

Handläggare
Peter Dahlberg, 08-508 29 323

Till
Kommunstyrelsen

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

Svar på remiss från kommunstyrelsen KS 2025/24

Sammanfattning

Remissen gäller betänkandet Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö som tagits fram av Utredningen om åtgärder för stärkt trygghet i den byggda miljön, som på uppdrag av regeringen föreslår en ny lag om avgift för områdessamverkan. Syftet är att förebygga brott och öka tryggheten genom långsiktig samverkan mellan fastighetsägare och det offentliga. Betänkandet innehåller även förslag om att inrätta ett nationellt kunskapscentrum samt att utreda en möjlig tillståndsplikt för uthyrning av bostäder.

Koncernledningen kan konstatera att dotterbolagen i stort ser positivt på ambitionen att stärka tryggheten i den byggda miljön och välkomnar inrättandet av ett nationellt kunskapscentrum. Samtidigt uttrycker flera bolag tveksamhet till införandet av en obligatorisk avgift för områdessamverkan, särskilt när det gäller dess proportionalitet och praktiska tillämpning.

SISAB lyfter att trygghetsarbete redan är en integrerad del av det kommunala uppdraget. Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms hem framhåller att frivillig samverkan ofta fungerar väl och att ett lagkrav kan motverka detta. Micasa, liksom ett flertal andra dotterbolag, menar att en utredning av tillståndsplikt för uthyrning av bostäder inte borde behövas, då den befintliga lagstiftningen redan innehåller de verktyg som krävs. Stockholm Parkering och SGA Fastigheter efterfrågar en mer flexibel modell som tar hänsyn till skilda förutsättningar.

Koncernledningen bedömer att frågan om långsiktig och stabil finansiering av trygghetsskapande insatser är viktig. Koncernledningen ser dock att förslaget behöver utvecklas och tydliggöras i vissa delar, särskilt vad gäller rättssäkerhet, frivillighet, ansvarsfördelning och samspelet med befintlig kommunal finansiering av offentliga miljöer. Även förslaget om tillståndsplikt behöver analyseras vidare utifrån dessa perspektiv. I övrigt ser koncernledningen positivt på utredningens övergripande ambition att stärka tryggheten i den byggda miljön.

Ärendet

Remissen gäller betänkandet Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö som tagits fram av Utredningen om åtgärder för stärkt trygghet i

den byggda miljön på uppdrag av regeringen. Utredningen föreslår en ny lag som möjliggör avgifter för områdessamverkan för att finansiera trygghetsskapande åtgärder i bostadsområden. Två modeller föreslås, en där fastighetsägare ansöker om avgift via kommunen och en där kommunen själv beslutar om avgift vid särskilt behov. Syftet enligt direktiven är att förebygga brott och öka tryggheten i den byggda miljön. Utöver avgiftssystemet föreslås ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet vid ett universitet. Utredningen föreslår även att en särskild utredning tillsätts för att överväga införandet av ett krav på tillstånd för uthyrning av bostäder i syfte att motverka misskötsel och oseriös fastighetsförvaltning. Förslaget till lag- och förordningsändringar föreslås träda i kraft den 1 augusti 2026.

Kommunstyrelsen har remitterat *Betänkandet - Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö* till bl. a. Stockholms Stadshus AB, som i sin tur underremitterat förslagen till dotterbolagen SISAB, Svenska Bostäder, Stockholmshem, Familjebostäder, Stockholm Vatten och Avfall, Stokab, SGA Fastigheter, Micasa och Stockholm Parkering. Stokab samt Stockholm Vatten och Avfall har avstått från att svara.

SISABs svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 1):

SISAB ser att trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder är en viktig del i arbetet med att skapa säkra och välfungerande utbildningsmiljöer. Bolaget välkomnar därför utredningens förslag om ökad samverkan och inrättandet av ett nationellt kunskapscentrum. Samtidigt konstaterar SISAB att kommunala aktörer redan i dag har en etablerad och omfattande roll i detta arbete, vilket gör att det kan ifrågasättas att införa en obligatorisk avgift. SISAB framhåller att samverkan, fysisk närvaro och ett långsiktigt arbete i nära kontakt med skolor och förskolor är avgörande för att skapa trygghet.

Stockholm Parkerings svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 2):

Stockholm Parkering ser generellt positivt på samverkan för att stärka tryggheten i stadens olika områden och deltar redan i befintliga samverkansinsatser där behov finns. Bolaget framhåller att samverkansbehovet varierar beroende på områdets karaktär, exempelvis mellan centrumanläggningar, kontors- och bostadsområden, och att varje plats har sina unika förutsättningar. Samtidigt uttrycker bolaget viss tveksamhet kring införandet av obligatoriska avgifter då både betalningsvilja och förmåga kan skilja sig åt mellan fastighetsägare. Det ifrågasätts också om avgiften i sig leder till ökad samverkan om det saknas gemensamma mål. Stockholm Parkering bedömer att en fastighetsägarinitierad avgift kan vara lämplig i områden med flera ägare och gemensamma ambitioner, medan en kommunalt införd avgift kan vara mer ändamålsenlig i bostadsområden där fastighetsägarnas engagemang varierar och behov finns av ett samordnat ansvar.

