

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
Maria Gelin

Diariennr: **LI2025/01371**

Stockholm den 10 november 2025

Remissyttrande “En ny lag om kollektivtrafikskydd och Uppdrag att ta fram underlag för ett nationellt program för järnvägs- och kollektivtrafikskydd”

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 promemoria.

Bakgrund

I januari 2025 fick en person i uppdrag att ta fram förslag till en ny lag om järnvägs- och kollektivtrafikskydd. Utredaren har nu redovisat den första delen av sitt uppdrag. Trafikverket och Transportstyrelsen har samtidigt arbetat med ett regeringsuppdrag om ett nationellt program för järnvägs- och kollektivtrafikskydd.

Utredningens förslag

Utredaren föreslår en lag om kollektivtrafikskydd som är inriktad på ett skyddsarbete inom kollektivtrafik på väg, järnväg, vatten, spårväg eller tunnelbana. Lagen syftar till att skydda mot allvarliga olagliga handlingar (till exempel terrorattentat). I lagförslaget ställs krav på fastighetsägare avseende omfattande risk- och sårbarhetsanalyser, skyddsplaner, samarbete, övningar, utbildning och information. Det är framför allt vid vissa bytespunkter, såsom stationer, terminaler eller motsvarande noder för kollektivtrafik som lagstadgat skyddsarbete föreslås. Kraven på skyddsarbete riktas mot innehavarna av bytespunkterna – det vill säga fastighetsägare – och till viss del mot transportörer och andra aktörer som bedriver verksamhet på en bytespunkt.

Myndigheten för samhällsskydd och beredskap (MSB) föreslås få i uppdrag att utse bytespunkter som ska omfattas av lagen. Det ska vara fråga om bytespunkter där ett betydande antal människor dagligen befinner sig eller att det finns en mycket hög risk för allvarliga olagliga handlingar som riktas mot människor, infrastruktur eller materiel i kollektivtrafiken. Ett beslut att utse en bytespunkt ska gälla tills vidare eller under viss angiven tid. Fastighetsägaren ska informera aktörerna vid bytespunkten om beslutet och vad beslutet innebär för dem.

Utredaren slår fast att fastighetsägare kommer att ha betydande arbetsinsatser och kostnader för skyddsarbetet på en utsedd bytespunkt. Kostnaderna beräknas av utredaren typiskt sett uppgå till en årsarbetskraft. Om bytespunkten är av komplex natur kan dock kostnaderna komma att överstiga denna beräkning.

Transportstyrelsen föreslås vara tillsynsmyndighet. I tillsynsarbetet ingår att följa upp huruvida aviserade åtgärder faktiskt vidtas. Trafikverket föreslås vara en nationell kontaktpunkt för samverkan och informationsutbyte mellan fastighetsägare och andra aktörer i frågor som rör kollektivtrafikskydd.

Lagen om kollektivtrafikskydd föreslås träda i kraft den 1 januari 2027.

Nationellt program från Trafikverket och Transportstyrelsen

I programmet föreslås Trafikverket få ansvar för ett nationellt program som syftar till att förebygga, upptäcka och agera vid terrorattacker. Trafikverket förslås leda och hålla samman ett Nationellt råd för kollektivtrafikskydd.

Programmet innehåller inga förslag till lagkrav på fastighetsägare men förslagen kommer att innebära ökad arbetsbörda och kostnader för berörda fastighetsägare eftersom man föreslår krav på risk- och sårbarhetsanalyser, skyddsplaner, utbildning av personal samt gemensamma övningar.

Fastighetsägarnas synpunkter

Fastighetsägarna är positiva till att säkerheten för kollektivtrafikresenärer stärks men anser att det är en uppgift som åligger det allmänna och avstyrker utredarens förslag till en tvingande lag om kollektivtrafikskydd som omfattar fastighetsägare och vissa andra företag.

För det fall lagen ändå införs menar Fastighetsägarna att den måste kompletteras med en bestämmelse om att skyddsåtgärderna innebär en arbetsbelastning, kostnad och rådighetsinskränkning som fastighetsägaren har rätt till ekonomisk kompensation för.

