

Yttrande

Liberalerna, Kristdemokraterna

Datum 2025-05-06

Nr 23

Yttrande angående – Remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5).

Yttrandet

Vi ställer sig i grunden positiva till förslaget att ge kommuner och andra offentliga aktörer möjlighet att införa en obligatorisk avgift för områdessamverkan. Vi ser att detta verktyg kan vara ett viktigt komplement för att möjliggöra långsiktiga och hållbara investeringar i lokalsamhällen där det finns ett gemensamt behov av samverkan, exempelvis i stadsutvecklingsområden eller där sociala insatser behöver samordnas.

Att avgiften görs obligatorisk ser vi som centralt för att säkerställa rättvisa förutsättningar för alla aktörer som verkar inom ett definierat geografiskt område. Det ökar förutsägbarheten, minskar risken för fripassagerare och stärker incitamenten till gemensamt ansvarstagande.

Vi noterar att Stadsledningskontoret (SLK) i sitt remissvar intar en mer neutral hållning och efterfrågar förtydliganden i hur modellen för avgiftssättning ska utformas samt vilka lagliga ramar som ska gälla. Vi delar uppfattningen att det är viktigt att rättssäkerheten värnas i utformningen, men vi ser också att potentialen i verktyget motiverar att frågan drivs vidare. Det är viktigt att lagstiftningen utformas med tydliga ramar, men också med tillräcklig flexibilitet för att kunna anpassas till lokala behov och förutsättningar.

Yttrande

(SVMP)

Nr 23

Yttrande remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5)

Yttrandet

Göteborg stad arbetar idag med områdessamverkan på flera platser i staden och använder sig också av andra former av samverkan mellan kommun, civilsamhälle och näringsliv. Det är viktigt att detta arbete kan fortgå.

Förslaget om en lag om avgift för områdessamverkan kan potentiellt sett finansieras av fastighetsägare genom höjd hyra för hyresgäster. Det finns inget i lagen som förhindrar att avgiften kan komma att överföras till hyresgäster. Vi delar utredningens och stadsledningskontorets bedömning att avgiften inte ska övervältras på hyresgäster, och menar därför att det bör säkerställas i lagen vid ett eventuellt införande.

Yttrande

2025-04-28

Ärende nr SLK-2025-00219



Yttrande angående - Remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5)

Yttrande

Vi är initialt positiva till förslaget som ger fastighetsägare möjlighet att besluta om en avgift för områdessamverkan. Detta ger fastighetsägare en flexibilitet att själva välja hur de vill finansiera sitt arbete för att stärka tryggheten i sina områden. Vi ser det som en positiv aspekt att fastighetsägare, om de är överens, kan komma fram till alternativa finansieringslösningar för sina gemensamma åtgärder. Det är också viktigt att framhålla att lagstiftningen bör ses mer som en möjlighet att tvinga med de fastighetsägare som annars vägrar delta i samverkan, snarare än som en direkt påлага. Detta skulle ge en balans där de aktörer som är positiva till samverkan och vill bidra till tryggheten har friheten att välja hur de finansierar sitt engagemang, utan att de som inte vill delta förhindras från att göra så.

En aspekt av förslaget som väcker oro är utredningen om att införa ett tillstånd för att hyra ut fastigheter, särskilt för privata uthyrare. Vi ser att detta kan innebära stora problem för privatpersoner som vill hyra ut en eller två lägenheter i sitt eget hus. För större fastighetsägare med många lägenheter kan ett tillståndssystem vara en rimlig lösning, men för småskaliga privatuthyrare bör hindren vara så få som möjligt. Detta skulle bidra till att fler människor som tillfälligt inte behöver en bostad i stället väljer att hyra ut den, vilket i sin tur skulle öka tillgången på bostäder på marknaden. Vi ser att privat uthyrning, som till exempel är vanlig på den norska marknaden, spelar en stor roll i att lösa bostadsbehovet, och vi anser att Sverige bör inspireras av denna modell. Att göra det enklare att hyra ut för privatpersoner skulle kunna skapa en mer flexibel och dynamisk bostadsmarknad där tomma bostäder tas i bruk snabbare och mer effektivt.

Sammanfattningsvis är vi positiva till förslaget om områdessamverkan och avgift, men vi anser att det är viktigt att lagstiftningen utformas så att den ger utrymme för flexibilitet och samarbete, snarare än att tvinga fram en avgift utan valmöjligheter. Vi vill också understryka att eventuella förslag om ett tillstånd för privat uthyrning måste anpassas för att inte hindra småskaliga privatuthyrare, då detta kan ha en negativ inverkan på tillgången till bostäder på den svenska marknaden.



Tjänsteutlåtande

Utfärdat 2025-04-14

Ärendenummer SLK-2025-00219

Handläggare

Johanna Franzén, Nina Bergman

Telefon: 031-368 02 34, 031-368 01 84

E-post: johanna.franzen@stadshuset.goteborg.se,
nina.bergman@stadshuset.goteborg.se

Remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5)

Förslag till beslut

I kommunstyrelsen:

Yttrande över remiss Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5), i enlighet med bilaga 2 till stadsledningskontorets tjänsteutlåtande, översänds till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Sammanfattning

Göteborgs Stad har 2025-02-10 fått remissen Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5) för yttrande. Stadens svar ska vara Landsbygds- och infrastrukturdepartementet tillhanda senast 2025-05-10. Utredningen lämnar ett författningsförslag och tre övriga förslag för trygghet i byggd miljö.

Stadsledningskontoret ställer sig positiv till initiativ som stärker områdessamverkan som en del i det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet och delar i huvudsak utredarnas utgångspunkter och bedömningar. Enligt utredningen omfattar uppdraget att utforma ett förslag till författningsstöd, inte att överväga om ett sådant bör tas fram. Det gör att det saknas åtgärder och överväganden om hur frivilliga samverkansmodeller kan stärkas och utvecklas genom andra incitament och stöd än lag om avgift.

Stadsledningskontoret ser att det potentiellt sett finns både för- och nackdelar med lagförslaget. En möjlig fördel är att alla fastighetsägare i ett område åtminstone bidrar ekonomiskt till en samverkan för områdets gemensamma bästa. En möjlig nackdel är att förslaget kan medföra en administrativ hantering för både kommun och fastighetsägare som inte står i proportion till den förväntade effekten. Stadsledningskontoret kan inte utifrån underlaget i utredningen bedöma om förslagets för- eller nackdelar överväger.

Stadsledningskontoret är positiv till utredningens övriga förslag om inrättandet av ett kunskapscenter och vidare utredning av tillsyn och tillstånd. Det behövs gemensamma krafter och fler verktyg för att göra platser och bostadsområden tryggare.

Bedömning ur ekonomisk dimension

Förslaget om en lag om avgift för områdessamverkan kan bidra till en stabil finansiering som främjar långsiktighet, vilket bedöms vara avgörande för att områdessamverkan ska vara effektiv och bidra till trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

Om lagförslaget genomförs och det leder till en ökad trygghet och minskad brottslighet kan det på sikt leda till minskade samhällsekonomiska kostnader. Det kan också ha långsiktiga positiva effekter på den lokala ekonomin eftersom det kan bidra till att områden ses som mer attraktiva att bo, vistas och verka i.

Lagförslaget reglerar samverkansformer och ekonomiska konsekvenser uppstår först när en grupp fastighetsägare eller en kommun initierar och tar beslut om att tillämpa lagen. Om fastighetsägare, såväl privata som allmännyttiga, beslutar sig för att ansöka om att införa en avgift för områdessamverkan ansvarar fastighetsägarna för kostnaderna. Utredningen gör ingen bedömning av eventuella avgifters storlek för enskilda fastighetsägare. Varje förening beslutar själva om avgiftens storlek och fördelning. Utredningen utgår från att fastighetsägarna har gjort ekonomiska överväganden och kommit till slutsatsen att kostnaden är värd att ta innan ansökan om områdessamverkan sker. De fastighetsägare som är emot en obligatorisk avgift för områdessamverkan men ändå tvingas betala har däremot inte gjort frivilliga överväganden och för dessa fastighetsägare blir det fråga om en tvångsavgift. Utredningen motiverar tvångsavgiften med målsättningen enligt direktivet, att de fastighetsägare som inte vill delta ändå får bidra ekonomiskt till samverkan. Det finns i lagförslaget ett skydd inbyggt där kommunen ska bedöma om avgiften är orimligt hög för någon enskild fastighetsägare.

Vid en fastighetsägarinitierad avgift uppstår kostnader för kommunen i form av administrering av ansökan och deltagande i samråd. Kommunens kostnader för administration av ansökan föreslås i lagförslaget finansieras genom en avgift som åläggs fastighetsägarna. Kommunens eventuella delaktighet i det löpande arbetet och representation i föreningens styrelse beskriver utredningen som frivilliga uppgifter som inte tillges särskild finansiering. Stadsledningskontoret bedömer dock att kommunen behöver säkerställa att det finns en personell och kompetensmässig beredskap inför att lagen eventuellt träder i kraft. Detta kan medföra kostnader för kommunen även innan initiativ att tillämpa lagen tas.

