrättshavarens nyttjanderätt upphör. Föreningen kan då säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning och, om bostadsrättshavaren inte själv säljer bostadsrätten, begära att den tvångsförsäljs enligt bostadsrättslagens regler. Det innebär däremot inte att föreningen övertar bostadsrätten.

2. Större möjligheter att neka medlemskap

En bostadsrättsförening ska få större möjligheter att neka en köpare medlemskap på grund av brottslighet. Medlemskap ska kunna nekas om köparen, eller någon annan som ska använda lägenheten, har begått brott och det finns befogad anledning att anta att ett beviljat medlemskap skulle försämra bostads- eller närmiljön på ett sätt som föreningens medlemmar inte skäligen ska behöva tåla. Bedömningen ska alltså inte enbart avse den formella köparen. Även brottslighet som har begåtts av exempelvis en familjemedlem eller någon annan som ska bo i eller använda lägenheten ska kunna vägas in. Den som nekas medlemskap får inte heller nyttja bostadsrätten.

3. Även brott utanför fastigheten ska kunna få konsekvenser

Förverkande ska inte förutsätta att brottet har begåtts inne i lägenheten eller i föreningens fastighet. Även brottslighet i närområdet ska kunna få betydelse, om den försämrar tryggheten för de boende på ett sätt som de inte skäligen ska behöva tåla. Det kan exempelvis handla om allvarlig brottslighet i direkt anslutning till fastigheten som skapar rädsla och otrygghet bland föreningens medlemmar.

4. Bostadsrättshavarens ansvar skärps

Bostadsrättshavarens skyldighet att bevara tryggheten i fastigheten ska skärpas och uttryckligen anges i bostadsrättslagen. Ansvaret omfattar inte bara bostadsrättshavarens

eget agerande. Bostadsrättshavaren ska också ha tillsyn över personer som han eller hon ansvarar för, exempelvis familjemedlemmar, gäster och andra som vistas i eller använder lägenheten. Det är därför mer korrekt att beskriva förändringen som ett **skärpt ansvar för bostadsrättshavaren** än som ett utökat ansvar för styrelsen.

Rättssäkerhet och proportionalitet

De föreslagna reglerna innebär inte att en bostadsrättsförenings styrelse fritt kan avhysa en person som har begått brott. Ett förverkande måste ha stöd i lag, och omständigheterna i det enskilda fallet måste uppfylla lagens krav. Mindre allvarliga förseelser ska inte leda till förverkande. Som huvudregel ska bostadsrättshavaren också ges möjlighet att vidta rättelse. Vid särskilt allvarliga överträdelser ska uppsägning dock kunna ske utan föregående rättelse-anmaning. En uppsägning kan bestridas och ytterst prövas av domstol.

Fortsatt behandling

Propositionen behandlas för närvarande av riksdagens civilutskott. Ärendet ska enligt riksdagens planering debatteras den 24 november 2026 och avgöras i kammaren den 25 november 2026. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 januari 2027. Förslaget innebär ett principiellt skifte. Innehavet av en bostadsrätt ska inte ge samma skydd mot uppsägning när bostadsrättshavaren, eller någon annan som använder lägenheten, ägnar sig åt allvarlig brottslighet eller på annat sätt skapar otrygghet. Samtidigt ställs höga krav på föreningens underlag och på att åtgärden är rättsligt motiverad och proportionerlig.

Vad kan reglerna innebära i praktiken?

Situation	Möjlig konsekvens
En bostadsrättshavare bedriver narkotikaförsäljning från lägenheten.	Nyttjanderätten kan förverkas och bostadsrätten kan därefter tvångsförsäljas.
Lägenheten används som bas för allvarlig eller omfattande kriminell verksamhet.	Nyttjanderätten kan förverkas och bostadsrättshavaren tvingas flytta.
En köpare eller någon som ska använda lägenheten har begått brott som medför en konkret risk för allvarlig otrygghet.	Föreningen kan neka köparen medlemskap.
En bostadsrättshavare begår allvarliga brott i närområdet och brotten försämrar tryggheten för de boende.	Nyttjanderätten kan förverkas, även om brotten inte har begåtts inne i lägenheten.
En familjemedlem eller annan person som bostadsrättshavaren ansvarar för använder lägenheten för allvarlig brottslighet.	Bostadsrättshavaren kan hållas ansvarig och nyttjanderätten kan i vissa fall förverkas.

Exemplen är förenklade. I varje enskilt fall krävs en prövning av bland annat brottslighetens art, dess koppling till bostaden eller närområdet, påverkan på de boende och om ett förverkande är proportionerligt.

