

**Handläggare**  
Caroline Teir  
Telefon: 08-50802622**Till**  
Järva stadsdelsnämnd  
2025-04-24

## **Betänkandet - Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö**

Svar på remiss från kommunstyrelsen, diarienummer KS  
2025/150

### **Förvaltningens förslag till beslut**

1. Järva stadsdelsnämnd godkänner förvaltningens tjänsteutlåtande och överlämnar det till kommunstyrelsen som svar på remissen.
2. Järva stadsdelsnämnd beslutar om omedelbar justering.

### **Sammanfattning**

Järva stadsdelsnämnd har fått en begäran från kommunstyrelsen om att inkomma med yttrande avseende betänkandet *Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö*.

Betänkandet innehåller två delar. Dels en analys med förslag på åtgärder för obligatorisk områdessamverkan mellan det offentliga och fastighetsägare. Dels förslag på ytterligare insatser för trygghetsskapande- och brottsförebyggande åtgärder i den byggda miljön.

Förvaltningen har en bred erfarenhet av samverkan med de olika fastighetsägare som finns i Järva stadsdelsområde inom olika forum. Förvaltningen ser ingen nödvändighet i att införa avgifter från fastighetsägarna. Det gemensamma engagemang som redan finns på frivillig basis bör istället vårdas och vidareutvecklas. Förvaltningen ser mer risker än nyttor med att införa en lagstiftning som syftar till att genom krav och potentiella uttag av utgifter bygga incitament för områdessamverkan.

Förvaltningen ställer sig positiv till att införa ett nationellt kunskapscentrum och på att tillsätta en utredning om brister och förbättringsförslag i tillsynen av den byggda miljön.

Förvaltningen ser mycket positivt på att tillsätta en utredning om att införa krav på tillstånd för fastighetsägares rätt att ta ut hyra eftersom det har potential att skapa bättre bostadsförhållanden för invånarna i Järva.

Förvaltningen föreslår att lämna tjänsteutlåtandet som svar på remissen.

### **Bakgrund**

Kommunstyrelsen har inkommit med en begäran om att stadsdelsnämnden ska yttra sig gällande betänkandet *Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö* senast den 8 april 2025. Nämnden har fått förlängd svarstid till den 25 april för att hinna behandla ärendet i aprilnämnden. Ett tjänstemannayttrande lämnas av förvaltningen senast 8 april. Ärendet har förutom till Järva stadsdelsnämnd remitterats till Stockholm Stadshus AB, stadsledningskontoret, exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, socialnämnden, trafiknämnden, Bromma stadsdelsnämnd och Skarpnäcks stadsdelsnämnd.

### **Ärendet**

Regeringen gav i juni 2023 den särskilt utsedda utredaren Olle Lundin i uppdrag att analysera formerna för trygghetsskapande samverkan mellan det offentliga och fastighetsägare i den byggda miljön. Uppdraget inkluderade även att ta fram nödvändiga författningsförslag. Den 17 januari i år presenterades det färdiga betänkandet av utredningen för infrastruktur- och bostadsminister Andreas Carlson.

Betänkandet *Avgift för områdessamverkan - och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö* (SOU 2025:5) innefattar två delar: 1) En analys med förslag på åtgärder avseende obligatorisk samverkan mellan det offentliga och fastighetsägare i syfte att stärka trygghet, områdets attraktivitet och det lokala näringslivet. 2) Förslag på ytterligare insatser för ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder i den byggda miljön.

I utredningen används samlingsbegreppet områdessamverkan. Begreppet omfattar olika former av platsbunden samverkan som t.ex. platssamverkan, Business Improvement District (BID) med flera. Gemensamt för de olika formerna av områdessamverkan är att olika aktörer med en gemensam plan för långsiktigt förbättringsarbete går samman för att utveckla och förbättra ett geografiskt avgränsat område.

Som utgångspunkt för utredningen har en kartläggning genomförts av formerna för nuvarande områdessamverkan i små och stora kommuner i Sverige samt av motsvarande samverkan i andra länder. Kartläggningen har även innefattat material från intresseorganisationer och forskning.

Genom kartläggningen drogs i huvuddrag följande slutsatser.