En kommunalt initierad avgift ska enligt utredningen endast användas då andra möjligheter är uttömda, då det är en så pass ingripande åtgärd. Vid ett eventuellt kommunalt initierat beslut ska kommunen ansvara för 51 procent av kostnaden för samverkan. De övriga 49 procenten är finansierade genom den kommunala avgiften för områdessamverkan som fastighetsägarna betalar. Vid ett sådant initiativ bär kommunen huvuddelen av både arbetet och kostnaderna, vilket behöver föregås av grundliga överväganden om ekonomiska och sociala konsekvenser.

Utredningens föreslår även tre övriga åtgärder för trygghet i byggd miljö: inrättandet av ett kunskapscenter samt två vidare utredningar om förbättringar i tillsynen och tillstånd för fastighetsägare att få ta ut hyra. Stadsledningskontoret bedömer att konsekvenserna av dessa förslag i dagsläget inte påverkar kommunen ekonomiskt.

Bedömning ur ekologisk dimension

Lagförslaget i sig självt inte har några konsekvenser som särskilt påverkar den ekologiska dimensionen. Beroende på vilket arbete och vilka åtgärder områdessamverkan leder till kan det ha effekter ur en ekologisk dimension.

Bedömning ur social dimension

Lagförslaget och utredningens tre övriga förslag på åtgärder för trygghet i byggd miljö förväntas kunna ge positiva effekter på trygghet och säkerhet för de som bor och vistas i ett område.

Huvudförslaget om lag om avgift för områdessamverkan reglerar inte verksamhet utan fastställer endast att syftet med samverkan är att bidra till trygghet och säkerhet i byggd miljö. Utredningen konstaterar att konsekvenserna av en områdessamverkan är helt beroende på vilka åtgärder som vidtas. Om åtgärderna inom ramen för områdessamverkan är välgrundade, evidensbaserade och riktade kan det ha positiv inverkan på invånarnas livsvillkor såsom ökad trygghet och minskad brottslighet samt bidra till ökad gemenskap och attraktiva miljöer. Här blir utredningens förslag om ett nationellt kunskapscenter en central resurs för ett mer träffsäkert arbete.

Det är viktigt av demokratiska skäl att alla berörda i ett samverkansområde involveras och får möjlighet att påverka. Föreslagen lagstiftning reglerar förutsättningarna för insyn och påverkan för både kommunen och andra aktörer som kan påverkas av en områdessamverkans verksamhet såsom boende, civilsamhälle och näringsliv, exempelvis genom krav på samråd. Stadsledningskontoret instämmer i att det tillför ett stort mervärde att de som berörs av områdessamverkan är delaktiga och får komma till tals, då det bidrar till engagemang, sammanhållenhets och förutsättningar för att arbetet blir långsiktigt hållbart.

Fastighetsägare kan potentiellt sett finansiera en obligatorisk avgift för områdessamverkan genom höjd hyra för hyresgäster. Det kan ha en negativ inverkan på de boendes levnadsförhållanden, särskilt när det gäller hushåll med små marginaler. Det finns inget i lagen som förhindrar att avgiften kan komma att överföras till hyresgäster. Utredningen avråder dock från detta och stadsledningskontoret delar denna bedömning.

Utredningen belyser inte de sociala konsekvenserna av förslagen om vidare utredningar gällande tillsyn och tillstånd. Dessa omhändertas i kommande utredningar. Stadsledningskontoret ser ett värde i att förslagen utreds vidare då de potentiellt kan leda till färre eftersatta fastigheter, motverka förekomsten av oseriösa och kriminella aktörer på fastighetsmarknaden.

Bilagor

1. Sammanfattning av SOU 2025:5
2. Göteborgs Stads förslag till yttrande

Ärendet

Göteborgs Stad har 2025-02-10 fått remissen Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5) för yttrande. Göteborgs Stads svar ska vara Landsbygds- och infrastrukturdepartementet tillhanda senast 2025-05-10.

Beskrivning av ärendet

Beredning av ärendet

På grund av begränsad svarstid medges ingen underremittering för nämndbehandling. Betänkandet har sänts till Förvaltnings AB Framtiden, Higab AB, idrotts- och föreningsförvaltningen, socialförvaltningarna Centrum, Hisingen, Nordost och Sydväst, stadsfastighetsförvaltningen samt stadsmiljöförvaltningen för yttrande och till stadsbyggnadsförvaltningen för kännedom och eventuellt yttrande.

Bolagens och förvaltningarnas yttranden sammanfattas under rubriken Remissvar. Yttrandena finns i sin helhet på stadsledningskontoret. Idrotts- och föreningsförvaltningen och stadsbyggnadsförvaltningen avstår från yttrande.

Utredningens uppdrag och utgångspunkter

Utredningen har haft i uppdrag att analysera och föreslå åtgärder för att öka tryggheten i den byggda miljön. Utredningens uppdrag har varit tvådelat.

Den första delen handlar i huvudsak om att föreslå åtgärder för att skapa samarbetsformer med gemensamt och obligatoriskt ansvar mellan det offentliga och fastighetsägare för att bedriva långsiktigt förbättringsarbete i den byggda miljön. Utredningen ska redogöra för problembilden, vilka behov som finns av obligatorisk samverkan, vilka delar som ska vara obligatoriska, vilka aktörer som ska ingå, vilken geografisk avgränsning som ska göras, hur samverkan ska initieras, vilken samarbetsform som är mest effektiv, hur samverkan bör finansieras och hur utvärdering ska ske. Utredningen ska föreslå nödvändiga författningsförslag och utredningens tolkning är att uppdraget omfattar att utforma ett förslag till författningsstöd, inte att överväga om ett sådant ska tas fram. Utredningen har också tolkat direktiven som att den primära uppgiften är att reglera obligatoriska samarbetsformer, inte nödvändigtvis att se till att fler samverkansorganisationer skapas eller att den samverkan som finns i dag på frivillig grund ändrar arbetssätt.

Den andra delen av uppdraget handlar om att utreda behovet av fler trygghetsskapande åtgärder i den byggda miljön som ett sätt att lyfta utsatta områden. Uppdraget inkluderar analys och bedömning av hur kunskapsutveckling och forskning om trygghet och säkerhet i den byggda miljön kan stärkas och om stärkt tillsyn och reglering kan förhindra bristande fastighetsförvaltning.

Utgångspunkterna för utredningen har varit:

- Trygghet i den byggda miljön är en viktig samhällsfråga som kräver samverkan mellan offentliga och privata aktörer.
- Områdessamverkan kan stärka trygghet, attraktivitet och det lokala näringslivet.
- Alla fastighetsägare i ett område bör bidra ekonomiskt för att undvika att vissa "åker snålskjuts".
- Finansiering och långsiktighet är avgörande för att områdessamverkan ska vara effektiv.

- Äganderätt, föreningsfrihet och kommunala självstyrelsen måste beaktas vid en eventuell lagstiftning.
- En eventuell lagstiftning om avgift för områdessamverkan bör ge flexibilitet men samtidigt säkerställa insyn och transparens.

I utredningens direktiv konstateras att det finns behov av att göra platser och bostadsområden tryggare och mer attraktiva och att det behövs gemensamma riktlinjer och verktyg för att uppnå detta. Ett problem som lyfts är att det kan vara svårt att få med alla relevanta aktörer i samarbeten och därför kan en lagstiftning som gör samverkan obligatorisk säkerställa att de aktörer som är viktiga för områdets utveckling deltar. I direktivet framgår att en sådan lag kan förhindra att vissa aktörer drar nytta av andras insatser utan att själva bidra.

Utredningens definitioner av områdessamverkan och byggd miljö samt aktörers roller i utredningens huvudförslag

Utredningen introducerar och använder områdessamverkan som ett nytt begrepp för den typ av samverkan som utredningens förslag omfattar, för att inte komma i konflikt med någon redan etablerad term. Begreppet områdessamverkan ska ses som ett paraplybegrepp för olika former av samverkan på en plats eller i ett område såsom platssamverkan, BID (Business Improvement District) med mera. Det är en relativt öppen definition med ambitionen att fånga in begreppets mångfasettering. Det som avses är att flera olika aktörer med en gemensam plan för långsiktigt förbättringsarbete går samman för att med gemensamma resurser utveckla ett geografiskt avgränsat område.

Utredningen använder begreppet den byggda miljön på samma sätt som det framkommer i plan- och bygglag (2010:900), PBL, där den byggda miljön ses som en helhet i vilken, förutom bebyggelsen, även anläggningar, vegetation, parker och andra grönområden ingår.

Utredningen går igenom olika aktörers ansvar och bidrag i det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet i den byggda miljön: kommun, fastighetsägare, Polis och andra myndigheter, näringsliv, civilsamhälle och boende. Tyngdpunkten i utredningens huvudförslag om obligatorisk samverkan rör kommunen och fastighetsägare, övriga ses som självklara samarbetspartners.

Utredningens förslag om lag om avgift för områdessamverkan

Utredningens författningsförslag innebär två alternativa möjligheter att införa en avgift som blir obligatorisk för alla fastighetsägare inom ett samverkansområde. Det ena ger en grupp av fastighetsägare inom ett avgränsat område möjligheten att initiera en avgift som kommunen beslutar om. Det andra ger kommunen möjlighet att initiera och besluta om en kommunal avgift inom ett avgränsat område. Utredningen föreslår att lag om avgift för områdessamverkan ska träda i kraft den 1 juni 2026.

