

Stockholm den 7 maj 2025

Remiss av Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Diariennr: LI2025/00306

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 har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerad remiss. Vi lämnar följande synpunkter.

Sammanfattning

Utredningen lämnar författningsförslag om lag om avgift för områdessamverkan med ikraftträdande den 1 juni 2026. Fastighetsägarna avstyrker förslaget.

Utredningen föreslår att ett nationellt kunskapscentrum inrättas. Fastighetsägarna har inget att erinra mot förslaget.

Utredningen föreslår en utredning av tillsynen av den byggda miljön, för att klarlägga orsakerna till att den inte är tillräckligt effektiv. Fastighetsägarna avstyrker förslaget.

Utredningen föreslår en utredning om att införa ett krav på tillstånd, för att fastighetsägare ska få ta ut hyra av bostadshyresgäster. Fastighetsägarna avstyrker förslaget.

Fastighetsägarnas synpunkter på utredningens förslag

En ny lag om avgift för områdessamverkan

Fastighetsägarna avstyrker förslaget till lag om avgift för områdessamverkan. Utredningen har inte kunnat visa att det finns behov av en mer formaliserad samverkan än vad som kan uppnås genom den samverkan som redan sker på frivillig grund och lämnar följande kommentarer.

Ansvarsfördelningen förskjuts från det allmänna till privata aktörer

Att skydda medborgare och företag från att utsättas för brott är ett grundläggande statligt ansvar. Polismyndighetens brottsförebyggande ansvar framgår av polislagen. Sedan 2023 har även kommunen fått ett lagstadgat ansvar för brottsförebyggande arbete. Utredningens författningsförslag innebär att fastighetsägare inom ett visst avgränsat område kan åläggas att betala en avgift (som i praktiken framstår som en extra skatt) och dessutom utföra det offentliga brottsförebyggande uppdrag. Fastighetsägarna anser att sådan förskjutning av ansvarsfördelningen från det allmänna till privata aktörer är principiellt felaktigt och utgör ett oproportionerligt ingrepp i näringsfriheten, äganderätten och föreningsfriheten.

I Sverige har vi en långvarig tradition av ett omfattande offentligt ansvar för de offentliga miljöerna. Avgiften som föreslås syftar till att åtgärda och förbättra offentliga platser som upplevs som otrygga och sådant som normalt sett omfattas av det som kommunerna redan har ett skattefinansierat ansvar för, det vill säga offentlig förvaltning, att hålla platser hela, rena och snygga. Det kan inte vara fastighetsägares ansvar att betala för det som redan finansieras via den skatt som erläggs. Som ett led i samhällets verksamhet för att främja trygghet syftar t.ex. polisens arbete till att upprätthålla allmän ordning och säkerhet och tillförsäkra allmänheten trygghet och skydd. Förutom att finansiera offentlig förvaltning kan också avgiften för områdessamverkan gå till att finansiera t.ex. anlitande av ordningsvakter. Samhället står i dag inför flera utmaningar. Förslag som går i en riktning mot att polisens närvaro minskar kan få betydande konsekvenser för utvecklingen av den allmänna ordningen i samhället. Det kan inte heller vara enskilda fastighetsägares ansvar att betala för att poliser ersätts med ordningsvakter på offentliga platser.

Konkurrensen riskerar att snedvridas och incitamenten att engagera sig minskar

Genom lagförslaget kan avgift för områdessamverkan initieras antingen av fastighetsägare genom ansökan om etablering till den kommun där området är beläget eller genom att kommunen ensamt tar initiativet och beslutar om att införa en kommunal avgift för samtliga fastighetsägare inom samverkansområdet. Att låta enskilda näringsidkare ha synpunkter på och indirekt bestämma hur andra näringsidkare ska tillåtas bedriva sin verksamhet och vilka investeringar de ska göra strider mot näringsfriheten och äganderätten. Det är enbart det allmänna som vid angelägna allmänna intressen genom lag och efter en proportionalitetsbedömning kan inskränka dessa grundlagsfästa rättigheter. En fastighetsägarinitierad avgift innebär i praktiken att enskilda får en möjlighet att tvångsvis inskränka en annan enskilds fri- och rättigheter. Det finns en uppenbar risk att konkurrensen snedvrids genom att större aktörer sätter villkoren för hur samtliga fastighetsägare inom området ska bedriva sin verksamhet och vilka avgifter som ska betalas. En ordning som innebär risk för missbruk av dominerande ställning och kartellliknande samarbeten, vilket i sin tur kan leda till att mindre aktörer riskerar att slås ut från den lokala marknaden. Små fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar, som ofta saknar resurser för att axla den administrativa och ekonomiska bördan, riskerar särskilt att missgynnas jämfört med större aktörer. Det kan också ifrågasättas om författningsförslaget strider mot EU:s regler om den fria etableringsrätten eftersom risken för

ytterligare obligatoriska avgifter och indirekt styrning av verksamheten minskar möjligheterna för mindre aktörer att kunna etablera sig i området.

