

Handläggare
Roger Höög

Datum
2025-04-30

Diarienummer
LI2025/00306

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se
li.spn@regeringskansliet.se.

Remissvar från Hyresgästföreningen

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

Remissvar över SOU 2025:5 Betänkandet av Utredningen om åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljön.
Diarienummer LI2025/00306

Utredningen föreslår i korthet att det ska ges en möjlighet att införa obligatorisk avgift för fastighetsägare inom ett avgränsat samverkansområde. Syftet är att ge ekonomiska möjligheter för de fastighetsägare som är engagerade i området när det kommer till åtgärder för att stärka tryggheten i den byggda miljön. Förslaget reglerar möjligheten på två sätt. Antingen genom att fastighetsägare själva tar initiativ till en sådan samverkan och införandet av en avgift som kommunen sedan fastställer. Det andra alternativet är att kommunen tar ett initiativ till en sådan avgift och beslutar om denna. Utredningen tror själv att majoriteten av olika områdessamverkningar kommer att komma till stånd på frivillig väg. Förslaget är tänkt att användas i de fall någon fastighetsägare inte vill vara med och bidra men samtidigt få del av de fördelar som en områdessamverkan ger.

Utredningen föreslår också att det behöver inrättas ett nationellt kunskapscenter för trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

Slutligen föreslår också utredningen att det bör tillsattas två ytterligare utredningar. En avseende hur det kan ske förbättrad tillsyn i den byggda miljön och en utredning om att införa ett tillstånd för fastighetsägare för att få ta ut hyra av hyresgäster.

Sammanfattning

Hyresgästföreningens utgångspunkt är att det bästa är om områdessamverkan kan komma till stånd på frivillig väg, men i det fall det inte är möjligt bör det finnas en möjlighet för ett obligatoriskt deltagande och bidrag.

Hyresgästföreningen ställer sig därför positiv till de föreslagna åtgärderna och uppmanar regeringen att genomföra utredningens förslag.

Detta gäller både förslaget till Lag om avgift för områdessamverkan och förslaget om att ge ett universitet i uppdrag att inrätta och förvalta ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

Hyresgästföreningen ställer sig även positiv till utredningens förslag om att tillsätta två utredningar, en om förbättrad tillsyn i den byggda miljön i syfte att ge förslag på hur denna kan åtgärdas, och den andra om att utreda ett tillståndskrav för att få ta ut hyra av bostadshyresgäster. Även dessa förslag uppmanar Hyresgästföreningen regeringen att gå vidare med.

Hyresgästföreningens allmänna synpunkter

Angående förslaget till Lag om avgift för områdessamverkan.

Hyresgästföreningen har tagit del av utredningen och vill framhålla att vi delar mycket av den problembild som utredningen har visat på. Otryggheten i den byggda miljön är, vare sig den är faktiskt eller enkom upplevd, ett stort problem och den har ökat över tid. Det är medlemmar i Hyresgästföreningen som bor, lever och verkar i de bostadsområden som särskilt lyfts fram. Det har länge framförts önskemål om att vidta åtgärder för att förbättra tryggheten i våra områden, inte minst från Hyresgästföreningen. För att komma till rätta med otryggheten, kriminaliteten och även oseriösa fastigheter krävs flera olika åtgärder som behöver verka parallellt. Hyresgästföreningen tror inte att något av de förslagen som utredningen lägger fram ensamt kan lösa de stora utmaningar som samhället står inför, men att samtliga tillsammans med andra åtgärder kan vara viktiga pusselbitar för att på längre sikt bidra till att kriminalitet och otrygghet minskar.

För att komma till rätta med den kriminalitet och otrygghet som förekommer i samhället och i våra bostadsområden är viktigt att många är med och bidrar. Det handlar om samverkan mellan staten, genom såväl polisen som andra myndigheter, kommunen, civilsamhället och privata aktörer. Några av dessa privata aktörer är

fastighetsägarna. För att det ska vara möjligt behövs en infrastruktur såväl som en finansiering för detta. Avgift för områdessamverkan kan vara en sådan lösning för att få samtliga aktörer att sätta sig ned vid samma bord för att komma överens om hur man, i det enskilda området, kan komma framåt i det arbetet. Eftersom Hyresgästföreningens uppfattning är att tryggheten börjar i trapphusen, när hyresgästerna känner sina grannar i kvarteret, så menar Hyresgästföreningen att hyresgästernas deltagande i områdessamverkningar är en förutsättning för att kunna skapa trygghet i den byggda miljön.