Utredningens utgångspunkt vid utformningen av lagförslaget är att frivillig områdessamverkan fortsatt kommer att vara den vanligaste formen och att lagstiftningen inte bör påverka befintlig frivillig områdessamverkan. Lagstiftningen är tänkt att 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 understryker att det inte går att lagstifta fram engagemang, utan att en lagstiftning snarare kan förbättra förutsättningarna för de som är engagerade och vara ett

sätt att säkra en långsiktig finansiering av verksamheten. Syftet är att reglera, och ge verktyg, till de områden och samverkansarbeten som inte upplevs fungera tillfredsställande.

Fastighetsägarinitierad avgift

Utredningen föreslår att minst tre fastighetsägare ska kunna gå samman och ansöka hos kommunen om införande av en obligatorisk avgift för områdessamverkan. Utöver privata fastighetsägare kan allmännyttiga fastighetsbolag och andra offentligt ägda fastighetsbolag vara delaktiga i en ansökan.

Ansökan ska bland annat innehålla förslag till geografisk avgränsning, förslag till budget och verksamhetsplan för det kommande verksamhetsåret samt en plan för arbetet de kommande fem verksamhetsåren, förslag till andelstal samt stadgar för föreningen. Innan ansökan lämnas in till kommunen ska den föregås av ett samråd med relevanta aktörer vilket också ska redovisas i ansökan. Före ansökan till kommunen om införande av avgift ska en omröstning hållas för att visa att förslaget har tillräckligt stöd i området. För att ansökan ska anses ha tillräckligt stöd får inte mer än en tredjedel av fastighetsägarna i området rösta emot. Det krävs även att denna tredjedel motsvarar minst en tredjedel av det totala andelstalet i området.

Ansökan behandlas av kommun som bland annat ska göra en bedömning om föreningens verksamhet bidrar till förbättringsarbete kopplat till trygghet och brottsförebyggande arbete. Efter beslut blir avgiften obligatorisk för samtliga fastighetsägare inom samverkansområdet. Alla fastighetsägare inom det aktuella området blir medlemmar i föreningen och får rösträtt utifrån ett fastställt andelstal. Föreningen förvaltar pengarna som enbart får användas för samverkansområdet gemensamma bästa. Det är fastighetsägarna själva som får avgöra hur andelstalen, och därmed kostnader och inflytande, fördelas. Det finns många olika sätt att fördela avgiften mellan fastighetsägarna och utredningen understryker att den modell som väljs ska säkerställa en rättvis fördelning av både inflytande och kostnader. Ingen fastighetsägare ska få en oskäligt hög avgift. Avgiften kan exempelvis utgå från storleken på fastighetsinnehavet inom det aktuella området och baseras på antalet kvadratmeter bostads- och lokalyta. Vissa fastigheter bör få en lägre avgift eller undantas från att betala avgift. Utredningen nämner exempel på fastighetsägare som får en lägre avgift eller helt undantas avgiftskrav, som bostadsrättsföreningar, enskilda villaägare och fastigheter som används av en ideell organisation eller för religiösa eller kulturella ändamål.

Kommunen ska ha insyn i föreningens verksamhet och har möjlighet att avsluta ett avgiftsuttag om det inte längre är lämpligt att samverkan i denna form fortsätter. Det kan handla om situationer där föreningen missköts, att föreningens verksamhet inte uppfyller syftet eller att föreningens verksamhet gynnar kriminell verksamhet. Kommunen ges även befogenhet att bedöma om de av föreningen föreslagna andelstalen leder till att en avgift för områdessamverkan blir oskäligt betungande för någon enskild fastighetsägare. Denna prövning är viktig för att säkerställa att lagförslaget lever upp till krav avseende egendomsskyddet.

Kommunal avgift

Utredningen föreslår att en kommun vid behov ska kunna införa en kommunal avgift som är obligatorisk för alla inom ett samverkansområde. Behovet ska bedömas utifrån lägesbilden enligt 4 § i lagen (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande

arbete eller annan information som är relevant i förhållande till syftet med lagstiftningen. Innan avgiften införs ska kommunen försöka uppnå samma mål med en mindre ingripande åtgärd. Kommunen ska genomföra samråd med fastighetsägare och relevanta aktörer i området innan beslut om avgift tas samt redovisa det som framkommit i samrådet.

Den kommunala avgiften framförs som ett sista alternativ för kommunen att få i gång en områdessamverkan där frivillig samverkan saknas och andra åtgärder inte får genomslag. Kommunen ska ha ett bestämmande inflytande över arbetet och ha ett andelstal som motsvarar 51 procent. Kommunen avgör hur arbetet ska organiseras, storleken på avgiften, hur andelstalen ska fördelas samt säkerställa att avgiften för en enskild fastighetsägare inte blir oskälig. Kommunen ska också presentera en plan inklusive en kostnadsberäkning för det långsiktiga förbättringsarbetet de kommande fem verksamhetsåren. Lagstiftningen ställer krav på kommunen att säkerställa att fastighetsägarna får inflytande i arbetet och att även andra relevanta aktörer involveras i verksamheten. Avgiften ska användas för samverkansområdets gemensamma bästa. Avgiften ska inte användas i kommunens ordinarie verksamhet utan gå till att finansiera en verksamhet som ska leda till ett långsiktigt förbättringsarbete i samverkansområdet. Kommunen ska kalla alla fastighetsägare inom ett samverkansområde till ett möte årligen, där föregående års verksamhet utvärderas och kommande års verksamhet diskuteras. Vid sidan av det årliga mötet ska kommunen även kalla representanter för fastighetsägarna och andra relevanta aktörer till regelbundna möten för att diskutera och planera arbetet inom samverkansområdet. Syftet med detta krav är att säkerställa inflytande inte bara från fastighetsägarna utan även från de som bor och verkar i området.

Den kommunala avgiften, som är en tvångsavgift, ska inte tas ut längre än nödvändigt. Kommunen ska regelbundet bedöma om behovet av avgiften kvarstår eller inte. Bedömningen kan exempelvis göras i samband med framtagandet av en ny lägesbild inom det brottsförebyggande arbete eller en utvärdering av verksamheten i samverkansområdet i särskild ordning utan koppling till lägesbilden. Gör kommunen bedömningen att avgiften inte längre behövs ska beslut tas om att avgiftsuttaget ska upphöra. Kommunen ska i samband med ett sådant beslut verka för att områdessamverkan fortsätter i lämplig form, exempelvis genom områdessamverkan på frivillig grund.

Utredningens överväganden

Utredningen har tagit ställning till om områdessamverkan ska regleras i en egen lag eller genom att komplettera befintlig lagstiftning. Bedömningen har varit att den ska regleras i en egen lag för att samla regelverket och därmed förenkla för dem som ska använda lagstiftningen.

Utredningen framhåller att platsen som sådan ska vara utgångspunkten för hur arbetet i ett samverkansområde organiseras och att förutsättningarna kan variera kraftigt från plats till plats, dels vad avser behov och möjligheter, dels vad avser vilka och hur många aktörer som finns på platsen. Utredningen bedömer det som viktigt att en lagstiftning utformas på ett sätt som gör det möjligt att anpassa både arbetet och organisationen efter de behov som den specifika platsen har.

Utredningen har övervägt olika möjligheter att reglera vad avgiften får användas till och vilken verksamhet som ska vara minimum för att en obligatorisk avgift ska få införas.

Av olika skäl har dessa lösningar valts bort. Ett skäl som utredningen lyfter är att varje plats har sina egna förutsättningar och behov, vilket innebär att det inte är meningsfullt att specificera en viss typ av verksamhet och reglera vad avgiften får användas till för alla organisationer som arbetar med områdessamverkan. Det bedöms vara av vikt att inte ställa upp regler som utgör onödiga hinder för att införa avgiften och som riskerar att försvåra arbetet inom en organisation.

En av utgångspunkterna för lagförslaget är att det ska handla om ett långsiktigt förbättringsarbete och utredningen anser därför att det är rimligt att en avgift för områdessamverkan ska tas ut under minst fem år innan avgiftsuttaget kan avslutas. Kommunen kan dock även i andra fall besluta att avgiftsuttag för områdessamverkan ska upphöra om den anses olämplig för att uppnå syftet.

Avseende den fastighetsägarinitierade avgiften har utredningen valt lösningen om obligatoriskt medlemskap i föreningen. En lösning utan ett obligatoriskt medlemskap skulle vara ett mindre ingrepp i föreningsfriheten men skulle samtidigt innebära att inte alla fastighetsägare fick samma inflytande över hur avgiften användes. Då utredningens uppdrag varit att reglera samarbetsformer är utredningens bedömning att syftet inte skulle uppfyllas om inte alla fastighetsägare var med i föreningen.

Utredningen har även övervägt vilken roll kommunen ska spela i det fastighetsägarinitierade spåret och landat i att det inte är möjligt för ett privaträttsligt subjekt (exempelvis enskilda fastighetsägare eller fastighetsägare organiserade i en förening) att binda kommunen till viss verksamhet eller viss kostnad. Lösningen har i stället blivit att möjliggöra kommunal medverkan.