Det andra sättet att ta ut avgift för områdessamverkan kan ske genom att kommunen inför en kommunal avgift för områdessamverkan för samtliga fastighetsägare inom samverkansområdet. Kommunen förvaltar och beslutar om avgift och åtgärder. Fastighetsägarna ser risk att denna ordning leder till ett minskat engagemang. För att områdessamverkan ska fungera och vara framgångsrik krävs ett starkt engagemang, något som finns idag. När kommunen ges en allt för dominerande roll minskar incitamenten för fastighetsägare att delta aktivt, eftersom de saknar reellt inflytande. Erfarenheter från andra former av samverkan visar att framgångsrik samverkan kräver lokalt engagemang och att man utgår från platsens förutsättningar och behov – inte kommunal styrning. Fastighetsägarna ser också en risk för att ordningen leder till ineffektivitet, långa processer och fördröjningar i genomförandet av åtgärder.

Avgiften framstår som en skatt

Den tvingande avgiften, oavsett om den är en fastighetsägarinitierad avgift eller en kommunal avgift, saknar garanti för att generera konkret nytta för enskilda fastighetsägare. Den ska finansiera trygghetsskapande åtgärder på offentliga platser, något som i dag redan är det offentligas ansvar och kan inte jämföras med avgifter i exempelvis samfällighetsföreningar där den berörda marken eller anläggningen används, ägs och förvaltas av fastighetsägarna gemensamt.

Det saknas en tydlig koppling mellan avgiften och en individuell motprestation som kommer fastighetsägaren till godo, vilket gör att förslaget i praktiken har flera kännetecken av en skatt snarare än en avgift. Detta väcker grundläggande skatterättsliga frågor, särskilt som utredningen inte påvisar evidens för ekonomiska fördelar för fastighetsägare.

Erfarenheter från Danmark visar att man i ett liknande lagförslag slog fast att avgiften skulle ses som en skatt eftersom motprestationen inte var tillräckligt tydlig. Det ansågs också vara otydligt om en reglering var förenlig med föreningsfriheten EKMR art 11 och man gick inte vidare med frågan om en obligatorisk lagstiftning. Samma förhållanden präglar lagförslaget i Sverige, vilket Fastighetsägarna bedömer som allvarligt.

Fastighetsägarna anser att det kan ifrågasättas om den föreslagna modellen är förenlig med grundläggande principer om avgift kontra skatt, och om det verkligen är lämpligt att gå vidare med en lagstiftning som innebär ett tvingande och rättsligt otydligt ingrepp i fastighetsägares ekonomiska och förvaltningsmässiga ansvar. Förslaget försämrar villkoren för fastighetsbranschen och fastighetsinvesteringar och därmed nödvändig kapitaltillförsel till bostadsmarknaden. Kapital som hittills investerats på den svenska bostadshyresmarknaden kan riskera att i ökad utsträckning allokteras till andra länder med bättre villkor för bostadsbyggande, fastighetsförvärv och förvaltning. Särskilt allvarligt är det om investeringsviljan minskar vad gäller upprustning av fastigheter i så kallade utsatta områden i Sverige, vilket vore förödande för den sociala hållbarheten och göra lagen om avgift för områdessamverkan direkt kontraproduktiv.

Regelbördan ökar och förtroendet urholkas

Förslaget om en ny lag om avgift för områdessamverkan strider mot regeringens ambitioner att minska regelbörda och administration för företag. Fastighetsägarna anser att lagförslaget ökar regelbördan och leder till ökade administrativa kostnader. Dessutom finns en risk för att lagen tränger undan frivilliga samarbeten och urholkar förtroendet mellan aktörer.

Rekommendation

I stället för lagstiftning bör det övervägas om nuvarande frivilliga modeller för samverkan kan stärkas genom riktade incitament och stöd.

Fastighetsägare varken kan eller ska överta de uppgifter som åligger polisen och andra rättsvårdande myndigheter. Att skydda medborgare och företag från att utsättas för brott är ett grundläggande statligt ansvar. Men med andra effektiva verktyg finns en potential för fastighetsägare att på frivillig basis vara en stark kraft i det brottsförebyggande arbetet. Redan idag bidrar fastighetsägare på många orter i det trygghetsskapande arbetet tillsammans med polisen, kommuner, civilsamhället och det lokala näringslivet. Ett led i att öka samhällets resurser i kampen mot brott kan vara att främja samhällsnyttig verksamhet genom att ändra skattereglerna om avdrag för sponsring. Det är viktigt att näringslivet ges tydliga incitament och reella ekonomiska förutsättningar att bistå i kampen mot brott.