Fastighetsägarna konstaterar att utredaren inte haft kontakt med oss, vilket är olyckligt eftersom vi hade kunnat bistå med väsentlig information om vilken rättslig reglering som gäller för fastighetsägares verksamhet – till exempel hyreslagens bestämmelser om hyressättning, indirekt besittningsskydd för lokalhyresgäster och vilka begränsningar som finns för en

fastighetsägare rörande rådigheten över lokalen och möjligheten att ändra hyresvillkor i befintliga hyresavtal.

Ingrepp i äganderätten

I promemorians förslag till tvingande lagstiftning anges åtgärder som till stor del redan idag genomförs på frivillig grund genom befintliga privat-offentliga samverkansformer, frivilliga avtalsåtaganden samt deltagande i övningar och analyser. Fastighetsägarna anser därför att det saknas ett legitimt behov av förslagen och att de innebär oproportionerliga ingrepp i grundlagsskyddade fri- och rättigheter såsom äganderätt och näringsfrihet. Det är en allvarlig brist i utredningen att ingen fri- och rättighetsanalys har gjorts utifrån ett fastighetsägarperspektiv.

Fastighetsägarna erinrar om att Regeringsformen 2 kap. 15 § innehåller ett starkt egendomsrättsligt skydd för fast egendom. Fastighetsägare har rätt till ekonomisk kompensation vid så kallade rådighetsinskränkningar.¹ Utredarens förslag innebär en rådighetsinskränkning eftersom det innebär en begränsning av hur ägaren får använda mark och byggnader och bedriva verksamhet på sin fastighet. Att genom lag inskränka fastighetsägares rådighet över fastigheten och verksamheten utan att fastighetsägaren kompenseras strider mot grundlagen.

Fastighetsägarna konstaterar dessutom att förslagen strider mot regeringens politiska inriktning om att stärka skyddet mot rådighetsinskränkningar för mark och fastighetsägare. En parlamentariskt sammansatt kommitté har så sent som i juli 2025 fått i uppdrag att utreda skyddet för äganderätten och respekten för rådighet över privat egendom.²

Brottsbekämpning är det allmännas ansvar

Det är Säkerhetspolisen som tillsammans med andra brottsbekämpande myndigheter har i uppdrag att förebygga, förhindra och upptäcka terrorbrott och brott mot rikets säkerhet. Utöver statliga myndigheter har kommunen ett brottsförebyggande uppdrag som infördes 2023.³

Fastighetsägarna menar att det är principiellt fel att genom tvingande lagstiftning ålägga fastighetsägare brottsbekämpande uppgifter. Ett sådant förskjutande av ansvar för ordning och säkerhet från det allmänna till näringsliv står i strid med grundläggande principer. Att skydda medborgare, företag och fastighetsägare från att utsättas för brott är ett samhällsuppdrag som finansieras genom att medborgare, företag och fastighetsägare betalar skatt.

Fastighetsbranschen är den bransch som enligt Svenskt Näringslivs undersökningar är mest brottsutsatt och som har högst kostnader för brott.⁴ Fastighetsägares skenande kostnader beror på att branschen drabbas av allt från klotter och skadegörelse men även av de senaste årens

¹ Se RF 2 kap. 15 §, tredje stycket.

² Se regeringens hemsida. <https://www.regeringen.se/rattsliga-dokument/kommittedirektiv/2025/07/dir.-202570>

³ Se lagen (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete.

⁴ Se https://www.svensktnaringsliv.se/medlem/hgsty6_rapport-brottslighetens-kostnader-2023_webbpdf_1227921.html/Rapport+Brottslighetens+kostnader+2023_webb.pdf

sprängningar och skjutningar som kopplas till kriminella nätverk. Att i ett sådant utsatt läge ålägga fastighetsägare ett lagstadgat ansvar för brottsbekämpning i offentliga miljöer blir oskäligt betungande och principiellt felaktigt.

Fastighetsägarna understryker vikten av en ordning där det allmänna bekämpar och förebygger brott samt att näringsliv och fastighetsägare bidrar i detta arbete på frivillig grund. En sådan fördelning av ansvar är viktig för att inte tillit och förtroende för rättsordningen och skattesystemet ska urholkas.