Utredningen lyfter framförda farhågor kring att tvinga fastighetsägare som är ovilliga att delta i ett samverkansarbete, såsom risken att den fastighetsägare som ofrivilligt tvingas delta kommer att försvåra arbetet för övriga. Utredningen menar att den som behöver betala pengar till något också har ett intresse att bevaka den investeringen och bedömer därför att den föreslagna lagstiftningen utgör ett incitament för fastighetsägare att engagera sig i områdessamverkan på någon nivå. Utredningen framhåller att lagförslaget kan bidra till en stabil och förutsebar finansiering som kommer åt problemet med småskjutsåkare, det vill säga situationer där en aktör kan dra nytta av en åtgärd utan att själv bidra till dess tillkomst och underhåll.

Flera andra aktörer är viktiga för en välfungerande områdessamverkan exempelvis polis, boende, civilsamhällets organisationer, näringsliv med mera. Utredningen anser inte att andra aktörers medverkan i områdessamverkan bör regleras i lag. Utredningens bedömning är att det ingår i polisens uppdrag att samverka med både kommun och fastighetsägare i dessa frågor och att det därför inte behöver regleras särskilt. Övriga aktörers medverkan sker på frivillig basis och utredningen kan inte se några tillräckliga skäl för att göra deras medverkan obligatorisk.

Idag saknar utomstående relevanta aktörer, exempelvis boende eller civilsamhällets organisationer, formell rätt till inflytande över en organisation som arbetar med områdessamverkan. Här framför utredningen att en lagstiftning som bland annat reglerar samråd bemöter den bristen på insyn som finns i dag.

Utredningens förslag på andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Utredningen har utöver författningsförslag lämnat tre förslag på andra åtgärder för att öka tryggheten i byggd miljö.

Nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön

Utredningen konstaterar att det behövs mer evidensbaserad kunskap om trygghetsskapande åtgärder i den byggda miljön, då det idag finns en brist på forskning inom området i en svensk kontext. Därför föreslås ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön, placerat vid ett universitet för att säkerställa oberoende forskning och utbildning.

Centrumet ska bedriva forskning, utbildning och kunskapsspridning om trygghet och säkerhet i den byggda miljön, och särskilt sprida kunskap om områdessamverkan. Det ska fungera som stöd för kommuner, fastighetsägare och andra aktörer genom att utvärdera samverkansmodeller och tillhandahålla evidensbaserade underlag för trygghets- och säkerhetsåtgärder i den byggda miljön. Även andra frågor kopplade till exempelvis stadsutveckling, kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete och polisiära brottspreventiva insatser ingår i centrumets uppdrag. Målgruppen omfattar politiker och tjänstepersoner i kommuner och regioner, fastighetsägare, civilsamhällets organisationer, organisationer för områdessamverkan, länsstyrelser och forskare med flera.

Utredningen har sett till alternativa placeringar av kunskapscentret, där Boverket, Brå och Länsstyrelserna framhålls som tänkbara men där bedömningen är att ingen av dessa myndigheter skulle täcka in alla delar av centrets uppdrag. Däremot bör centrumet samverka med dessa myndigheter och andra relevanta aktörer.

Utredning av förbättrad tillsyn av den byggda miljön

Enligt plan- och bygglag (2010:900) är tillsyn ett verktyg för att uppnå att vår bebyggda miljö är säker, hälsosam och tillgänglig. Utredningen konstaterar att det finns brister i den byggda miljön där tillsynen inte varit tillräcklig eller där tillsynen inte har åstadkommit rättelse, i den utsträckning som behövs för att den byggda miljön runt om i Sverige ska vara trygg och säker. Detta trots flertalet tidigare utredningar och uppdrag kring förbättringar i tillsynen. För att komma till rätta med problemen föreslår utredningen en vidare utredning av hur tillsynen av den byggda miljön kan förbättras för att bli mer effektiv i hela landet. I första hand framstår frågor om tillsyn inom plan- och bygglagens område och miljöbalken som aktuella för den byggda miljön, men även andra tillsynsområden kan vara aktuella.

En ny utredning föreslås fokusera på frågor som resurstilldelning, möjligheten att införa avgiftsfinansiering av tillsyn, statlig styrning och möjligheter till ökad samordning mellan tillsynsmyndigheter. Utredningen ser även utrymme för förbättringar när det gäller regelverket kring tvångsförvaltning vilket en sådan utredning bör omhänderta. Vidare anses förutsättningarna för kompetensförsörjning inom tillsynsverksamheten behöva ses över på såväl lokal, regional som nationell nivå. Likaså processerna för att hantera oseriösa aktörer som systematiskt undviker tillsyn genom exempelvis bolagsbyten eller konkursförfaranden. Under utredningens kartläggning har det framkommit problem gällande ekonomisk täckning för myndigheters uppsökande tillsyn, särskilt när det gäller tillsynen av de verksamheter som framstår som mer oseriösa.

Att det finns möjlighet att utföra just denna tillsyn ser utredningen som viktigt från ett samhällsperspektiv för att komma till rätta med olika problem så som bristande tillit, otrygghetsproblem och även med rent kriminella inslag.

Utredning om krav på tillstånd för att ta ut hyra

Utredningen framhåller att det finns en problematik med oseriösa fastighetsägare som missköter sina fastigheter, vilket påverkar både hyresgäster och områden negativt. För att stärka tillsynen och skapa tydligare incitament för fastighetsägare att sköta sina fastigheter föreslås en vidare utredning om ett krav på tillstånd för att få ta ut hyra.

Förslaget innebär att fastighetsägare skulle behöva ansöka om tillstånd för att kunna ta ut hyra från bostadshyresgäster. Ett indraget tillstånd skulle betyda att fastighetsägaren förlorar rätten att ta ut hyra, vilket förväntas fungera som en stark drivkraft för att vidta rättelse. Förslaget skulle således vara ett effektivt påtryckningsmedel. Utredningen ser att den viktigaste funktionen för tillståndet skulle vara att det finns och kan dras tillbaka, vilket skulle få ekonomiska konsekvenser för tillståndsinnehavaren. Det är inte avgörande vilka som får tillståndet utan vilka som skulle kunna bli av med det. Därför förordar utredningen en relativt enkel och automatiserad process vid tillståndsgivning. Utredningen framhåller att flera avgörande frågor behöver besvaras vid en fortsatt utredning. Bland annat bör det klargöras vilka fastighetsägare som ska omfattas av regleringen, om det enbart gäller ägare av bostadsfastigheter eller även andra aktörer. Det behöver också utredas hur en sådan ansökan om tillstånd ska utformas och om alla nuvarande fastighetsägare automatiskt ska få ett tillstånd eller om det ska göras någon form av prövning. Likaså vilken myndighet som ska ansvara för tillståndsgivningen och hur det ska samverka med andra föreslagna regleringar såsom den tidigare föreslagna förvärvsprövningen i "Vem äger fastigheten" (SOU 2023:55), om den skulle komma att genomföras. Dessutom måste rättssäkerhetsaspekter beaktas, inklusive hur fastighetsägare ska kunna överklaga beslut och vilka krav som ska ställas innan ett tillstånd återkallas.

Remissvar

Förvaltnings AB Framtiden

Förvaltnings AB Framtiden avstyrker förslaget om lag om avgift för områdessamverkan, tillstyrker förslaget om ett nationellt kunskapscentrum och avstyrker förslagen som rör tillsyn av den byggda miljön och tillstånd för att få ta ut hyra.

Utredningens förslag om lag om avgift för områdessamverkan

Framtidenkoncernen gör bedömningen att frivilliga fastighetsägarföreningarna i allt väsentligt fungerar bra och att det finns ett stort intresse för platssamverkan inte bara från allmännyttiga bostadsföretag utan också från privata fastighetsbolag och bostadsrättsföreningar. Betänkandet lyfter en problematik med att det finns enskilda fastighetsägare som utnyttjar möjligheten att "åka snålskjuts". Samtidigt har utredningen inte påvisat att det förekommer i så stor omfattning att det motiverar tvingande åtgärder. Framtidenkoncernens erfarenhet är att det är aktörernas lokala engagemang för platsen som är avgörande för att nå framgång. Utifrån detta avstyrker Framtidenkoncernen betänkandets förslag om att införa en avgift som blir obligatorisk för alla fastighetsägare inom ett samverkansområde.

Utredningens förslag på andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Framtidenkoncernen ser positivt på och tillstyrker förslaget om ett nationellt

kunskapscentrum. De betonar vikten av att det placeras vid ett universitet och har ett oberoende för att kunna förse samhällsaktörerna med evidensbaserad kunskap. Centrumets koppling till redan pågående kunskapscentrum och myndighetsgemensamma satsningar kan med fördel förtydligas.

Framtidenkoncernen avstyrker förslaget om en vidare utredning om tillsynen av den byggda miljön samt regelverket kring tvångsförvaltning. En sådan utredning bedöms inte tillför något väsentligt då det redan finns flera sätt att skydda bostadshyresgäster från oseriösa fastighetsägare, bland annat möjligheten för hyresgästorganisationer och kommuner att ansöka om förvaltningsföreläggande för att på ett tidigt stadium komma åt brister i förvaltningen.