- Unika förutsättningar präglar de studerade platserna.
- Det behövs flexibilitet i lagstiftningen för hur organisationen ska utformas.
- Lagstiftningen behöver ge utrymme för att engagera ytterligare aktörer i områdessamverkan utöver fastighetsägare och kommun.
- Samtliga fastighetsägare inom ett definierat område ska bidra i arbetet för att inte riskera att ett antal fastighetsägare ”åker snålskjuts” på andras engagemang
- Arbetet kräver en långsiktigt säkrad finansiering
- Förmågan att betala varierar mellan aktörer

Utredningen mynnar ut i ett förslag på en ny lag som möjliggör obligatorisk områdessamverkan mellan offentliga aktörer och fastighetsägare. Syftet är att säkerställa att alla fastighetsägare, oavsett engagemangsnivå, bidrar till gemensamma åtgärder för att förbättra tryggheten inom ett definierat område. Lagen ska inte påverka befintlig och frivillig samverkan. Frivilligheten ska värnas.

Utredningen presenterar två alternativa möjligheter att ta ut en obligatorisk avgift för områdessamverkan från samtliga fastighetsägare inom ett område. Antingen kan avgiften initieras och förvaltas av en fastighetsägarförening. Samtliga fastighetsägare i området ska bli medlemmar i föreningen och ges rösträtt utifrån ett fastställt andelstal. Kommunen ska ges insyn i verksamheten och möjlighet att avsluta det obligatoriska avgiftsuttaget om det inte längre bedöms lämpligt att fortgå.

Det andra alternativet innebär att kommunen när behov föreligger ska kunna ta ut en kommunal avgift som är obligatorisk för alla fastighetsägare inom ett samverkansområde. Den kommunala lägesbilden, som tas fram i enlighet med lagen (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete, alternativt annan information som är relevant för syftet med den föreslagna lagen ska ligga till grund för bedömning om huruvida behov föreligger. Kommunen bestämmer hur arbetet organiseras och vilken verksamhet som ska bedrivas.

skapar incitament för fastighetsägares engagemang i områdessamverkan. Utredningen för även fram att det finns kapacitet till större framgång i arbetet om alla aktörer i området drar åt samma håll. Eftersom fastighetsägare drar nytta av resultaten i områdessamverkan argumenterar utredningen för att de även bör bidra till arbetet.

Då fastighetsägarna sinsemellan har olika storlek och betalningsförmåga bör avgiftsuttaget utformas på ett sätt så att ingen fastighetsägare drabbas oskäligt mycket. Utredningen fasthåller att det endast är fastighetsägares medverkan i den kommunala områdessamverkan som bör regleras i lagstiftningen. Eftersom polisens uppdrag redan innefattar att samverka med kommun och fastighetsägare i trygghetsarbetet bör deras engagemang inte regleras ytterligare. Övriga aktörers medverkan bör ske på frivillig basis.

Utredningen framhåller att den föreslagna nya lagen inte bör påverka befintlig etablerad områdessamverkan. Lagförslaget innebär inte några direkta ekonomiska konsekvenser. De uppstår först när en grupp fastighetsägare eller kommunen tar beslut om att tillämpa lagen.

Lagen föreslås träda i kraft vid halvårsskiftet 2026.

Den andra delen av utredningen föreslår ytterligare åtgärder som syftar till ökad trygghet i byggd miljö och till att lyfta utsatta områden. Utredningen föreslår följande.

- Ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön bör inrättas. Centrumet ska få i uppdrag att sprida kunskap om områdessamverkan och bedriva forskning och utbildning.
- En utredning av tillsyn om den byggda miljön bör tillsättas. Utredningen ska syfta till att utreda brister i tillsynen och ta fram förbättringsförslag.
- Att tillsätta en utredning om att införa krav på tillstånd för att fastighetsägare ska ha rätt att ta ut hyra av bostadsgäster. Syftet med åtgärden är att kommuner ska få starkare påtryckningsmedel i förhållande till oseriösa fastighetsägare som brister i förvaltningen av bostadsfastigheter på ett adekvat sätt.

### **Ärendets beredning**

Ärendet har beretts inom den administrativa avdelningen i samarbete med avdelningen stadsutveckling, medborgarservice och fritid.