Bolaget ställer sig positivt till förslaget om att inrätta ett nationellt kunskapscentrum för trygghetsskapande åtgärder. Ett sådant centrum bedöms kunna bidra till att samla och sprida kunskap om hur samverkan kan bedrivas effektivt och stödja både kommuner och fastighetsägare i det långsiktiga trygghetsarbetet.

Svenska Bostäders svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 3):

Svenska Bostäder ser positivt på vissa delar av utredningens förslag, särskilt intentionen att stärka samverkan mellan fastighetsägare och det offentliga för att öka tryggheten i den byggda miljön. Bolaget delar uppfattningen att det är rimligt att alla fastighetsägare bidrar, och ser potential i modellen med en fastighetsägarinitierad avgift. Samtidigt betonar bolaget vikten av att en sådan modell först testas i mindre skala innan den införs brett, och föreslår att det föreslagna nationella kunskapscentrumet får i uppdrag att utvärdera ett sådant pilotprojekt. När det gäller den kommunala avgiften uttrycker bolaget tveksamhet kring tvångslagstiftningens proportionalitet och menar att det finns risk att avgiften uppfattas som en form av särbeskattning av fastighetsägare i vissa områden, trots att den juridiskt sett benämns som en avgift.

Bolaget ställer sig positivt till inrättandet av ett nationellt kunskapscentrum och ser det som en viktig resurs för att samla och sprida kunskap på området. Placering vid ett universitet bedöms som lämpligt för att stärka kopplingen till forskning. Däremot ifrågasätter Svenska Bostäder behovet av ytterligare utredningar kring tillsyn av den byggda miljön, då det redan finns ett flertal lagar och verktyg som skyddar hyresgäster mot bristande förvaltning. Bolaget anser att det är oklart vad en ny utredning skulle tillföra utöver de befintliga rättsliga och administrativa möjligheterna till ingripande.

Micasas svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 4):

Micasa Fastigheter deltar aktivt i frivilliga samverkansinsatser och fastighetsägarföreningar och anser att samverkan fungerar bäst när den bygger på frivilligt engagemang. Bolaget är kritiskt till utredningens förslag om att införa en obligatorisk avgift för områdessamverkan. Micasa anser att det redan finns fungerande former för samverkan och att ytterligare reglering inte är nödvändig. Avgiften, som föreslås kunna gå till insatser som ordningsvakter eller offentliga miljöåtgärder, bedöms innebära en orimlig förskjutning av ansvar och kostnad från det offentliga till fastighetsägare. Bolaget understryker att det är kommunens ansvar att sköta offentliga miljöer och statens ansvar att upprätthålla trygghet och säkerhet.

Micasa avstyrker även förslaget om att införa tillståndsplikt för uthyrning av bostäder och ifrågasätter behovet av ytterligare utredning på området. Bolaget framhåller att nuvarande lagstiftning ger goda möjligheter att ingripa mot misskötsel och att problemet snarare ligger i bristande tillämpning av befintliga verktyg. Sammantaget anser Micasa att de föreslagna åtgärderna riskerar att försämra villkoren för fastighetsbranschen, minska investeringsviljan och motverka intentionen att stärka tryggheten i utsatta områden.

Familjebostäders svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 5):

Familjebostäder ställer sig försiktigt positivt till delar av utredningens förslag, men menar att flera åtgärder inte förväntas leda till de avsedda förbättringarna. Bolaget deltar redan i välfungerande, frivillig samverkan tillsammans med andra fastighetsägare, stadsdelsförvaltningar, polisen och lokala aktörer. Erfarenheterna från dessa samarbeten visar att samverkan ofta fungerar effektivt utan lagstadgad avgift, och att utmaningarna snarare ligger i andra faktorer än finansiering. Familjebostäder anser därför att ett eventuellt system med avgift för områdessamverkan bör prövas i mindre skala och följas

upp innan beslut om lagstiftning fattas. Förslaget om en kommunalt beslutad avgift bedöms som tveksamt, då det trots krav på insyn och proportionalitet riskerar att uppfattas som särbeskattning och ett ingripande i fastighetsägarnas autonomi.