Förslaget om att utreda krav på tillstånd för att ta ut hyra av en bostadshyresgäst avstyrks då det redan finns flera sätt att skydda bostadshyresgäster från oseriösa fastighetsägare.

Higab AB

Higab, i samverkan med Älvstranden Utveckling AB, tillstyrker förslaget om lag om avgift för områdessamverkan och övriga förslag på åtgärder för trygghet i byggd miljö. De framför att förslaget påverkar den ekonomiska dimensionen positivt ur ett längre perspektiv, då de effekter som gemensamma insatser bidrar till bedöms ha ett större värde än den enskilda avgiften. Higab ser att förslaget kan bidra till att skapa trygga, säkra och trivsamma miljöer vilket ger positiva effekter för närområdet. Ett ökat attraktionsvärde gör att förutsättningarna för de lokala näringsidkarna blir bättre vilket på sikt påverkar stadens tillväxt. Bolaget bedömer att en områdessamverkan ger möjlighet för stadens invånare att mötas och skapa sociala relationer. Även föreningar och andra aktörer inom civilsamhället kan bidra i utvecklingsarbetet.

Socialförvaltningen Centrum

Socialförvaltningen Centrum tillstyrker förslaget om lag om avgift för områdessamverkan samt förslagen som rör tillsyn av den byggda miljön och tillstånd för att få ta ut hyra. Förvaltningen avstyrker förslaget om ett nationellt kunskapscentrum.

Utredningens förslag om lag om avgift för områdessamverkan

Socialförvaltningen Centrum bedömer att lagförslaget möjliggör en likvärdig områdessamverkan med långsiktig finansiering och prioritering. Detta skapar goda förutsättningar för en effektiv samverkan som kan bidra till att stärka den lokala tryggheten och attraktiviteten.

Förvaltningen delar utredningens bedömning att samverkan i första hand bör vara frivillig och utgöra den vanligaste formen av områdessamverkan. Där samverkan inte initieras frivilligt kan lagen vara ett verktyg och incitament för att åstadkomma samverkan.

Förvaltningen ser positivt på utredningens förslag om samråd och omröstning innan en ansökan ska skickas in. Det möjliggör att alla fastighetsägare kan komma med synpunkter på ansökan och att dialog med exempelvis kommun, polis, boende och näringsidkare initieras. Den dialog som skapas inför framtagandet av en ansökan kan bidra till att fastighetsägarna i stället kommer överens om att påbörja en frivillig samverkan.

Förvaltningen betonar vikten av att kommunernas roll i områdessamverkan inte enbart blir administrativ, utan också innefattar aktivt deltagande i samverkan. Kommunerna behöver enligt lagförslaget också säkerställa att de trygghetsskapande åtgärderna

genomförs och att samverkan mellan aktörer fungerar på ett effektivt sätt. Förvaltningen anser därför att resursfrågan behöver utredas vidare i det fortsatta lagstiftningsarbetet. Detta för att säkerställa att införandet av lagen inte påverkar kommunens andra uppdrag negativt och att balansen mellan administration och aktivt deltagande i samverkansarbetet upprätthålls.

I utredningen fastslås inte något minimi- eller maxbelopp för fastighetsägaravgiften. Vidare har fastighetsägare möjlighet att avgöra hur andelstalen, och därmed även kostnader och inflytande, i föreningen fördelas. Förvaltningen ser positivt på detta eftersom fastighetsägares ekonomiska förutsättningar varierar. Förvaltningen betonar vikten av att boende inte ska påverkas negativt av fastighetägaravgiften, exempelvis genom höjda hyror eller avgifter. Förvaltningen anser dock att den risken är låg då förslag och beslut om avgiftens storlek ska genomgå flera processer där bland annat fastighetsägare, boende och kommun har möjlighet att påverka.

Utredningens förslag på andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Socialförvaltningen Centrum avstyrker förslaget om att inrätta ett nytt kunskapscentrum för områdessamverkan och bedömer att uppdragen i stället kan åläggas Brå, vilket också är ett alternativ som tas upp av utredningen. Det är av vikt att kunskapen samlas vid en myndighet för att minska risken att de sociala och fysiska perspektiven skiljs åt. Brå har idag uppdrag och ansvar som kan liknas med det uppdrag som utredningen föreslår att ett nytt kunskapscenter ska hantera. Brå är en etablerad myndighet som används av såväl myndigheter, kommuner, näringsliv och civilsamhälle.

Förvaltningen ställer sig positivt till förslaget om att utreda och förbättra tillsynen av den byggda miljön. En effektivare tillsyn kan potentiellt leda till förbättrade marknadsvärden och ökad attraktivitet i området genom att åtgärda eftersatta objekt. Förslaget bedöms också kunna bidra till att motverka arbetslivskriminalitet, som ofta uppstår genom bristande kunskap och oreglerad verksamhet från fastighetsägare.

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget att undersöka om det bör införas ett krav på tillstånd för att få ta ut hyra av en bostadshyresgäst. Ett sådant tillstånd kan bidra till att minska förekomsten av oseriösa aktörer på hyresmarknaden. Förvaltningen betonar vikten av att processen för att erhålla tillstånd ska vara enkel och tillgänglig, för att inte skapa onödiga hinder för seriösa fastighetsägare. Förvaltningen ser det som ett omfattande arbete att säkerställa att alla fastighetsägare följer reglerna. Det kan innebära betydande administrativa och ekonomiska resurser vilket bör beaktas vid vidare utredning och implementering av förslaget.

Socialförvaltningen Hisingen

Socialförvaltningen Hisingen avstyrker förslaget om lag om avgift för områdessamverkan och tillstyrker övriga förslag.

Utredningens förslag om lag om avgift för områdessamverkan

Socialförvaltningen Hisingen bedömer att utredningen inte i tillräcklig utsträckning påvisar hur den förväntade nyttan av lagen överstiger de potentiellt negativa effekterna. Förvaltningen bedömer att det finns risk att lagen kan skapa svårigheter i samverkan när det gäller gemensamma mål och åtaganden eftersom vissa fastighetsägare tvingas in i samverkan. Lagförslaget ställer också olika krav på olika aktörer i områdessamverkan. En obligatorisk avgift åläggs endast fastighetsägare. Utifrån en rättvisaspekt ser förvaltningen snarare att alla aktörer som deltar i områdessamverkan ska ingå frivilligt

utifrån sina förutsättningar. Det finns också risk att en obligatorisk avgift leder till höjda hyror för den enskilde hyresgästen. En obligatorisk avgift kommer även ställa ökade krav på kompetens och resurser för kommunen vilket behöver beaktas.

Förvaltningen ser områdessamverkan som central i ett framgångsrikt trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete. I stället för att införa en reglering, anser förvaltningen att de positiva effekterna av en områdessamverkan snarare kan uppnås genom att stärka den frivilliga områdessamverken genom riktade insatser, stöd och evidensbaserad kunskapsspridning.

Utredningens förslag på andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Socialförvaltningen Hisingen tillstyrker förslag om att inrätta ett nationellt kunskapscentrum då det bedöms finnas behov av evidensbaserad kunskap när det gäller områdessamverkan, inte minst utifrån en svensk kontext. Förvaltningen bedömer dock att kunskapscentret med fördel kan inrättas vid Brå.

Förvaltningen tillstyrker även förslaget om att utreda brister i tillsynen av den byggda miljön samt förslaget om att utreda införandet av krav på tillstånd för fastighetsägare som vill ta ut hyra av en bostadshyresgäst.

Socialförvaltningen Nordost

Socialförvaltningen Nordost tillstyrker samtliga av utredningens förslag.

Utredningens förslag om lag om avgift för områdessamverkan

Socialförvaltningen Nordost tillstyrker förslaget om en ny lag om avgift för områdessamverkan. En av riskerna med förslaget som förvaltningen framhåller är att kriterierna för att initiera en områdessamverkan är öppna för tolkning, vilket kan leda till brist på samsyn bland de involverade parterna och även till konflikter mellan de olika aktörerna i området. Vidare kan vissa anse att engagemang inte går att "köpa", vilket kan skapa frustration hos aktörer som inte ser någon direkt nytta med att delta. Samtidigt ser förvaltningen positivt på att en rättvis fördelning av kostnaderna för trygghet och säkerhet i området, vilket lagförslaget möjliggör, kan stärka tilliten mellan aktörerna.

Förslaget kommer att kräva kompetens och resurser från stadsmiljöförvaltningen och socialförvaltningarna, särskilt när det gäller kommunens bedömning av vad som utgör en skälig avgift. Förvaltningen anser att det är viktigt att klargöra vad de insamlade medlen ska användas till. En stor del kan exempelvis handla om offentlig miljö och kommunen måste då vara beredd att avsätta resurser till den offentliga miljön. Om fastighetsägares betalningar uteblir, bör det klargöras vad konsekvenserna blir utöver att de förlorar rösträtten vid stämman. En annan risk som förvaltningen lyfter är att förslaget kan drabba den enskilde hyresgästen negativt, exempelvis genom höjda hyror eller gentrifiering.

