



Datum  
2025-03-19

Diarienummer  
Dnr. MIC 2025/111

Handläggare:  
Sara Hellström  
Tel. 08-508 360 15

Stockholms Stadshus AB  
remiss@stadshusab.se

## Svar på remiss av betänkandet – Avgift för områdes- samverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SSAB 2025/30)

### Sammanfattning

Flera rapporter har tidigare utförts på uppdrag av regeringen för att utreda sambandet mellan platssamverkan och ökad trygghet i byggd miljö. Boverket drog i sin rapport 2021 slutsatsen att det inte fanns behov av särskild lagstiftning om platssamverkan, utan framhöll istället frivilligheten som en styrka, då den leder till större engagemang och vilja att investera i gemensamma åtgärder.

I linje med Tidöavtalet, beslutade regeringen 2023 att tillsätta utredningen *Åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljön*. Direktivet är uppdelat i två delar. Den första handlar om att föreslå åtgärder som gör att det offentliga och fastighetsägare kan samarbeta, med gemensamt och obligatoriskt ansvar, för att bedriva långsiktigt förbättringsarbete i den byggda miljön. Den andra delen av direktivet innebär att utredningen ska föreslå andra insatser som bidrar till ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder för att lyfta utsatta områden.

Utredningen föreslår två möjligheter att införa en avgift som blir obligatorisk för alla fastighetsägare inom ett samverkansområde:

- 1. Fastighetsägarna i ett samverkansområde ges möjlighet att initiera en avgift.**
- 2. Kommunen ges möjlighet att införa en kommunal avgift.**

#### Micasa Fastigheter i Stockholm AB

Nordkapsgatan 3  
Box 1298  
164 29 KISTA

Tfn: 08 508 360 00  
Fax: 08 508 360 04  
www.micasa.se

Plusgiro: 134 64 63-1  
Bankgiro: 5690-3875  
Org nr: 556581-7870

VAT nr: SE556581787001  
Moms/regnr: 01-556581-7870

*Micasa Fastigheter*  
– en del av Stockholms stad



Utredningens bedömning är att den föreslagna lagstiftningen skulle kunna fungera som ett incitament för att fler fastighetsägare ska välja att delta i områdessamverkan.

Det finns, enligt utredningen, rättsliga förutsättningar att införa en obligatorisk avgift, eftersom den är kopplad till en specificerad motprestation som gynnar kollektivet.

Med en obligatorisk avgift för områdessamverkan tillkommer även ett medlemskap i en förening. Utredningen bedömer ändå att förslaget är förenligt med föreningsfriheten, men att ett tvång att delta i en förening kräver att formerna för föreningen regleras särskilt i lag och att verksamheten kontrolleras av det allmänna, vilket utredningen således föreslår.

Frågan om intrång i äganderätten tas upp i utredningen. Bedömningen som görs är att en obligatorisk avgift för områdessamverkan kan ses som en begränsning av egendomsskyddet i EKMR (Europeiska konventionen om mänskliga rättigheter), men att avgiften är en proportionerlig och tillåten begränsning.

Utredningen föreslår även två nya utredningar. Den första gäller inrättandet av ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön. Den andra utredningen som föreslås gäller införande av ett tillstånd för uthyrning av bostäder. Genom möjligheten att dra tillbaka tillståndet kan kommunen säkerställa att bostadsfastigheter inte missköts utan förvaltas på ett adekvat sätt, enligt förslaget.

Stockholms Stadshus AB har remitterat betänkandet Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö, för yttrande till bland annat Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Ytrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 24 mars 2025.

Micasa Fastigheter i Stockholm AB är kritiskt till att tvinga in fastighetsägare i samarbeten och stödjer inte lösningen med en avgift som gör det möjligt att betala utan att aktivt delta i det förebyggande arbetet. Bolaget



deltar frivilligt och aktivt i fastighetsägarföreningar och förespråkar att områdessamverkan bygger på att fastighetsägare frivilligt deltar i samarbeten.

Micasa avstyrker förslaget om att införa en lag om avgift för områdessamverkan då det utgör ett stort ingrepp i både äganderätten och föreningsfriheten. Lagförslaget strider också mot regeringens ambitioner att minska regelbörda och administration för företag.

I Sverige har kommunerna ett skattefinansierat ansvar för de offentliga miljöerna och för att hålla bostadsområden hela, rena och snygga. Det kan därmed inte vara fastighetsägares ansvar att betala för det som redan finansieras via kommunal skatt.

