

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
103 33 Stockholm

LI2025/00306

Till: li.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia: li.spn@regeringskansliet.se

Riksbyggens synpunkter gällande remiss av *SOU 2025:5 Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö*

Sammanfattning

Utredningen lämnar ett förslag till lag om avgift för områdessamverkan. Riksbyggen avstyrker förslaget.

Vidare föreslås att ett nationellt kunskapscentrum inrättas. Riksbyggen tillstyrker förslaget.

Därutöver föreslås en utredning av tillsynen av den byggda miljön, för att klarlägga orsakerna till att den inte är tillräckligt effektiv. Riksbyggen avstyrker förslaget.

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

Riksbyggen avstyrker förslag till lag om avgift för områdessamverkan

Frivilliga åtgärder är att föredra

Riksbyggen är i grunden positiv till områdessamverkan men avstyrker förslag till lag om avgift för områdessamverkan. Vi anser att områdessamverkan bäst görs genom frivilliga initiativ och inte genom tvångsåtgärder. Med tanke på att fastighetsbranschen redan är en av de mest brottsutsatta branscherna och att flertalet fastighetsföretag redan deltar i olika typer av samverkan för att förebygga brott synes behovet av tvångslagstiftning vara begränsat. Riksbyggens erfarenhet är att frivilligt samarbete ofta är mer resultatgivande än samarbete genom tvång.

Utredningen föreslår att samma regler ska gälla för alla. Det innebär att stora kommersiella affärslokaler i citykärnor kommer träffas av samma regelverk som bostadsrättsföreningar i utsatta områden och allmännyttan med sina hyresbestånd. Dessa aktörer har uppenbart olika förutsättningar, och Riksbyggen ser stora praktiska svårigheter i hur regelverket kan komma att träffa de olika aktörerna. Vi ser även en risk att befintliga, välfungerande samverkansorganisationer förfördelas, om det kommer finnas möjlighet för kommunen att själv besluta om ny samverkan med andra aktörer. Det blir en snedvridning på marknaden. Kommuner åläggs ett stort ansvar över att få avgöra känsliga frågor och ansvara för att frivillig befintlig samverkan värnas.

Enskilda åläggs statligt/kommunalt ansvar

Förslaget rör till stora delar åtgärder som staten/kommunen själv svarar för – brister i skolsystemet, hög arbetslöshet och utbredd kriminalitet – men som utredningen i stället vill lägga över på privata fastighetsägare. Det är inte rimligt att enskilda fastighetsägare ska åläggas ansvaret för att åtgärda brister som stat och kommun har misslyckats att komma till rätta med. Riksbyggen ifrågasätter även huruvida avgiften verkligen ska betraktas som en avgift, och inte som en skatt. Det saknas exempelvis en tydlig koppling mellan avgiften och motprestationen vilket gör att det snarare torde vara fråga om en skatt, och inte en avgift. I praktiken innebär förslaget att fastighetsägare i utsatta områden åläggs en extra pålaga, för att finansiera det som man redan betalar skatt för.

Därtill kan tilläggas att många av problemen som man vill komma till rätta med skulle kunna omfattas av befintliga regelverk. Riksbyggen ställer sig frågande till nyttan av att tillskapa nya regelverk innan man har använt sig av existerande regelverk.

Riksbyggen vill också lyfta fram att kommunen och fastighetsägare saknar rådighet i många viktiga trygghetsfrågor. Att exkludera till exempel föreningslivet, trossamfund och lokala näringsidkare förminskar betydelsen av dessa verksamheter och det många gånger viktiga arbete som de gör i samhället. Vidare undrar Riksbyggen vad det är för aktiviteter som fastighetsägare förväntas hantera inom områdessaamverkan när flera viktiga aktörer inte omfattas av förslaget?

Mindre aktörer missgynnas

Riksbyggen ser en stor risk att mindre aktörer, såsom bostadsrättsföreningar, som inte har samma resurser eller kompetens som större fastighetsägare, kommer att missgynnas i samarbetet. Att större aktörer på så vis får lov att styra över mindre aktörer, såsom vilka investeringar de ska göra och hur de ska bedriva sin egen verksamhet, är inte skäligt. Små bostadsrättsföreningar bestående av lekmän riskerar att hamna i underläge. Det är heller inte givet att de åtgärder som man beslutar om ryms inom ramen för styrelsens beslutanderätt. Det kan komma att kräva stämmobeslut i bostadsrättsföreningarna och även i aktuella samfällighetsföreningar. Det är inte säkert att de åtgärder som samverkansföreningen vill göra ryms inom befintligt anläggningsbeslut för det fall att det är befintliga samfällighetsföreningar inblandade.