Utredningens förslag på andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Socialförvaltningen Nordost tillstyrker förslaget om att inrätta ett nationellt kunskapscentrum för trygghet i byggd miljö. Förvaltningen ser dock en risk för otydlighet vad gäller gränssnitt mellan etablerade myndigheter som arbetar med liknande frågor, exempelvis Brå. Detta kan leda till bristande effektivitet och samordning av insatser. Förvaltningen förordar fortsatt utredning gällande placering av kunskapscentret och om Brå bör ges ett utökat uppdrag gällande trygghet i byggd miljö.

Förvaltningen tillstyrker förslaget om en utredning av förbättrad tillsyn av den byggda miljön.

Förslaget bedöms kunna bidra till det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet exempelvis genom att en effektivare tillsyn potentiellt kan leda till att eftersatta fastigheter åtgärdas och att kriminella aktörer hindras från att etablera sig på fastighetsmarknaden. Det kan även främja sund konkurrens och motverka arbetslivskriminalitet.

Förvaltningen tillstyrker förslaget om att införa krav på tillstånd för fastighetsägare att ta ut hyra av bostadshyresgäster. Ett sådant tillstånd kan bidra till att minska förekomsten av oseriösa aktörer på hyresmarknaden, vilket potentiellt kan öka tryggheten för de boende i området. Förvaltningen understryker att processen att erhålla tillstånd bör vara enkel och tillgänglig.

Socialförvaltningen Sydväst

Socialförvaltningen Sydväst tillstyrker samtliga av utredningens förslag.

Utredningens förslag om lag om avgift för områdessamverkan

Socialförvaltningen Sydväst delar utredningens bedömning att områdessamverkan är en viktig del i det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet. Förvaltningen är positiv till att utredningen fortsatt ser frivillig områdessamverkan som den vanligaste samverkansformen och att stor vikt läggs vid processen som föregår en eventuell ansökan om avgift. Förvaltningen ser att lagstiftningen kan fungera som ett verktyg i yttersta fall, där trygghetsskapande åtgärder är nödvändiga och där frivillig samverkan inte fungerar.

Utredningen lyfter att syftet med områdessamverkan är att arbeta brottsförebyggande och att öka trygghet och attraktivitet i ett område samt att stärka det lokala näringslivet.

Förvaltningen anser att syftet kan tolkas på olika sätt av olika fastighetsägare. Det finns en risk att det skapar motsättningar vid initiering av områdessamverkan. Det kan också bli en utmaning för kommuner att bedöma ansökningarna utan tydliga kriterier, vilket kan leda till skillnader i hantering mellan kommuner.

Förvaltningen betonar att kommunen har en viktig uppgift i att sätta en skälig avgift för fastighetsägarna. Det är av stor vikt att säkerställa att en tvingande avgift inte gör att hyresgästerna drabbas i form av höjda hyror eller avgifter om fastighetsägare har svårt att betala den satta avgiften. Förvaltningen bedömer att det, både för stadenövergripande förvaltningar och för socialförvaltningarna, kommer att krävas nya arbetssätt och behov av personella resurser inför en implementering av lagförslaget. Det gäller såväl för den fastighetsägarinitierade avgiften som för det kommunala initiativet.

Utredningens förslag på andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Socialförvaltningen Sydväst ställer sig positiv till förslaget om ett kunskapscentrum och utökad forskning och utbildning kring trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

Förvaltningen lyfter att forskning, kunskap och stöd kring områdessamverkan i svensk kontext kommer att vara hjälpsamt i arbetet på lokal nivå. Att ta ett helhetsperspektiv kring de sociala aspekterna i den byggda miljön skulle kunna bidra till en positiv utveckling av både befintlig och kommande områdessamverkan. Förvaltningen förordar dock att ge uppdraget till etablerade myndigheter, exempelvis Brå och Boverket, som redan är kända och har en upparbetad samverkan med kommunerna. Att skapa en ny institution för dessa frågor kan leda till otydliga gränser mellan ansvariga myndigheter och bidra till otydlighet för kommunerna.

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget om vidare utredning av brister i tillsynen av den byggda miljön. Förvaltningen upplever i dagsläget inte att problemet med oseriösa fastighetsägare eller eftersatta fastigheter är särskilt utbrett i stadsområdet men ställer sig positiv till förslaget utifrån ett generellt brottsförebyggande och trygghetsskapande perspektiv. Förvaltningen ser att förslaget exempelvis kan leda till färre eftersatta fastigheter och motverka etableringen av kriminella aktörer på fastighetsmarknaden, vilket kan ge positiva effekter vad gäller samverkan och utveckling i stadsområdena.

Förvaltningen ställer sig positiv till förslaget om att utreda krav på tillstånd för att ta ut hyra, med samma motivering som förslaget om att utreda tillsynen. Förvaltningen lyfter att det är en förutsättning att förslaget inkluderar befintliga fastighetsägare för att få en önskad effekt. Det kan bli ett omfattande arbete att följa upp att fastighetsägare uppfyller kraven för tillstånd även om det görs genom stickprovskontroller. Förvaltningen anser att en vidare utredning behöver beakta en eventuell risk för ”målvakter” på fastighetsmarknaden liknande den som idag förekommer i bilägarsammanhang.

Stadsfastighetsförvaltningen

Stadsfastighetsförvaltningen ser positivt på initiativ som stärker områdessamverkan och trygghetsarbetet i Göteborg. Införandet av en avgift medför ekonomiska konsekvenser för både offentliga och privata fastighetsägare. Det är viktigt att avgiften inte skapar en orimlig ekonomisk belastning för stadens verksamheter. Avgiftens inrättande bör föregås av en noggrann analys av dess ekonomiska och praktiska konsekvenser för fastighetsägare. Det är avgörande att införandet av en avgift inte påverkar långsiktiga ekonomiska åtaganden negativt eller leder till ökade kostnader för fastighetsägare som redan investerar i trygghetsåtgärder. Förvaltningen bedömer att en eventuell avgift bör integreras i befintliga samverkansstrukturer för att undvika parallella system och säkerställa effektiv resursanvändning. Förvaltningen förespråkar en modell där samverkan bygger på tydliga ramar och ansvarsfördelning samt betonar vikten av en rättvis och transparent finansieringsmodell.

Stadsmiljöförvaltningen

Stadsmiljöförvaltningen avstyrker förslaget om lag om avgift för områdessamverkan. Förvaltningen är positiv till inrättandet av kunskapscenter och avstår från att ge synpunkter på övriga förslag.

Utredningens förslag om lag om avgift för områdessamverkan

Stadsmiljöförvaltningens erfarenhet är att platssamverkan där polis, kommun, fastighetsägare och andra aktörer medverkar ofta har en positiv effekt och är en styrka för förändring i många områden kopplat till trygghet och attraktivitet. Lagförslaget syftar till att skapa bättre förutsättningar för den här typen av samverkan genom att möjliggöra obligatorisk samverkan för fastighetsägare i ett avgränsat geografiskt område. Det kan skapa incitament hos mindre engagerade fastighetsägare att ta ansvar för gemensamma initiativ i området. I Boverkets rapport Förutsättningar för stärkt platssamverkan (2021) beskrivs engagemang som en viktig framgångsfaktor för platssamverkan och därför förordas inte en tvingande lagstiftning. Förvaltningen delar den bilden och framhåller frivillig samverkan som den primära samverkansformen.

Lagförslaget innebär att ett stort ansvar läggs på kommunen att göra lämpliga bedömningar framför allt kopplat till mål, syfte och verksamhet för en områdessamverkan.

Förvaltningen vet av erfarenhet att det kan finnas motsättningar mellan stadens mål för ett specifikt område och fastighetsägares mål och ambitioner. Detta kan leda till skilda uppfattningar om när och varför en områdessamverkan initieras. Här saknas tydlighet i lagförslaget kring vad kommunen ska bygga sin bedömning på. Förvaltningen ser därför en risk att lagförslaget kommer skapa en administration som inte bidrar till önskad nytta i tillräcklig omfattning för att vara motiverad. Bedömningen är att det arbete som behöver göras inom staden, utifrån redan beslutade förändringar inom trygghetsarbetet på nationell och lokal nivå, riskerar att överskuggas av att administrera områdessamverkan enligt lagförslaget. Fokus bör i stället ligga på hur staden kan utveckla sitt arbete med lägesbilderna enligt kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete och hur staden kan bli en bättre part i områdessamverkan med syfte att stärka kommunens trygghetsskapande och brottsförebyggande arbete.

Utredningens förslag på andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Stadsmiljöförvaltningen ställer sig positiva till inrättandet av ett kunskapscentrum.

Förslagen om att utreda förbättring av tillsyn av den byggda miljön samt utreda krav på tillstånd för att ta in hyra ligger utanför stadsmiljöförvaltningens uppdrag och rådgivet.

Stadsledningskontorets bedömning

Övergripande bedömning

Stadsledningskontoret ställer sig positiv till initiativ som stärker områdessamverkan som en del i det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet och delar i huvudsak utredarnas utgångspunkter och bedömningar. Utredningen gör bedömningen att uppdraget omfattar att utforma ett förslag till författningsstöd, inte att överväga om ett sådant bör tas fram. Det gör att det saknas åtgärder och överväganden om hur frivilliga samverkansmodeller kan stärkas och utvecklas genom andra incitament och stöd än lag om avgift. Stadsledningskontoret hade gärna sett att detta belysts närmare.

