

Till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se, li.spn@regeringskansliet.se

Stockholm den 30 april 2025

Remissyttrande från Fastighetsägarnas småbolagsråd

Diarienummer LI2025/00306

Remiss: Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5)

Fastighetsägarnas småbolagsråd är federationen Fastighetsägarnas nationella medlemsråd för småföretagarfrågor. Av Fastighetsägarnas cirka 15 000 medlemmar är omkring 90 procent småföretagare med upp till fem fastigheter i sina verksamheter. Småbolagsrådet är sammansatt av ett antal fastighetsägare från hela landet, med olika bestånd, storlek och inriktning på sina verksamheter men där den gemensamma nämnaren är att samtliga kännetecknas av småföretagarkaraktär. Målet med rådets sammansättning är att spegla ett tvärsnitt av majoriteten av Sveriges privata fastighetsägare. Rådet utser företrädare i referensgrupper inom Fastighetsägarna, deltar i federationens arbete inom bl a näringspolitiska frågor, utvecklingsfrågor, lokalk marknadsfrågor och branschnormeringsfrågor samt representerar Fastighetsägarna i externa grupper och projekt hos andra näringslivsorganisationer, myndigheter m fl.

Fastighetsägarnas småbolagsråd har givits möjlighet att inkomma med synpunkter på rubricerat betänkande. Småbolagsrådet ansluter sig till Fastighetsägarnas remissvar och lämnar därutöver följande yttrande.

Yttrande

Fastighetsägarnas småbolagsråd **avstyrker** förslaget om obligatorisk områdessamverkan och avgift för områdessamverkan.

Fastighetsägarnas småbolagsråd anser det vara en **allvarlig brist** att utredningen inte djupare analyserat hur lagförslaget påverkar företag av olika storlek. Inte minst i ljuset av att hur fastighetsbranschen ser ut i Sverige. Mindre företag har ofta ett mer begränsat ekonomiskt utrymme, färre anställda och mindre resurser än stora företag. Sårbarheten för förändringar är större för små företag och de resurser som krävs för att följa lagstiftningen kan därför vara svårare att få fram för små företag.

Fastighetsägarnas småbolagsråd menar att **utredningens förslag verkar ha utformats med de största fastighetsbolagen i åtanke vilket inte speglar verkliga förhållanden** avseende fastighetsägandet i Sverige. Fastighetsbranschen i Sverige utgörs till största delen av mindre, ofta familjeägda och

familjedrivna företag med ett litet fastighetsbestånd. Omkring 90 procent av Fastighetsägarnas 15 000 medlemmar är småföretagare med upp till fem fastigheter.

Det småskaliga fastighetsägandet är starkt förknippat med en positiv kraft för den bebyggda platsen och området. Verksamheterna präglas som regel av närhet till kunder, god lokalkännedom, kontinuitet och hög närvaro. **Samtidigt innebär situationen som småföretagare mer begränsade ekonomiska och personella resurser.** Verksamheterna saknar ofta anställda specialister och istället är det inte sällan vi enskilda ägare som hanterar de flesta frågor, allt från tekniska lösningar till ekonomi och juridiska frågor. Detta innebär att nya och förändrade regler kan träffa oss på annat sätt **vilket också är anledningen till att det vid regelgivning ska tas särskild hänsyn till konsekvenser för små företag i förhållande till större företag.**

Fastighetsägarnas småbolagsråd är djupt **oroade över risken att små aktörer utnyttjas av såväl stora fastighetsägare som kommuner** om förslagen blir verklighet.

Inom småbolagsrådet finns både egen erfarenhet av och kännedom om platssamverkansprojekt där stora fastighetsägare genom sin dominerande ställning på platsen har kunnat styra både hur stora resurser som övriga mindre projektmedlemmar skall bidra med och på vilka åtgärder som resurserna skall läggas. Om utredningens förslag skulle bli verklighet så **riskerar de att snedvrida konkurrensen på marknaden, hämma investeringsviljan, möjliggöra kartellbildning och i förlängningen öka risken för en oligopolmarknad i svensk fastighetsbransch.**

Det kan inte heller uteslutas att obligatorisk platssamverkan riskerar att på kommunal nivå utnyttjas för politiska eller andra syften. Sveriges små fastighetsägare hyser en oro för att kommuner kan frestas att antingen själva eller genom sina allmännyttor (i egenskap av dominerande aktör på lokal marknad) tvinga privata aktörer att finansiera åtgärder och aktiviteter som egentligen skall ombesörjas inom ramarna för kommunens egen verksamhet och uppdrag. **I praktiken riskerar obligatorisk avgift för platssamverkan att bli en kommunal punktskatt på av en kommun (på mer eller mindre godtyckliga grunder) utvalda enskilda privata aktörer.**