Utredningen föreslår att avgiften för områdessamverkan även kan gå till finansiering av ordningsvakter. Att skjuta över ansvaret för säkerhet och ekonomi på enskilda aktörer anser Micasa är orimligt och även oroväckande. Det är statens skyldighet att skydda medborgare och företag från brott och polisens ska tillförsäkra allmänheten trygghet och skydd. Det är inte enskilda fastighetsägares ansvar att betala för ordningsvakter på offentliga platser.

Vi avstyrker även förslaget om att utreda ett krav på tillstånd för uthyrning av bostäder. Micasas uppfattning är att problemet med fastighetsägare som missköter förvaltningen inte är otillräcklig lagstiftning utan snarare att staten och kommunen inte alltid tillämpar de legala möjligheter som redan finns.

Avslutningsvis anser Micasa att det är olämpligt att införa omotiverad lagstiftning som försämrar villkoren för fastighetsbranschen och riskerar att minska investeringsviljan, inte minst i så kallade utsatta områden i Sverige. Det kan få motsatt effekt mot vad tanken är med den föreslagna lagstiftningen.

## **Bakgrund**

Ett antal rapporter har tidigare utförts på uppdrag av regeringen, kopplade till ökad trygghet, platssamverkan och byggd miljö. En anledning till det är att cirka en fjärdedel av befolkningen mellan 16 och 84 år känner sig



otrygga vid utevistelse i sitt bostadsområde sent på kvällen. Det visar Bråns nationella trygghetsundersökningar, NTU.

År 2021 gav regeringen Boverket i uppdrag att undersöka förutsättningarna för stärkt platssamverkan mellan fastighetsägare, näringsidkare och det allmänna. I Boverkets rapport *Förutsättningar för stärkt platssamverkan* drogs då slutsatsen att det inte fanns behov av särskild lagstiftning om platssamverkan. Snarare framhölls frivilligheten som en styrka, då Boverkets respondenter menade att frivillig medverkan leder till större engagemang och vilja att investera i gemensamma åtgärder. Boverket ansåg att stärkt platssamverkan skapas bäst genom kunskapsspridning och erfarenhetsutbyte och såg inget behov av tvingande lagstiftning.

I linje med Tidöavtalet, beslutade regeringen 2023 att tillsätta utredningen *Åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljö*. Med målet att lyfta utsatta områden angavs då att: *Författningsstöd ska tas fram för samarbetsformer med gemensamt och obligatoriskt ansvar mellan det offentliga och alla fastighetsägare för att bedriva långsiktigt förbättringsarbete i bostadsområden*

Sommaren 2023 beslutade regeringen därför att tillsätta utredningen *Åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljön* (dir. 2023:99). I utredningens direktiv konstaterar regeringen att det finns behov av verktyg och ett gemensamt ramverk för att lyfta platser och bostadsområdets attraktivitet och trygghet. Direktivet är uppdelat i två delar. Den första handlar om att föreslå åtgärder som gör att det offentliga och fastighetsägare kan samarbeta, med gemensamt och obligatoriskt ansvar, för att bedriva långsiktigt förbättringsarbete i den byggda miljön. Den andra delen av direktivet innebär att utredningen ska föreslå andra insatser som bidrar till ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder för att lyfta utsatta områden.

Stockholms Stadshus AB har remitterat betänkandet – Avgift för områdes-samverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö, för yttrande till bland annat Micasa Fastigheter i Stockholm AB. Ytrandet ska vara Stockholms Stadshus AB tillhanda senast den 24 mars 2025.



## Ärendet

Utredningens tolkning av direktivet är att det innebär att utforma ett förslag till författningsstöd för att reglera obligatoriska samarbetsformer mellan fastighetsägare och det offentliga. Utredningen anser att ett sådant författningsförslag behöver ta hänsyn till varje geografiskt områdes unika behov genom följande fem punkter:

1. Varje områdes behov och förutsättningar ska avgöra hur resurser ska prioriteras och vilka aktörer som ska involveras.
2. Lagstiftningen behöver vara flexibel när det kommer till hur varje område organiserar sig.
3. Fler aktörer ska ha möjlighet att engagera sig.
4. Alla fastighetsägare inom ett område behöver bidra till samverkan. Ingen aktör ska kunna åka "snålskjuts".
5. Arbetet behöver en säkrad långsiktig finansiering.

