

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se

li.spn@regeringskansliet.se

Diarienummer: LI2025/00306

Yttrande från Victoriahem AB över SOU 2025:5 Avgift för områdessaamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Sammanfattning

Victoriahem avstyrker förslagen om att införa en lag om avgift för områdessaamverkan och om en utredning om att införa ett krav på tillstånd, för att fastighetsägare ska få ta ut hyra av bostadshyresgäster.

Inledning

Victoriahem är ett av Sveriges största privata bostadsbolag med nära 40 000 lägenheter i 31 kommuner, från Uppsala i norr till Trelleborg i söder.

Vi äger och förvaltar framför allt hus i miljonprogramsområden. Här är såväl upprustningsbehov som sociala utmaningar ibland stora, vilket ställer särskilda krav på oss som fastighetsägare. Att skapa förändring på det sätt vi vill tar tid. Därför har vi ett långsiktigt perspektiv på allt vi gör.

17 bostadsområden i Sverige bedöms just nu av polisen som särskilt utsatta. Victoriahem finns i tio av dem. Ytterligare 27 områden klassificeras som utsatta. Victoriahem finns i tolv. Det här är vår verklighet, men vi tror på potentialen i dessa områden – vår affärsidé bygger på det.

För att lyfta dessa områden krävs engagemang från många olika aktörer men också en samlande kraft. Den rollen har bostadsföretagen stora möjligheter att ta och vi har mycket att vinna på att vi tillsammans med andra lyckas.

Victoriahem har varit med och startat upp ett antal s.k. BID-inspirerade fastighetsägarföreningar främst i Stockholmsregionen. Vi sitter i styrelser i 15 olika BID- eller fastighetsföreningar i 14 kommuner. Flertalet föreningar grundades som lokala fastighetsägarföreningar och det är fastighetsägarna som bidrar ekonomiskt genom avgifter fördelade utifrån storlek. Utöver fastighetsägare finns en mängd andra aktörer, såsom lokala hyresgästföreningar och andra lokala föreningar, lokala företag samt Svenska kyrkan och andra religiösa samfund. Ibland, men inte alltid, bidrar en kommun till delar av verksamheten. Mångfalden av aktörer garanterar att det finns både kunskap och förmåga att ta sig an de uppgifter som är av störst vikt för att se till att området utvecklas åt ett bra håll. Vi är med andra ord i högsta grad både initiativtagare till och drivande i strukturerad områdessaamverkan, och därmed starkt påverkade av de förslag som framförs i utredningen. Vi vill understryka att det just är frivilligheten kopplad till affärsnytta som ska vara drivkraften bakom samverkan.

Synpunkter

Vi avstyrker förslaget om att införa en lag om avgift för områdessaamverkan.

Utredaren 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. Inskränkningen är mer långtgående än nödvändigt och författningsförslaget utgör ett oproportionerligt ingrepp i äganderätten och föreningsfriheten. Att låta enskilda näringsidkare bestämma hur andra näringsidkare ska tillåtas bedriva sin verksamhet och vilka investeringar de ska göra strider mot såväl egendomsskyddet som näringsfriheten. Utredningens tolkning, att en obligatorisk avgift för områdessamverkan inte faller under egendomsskyddet, delar vi inte. Tvärtom bör regeringen överväga huruvida förslagen är förenliga med Europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna. Förslaget om en ny lag om avgift för områdessamverkan strider också mot regeringens ambitioner att minska regelbörda och administration för företag. I stället för lagstiftning bör det övervägas om nuvarande frivilliga modeller för samverkan kan stärkas genom riktade incitament och stöd.

Avgiften som föreslås syftar till att möjliggöra ett långsiktigt förbättringsarbete inom ett definierat geografiskt område genom att arbeta brottsförebyggande eller vidta andra åtgärder för att stärka trygghet, attraktivitet och det lokala näringslivet. I Sverige har vi en långvarig tradition av ett omfattande offentligt ansvar för de offentliga miljöerna. Den nu föreslagna lagen om avgift för områdessamverkan gör det möjligt för fastighetsägare, eller en kommun, att tvinga in andra fastighetsägare att betala avgift för områdessamverkan. Avgiften syftar bl.a. 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.

Staten har en grundläggande skyldighet att skydda medborgare och företag från brott och polisen har det huvudsakliga ansvaret för brottsbekämpning. Kommunernas ansvar för det brottsförebyggande arbetet har nyligen stärkts genom ny lagstiftning. Som ett led i samhällets verksamhet för att främja rättvisa och 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. Förslaget att skjuta över ansvar och ytterligare ekonomisk börda på enskilda aktörer (fastighetsägare) är orimlig och oroväckande. 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.

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

Vad gäller fastighetsägare som inte sköter förvaltningen är vår uppfattning att problemet inte är en otillräcklig lagstiftning, utan att de legala möjligheter som staten och kommunen redan har inte används. Skyddet för bostadshyresgäster är starkt och kraven på fastighetsägares förvaltning är höga. Det är oproportionerligt långtgående att införa en tillståndsplikt för att få ta ut hyra innan befintliga legala verktyg använts av det allmänna.

Sammanfattningsvis är det inte lämpligt att införa omotiverad lagstiftning som försämrar villkoren för fastighetsbranschen och fastighetstransaktioner och därmed nödvändig kapitaltillförsel till bostadsmarknaden. Kapital som hittills investerats på den svenska bostadshyresmarknaden skulle riskera att i ökad utsträckning allokeras till andra länder med bättre villkor för bostadsbyggande, fastighetsförvärv och förvaltning. Investeringsviljan riskerar att minska inte minst i så kallade utsatta områden i Sverige, vilket vore förödande.

Malmö den 10 maj 2025

Victoriahem AB

Eddie Juhlin
chefsjurist