Att **upprätthålla ordning och säkerställa allmänhetens känsla av trygghet är ett av det offentligas huvuduppdrag**, kanske rent av det främsta uppdraget. Det är ett komplext arbete som fordrar de olika specialistkompetenser, resurser och maktmedel som finns samlade hos statliga, regionala och kommunala myndigheter. **Privata fastighetsägare saknar såväl kompetens som resurser** för att åta sig ett sådant uppdrag och det ligger inte heller i enskilt utpekade privata näringsidkares roll att inneha det uppdraget. **I en fungerande demokrati och rättsstat måste rätt ansvar ligga hos rätt aktör.**

Avseende frivillig platssamverkan som metod för trygghetsskapande arbete så är Fastighetsägarnas småbolagsråd mycket positiva. Tvång och risk för att bygga in kommunalt godtycke och konkurrenssnedvridning skapar dock långt större problem än det löser.

Småbolagsrådet har haft förmånen att besöka **BID Sofielund i Malmö** och där samtalat med ledande BID-funktionärer, polis och fastighetsägare. BID Sofielund framhålls ofta som ett av landets främsta exempel på platssamverkan. Vad som karaktäriserar BID Sofielund och som också lyfts fram av de personer som rådet träffat är dock att arbetet i Sofielund **kännetecknats av en tät dialog mellan alla olika aktörer i området** (fastighetsägare, andra lokala näringsidkare, villaföreningar, religiösa samfund och inte minst kommun och polis). BID Sofielund är ett enstaka projekt där **Malmö stad punktmarkerat och fokuserat stora resurser på ett specifikt område** för att vända utvecklingen just där. Denna typ av arbete **kräver stora finansiella och personella insatser från kommun och myndigheter** för att kunna bära frukt. Det kräver fokus, uthållighet, tydliga avgränsningar och **genuint frivilligt engagemang från deltagarna.** En risk med tvingande samverkan är att kommuners engagemang förändras från att känna eget genuint ansvar och uppdrag att faktiskt förändra och förbättra till att istället vingklippas till en aktör med uppgift att utse enskilda syndabockar.

Utredningen har framfört att fastighetsägare i allmänhet ställer sig positiva till förslagen och ser kostnaderna som en investering i den egna verksamheten. Småbolagsrådet vänder sig starkt emot denna bild som vi snarare menar troligen representerar uppfattningen hos en del stora fastighetsbolag, kommunala bostadsbolag eller sådana kortsiktiga aktörer vars affärsmodell är att förvärva bestånd (som på ett problem med bl.a. otrygghet) har låga fastighetsvärden, genom punktinsatser driva upp värdena och därefter avyttra fastigheterna. För sådana aktörer är det naturligtvis positivt att få sin affär delfinansierad genom en tvångsavgift som belastar lokala konkurrenter. Det har vidare nämnts att fastighetsägarna skulle gynnas av utredningsförslagen genom höjda fastighetsvärden som resultat av att de åtgärder som beslutas genom områdessamverkan blir hyreshöjande. Även detta är direkt felaktigt. Det svenska **hyressättningssystemet innebär att de allra flesta åtgärder som kan komma att utföras som resultat av utredningens förslag är inte hyreshöjande och även om det skulle gå att höja hyran så är det långtifrån alla hyresgäster som skulle klara en höjning.**

Den typiska fastighetsägaren i Sverige är småföretagare. Han eller hon lever nära sina hyresgäster, har god lokalkännedom och är **personligen i hög grad investerad i den egna verksamheten** och de egna fastigheterna. Den typiska fastighetsägaren är skicklig på sitt uppdrag att ge sina hyresgäster en god och trygg boendemiljö. På detta följer ofta en naturlig vilja att på olika sätt frivilligt engagera sig i utvecklingen av den plats där man verkar och är investerad. Utan **att tvingas in i en ofrivillig föreningsorganisation** som beslutar om åtgärder där varje enskild fastighetsägare inte kommer att ha full rådhets över hur föreningens medel används. **Medel som måste tas från verksamheten och hyresgästerna genom minskade resurser för egna trygghetsåtgärder, fastighetsunderhåll m.m.**

Slutligen ser Fastighetsägarnas småbolagsråd en **risk för att lagstiftaren går kritiken mot utredningen till mötes genom att undanta endast privatbostadsägare från kraven.** Här erbjuder småbolagsrådet lagstiftaren sin samlade erfarenhet av och kunskap om Sveriges hyresbostadsmarknad för att utforma ett undantag som inte riskerar att slå sönder det småskaliga fastighetsägande som de facto utgör majoriteten av landets hyresbostadsbestånd.

FASTIGHETSÄGARNAS SMÅBOLAGSRÅD

genom



Jan Owe-Larsson
Ordförande

VD Prio AB



Mikael Johansson
Sekreterare

VD CJ Förvaltnings AB