Under utredningen har intressenter framhållit att lagstiftning kan förbättra de ekonomiska förutsättningarna för dem som är engagerade, även om lagar inte kan skapa engagemang. Förslaget ställer därför varken krav på deltagande eller styr vilken verksamhet som bedrivs. Istället utgår lagförslaget från att frivillig områdessamverkan fortsatt kommer att vara den vanligaste formen, och fokus har legat på förutsättningarna för att ta ut en obligatorisk avgift. Där görs bedömningen att engagemanget hos fastighetsägare skapas av att de har ett intresse av att själva få inflytande över hur avgiften används.

Den kritik som har framkommit under utredningen, mot olika typer av organisationer för områdessamverkan, gäller bristande insyn i organisationerna, val av åtgärder och risker för genetifiering och segregation. Utredningen menar att en avgift inte kan lösa allt detta, men att lagstiftning kan reglera kommunens och andra aktörers möjlighet att påverka.

Utredningen föreslår två möjligheter att införa en avgift som blir obligatorisk för alla fastighetsägare inom ett samverkansområde:

### **1. Fastighetsägarna i ett samverkansområde ges möjlighet att initiera**



### **en avgift**

För att initiera en avgift ska det krävas att minst tre fastighetsägare ansöker om att införa avgiften genom en förening. Föreningen ska hålla samråd och genomföra en omröstning där majoriteten av fastighetsägarna ska stödja ansökan. Ansökan ska göras till den kommun där området är beläget. Kommunen behandlar ansökan och säkerställer att avgiften inte blir betungande för enskilda fastighetsägare. Föreningen beslutar årligen om avgiftens storlek och säkerställer betalning.

### **2. Kommunen ges möjlighet att införa en kommunal avgift**

Efter att ha försökt uppnå målen med mindre ingripande åtgärder ska kommunen kunna införa en avgift vid behov. Kommunen ges bestämmande inflytande över organiseringen och verksamheten och säkerställer att avgiften inte blir oskäligen för enskilda fastighetsägare. Regelbundna möten med fastighetsägare och andra relevanta aktörer krävs för att diskutera samverkansarbetet.

Utredningens bedömning är att den föreslagna lagstiftningen skulle kunna fungera som ett incitament för att fler fastighetsägare ska välja att delta i områdessamverkan, i första hand i den frivilliga, i andra hand i fastighetsägarinitierad områdessamverkan.

Utredningen fastslår att polisens samverkan med kommun och fastighetsägare inte behöver regleras särskilt. Övriga aktörers medverkan sker på frivillig basis. Beslut som fattas av kommunen ska kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol för att säkerställa rättssäkerhet. Beslut som fattas av en förening för områdessamverkan ska kunna överklagas i allmän domstol.

Det finns, enligt utredningen, rättsliga förutsättningar att införa en obligatorisk avgift. Medan kritiker anser att förslaget om avgift är en straffskatt, beskriver utredningen den som en tvångsavgift, eftersom den är kopplad till en specificerad motprestation som gynnar kollektivet. Därav landar utredningen i bedömningen att en obligatorisk avgift för områdessamverkan kan vara tillåten.

Frågan om intrång i äganderätten tas upp i utredningen. Man konstaterar att



egendomsskyddet inte är tänkt att ge ett heltäckande skydd för all egendom, utan att ge ett betryggande skydd för den enskildes egendom. Därav måste regelverket vara tydligt och förutsebart gällande *när* och *hur* det allmänna får göra ingrepp i annans egendom. Utredningen bedömer att en obligatorisk avgift för områdessamverkan kan ses som en begränsning av egendoms-skyddet i EKMR (Europeiska konventionen om mänskliga rättigheter), men att avgiften är en proportionerlig och tillåten begränsning.

Med en obligatorisk avgift för områdessamverkan tillkommer även ett medlemskap i en förening. Utredningen bedömer ändå att förslaget är förenligt med föreningsfriheten och därmed tillåtligt under förutsättning att vissa krav är uppfylla. Ett tvång att delta i en förening kräver att formerna för föreningen regleras särskilt i lag och att verksamheten kontrolleras av det allmänna, vilket utredningen således föreslår.

Utredningen avslutas med två förslag på nya utredningar. Det första förslaget gäller inrättandet av ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön. Detta bör placeras vid ett universitet och ge stöd till organisationer samt ansvara för kunskapsspridning, utbildning och forskning. Syftet är att göra arbetet med trygghet mer evidensbaserat.