Avsaknad av ekonomisk kompensation

Utredaren anför att kostnaderna för skyddsåtgärder kan överföras på hyresgästerna på bytespunkten. Att ta ut kostnader på bostadshyresgäster går emellertid inte eftersom kostnaden för skyddsåtgärder inte är en hyrespåverkande faktor enligt bruksvärdessystemet som reglerar hyresnivåerna på bostadshyresmarknaden. Att ta ut kostnaden på lokalhyresgäster riskerar också att inte vara en juridiskt framkomlig väg eftersom lokalhyran inte är helt fri utan regleras på så sätt att hyran endast anses marknadsmässig om den motsvarar hyran för en likvärdig lokal på orten vid tidpunkten för en villkorsuppsägning. Hyresvärdens kostnader är inte styrande för hyran. Detta referenshyressystem på lokalhyresmarknaden kommer utgöra ett hinder för fastighetsägaren på en bytespunkt från att ta ut en högre hyra som fullt ut täcker en tillkommande kostnadsmassa för skyddsåtgärder. Därtill kommer sedvanliga marknads- och köpkraftsaspekter, det vill säga att lågkonjunktur och andra omständigheter i samhällsekonomin kan göra att det finns ett tak för vilken hyra som är möjlig att ta ut utan att orsaka konkurser eller vakanser.

De åtgärder som är aktuella enligt den föreslagna lagen torde bli kostsamma för fastighetsägaren som, som ovan anges, kommer att ha svårt att kompensera sig för de ökade kostnaderna genom att ta ut högre hyra från sina hyresgäster. Det kan alltså antas att fastighetsägaren kommer att få bära kostnaderna ensam. Att belasta enskilda fastighetsägare för att tillgodose behov av säkerhet inom ytor som är tillgängliga för allmänheten framstår som orimligt. Fastighetsägarna anser att fastighetsägaren ska tillförsäkras ersättning från stat, kommun eller region för de kostnader som uppkommer om regeringen går vidare med lagförslaget. Fastighetsägarna menar också att sådan kompensation följer av det grundlagsstadgade skyddet mot rådighetsinskränkningar (se ovan).

Fastighetsägarna anser också att lagförslaget riskerar att snedvrider konkurrensen eftersom en fastighetsägare av intilliggande fastighet inte behöver kompensera sig för denna typ av kostnader och därmed kan komma att ha en lägre hyra för motsvarande lokal. Avsaknaden av en konkurrensrättslig analys av förslagen är en brist i utredningen.

Ökad regelbörda

Förslagen innebär att fastighetsägare skulle drabbas av en ytterligare regelbörda som tar kraft och resurser från den ordinarie verksamheten. Det kan därför inte uteslutas att lagkraven skulle få till effekt att fastighetsförvaltning, skötsel och utveckling blir lidande vilket vore olyckligt eftersom de fastigheter som berörs är centrala och välbesökta platser i våra städer.

Fastighetsägarna konstaterar dessutom att förslagen strider mot regeringens ambitioner att stärka näringsliv och företagande genom att minska regelbördan.⁵ Det är värt att påpeka att bygg- och fastighetsbranschen redan idag är en av de mest regeltunga branscherna inom svenskt näringsliv.

Effektiv samverkan bygger på frivillighet

Fastighetsägarnas erfarenhet är att tvingande lagstiftning hämmar engagemang och initiativ hos aktörer på den aktuella platsen.⁶ Bäst effekt i privat-offentlig samverkan med syfte att öka säkerhet och trygghet får man genom att utgå från platsens och aktörernas kunskap, förmåga och förutsättningar samt att aktörerna bidrar på frivillig grund. Tvingande och detaljerad lagstiftning minskar flexibilitet och incitament och riskerar därför att bli kontraproduktivt.

Utöver samverkan på frivillig grund behövs satsningar på stärkt lokal polisiär närvaro. Om uniformerad polis frekvent vistas i offentliga miljöer där många människor vistas minskar risken för terrorattentat och annan brottslighet. Detta gäller naturligtvis även i kollektivtrafiken och på stationsområden och angränsande fastigheter där många människor vistas dygnet runt. Att ersätta poliser med vakter och tvingande samverkan kommer att minska säkerheten på platsen.