Slutord

Den ökade brottsligheten i bostadsrättsföreningar beror främst på sårbarheten i själva upplåtelseformen. Lekmannastyrelser, splittrade register, begränsad medlemsinsyn och kontroller som sker först i efterhand. En person med formell behörighet kan därför hinna belåna fastigheten, ändra firmateckningen eller föra bort pengar innan övriga styrelsen,

revisorn eller medlemmarna reagerar. Det förebyggande arbetet bör därför inriktas på att kontrollera och upptäcka risker i förväg, i stället för att ingripa först i efterhand. Särskilt stora och riskfyllda beslut ska kräva två oberoende godkännanden, verifierbara beslutsunderlag och omedelbar information till hela styrelsen. Ägande, pantsättningar och belåning måste kunna kontrolleras i tillförlitliga register. Vid nyproduktion behöver de boende få en formell och oberoende granskad överlämning. Nedan sammanfattas de konkreta åtgärder som sammantaget bedöms ha störst brottsförebyggande effekt. Åtgärderna riktar sig till lagstiftaren, Bolagsverket, Lantmäteriet, banker, revisorer och bostadsrättsföreningarna själva. Det nationella bostadsrättsregistret är den viktigaste strukturella reformen och bör genomföras parallellt, eftersom ett register minskar risken för dubbelpantsättning och gör flera andra kontroller möjliga. Det avgörande är att ingen enskild person ensam ska kunna omvandla föreningens fastighetsvärde till pengar, ändra kontrollen över föreningen eller föra bort stora belopp utan att beslutet lämnar tydliga och omedelbart synliga spår. Med förhandskontroll, tillförlitliga register och tydligt fördelat ansvar kan brottsrisken minska utan att mindre föreningar belastas med oproportionerlig administration.

Konkreta förslag för att minska brotten

1. Kräv stämmobeslut vid belåning av fastigheten

Ändra bostadsrättslagen så att pantsättning och ny belåning av föreningens fastighet eller tomträtt över en riskbaserad nivå kräver stämmobeslut. Banken ska kontrollera protokoll, låneändamål och behörig firmateckning före utbetalning. Undantag kan gälla refinansiering inom en redan beslutad låneram.

2. Inför dualitet för firmateckning och registerändringar

Bolagsverket bör kräva att minst två behöriga företrädare bekräftar ändringar av styrelse, roller och firmateckning. Protokoll ska bifogas och samtliga registrerade ledamöter ska få omedelbar avisering. En kort spärrtid bör gälla innan en riskfylld ändring får full verkan.

3. Inför två i förening för större betalningar

Föreningens bankavtal bör kräva dubbel attest över en av styrelsen fastställd beloppsgräns. Nya betalningsmottagare, ändrade behörigheter och större överföringar ska utlösa avisering till hela styrelsen. Kassör eller förvaltare ska inte ensam kunna registrera, attestera och betala samma faktura.

4. Krav på yrkesrevisor

Kravet på yrkesrevisor ska vara obligatoriskt. Uppdraget bör uttryckligen omfatta även nya lån, pantförskrivningar, firmateckning, större entreprenadavtal och avstämning av lägenhetsförteckningen och inte bara granskning av bokslut och sedvanligt revisionsarbete.

5. Färdigställ ett nationellt bostadsrättsregister

Lantmäteriets register bör ge en enhetlig och spårbar bild av innehav, pantsättningar och företrädesordning. Banker, mäklare, revisorer, föreningar och berörda köpare ska kunna verifiera uppgifter genom säkra behörigheter. Registret behöver också ha en snabb rättelseprocess och fullständig ändringslogg.

6. Ge berörda parter verifierbar information om fastighetens belåning

Medlemmar, köpare, deras banker och föreningens revisor bör kunna kontrollera att pantbrev och kreditgivare stämmer med årsredovisning och ekonomisk plan. En verifieringstjänst kan lämna ett ja- eller nej-besked och avvikelsevarning utan att göra alla låneuppgifter offentliga.

7. Reglera överlämningen i nyproduktion

Överlämningen från bostadsutvecklare och interimsstyrelse ska ske på ett bestämt datum och föregås av oberoende granskning. Pantbrev, lån, bankmedel, avtal, garantier, bokföring och lägenhetsförteckning ska stämmas av mot den ekonomiska planen. Kända avvikelser ska lösas eller täckas av en reell garanti före övertagandet.

8. Kräv grundutbildning för styrelseledamöter

Nyvalda ledamöter bör genomgå en kort utbildning i firmateckning, lån, upphandling, jäv, intern kontroll, lägenhetsförteckning och bedrägerisignaler. Minst två ledamöter bör kunna tolka lånebild, ränterisk, ekonomiska rapporter och betalningsloggar.

9. Tillsynsmyndighet

En tillsynsmyndighet med uppdraget att utöva tillsyn över hela bostadsrättsföreningsprocessen behöver inrättas. Myndigheten ska också samordna och verka för ett bättre samarbete mellan Polisen, Ekobrottsmyndigheten, Bolagsverket, Boverket, Lantmäteriet, Skatteverket och Finansinspektionen för att tidigare kunna upptäcka brott. Varningssignaler kan vara snabba styrelsebyten, ändrad firmateckning, nya lån utan synlig investering, uteblivna årsredovisningar och stora betalningar till närstående bolag.

10. Ge varje förening en årlig säkerhetskontroll

Yrkesrevisorn ska varje år granska och dokumentera firmateckning, bankbehörigheter, lån, pantbrev, större avtal, försäkringar och lägenhetsförteckning. Resultatet bör rapporteras till styrelsen och i sammanfattad form till medlemmarna. Varje konstaterad avvikelse ska dokumenteras, tilldelas en ansvarig person och åtföljas av en tidsatt åtgärdsplan.

Kontakt

Arturo Arques
Swedbanks och Sparbankernas Privatekonom
Mejl: arturo.arques@swedbank.se
Telefon: +46 8 585 907 45
+46 (0)72 242 99 62
@arturoarques (Twitter/X)

Peter Witthoff
Datainsamling och analys
Mejl: peter.witthoff@swedbank.se
Telefon: +46 8 585 927 60