Den andra utredning som föreslås är en utredning om införande av ett tillstånd för uthyrning av bostäder. Syftet med ett sådant tillstånd är att ge kommunen ett starkare påtryckningsmedel mot oseriösa fastighetsägare vars misskötta fastigheter kan påverka ett helt område negativt. Genom möjligheten att dra tillbaka tillståndet kan kommunen säkerställa att bostadsfastigheter förvaltas på ett adekvat sätt, enligt förslaget.

### **Micasa Fastigheters synpunkter**

Micasa Fastigheter i Stockholm AB deltar aktivt i fastighetsägarföreningar och tar som fastighetsägare ansvar för att säkerställa trygghetsarbetet i områden runt bolagets fastigheter. Micasa är kritiskt till att tvinga in fastighetsägare i samarbeten och stödjer inte heller lösningen att betala en avgift utan att delta aktivt och låta andra fastighetsägare i området ta ansvar för arbetet. Istället förespråkar bolaget att områdessamverkan bygger på att engagerade fastighetsägare väljer att gå med i samarbeten och förbättringsarbeten för att



lyfta området på frivilligbasis.

Micasa avstyrker därför förslaget om att införa en lag om avgift för områdessamverkan. Detta utifrån att bolaget anser att utredningen inte har kunnat påvisa att det finns behov av en mer formaliserad samverkan än vad som kan uppnås genom den samverkan som redan nu 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. Micasa delar därmed inte utredningens tolkning, att en obligatorisk avgift för områdessamverkan inte faller under egendomsskyddet. Förslaget om en ny lag om avgift för områdessamverkan strider också mot regeringens ambitioner att minska regelbörda och administration för företag enligt bolagets mening. I stället för lagstiftning bör det förslagsvis övervägas om nuvarande frivilliga modeller för samverkan kan stärkas genom riktade incitament och stöd.

Avgiften som föreslås i utredningen har syftet att möjliggöra ett långsiktigt förbättringsarbete inom ett definierat geografiskt område. Detta bland annat genom brottsförebyggande arbete eller andra åtgärder som förbättrar offentliga platser vilka upplevs som otrygga. I Sverige finns dock en långvarig tradition av ett omfattande offentligt ansvar för de offentliga miljöerna. Kommunerna har ett skattefinansierat ansvar för att bland annat hålla bostadsområden hela, rena och snygga. Det kan därmed inte vara fastighetsägares ansvar att betala för det som redan finansieras via kommunal skatt.

Staten har en grundläggande skyldighet att skydda medborgare och företag från brott och polisen har det huvudsakliga ansvaret för brottsbekämpning. Polisens arbete syftar just till att upprätthålla allmän ordning och säkerhet och tillförsäkra allmänheten trygghet och skydd. Den 1 juli 2023 stärktes därutöver även kommunernas ansvar för det brottsförebyggande arbetet genom ny lagstiftning, *Lag (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete*.

Förutom att finansiera offentlig förvaltning föreslår utredningen att avgiften för områdessamverkan kan gå till att finansiera anlitande av ordningsvakter.





Att på så sätt skjuta över ansvar och ytterligare ekonomisk börda på enskilda aktörer anser Micasa är orimligt och även oroväckande. Det kan inte heller vara enskilda fastighetsägares ansvar att betala för ordningsvakter på offentliga platser.

Vad gäller fastighetsägare som missköter förvaltningen är Micasas uppfattning att problemet inte är otillräcklig lagstiftning, utan snarare att de legala möjligheter som staten och kommunen redan har inte alltid tillämpas fullt ut. Skyddet för bostadshyresgäster är dock starkt och kraven på fastighetsägares förvaltning är höga. Micasa anser därför att det är oproportionerligt långtgående att införa tillståndsplikt för att få ta ut hyra innan befintliga legala verktyg använts av det allmänna. Bolaget avstyrker även förslaget om att tillsätta en utredning för att se över möjligheten att införa ett krav på tillstånd, för att fastighetsägare ska få ta ut hyra av bostadshyresgäster.

Sammanfattningsvis anser Micasa att det inte är lämpligt att införa omotiverad lagstiftning som försämrar villkoren för fastighetsbranschen och riskerar att minska investeringsviljan, inte minst i så kallade utsatta områden i Sverige. Det skulle kunna få motsatt effekt mot vad tanken är med den föreslagna lagstiftningen.

Vänliga hälsningar

Katarina Wåhlin Alm  
VD

## **Digitala signaturer**

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

<b>Namn</b>	<b>Datum</b>
Anna Katarina,Alm	2025-03-24