Ansvarsfördelning

Enligt förslaget hamnar det största ansvaret på fastighetsägare. Fastighetsägarna vill framföra att ett alternativ är att lägga huvuddelen av det systematiska skyddsarbetet på den eller de transportörer som är verksamma vid en bytespunkt. Det är trots allt transportörens verksamhet som föranleder behovet av skyddsåtgärder. Transportören torde också ha bättre möjlighet att föra vidare kostnaderna till sina kunder, alternativt sin uppdragsgivare.

Brister i förutsebarhet

Lagförslaget gäller bytespunkter där (i) ett betydande antal människor dagligen befinner sig, eller (ii) det finns en mycket hög risk för allvarliga olagliga handlingar som riktas mot människor, infrastruktur eller materiel i kollektivtrafiken (se 8 § i den föreslagna lagen). Enligt promemorian är detta dock inga mätbara begrepp utan kriterier som MSB har att ta ställning till. Som konstateras i promemorian är det också viktigt att besluten grundar sig på objektiva och på förhand definierade kriterier. Fastighetsägarna anser inte att dessa kriterier är tillräckligt tydliga och det är närmast omöjligt för fastighetsägare att på förhand avgöra vilka platser som kan vara aktuella, då det i slutändan handlar om hur MSB väljer att tolka lagen.

Av 29 § i den föreslagna lagen framgår att den som ansvarar för en skyddsplan ska vidta de åtgärder som behövs och som är möjliga och rimliga för att genomföra planen. Som förslaget är formulerat torde det kunna handla om såväl ombyggnationer som installation av skyddsutrustning, såsom jalousier framför skyltfönster, låsbara portar med mera. Det framstår dock som otydligt vilken typ av åtgärder som avses och det närmare syftet med dessa.

⁵ Se <https://www.regeringen.se/pressmeddelanden/2023/12/regeringen-storsatsar-pa-forenkling-for-foretag/>

⁶ Se Fastighetsägarnas remissvar på förslaget till lag om avgift för områdessamverkan. <https://www.fastighetsagarna.se/aktuellt/remisser/ovrigt/avgift-for-omradessamverkan/>

Fastighetsägarna menar att det är närmast omöjligt för en fastighetsägare att bilda sig en uppfattning om vilka åtgärder, och i slutändan vilka kostnader, som skyddsåtgärderna kan resultera i.

Informationsplikt

Fastighetsägarna motsätter sig att fastighetsägaren åläggs en informationsplikt gentemot övriga aktörer (till exempel lokalhyresgäster) på bytespunkten. Sådan informationsplikt borde i stället åligga MSB, som beslutar om bytespunkten, alternativt Transportstyrelsen eller Säkerhetspolisen.

Tidsaspekter

Enligt 14 § i den föreslagna lagen inträder skyldigheterna när fastighetsägaren delgetts beslut om att utse en bytespunkt. Med tanke på den tid som behövs för att en fastighetsägare ska kunna fullgöra sina skyldigheter, och bland annat ta in eventuella regleringar i berörda hyresavtal, framstår det som närmast omöjligt att efterleva den föreslagna lagen omedelbart efter delgivning. Önskvärt hade varit att fastighetsägaren får skälig tid på sig att göra risk- och sårbarhetsanalys, skyddsplan och vidta eventuella åtgärder.

Tredje mans deltagande

Fastighetsägare kan inte iklädas ansvar för åtgärder som en annan aktör vidtar eller underlåter att vidta. Fastighetsägarna anser till exempel inte att det är fastighetsägare som ska ha ansvar för att övriga aktörer deltar på utbildningar eller övningar. Lokalhyresgäster har ett starkt skydd enligt hyreslagen både vad gäller rätt till lokalen (indirekt besittningsskydd) och begränsningar i vilken hyra som får tas ut (se ovan). En hyresvärd har därför begränsade möjligheter att ställa krav på eller säga upp en lokalhyresgäst som inte vidtar säkerhetsskyddsåtgärder.

Anders Holmestig

VD Fastighetsägarna Sverige

Marie Öhrström

Chefsjurist Fastighetsägarna Sverige