Utredningen uppmärksammar en problematik där enskilda fastighetsägare utnyttjar möjligheten att dra nytta av andras engagemang och gemensamma insatser utan att själva bidra. Samtidigt redovisas ingen tydlig bild av problemets omfattning, och det saknas en samlad uppfattning om hur utbrett detta är i Göteborg.

Stadsledningskontoret ser att det potentiellt sett finns både fördelar och nackdelar med huvudförslaget om lag om avgift för områdessamverkan. En fördel är att alla fastighetsägare i ett område åtminstone bidrar ekonomiskt i en samverkan för områdets gemensamma bästa. Det är också en fördel att det genom lagförslaget finns krav på samråd för att säkerställa att alla relevanta aktörer inom samverkansområdet får möjlighet att komma till tals. En risk med förslaget är att det kan medföra en administrativ hantering för både kommun och fastighetsägare som inte står i proportion till den effekt som förväntas uppstå. Lagförslaget kan även riskera att försvåra samverkan då parternas obligatoriska bidrag inte alltid bygger på engagemang och frivillighet, vilket vanligtvis ses som viktiga framgångsfaktorer för områdessamverkan. Stadsledningskontoret kan inte utifrån underlaget i utredningen bedöma om förslagets för- eller nackdelar överväger.

Stadsledningskontoret är positiv till förslagen om inrättandet av ett kunskapscenter och vidare utredning av tillsyn och tillstånd. Det finns behov av att göra platser och bostadsområden tryggare och det behövs gemensamma krafter och fler verktyg för att uppnå detta.

Bedömning av förslag om lag om avgift för områdessamverkan

Utredningens huvudsakliga skäl till förslaget om obligatorisk samverkan genom lag om avgift är att säkra en stabil och förutsägbar finansiering för områdessamverkan där alla fastighetsägare i ett område bidrar ekonomiskt, oavsett hur stort eller litet engagemanget för samverkan är. Utredningen omnämner frivilligt engagemang för området som en viktig faktor för en framgångsrik samverkan även om lagförslaget inte direkt syftar till att främja engagemang för områdessamverkan. Stadsledningskontoret instämmer i att förslaget kan möjliggöra bättre ekonomiska förutsättningar för dem som är engagerade och drivande, vilket i sin tur kan gynna området som helhet.

Lagen reglerar obligatorisk samverkan mellan fastighetsägare och kommunen. Samtidigt är andra aktörer och ideella krafter viktiga för att öka tryggheten och gemenskapen i ett område. Det är av stor vikt att möjliggöra att så många relevanta aktörer som möjligt kan delta i arbetet. I lagförslaget föreslås bland annat krav på samråd med berörda aktörer vilket kan stärka förutsättningarna för insyn och påverkan i områdessamverkan. Det möjliggör att fler i samverkansområdet involveras för att undvika att det blir ett avstånd mellan de som bor och verkar i området och de som driver samverkan.

Stadsledningskontoret ser att det tillför ett stort mervärde att de som berörs är delaktiga och får komma till tals då det bidrar till engagemang, sammanhållenhets och förutsättningar för att arbetet blir långsiktigt hållbart.

Enligt utredningen uppstår ekonomiska konsekvenser av lagförslaget först när en grupp fastighetsägare eller en kommun initierar och tar beslut om att tillämpa lagen. De administrativa kostnader som uppstår för kommunen vid en fastighetsägarinitierad avgift föreslås finansieras genom en avgift för fastighetsägarna. Stadsledningskontoret bedömer dock att kommunen behöver säkerställa att det finns en personell och kompetensmässig beredskap inför att lagen eventuellt träder i kraft. Detta kan medföra kostnader för kommunen även innan initiativ att tillämpa lagen tas. Inför ett eventuellt ikraftträdande av lagen behöver det också klargöras vem eller vilka inom staden som ska tilldelas ansvar för den administrativa hanteringen. Det är viktigt att lagen inte skapar onödig administration för vare sig fastighetsägare eller kommun och att områdessamverkan enligt lagförslaget utgör en del av kommunens brottsförebyggande och trygghetsskapande arbete.

I utredningen fastslås att det är fastighetsägarna som föreslår hur andelstalen, och därmed kostnader och inflytande, fördelas. Stadsledningskontoret ser det som rimligt eftersom såväl platsen som fastighetsägares ekonomiska förutsättningar varierar. Det framgår också att ingen enskild fastighetsägare ska drabbas oskäligt hårt som en direkt följd av avgiften. Det finns dock inget i lagen som förhindrar att avgiften kan komma att föras över på hyresgäster där fastighetsägare potentiellt sett kan finansiera en obligatorisk avgift för områdessamverkan i form av höjd hyra. Det kan ha en särskilt negativ inverkan på hushåll med små marginaler. Utredningen avråder från att avgiften övervältras på hyresgäster. Stadsledningskontoret instämmer och ser att frågan med fördel kan betonas i samrådet inför en ansökan, där kommun och andra berörda såsom boende ska bjudas in. I förslaget ges kommunen i uppgift att i samband med beslut om införande av en avgift beakta avgiftens storlek och fördelning. Kommunen ska också göra en bedömning av ansökan kopplat till mål, syfte och verksamhet för en områdessamverkan. Utredningen fastställer inga kriterier för hur kommunen ska göra denna bedömning då varje ansökan behöver bedömas utifrån lokala förutsättningar och behov.

Stadsledningskontoret instämmer och ser att staden behöver säkerställa kompetens samt ta fram vägledning och stöd för att kunna göra likvärdiga bedömningar. Utredningen konstaterar att konsekvenserna av en områdessamverkan är beroende av vilka åtgärder som vidtas. Lagen reglerar inte verksamhet utan fastställer endast att syftet med områdessamverkan är att bidra till trygghet och säkerhet i byggd miljö.

Stadsledningskontoret ser att utredningens förslag om ett nationellt kunskapscenter kan bli en viktig resurs för kunskapsspridning om evidensbaserat arbete och hur områdessamverkan kan bli mer träffsäkert.

Den kommunalt initierade avgiften ska enligt utredningen användas då andra möjligheter är uttömda, då det är en så pass ingripande åtgärd. Stadsledningskontoret delar denna uppfattning. Vid ett sådant initiativ bär kommunen huvuddelen av både arbetet och kostnaderna vilket behöver föregås av grundliga överväganden om ekonomiska och sociala konsekvenser.

Bedömning av förslag på andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Stadsledningskontoret är positiv till inrättandet av ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön då det finns behov av evidensbaserad kunskap om områdessamverkan i en svensk kontext. Stadsledningskontoret är även positiv till att centrumets uppdrag föreslås vara brett och innefatta såväl sociala som fysiska aspekter på trygghet i den byggda miljön, där områdessamverkan är en del. Forskning, kunskap och praktisk nära stöd kring områdessamverkan samt åtgärder för trygghet i byggd miljö kommer att vara hjälpsamt i arbetet på lokal nivå. Utredningen föreslår att centret placeras vid ett universitet för att bland annat säkerställa oberoende forskning och utbildning. Flera etablerade myndigheter, som Brå och Boverket, arbetar med liknande frågor och har en upparbetad samverkan med kommunerna och andra aktörer.

Stadsledningskontoret betonar vikten av att centrets placering inte medför otydlighet i ansvar mellan myndigheter och bristande samordning av insatser och stöd till kommuner. Centrumets koppling till redan pågående kunskapscentrum och myndighetsgemensamma satsningar kan med fördel förtydligas. Oavsett placering av centret behöver samverkan med berörda myndigheter och andra relevanta aktörer säkerställas.

Utredningens förslag om vidare utredning av förbättrad tillsyn och krav på tillstånd för att ta ut hyra kan fördjupa behovsbilden och undersöka huruvida eventuella förstärkningar kan komma åt oseriösa fastighetsägare som missköter sina fastigheter.

Stadsledningskontoret ser ett värde i att förslagen utreds vidare. Utredningen lyfter medskick och avgörande frågor som behöver hanteras i kommande utredningar.

Stadsledningskontoret instämmer i dessa och betonar vikten av att de tas tillvara i kommande arbete.

Jonas Kinnander

Eva Hessman

Direktör Ärende och utredning

Stadsdirektör

Sammanfattning

Förslag till författningsstöd för samverkan mellan det offentliga och fastighetsägare

Förutsättningar för framgångsrikt samverkansarbete

I kartläggningen framkom följande behov och hinder som utredningen har strävat efter att adressera genom förslaget till författningsstöd.

Varje område har sina särskilda förutsättningar och behov. Till exempel kan områdets karaktär, demografi, utformning, potential och utmaningar skilja sig åt. Därför behöver författningsstödet ge utrymme för att områdets behov får avgöra hur resurser ska prioriteras, vilka aktörer som ska vara involverade och vilken typ av organisering som är lämplig.