Bolaget är däremot mycket positivt till inrättandet av ett nationellt kunskapscentrum med uppdrag att sprida kunskap, metoder och forskning kring trygghetsarbete. En placering vid ett lärosäte ses som en viktig förutsättning för att stärka kopplingen till relevant forskning. När det gäller utredningens förslag om tillsyn av den byggda miljön, anser Familjebostäder att det redan finns tillräckliga verktyg i befintlig lagstiftning för att hantera brister i förvaltningen. Bolaget har inte kunnat identifiera vilket tillsynsbehov som inte redan täcks av nuvarande regelverk, vilket gör det svårt att se motiven för en ytterligare utredning på området.

Stockholmsshems svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 6):

Stockholmshem ställer sig försiktigt positivt till vissa delar av utredningens förslag men anser att andra åtgärder inte bedöms ge de avsedda förbättringarna. Bolaget har lång erfarenhet av lokal, frivillig samverkan och menar att detta i huvudsak fungerar väl. Ambitionen att motverka snålskjutsbeteende ses som rimlig, men Stockholmshem ifrågasätter om en obligatorisk avgift och medlemskap i områdessamverkan verkligen skapar det engagemang som krävs för verklig förändring. Tvärtom finns en risk att ett påtvingat medlemskap minskar den lokala drivkraften hos fastighetsägare, vilket kan leda till passivitet snarare än ökat ansvarstagande. Bolaget menar att samverkan bäst fungerar när den bygger på aktiva insatser i det egna fastighetsbeståndet snarare än formella föreningsstrukturer.

Bolaget är även tveksamt till införandet av en kommunal avgift, då det trots krav på insyn och proportionalitet ändå ger kommunen ett avgörande inflytande och kan uppfattas som en form av särbeskattning. Förslaget om att inrätta ett nationellt kunskapscentrum bedöms däremot som positivt, särskilt om det kopplas till akademisk forskning och metodutveckling. När det gäller utredningen om förbättrad tillsyn av den byggda miljön anser Stockholmshem att det redan finns flera befintliga lagstiftningsverktyg som skyddar hyresgäster, vilket gör det oklart vad ytterligare en utredning skulle tillföra. Bolaget anser därför att ett sådant initiativ bör konkretiseras tydligare innan det kan bedömas.

SGA Fastigheters svar har i huvudsak följande lydelse (bilaga 7):

SGA Fastigheter bedömer att förslaget om avgift för områdessamverkan inte nödvändigtvis främjar ökad samverkan mellan fastighetsägare. Utifrån bolagets erfarenhet finns en risk att modellen kan medföra ökad administration och resursåtgång för de aktörer som redan deltar aktivt i områdesutveckling. I övriga delar av betänkandet har bolaget inga synpunkter.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen kan konstatera att dotterbolagen i stort ser positivt på ambitionen att stärka tryggheten i den byggda miljön och välkomnar inrättandet av ett nationellt kunskapscentrum. Samtidigt uttrycker flera bolag tveksamhet till införandet av en

obligatorisk avgift för områdessamverkan, särskilt när det gäller dess proportionalitet och praktiska tillämpning.

SISAB betonar att trygghetsarbete redan är en integrerad del av bolagets uppdrag, och att det vore märkligt om detta arbete dessutom skulle beläggas med en avgift. Svenska Bostäder, Familjebostäder och Stockholms hem lyfter fram att befintlig frivillig samverkan i flera fall fungerar väl och att ett lagkrav på avgift riskerar att skapa nya utmaningar snarare än att lösa befintliga. Micasa, liksom ett flertal andra dotterbolag, menar att en utredning av tillståndsplikt för uthyrning av bostäder inte är borde behövas, då den befintliga lagstiftningen redan innehåller de verktyg som krävs. Stockholm Parkerings och SGA Fastigheter efterfrågar en modell som bättre tar hänsyn till skillnader i verksamheter och förutsättningar mellan olika fastighetsägare.

Koncernledningen bedömer att frågan om långsiktig och stabil finansiering av trygghetsskapande insatser är viktig. Koncernledningen ser dock att förslaget behöver utvecklas och tydliggöras i vissa delar, särskilt vad gäller rättssäkerhet, frivillighet, ansvarsfördelning och samspelet med befintlig kommunal finansiering av offentliga miljöer. Även förslaget om tillståndsplikt behöver analyseras vidare utifrån dessa perspektiv. I övrigt ser koncernledningen positivt på utredningens övergripande ambition att stärka tryggheten i den byggda miljön. För ytterligare synpunkter hänvisar koncernledningen till respektive dotterbolags remissvar i sin helhet.

Anette Scheibe Lorentzi
Vice VD

Bilagor

1. SISABs remissvar
2. Stockholm Parkerings remissvar
3. Svenska Bostäders remissvar
4. Micasas remissvar
5. Familjebostäders remissvar
6. Stockholms hems remissvar
7. SGA Fastigheters remissvar

Attesterat av

Detta dokument har godkänts digitalt av följande personer:

Namn	Datum
Anette Scheibe Lorentzi, Vice VD	2025-04-08