

Landsbygds- och
infrastrukturdepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande

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

Sveriges Allmännyttas är bransch- och intresseorganisationen för 322 allmännyttiga kommunala och privata bostadsföretag med tillsammans cirka 995 000 lägenheter. Vi bistår våra medlemmar så att de kan vara långsiktiga och konkurrenskraftiga aktörer på bostadsmarknaden. På så sätt bidrar vi gemensamt till en hållbar utveckling – ekonomiskt, miljömässigt och socialt.

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Allmänt

Sveriges Allmännyttas anser att lokal samverkan mellan fastighetsägare och andra aktörer är både viktigt och nödvändigt för en positiv utveckling i många bostadsområden. Ett stort antal av Sveriges Allmännyttas medlemsföretag är idag engagerade i lokala fastighetsägarföreningar eller andra former av platssamverkan.

Bostadsföretagen har personal som känner sitt område väl och är på plats varje dag. Deras ofta breda kontaktytor med boende och civilsamhälle samt andra offentliga och privata aktörer innebär goda möjligheter att vara en samordnande kraft för gemensamma insatser.

Att det finns ett engagemang för platsen bland aktörerna är erfarenhetsmässigt en av de viktigaste framgångsfaktorerna. Platssamverkan finns idag på flera orter med i huvudsak goda resultat när det gäller att öka tryggheten, minska brottsligheten, stärka det lokala näringslivet, göra området mer attraktivt och bidra till att de boende känner samhörighet med sitt område och sina grannar.

Sveriges Allmännyttas anser att det är bra att en statlig utredning kartlagt områdessamverkan i Sverige, gjort en internationell utblick, visat på hur en lag om områdesavgift kan utformas för att stärka trygghet, attraktivitet och det lokala näringslivet samt övervägt



andra insatser som kan bidra till ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder i den byggda miljön. Sveriges Allmännyttas synpunkter på förslagen redovisas nedan.

13 En lag för områdessamverkan

13.4 Avgift för områdessamverkan initierad av fastighetsägare

Sveriges Allmännyttan anser att förslaget om en avgift för områdessamverkan initierad av fastighetsägare inte bör genomföras nu. Många av våra medlemsföretag arbetar sedan länge med lokal samverkan i olika former. De befintliga fastighetsägarföreningarna fungerar i allt väsentligt bra och det finns ett stort intresse för frivillig områdessamverkan inte bara från våra medlemsföretag utan också från privata fastighetsägare.

Det finns på flera platser privata hyresvärdar och bostadsrättsföreningar som utnyttjar möjligheten att "åka snålskjuts", det vill säga avstår från att medverka i områdessamverkan. Omfattningen är dock idag inte så stor att detta kan betraktas som ett samhällsproblem. Att i det läget införa det starkaste maktmedlet som staten har – tvångslagstiftning – framstår inte som en proportionerlig åtgärd.

Ett av utredningens förslag är att inrätta ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön. Detta kunskapscentrum kommer att samla kunskap och evidens inom området och det kommer med tiden att bli uppenbart om många privata fastighetsägare ställer sig utanför och varför de i så fall gör det. Om situationen då är sådan att lagstiftning behöver aktualiseras är det värdefullt att det finns ett genomarbetat och remissbehandlat lagförslag.

13.5 Kommunal avgift för områdessamverkan

Sveriges Allmännyttan avstyrker förslaget om en kommunal avgift för områdessamverkan. Det föreligger en substantiell skillnad mellan å ena sidan situationen när en majoritet av fastighetsägarna i ett område vill ha samverkan för att främja trygghet och lyfta bostadsområdena men enskilda fastighetsägare inte vill medverka, och å andra sidan situationen när ingen fastighetsägare vill vara med och bidra ekonomiskt till det brottsförebyggande arbetet som kommuner ska bedriva enligt lag.