Hyresgästföreningens uppfattning är att områdessamverkan bäst sker genom frivilliga överenskommelser mellan inblandade aktörer avseende organisation och förvaltning. Det är i grunden svårt att via lagstiftning och tvång skapa ett engagemang. Många av de projekt som utredningen har tittat på har varit lyckosamma och de är helt byggda på frivillighet för aktörerna. Med det sagt ser Hyresgästföreningen ändå att ett tvång kan vara nödvändigt i de fall det inte är möjligt att på annat sätt skapa en stabil organisation och finansiering för områdessamverkan. Förslaget som det nu ligger tar också utgångspunkt i att försöka organisera en områdessamverkan på frivillig väg och i det fall det inte är möjligt, men ändå nödvändigt, ska det vara möjligt att gå vidare med att tvinga en fastighetsägare att bidra med medel och ingå i en områdessamverkan. Mot bakgrund av den ökade otrygghet som vi ser i samhället och i vissa bostadsområden är det rimligt med en struktur som möjliggör bildandet av områdessamverkan och finansiering av denna.

För att ett område ska kunna ta kliv framåt avseende minskad kriminalitet och minskad otrygghet, såväl den upplevda som den faktiska, är det mycket viktigt att de som lever och bor i området ges möjlighet att påverka och påvisa de problem som finns. En områdessamverkan utan att blanda in de boende har inte lika stor möjlighet att komma till rätta med kriminalitet och, upplevd eller reell, otrygghet. Hyresgästföreningen konstaterar därför att det är bra att i förslaget till ny lag om avgift för områdessamverkan finns ett krav om att samråd med relevanta aktörer har genomförts och redovisats innan det kan bli aktuellt med att ta ut en avgift. Av kommentaren till lagen framgår att de boende är en mycket viktig aktör.

Hyresgästföreningen konstaterar att i den genomgång av pågående BID-projekt eller platssamverkningar är det bara det i Järva som uppgivit att de har regelbunden kontakt med de boende, även om det kan finnas flera sådana projekt men som inte utredningen har tittat på. Det ser dock annorlunda ut när utredningen redovisar internationella BID-projekt och främst då från USA där de boende, utsatta grupper och/eller minoriteter ges plats i styrelsen eller särskilda forum för att påverka. Det har också framhållits att en framgångsfaktor för olika former av platssamverkningar eller BID-projekt är att de är lokala och har förankring i den avgränsade miljön. Det är kan tyckas vara en självklarhet att de som bor i områdena är de som bäst vet var och varför de upplever otrygghet i sitt område. Men det tycks flera BID-projekt i Sverige inte ha fokuserat på, om man ska tro den undersökning som utredningen presenterar. Därför är det viktigt att samrådsförfarandet blir reellt och ger de lokala aktörerna, inte minst de boende, en verklig möjlighet att påverka projekten. Hyresgästföreningen förordar en obligatorisk dialog med hyresgäster. Ett exempel från Seattle är att ge hyresgäster en plats i styrelsen för projektet. Det finns ett flertal exempel och erfarenheter av lokala hyresgästföreningar som når framgång, genom dialog med fastighetsägare, med att förbättra bostadsområden. Hyresgästföreningen vill särskilt framhålla att det är av yttersta vikt att de som bor i området ges möjlighet att komma till tals och vara med och påverka. Annars är vår bedömning att en områdessamverkan inte kommer nå ett bra resultat.

Utredningens uppdrag enligt direktivet, och i förlängningen Tidöavtalet, var att undersöka hur en obligatorisk platssamverkan förhåller sig till den grundlagsskyddade äganderätten samt förhållandet till Europakonventionen om de mänskliga rättigheterna. Utredningen har gjort en grundlig analys och jämförelser med andra rättsliga figurer som till exempel Lag om förvaltning av samfälligheter. Hyresgästföreningen har tagit del av utredningen och instämmer i slutsatserna att den föreslagna lagen inte skulle strida mot vare sig regeringsformen eller europakonventionen. De avvägningar och bedömningar som har gjorts framstår som adekvata, proportionerliga och relevanta.

Av den genomgång som utredningen har gjort av befintliga BID-projekt och Platssamverkningar framgår att de områden där projekten har tillämpats har blivit bättre avseende trygghet och kriminalitet. Utredningen själv konstaterar att det inte går att säkerställa att det

beror på projekten eftersom det inte går att säga hur utvecklingen skulle ha blivit om projekten inte genomförts. Det verkar dock orimligt att tro att utvecklingen skulle ha varit densamma om dessa projekt inte hade genomförts. Hyresgästföreningen drar i alla fall slutsatsen att den här typen av områdessamverkningar är ett bra verktyg för att lyfta ett område och ställer sig därför mycket positiv till att underlätta för att fler områdessamverkningar kommer till av den anledningen.