Förslag till andra trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder

Utredningen har enligt utredningsdirektivet (Dir. 2023:99) haft i uppdrag att föreslå andra insatser som bidrar till ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder i den byggda miljön.

Utredningen har haft i uppdrag att

- redogöra för den problembild och de eventuella behoven av insatser som, utöver obligatorisk samverkan mellan det offentliga och fastighetsägare, kan bidra till ökad trygghet och verka brottsförebyggande i den byggda miljön och för att lyfta utsatta områden,
- föreslå andra insatser som bidrar till ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder i den byggda miljön som ett sätt att lyfta utsatta områden, och
- ge rekommendationer på sådana kunskaps- och kompetenshöjande insatser, där mottagarna kan vara forskare, tjänstemän och samhällsplanerare, som kan behövas för att stärka trygghetsåtgärder i den byggda miljön och för att lyfta utsatta områden på lång sikt.

Det kan konstateras att utredningen i dessa frågor endast har lämnat rekommendationer om kunskaps- och kompetenshöjande insatser. Vad gäller de två föregående punkterna har utredningen frångått direktiven och i stället för att redogöra för behoven av insatser som kan bidra till ökad trygghet och verka brottsförebyggande i den byggda miljön valt att lämna förslag på ytterligare utredningar med syfte att föreslå en ökad tillsyn och krav på tillstånd för att ta ut hyra.

Fastighetsägarna anser att detta är mycket beklagligt eftersom utformningen och gestaltningen av stads- och boendemiljö är viktiga frågor för att motverka brottslighet och otrygghet vilket också redogjorts för i direktiven. Det finns flera regelverk och processer som skulle kunnat granskas i syfte att skapa förutsättningar för en förbättrad, trygg och socialt hållbar byggd miljö. Dessutom finns olika typer av styrmedel där ekonomiska incitament har en viktig betydelse. Dessa frågor berör ett stort antal aktörer såväl offentliga som privata. Frågorna är inte heller avgränsade till fastighetsägare som upplåter lägenheter med hyresrätt, något som utredningen tyvärr inte tagit hänsyn till.

Ett nationellt kunskapscentrum

Fastighetsägarna har inget att erinra mot förslaget om att inrätta ett nationellt kunskapscentrum. Fastighetsägarna anser att kunskapscentrumet i så fall bör ha ett tydligt uppdrag att ta fram och sprida samlad kunskap om samverkan, med särskilt fokus på uppföljning, utvärdering och forskning. Fastighetsägarna delar uppfattningen att centret ska vara en statlig angelägenhet, men det avgörande är inte var det placeras utan att det är tillgängligt för relevanta aktörer och verkar effektivt för att omsätta kunskap i praktisk nytta.

Ny utredning om förbättringar i tillsynen i den byggda miljön

Utredningen föreslår en utredning av tillsynen i den byggda miljön för att klarlägga orsakerna till att den inte är tillräckligt effektiv. Fastighetsägarna anser att kommunerna ska ha goda förutsättningar att bedriva tillsyn. Lagstiftningen behöver ständigt utvecklas för att effektivisera brottsbekämpning och myndighetssamverkan men Fastighetsägarna anser inte att en utredning är det som behövs. Fastighetsägarna avstyrker förslaget. Målsättningen är att skapa säkra och trygga fastigheter och miljöer där människor vill leva, bo, umgås och arbeta. För en förbättrad byggd miljö finns det redan i dagens lagstiftning ett flertal åtgärder som kan vidtas (t.ex. förelägganden och andra legala verktyg i hyreslagen, bostadsförvaltningslagen, plan- och bygglagen, expropriationslagen och miljöbalken). Bland annat vad gäller stadsplanering och incitament för åtgärder inom den byggda miljön. Befintlig lagstiftning ger omfattande möjligheter att agera. För att öka tryggheten för boende, anställda och besökare i och omkring fastigheter behöver samhället dessutom stärka det brottsförebyggande arbetet genom tidiga och långsiktiga insatser inom skola, socialtjänst och integration på arbetsmarknaden. Även polis, åklagare, domstolar och kriminalvård behöver resurser för att på ett rättssäkert sätt kunna hantera såväl den grova kriminaliteten som vardagsbrotten. Hela samhället behöver kraftsamla i kampen mot brott.