Även om kommunen innan beslut om en kommunal avgift fattas ska ha uttömt möjligheterna att uppnå samma resultat med mindre ingripande åtgärder, och trots att fastighetsägarna ska ha både insyn och inflytande i verksamheten, så är det ändå alltid kommunen som bestämmer eftersom den har ett andelstal på 51 procent. Även på detta område framstår en tvångslagstiftning inte som en proportionerlig åtgärd. Även om de medel som fastighetsägarna ska bidra med enligt utredningen ska klassas som en avgift, kommer det att uppfattas som en form av kommunal särbeskattning av fastighetsägare med hus i utsatta



bostadsområden. Kommunens brottsförebyggande arbete bör inte finansieras på detta sätt, utan genom kommunalskatten.

14 Ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att inrätta ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön och delar utredningens bedömning att detta bör placeras vid ett universitet för att tydliggöra och stärka kopplingen till den forskning och kunskap som behövs på området.

Sveriges Allmännyttas delar även bedömningen att centrumets oberoende är viktigt för att säkerställa att det uppnår syftet med att förse olika aktörer med ett evidensbaserat kunskapsunderlag för beslut kopplat till åtgärder för trygghet och säkerhet i den byggda miljön. Det skapar även möjlighet att samverka med befintliga forskningsmiljöer och att säkerställa en ämnesmässig bredd avseende forskning och informationsspridning.

Denna utredning och andra rapporter har visat att det finns en brist på forskning om områdessamverkan i en svensk kontext varför ett nationellt kunskapscentrum skulle fylla en viktig funktion. Att samla kunskap om exempelvis mätning av olika insatsers verkliga effekt och ha möjlighet att jämföra hur andra arbetat med liknande frågor på en annan ort skulle vara mycket värdefullt för Sveriges Allmännyttas medlemmar.

Sveriges Allmännyttas delar också utredningens bedömning att det behövs forskning och utvärdering kopplat till den nya lagen om kommuners ansvar för det brottsförebyggande arbetet och att detta är något som ett nationellt kunskapscentrum kan bidra med.

15 Förbättringar i tillsynen bör utredas

16 Tillstånd för fastighetsägare att få ta ut hyra bör utredas

Sveriges Allmännyttas tillstyrker både förslaget att en utredning ska få i uppgift att utreda brister i tillsynen av den byggda miljön och förslaget att utreda om ett krav på tillstånd för att ta ut hyra av en bostadshyresgäst bör införas.

Det finns visserligen redan idag flera sätt att skydda bostadshyresgäster från oseriösa fastighetsägare. Kommuner, myndigheter och hyresgäster har möjligheter att på olika sätt ingripa mot brister i förvaltningen av flerfamiljshus. Lagstiftningen som ska skydda hyresgäster finns framför allt i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) och i bostadsförvaltningslagen som reglerar möjligheten för Hyresnämnden att ingripa genom förvaltningsföreläggande



eller tvångsförvaltning. Det finns även regler i miljöbalken, förordningen om miljöfarlig verksamhet och hälsoskydd, i plan- och bygglagen och i expropriationslagen.

Så sent som 2022 infördes även en möjlighet för hyresgästorganisationer och kommuner att ansöka om förvaltningsföreläggande. Syftet var att komma åt brister i förvaltningen som inte är så allvarliga att tvångsförvaltning är motiverad och på så vis ta tillvara hyresgästernas intresse av en godtagbar förvaltning på ett tidigare stadium.

Erfarenheten visar dock att processerna ofta blir långdragna och att det kan ta flera år innan åtgärder vidtas. Därför är det angeläget att utreda hur processtiden kan minska men också hur olika myndigheter kan samverka när det gäller tillsyn på ett mer effektivt sätt än idag. Även om fallen med grov misskötsel av fastigheter är få så är de allvarliga för de hyresgäster som drabbas och bidrar till att skapa otrygghet i hela bostadsområden. När oseriösa fastighetsägare verkar snedvrider detta även konkurrensen på marknaden.

Stockholm den 23 april 2025

Cathrine Holgersson

Vd