En diskussion som har förekommit inom utredningen är risken för att den obligatoriska avgiften kommer att vältras över på hyresgästerna. En sådan utveckling skulle vara mycket olycklig. Det är inte rimligt att hyresgäster och boende ska betala en högre hyra för att känna trygghet i sitt område eller för att kriminaliteten ska minska. Utredningen tror inte att den risken är överhängande och lämnar den till parterna på bostadsmarknaden att hantera inom rådande system för hyresförhandlingar. Hyresgästföreningen delar utredningens uppfattning i den saken och tror liksom utredningen att det i realiteten inte kommer leda till någon större kostnadsökning för fastighetsägaren eftersom fastighetsägaren i många fall kan räkna hem kostnaden för avgiften genom ökade fastighetsvärden samt minskade kostnader för effekterna som kriminalitet medför, så som tex klottersanering och kostnader för skadegörelse.

Angående förslaget om att ge ett universitet i uppdrag att inrätta och förvalta ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

Hyresgästföreningen har tagit del av förslaget och delar utredningens bedömningar och förslag. En förutsättning för att komma till rätta med problem i den byggda miljön är att det finns kunskap att tillgå som är både lättillgänglig och relevant. För att säkra att kunskapen är väl underbyggd, empirisk och vetenskapligt baserad framstår det som naturligt att koppla kunskapscentret till ett universitet.

Angående förslaget om att tillsätta en utredning om förbättrad tillsyn i den byggda miljön.

Hyresgästföreningen delar utredningens problembeskrivning. Vi har stor erfarenhet av att upptäcka otrygga områden och brister i den byggda miljön, samtidigt som vi många gånger har svårt att hitta relevanta åtgärder och verktyg för att åstadkomma förbättringar. Inte

sällan är uppgifterna fördelade på olika aktörer för att få en fastighetsägare att säkerställa att en fastighet upprätthåller en god standard utan brister. Det kan handla om åtgärdsföreläggande som den enskilde hyresgästen måste driva i hyresnämnden eller förvaltningsföreläggande som Hyresgästföreningen kan driva i hyresnämnden. Andra frågor handhas av den kommunala tillsynen tex miljöförvaltningen eller byggnadsnämnden. En del frågor faller på räddningstjänsten. Vidare är tvångsförvaltning, som utredningen lyfter, ett svårarbetat instrument att använda eftersom det är svårt och mycket tidskrävande att få fram en fastighetsägare som är villig att åta sig uppdraget.

Vidare är samtliga åtgärder som en hyresgäst kan ta till reaktiva. Det bygger på att brister och förslumning har gått så långt att det går att utkräva ett föreläggande, vilket inte alltid är lätt. Det bästa vore om det fanns en aktiv tillsyn som förhindrade att en situation uppstår. Här bör ett samlat grepp tas för att säkerställa att tillsynen och kvalitén i den byggda miljön upplevs som god och trygg. Det är som utredningen visat en uppgift som kräver en särskild utredning.

Angående att utreda ett tillståndskrav för att få ta ut hyra av bostadshyresgäster.

Hyresgästföreningen har tagit del av utredningen och delar utredningens problembild och förslag.

I dagsläget finns det inget som hindrar en oseriös eller kriminell person att förvärva en fastighet och därmed förvalta ett stort antal människors hem. Det finns inget "körkort" för att vara fastighetsägare eller hyresvärd. Hyresgästföreningen ser dagligen ett antal oseriösa fastighetsägare, även om vi vill betona att den absoluta merparten av fastighetsägarna är seriösa och professionella. Att merparten är seriösa hjälper inte de som bor med en oseriös eller kriminell fastighetsägare. Ett sätt att minimera det skulle vara att införa ett tillstånd för att få ta ut en hyra. Det skulle vara en ganska enkel lösning som inte skulle vara särskilt resurskrävande för den fastighetsägare som är seriös. Risken att mista tillståndet skulle sannolikt verka förebyggande.

Ett annat bra förslag som skulle förhindra en del oseriösa och kriminella personer att bli fastighetsägare är att genomföra förslaget i den statliga utredningen SOU 2023:55 Vem äger fastigheten. Den

utredningen avser skärpta kontroller vid fastighetsförvärv och skulle förbättra situationen avsevärt om den blev verklighet.

Hyresgästföreningen uppmanar därför regeringen att lägga en proposition till riksdagen utifrån förslagen i den utredningen.

Synpunkter i sak

Hyresgästföreningen har gått igenom förslaget och har inga synpunkter i sak förutom att det i författningskommentaren till 1 § finns en hänvisning till 5 § samma lag vilket rätteligen borde vara en hänvisning till 4 §.

I övrigt anser Hyresgästföreningen att det är lämpliga avvägningar och skrivningar.

Hyresgästföreningen uppmanar regeringen att genomföra utredningens förslag

Hyresgästföreningen uppmanar regeringen att gå vidare med samtliga förslag i utredning.

Hyresgästföreningen uppmanar också regeringen att gå vidare med förslaget i utredningen 2023:55 Vem äger fastigheten.

Hyresgästföreningen

Marie Linder, förbundsordförande