

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

Sammanfattning

En särskild utredare fick 2023 regeringens uppdrag att föreslå åtgärder för att öka tryggheten i den byggda miljön. I uppdraget ingick att:

- analysera och föreslå de åtgärder som behövs för att uppnå samarbetsformer med gemensamt och obligatoriskt ansvar mellan det offentliga och fastighetsägare för att bedriva långsiktigt förbättringsarbete i den byggda miljön,
- föreslå andra insatser som bidrar till ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder i den byggda miljön som ett sätt att lyfta utsatta områden, samt
- lämna nödvändiga författningsförslag.

De viktigaste förslagen som presenteras i betänkandet Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö är följande:

- En ny lag om avgift för områdessamverkan införs, vilken innehåller två möjligheter att införa en avgift som blir obligatorisk för alla fastighetsägare inom ett samverkansområde. Den ena ger en majoritet av fastighetsägarna i ett samverkansområde möjlighet att initiera en avgift. Den andra ger kommunen möjlighet att införa en kommunal avgift.
- Ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön inrättas.
- Förbättringar i tillsynen av den byggda miljön utreds.

Sammanfattningsvis ställer sig Svenska Bostäder positivt till delar av förslagen, men anser också att andra föreslagna åtgärder inte kommer medföra avsedda förbättringar.

Ärendet

Svenska Bostäder (nedan "Bolaget") har beretts möjlighet att yttra sig över remissen.

Svenska Bostäders synpunkter och förslag

Avgift för områdessamverkan initierad av fastighetsägare

Bolaget arbetar sedan länge med lokal samverkan i olika former och de fungerar i allt väsentligt bra. Grundidén till detta förslag, att hyresvärdar inte ska ha möjligheten att "åka snålskjuts", anser dock bolaget är bra. Det är däremot svårt att förutse vilket effekt detta kommer bli och Svenska Bostäder föreslår därför att detta testas i mindre skala, t.ex. i några utvalda områden i landet, för att utvärderas och därefter möjligen införa i vidare skala. Det nationella kunskapscentrumet som föreslås i denna utredning kan förslagsvis ges i uppdrag att utvärdera hur test i mindre skala fungerar.

Kommunal avgift för områdessamverkan

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 uppfattar bolaget förslaget som att det ändå alltid är kommunen som ska bestämma enligt detta förslag. Bolaget tycker det är tveksamt om en tvångslagstiftning kring detta är 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 vissa områden.

Ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön

Bolaget tycker att inrättandet av ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön verkar vara bra. Bolaget delar utredningens bedömning av att detta i så fall bör placeras vid ett

universitet för att tydliggöra och stärka kopplingen till den forskning och kunskap som behövs på området.

Förbättringar i tillsynen bör utredas

Bolaget anser att det redan finns 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.

Bolaget har i inläsningen inte förstått vad den föreslagna utredningen avser att titta på i tillägg till de medel som redan finns.

AB SVENSKA BOSTÄDER

Stefan Sandberg
VD

Digitala signaturer

Detta dokument har signerats digitalt av följande personer

Namn	Datum
Stefan Patrik,Sandberg	2025-03-24