### Jämställdhetsanalys- och barnrättighetsanalys

Författningsförslaget är i sin första del av mer teknisk karaktär om hur formerna för områdessamverkan bör utformas och bedöms i sig självt inte ha några direkta konsekvenser på jämställdheten mellan kvinnor och män eller för barns rättigheter. I författningsförslagets andra del kan förvaltningen se att förslaget om att inrätta ett nationellt kunskapscentrum skulle kunna bidra positivt till jämställdheten om en genusmedvetenhet ingår i kunskapsuppbyggnaden.

Förvaltningen har i sitt trygghetsskapande arbete ett särskilt fokus på hur olika målgrupper som bland annat kvinnor, äldre och personer med funktionsnedsättning har olika upplevelser av otrygghet i stadsdelsområdet.

### Förvaltningens synpunkter och förslag

Förvaltningen välkomnar initiativet att lyfta fram det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet som redan görs på många platser idag inom ramen för områdessamverkan. Förvaltningen har bred erfarenhet av att samverka med de olika fastighetsägare som finns i Järva stadsdelsområde inom olika forum. Såväl de enskilda fastighetsägarna som föreningen Fastighetsägare i Järva ses som självklara parter i det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet. Inom samverkansöverenskommelsen med polisen är fastighetsbolagen centrala aktörer inom samverkansgruppen Otrygga brottsutsatta platser. Fastighetsägarna deltar i platssamverkan som sker i de särskilt utsatta områdena Tensta, Husby och Rinkeby. De är även en del i arbetet med särskilda insatser som genomförs utifrån uppkommen problematik på avgränsade platser. De medverkar därtill på förvaltningens återkommande trygghetsvandringar. Slutligen deltar de genom att rapportera in observationer till den veckovisa lägesbilden som förvaltningen tar fram.

Förvaltningen ser ingen nödvändighet i att införa avgifter från fastighetsägarna. Det ömsesidiga engagemang i samverkan som finns idag är väl värt att ta vara på och utveckla vidare på frivillig basis och utifrån gemensamma målsättningar. Fastighetsägarna har redan ett stort egenintresse av att arbeta trygghetsskapande och avsätter resurser till att stärka sina kunders upplevelse av trygghet. Årligen genomförs undersökningar som mynnar ut i ett nöjd kund-index där olika aspekter av upplevd trygghet följs upp och delas i samverkan med förvaltningen.

En risk med att ta ut avgifter från fastighetsägarna är om avgifterna finansieras helt eller delvis med föreslagna hyreshöjningar. Det skulle i så fall drabba hushåll som redan har små marginaler att röra sig med. Beroende på hur stora avgifterna skulle bli skulle det

potentiellt även kunna påverka investeringsviljan för nybyggnation i socioekonomiskt utsatta områden som ofta har större behov av trygghetsskapande åtgärder.

Sammantaget ser förvaltningen mer risker än nyttor med att införa ett system som syftar till att genom krav och potentiella uttag av utgifter bygga incitament för områdessamverkan.

Förvaltningen ställer sig positiv till att införa ett nationellt kunskapscentrum. Järva stadsdelsförvaltning tar gärna del av och vill även bidra till en nationell kunskapsuppbyggnad kring trygghetsskapande- och brottsförebyggande problematik i den byggda miljön.

Förvaltningen ser även positivt på att utreda brister och förbättringsförslag i tillsynen av den byggda miljön.

Förvaltningen ser mycket positivt på att tillsätta en utredning om att införa krav på tillstånd för fastighetsägares rätt att ta ut hyra. Förvaltningen välkomnar utökade påtryckningsmedel i förhållande till oseriösa fastighetsägare och ser att det har potential att skapa bättre bostadsförhållanden för invånarna på Järva.

Förvaltningen föreslår att Järva stadsdelsnämnd godkänner tjänsteutlåtandet som svar på remissen och att ärendet justeras omedelbart.

Toni Mellblom  
Stadsdelsdirektör  
Järva stadsdelsförvaltning

Jonas Eliasson  
Avdelningschef  
Järva stadsdelsförvaltning

## **Bilagor**

1. Följebrev Betänkandet - Avgift för områdessamverkan - och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö
2. Remiss - Betänkandet - Avgift för områdessamverkan - och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

## Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Toni Mellblom, Stadsdelsdirektör	2025-04-07
Jonas Eliasson, Avdelningschef	2025-04-07