Svåröverskådligt och risk för bristande tillsyn

Rent formellt ska lagstadgad samverkan kunna ske i olika föreningsformer, men samverkan genom kommunalt beslut ska ske utifrån samfällighetsregelverket, till största del. Riksbyggen hyser farhåga om att det kommer att bli svåröverskådligt för de kommunala handläggare som ska hantera diverse olika regelverk, som man kan vara begränsat bekant med. Även om samverkansbehovet och förutsättningarna kan se lite olika ut på olika håll synes det bidra till en onödigt spretighet att det kommer att bli fråga om olika regler för minoritetsskydd, tidsfrister, omröstningsförfarande och så vidare, beroende på vilken rättsfigur som föreningen valt. Det riskerar att leda till försvårad tillsyn samt onödiga risker för formfel. Riksbyggen saknar också utredning om vad som händer om en fastighetsägare inte skulle betala avgiften. Vilka konsekvenser kan det leda till?

Vilka åtgärder ska vidtas?

Lagstiftningsförslaget reglerar enbart samverkansformen och inte vilken verksamhet som ska bedrivas. Det senare är nog så viktigt. Riksbyggens erfarenhet är att det krävs oerhört mycket ledningsstruktur och styrning för att ge effekt. Det kan ifrågasättas om det föreslagna allmänt hållna regelverket kan ge sådan effekt, ens om det tillämpas under en längre tid. Lagförslaget saknar helt mål och strategier för vad som ska göras och hur det ska utvärderas.

Fysiska miljöns betydelse

Vidare är utredningen mycket knapphändig vad gäller den fysiska miljöns betydelse för trygghetsskapande. Grunden till trygghet kopplat till den fysiska miljön läggs när ett område planeras. Områdessaamverkan är ett viktigt verktyg för att upprätthålla tryggheten över tid men förutsättningarna bör åstadkommas redan från början, i den fysiska planeringen.

Förslag till andra trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder

Riksbyggen tillstyrker förslag om ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön

Utredningen föreslår att regeringen ger ett universitet i uppdrag att inrätta och förvalta ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön. Centrumet ska sprida kunskap om områdessaamverkan samt bedriva forskning och utbildning kring trygghet och säkerhet i den byggda miljön. Riksbyggen ställer sig positivt till kunskapshöjande insatser inom området trygghet och säkerhet och tillstyrker förslaget om ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

Riksbyggen avstyrker förslag om utredning av förbättringar i tillsynen av den byggda miljön

Utredningen föreslår en utredning av brister i tillsynen av den byggda miljön med förslag på hur dessa kan åtgärdas. Den föreslagna utredningen föreslås även omfatta förbättringar av regelverket kring tvångsförvaltning.

Riksbyggen är i sig positivt till att brister i den byggda miljön åtgärdas. Däremot anser vi inte att ytterligare en utredning är vad som krävs. Det finns redan existerande verktyg såsom förelägganden, viten m.m. i centrala regelverk för stadsplanering och den byggda miljön. Riksbyggen avstyrker därmed förslaget om en utredning av förbättringar i tillsynen.

Riksbyggen avstyrker förslag om utredning av tillstånd för fastighetsägare att få ta ut hyra

Utredningen föreslår en utredning av ett krav på tillstånd för att få ta ut hyra av en bostadshyresgäst och hur det i så fall kan utformas. Som Riksbyggen redan tidigare anfört finns det existerande regelverk som kan tillämpas. När det gäller brister i förvaltningen finns exempelvis möjlighet till nedsättning av hyra, deponering och skadestånd. Vidare kan hyresgäst ansöka om upprustnings- och åtgärdsföreläggande och kommun eller hyresgästorganisation kan ansöka om förvaltningsföreläggande eller tvångsförvaltning. Det finns alltså ett starkt konsumentskydd när det gäller dessa frågor.

Riksbyggen anser även att förslaget om tillstånd enbart för att kunna dra in det är bakvänt uppställt. Det blir kontraproduktivt om en fastighetsägare som inte sköter sig ska fråntas sitt enda verktyg för att möjliggöra åtgärdande av bristerna.

Vidare har Sverige relativt hög boendestandard, och där standarden är otillräcklig finns som redan nämnts verktyg att ta till. Riksbyggen ser inte att det framför allt är brister i förvaltningen som skapar otrygghet i den byggda miljön, och avstyrker därmed förslaget om utredning av tillstånd att ta ut hyra.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Emilia Fång
Bolagsjurist
08-698 42 45
Emilia.Fang@riksbyggen.se

Malin Thorin
Hållbarhetsspecialist
0702-797 149
Malin.Thorin@riksbyggen.se



Johanna Frelin
Vd

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.