Ny utredningen om ett krav på tillstånd för att ta ut hyra

Fastighetsägarna avstyrker förslaget om en utredning om att införa ett krav på tillstånd, för att fastighetsägare ska få ta ut hyra av bostadshyresgäster.

Inledningsvis får Fastighetsägarna särskilt peka på att det ofärdiga förslag som diskuteras i betänkandet lider av stora rättsäkerhetsbrister. Det påpekas visserligen i betänkandet att vissa aspekter rörande grundlagsskyddade rättigheter behöver utredas närmare men Fastighetsägarna kan redan nu konstatera att det faktum att ett tillstånd ska utfärdas endast i syfte att kunna dras in

gör att förslagen är främmande i en rättsstat. Det framstår som klart att det handlar om en förtäckt sanktion. Det är vidare en sanktion som direkt motverkar det syfte som man menar ska uppnås. Konstaterade fall av misskötsel av förvaltningen är vanligare på orter med låga fastighetsvärden och högre vakansgrad. Brister i förvaltningen är därför framför allt aktuellt i fall där det är dyrare att upprätthålla förvaltningen än vad hyresintäkterna medger. Fastighetsägarna accepterar förstås inte brister i förvaltningen i något fall och anser att sådana brister ska motverkas. Det kan emellertid enkelt konstateras att förslaget att hindra en hyresvärd från att ta ut hyra, vilket är hyresvärdens enda intäkt, inte kommer inte leda till förbättringar i förvaltningen. Tvärtom kommer det leda till en försämrad förvaltning när hyresvärden inte kommer kunna betala löpande kostnader med effekter som drabbar såväl hyresgäster som fastigheten när värme, el och andra nyttigheter slutas levereras.

Redan idag finns såväl civilrättsliga som offentligrättsliga regler för att motverka brister i lägenheter och förvaltning av hyresfastigheter. En bostadshyresgäst har vid brister i lägenheten rätt till nedsättning av hyra och eventuellt skadestånd. Vid tvist kan hyresgäst deponera hyra för att skydda sig mot uppsägning. Hyresgästen kan dessutom själv eller genom ombud begära åtgärds- eller upprustningsföreläggande enligt hyreslagen. Det finns därmed ett starkt civilrättsligt konsumentskydd för hyresgästen.

Kommun eller organisation av hyresgäster kan även på egen hand, utan att företräda en boende i fastigheten, ansöka om ingripande i förvaltningen enligt bostadsförvaltningslagen. Beslut ska fattas om ingripande i förvaltningen av en fastighet, om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgästerna genom att eftersätta underhållet av fastigheten eller annars förvalta fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna.

Ingripande kan ske i form av förvaltningsföreläggande eller tvångsförvaltning. Möjligheten till förvaltningsföreläggande infördes 2022 men det kan konstateras att det inte används. Det kan i sin tur bero på att brister i förvaltningen inte är så vanligt förekommande som det ibland framstår i medierapporteringen. En annan förklaring kan vara att det saknas tillräcklig kunskap hos kommunerna om denna nya legala möjlighet. Det finns ytterst få, om ens något exempel på att en kommun eller hyresgästorganisation ansökt om sådant föreläggande. Det finns emellertid exempel på tvångsförvaltning som är en långtgående och effektiv åtgärd. Vid tvångsförvaltning frångår fastighetsägaren förvaltningen och en förvaltare utses som får rätt att ta emot intäkter från fastigheten, det vill säga hyra. Förvaltaren ska med hjälp av intäkterna och eventuella lån som tas upp vidta åtgärder inom förvaltningen av huset, vilket inkluderar åtgärdande av bister. Det finns också möjlighet för kommun att lösa in en fastighet ställd under tvångsförvaltning.

Fastighetsägarna anser inte att ytterligare lagändringar som syftar till ingripande i förvaltningen av en fastighet ska införas i ett läge där de skärpta verktyg som nyligen införts inte använts i erforderlig utsträckning. Det är i stället viktigt att kommunerna, vid behov, använder de verktyg som finns. Fastighetsägarna anser vidare att tvångsförvaltning som det yttersta verktyget vid allvariga brister i förvaltningen fungerar ändamålsenligt.

Det finns därmed ett starkt civilrättsligt och offentligrättsligt skydd mot brister i fastighetsförvaltningen. Sverige har vidare, till skillnad från många andra länder, en mycket hög standard i bostadsbeståndet och ett starkt konsumentskydd genom hyreslagen.

Anders Holmestig

Vd

Anna Thureson

Näringspolitisk expert