Lagstiftningen behöver därmed ge utrymme för **flexibilitet kring organiseringen**, i form av en stor frihet att bland annat anpassa organisationens sammansättning till områdets förutsättningar. Samtidigt behöver detta balanseras mot behovet av att säkerställa en tydlig organisation med insyn och transparens.

Lagstiftningen behöver också ge möjlighet att **engagera ytterligare aktörer** i arbetet, utöver fastighetsägarna och kommunen. Polisen intar en särställning men även de boende, handeln och företrädare för näringslivet och civilsamhällets organisationer bör ha möjlighet att delta i arbetet på frivillig basis. Privata aktörer kan inte binda det offentliga till deltagande eller ekonomiskt åtagande i verksamheten. Det är inte heller lämpligt att en avgift för områdes-samverkan ska vara obligatorisk för andra privata aktörer än fastighetsägare.

Alla fastighetsägare inom ett område behöver bidra till områdes-samverkan. Annars finns risk att vissa fastighetsägare ”åker snålskjuts” på andras arbete och får samma fördelar och vinning, utan att själva

bidra. Bakom detta ställningstagande finns dels en rättvisetanke, dels en strävan att få maximalt genomslag för arbetet. Dessutom kan det stärka tilliten mellan aktörerna i området och skapa en sundare konkurrenssituation.

Arbetet behöver en **säkrad långsiktig finansiering**. Många processer inom samhällsutveckling tar lång tid. Dagens samverkansorganisationer lägger regelbundet resurser på att säkra ett fortsatt stöd. Med ett annat system för finansiering skulle dessa resurser i stället kunna användas till den faktiska verksamheten i området.

Dessutom varierar fastighetsägares förmåga att betala. Ett författningsstöd behöver därför möta olika typer av fastighetsägare, samtidigt som det behöver ge fastighetsägarna en rimlig förutsebarhet och ge organisationerna förutsättningar att arbeta fokuserat under en längre tid, för att kunna uppnå resultat.

En ny lag om avgift för områdessamverkan

Utredningens författningsförslag innebär två alternativa möjligheter att införa en avgift som blir obligatorisk för alla fastighetsägare inom ett samverkansområde. Det ena ger majoriteten av fastighetsägarna i ett samverkansområde möjligheten att initiera en avgift. Det andra ger kommunen möjlighet att införa en kommunal avgift.

Intressenter har i kartläggningen framhållit att även om det inte går att lagstifta fram engagemang, kan lagstiftning förbättra de ekonomiska förutsättningarna för de som är engagerade. Utredningen har därför valt att, förutom att reglera syftet med verksamheten och att denna ska bidra till ett långsiktigt förbättringsarbete i hela samverkansområdet, inte särskilt reglera något krav på deltagande eller krav på att viss verksamhet bedrivs. I stället fokuserar lagförslaget på förutsättningarna att ta ut obligatorisk avgift.

Utredningens utgångspunkt vid utformningen av lagförslaget är att frivillig områdessamverkan fortsatt kommer att vara den vanligaste formen. 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. Bedömningen bygger på antagandet att fastighetsägarna har

ett intresse av att själva ha så stort inflytande som möjligt hur en avgift används.

Utredningen har uppfattat kritik från forskning och andra aktörer mot olika typer av organisationer för områdessamverkan. Kritiken handlar exempelvis om bristande insyn i organisationerna, deras val av åtgärder samt risken att spä på gentrifiering och segregation.

Utredningens slutsats är att dessa frågor troligen inte kan lösas enbart genom reglering om avgift för områdessamverkan. En lagstiftning kan dock ta hänsyn till kritiken genom att reglera förutsättningarna för insyn och påverkan för både kommunen och andra aktörer som kan påverkas av en områdessamverkans verksamhet. En lagstiftning kan också ge kommunen möjlighet att avslå eller avsluta en avgift om områdessamverkan.

Fastighetsägarinitierad avgift

Förslaget till fastighetsägarinitierad avgift för områdessamverkan innebär att minst tre fastighetsägare går samman i en förening och ansöker om att införa en avgift för områdessamverkan, som blir obligatorisk för alla fastighetsägare inom samverkansområdet.

Detta liknar regleringen av samfälligheter och samfällighetsföreningar, som därför har använts som grund för utformningen av förslagets krav på organisationer som förvaltar en obligatorisk avgift för områdessamverkan. Detta alternativ liknar också flera internationella exempel på reglering.

Förslaget innebär att en förening förvaltar en obligatorisk avgift för områdessamverkan. Alla fastighetsägare i området blir medlemmar i föreningen och får rösträtt utifrån ett fastställt andelstal. Föreningen beslutar årligen om hur stor avgiften ska vara. Föreningen säkerställer också att alla medlemmar betalar sin avgift. Avgiften får endast användas för samverkansområdets gemensamma bästa. Kommunen ska ha insyn i föreningens verksamhet och möjlighet att avsluta ett obligatoriskt avgiftsuttag om det inte längre är lämpligt.

Ansökan om avgift ska bland annat innehålla förslag till geografisk avgränsning, budget, verksamhetsplan och andelstal samt stadgarna för föreningen. Innan ansökan lämnas in till kommunen ska föreningen hålla ett samråd med relevanta aktörer. Föreningen

ska också genomföra en omröstning där alla fastighetsägare i området ska ha möjlighet att delta. Om inte mer än en tredjedel av fastighetsägarna röstar emot kan föreningen ansöka hos kommunen om att införa avgiften.

Kommunen behandlar ansökan. Kommunen ska pröva så att kraven i lagstiftningen är uppfyllda och att avgiften inte blir orimligt betungande för någon enskild fastighetsägare.

Kommunal avgift

Utredningen föreslår att en kommun vid behov ska kunna införa en kommunal avgift för områdessamverkan, som blir obligatorisk för alla fastighetsägare inom ett samverkansområde. Behovet ska bedömas utifrån lägesbilden enligt 4 § i lagen (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete eller annan information som är relevant för syftet.

Innan avgiften införs ska kommunen försöka uppnå samma mål med en mindre ingripande åtgärd. Kommunen ska också hålla samråd med relevanta aktörer i området före beslutet om avgift.

Kommunen avgör hur samverkansarbetet ska organiseras och vilken verksamhet som ska bedrivas. Kommunen bestämmer avgiftens storlek och fördelningen av andelstal. Kommunen ska ha ett bestämmande inflytande över arbetet med områdessamverkan och ska därför ha ett andelstal som motsvarar femtioen procent. Vid beslutet om avgift och andelstal ska kommunen säkerställa att avgiften för en enskild fastighetsägare inte blir oskälig.

Kommunen ska kalla alla fastighetsägare till ett årligt möte där det föregående årets verksamhet ska utvärderas och det kommande årets verksamhet ska diskuteras. Vid mötet ska kommunen informera om avgiftens storlek för det kommande året och en preliminär plan för avgiften de kommande fem åren.

Kommunen ska också regelbundet kalla till möten med representanter för fastighetsägarna och andra relevanta aktörer för att diskutera samverkansarbetet inom området.

Andra aktörers medverkan

Flera andra aktörer är viktiga för en välfungerande områdessamverkan. Några exempel är polis, boende, handel, andra näringsidkare, regionen, civilsamhällets organisationer, religiösa samfund och kulturhus.

Utredningens bedömning är att det ingår i polisens uppdrag att samverka med både kommun och fastighetsägare i dessa frågor och att deras deltagande därför inte behöver regleras särskilt. Övriga aktörers medverkan sker på frivillig basis och utredningen kan inte se tillräckliga skäl för att göra deras medverkan obligatorisk. Kommunen ska dock verka för skriftliga överenskommelser om områdessamverkan med relevanta aktörer.

Överklagande

Utredningen föreslår att de beslut som fattas av kommunen inom ramen för den föreslagna lagstiftningen ska kunna överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Det innebär att besluten överprövas genom förvaltningsbesvär, inte genom laglighetsprövning.

Eftersom besluten innebär en tvångsavgift och ett obligatoriskt medlemskap i en förening är det viktigt att en domstolsprövning uppfyller kraven på rättssäkerhet i RF och EKMR. I likhet med andra tvångsavgifter och personligt riktade beslut ska besluten därmed överprövas genom förvaltningsbesvär. Det innebär visserligen ett större ingrepp i den kommunala självstyrelsen än en laglighetsprövning gör, men utredningen bedömer att detta är proportionerligt för en avgiftsskyldighet för enskilda.

De beslut som fattas av en förening för områdessamverkan ska kunna överklagas, i enlighet med allmänna rättsprinciper, i allmän domstol.

Rättsliga förutsättningar för att införa en obligatorisk avgift

Utredningen bedömer att en obligatorisk avgift för områdessamverkan kan vara tillåten, under förutsättning att regleringen uppfyller vissa krav.

En avgift för områdessamverkan är en **tvångsavgift**. Kritiker menar att det är fråga om en straffskatt. Avgiften är kopplad till en specificerad motprestation som kommer en väldefinierat kollektiv till gagn. Det är tydligt vilka som ingår i avgiftskollektivet och alla träffas av den obligatoriska avgiften. Därför är det fråga om en tvångsavgift och inte en skatt.

Under kartläggningen har frågor om intrång i **äganderätten** aktualiserats. Utredningen kan konstatera att även om egendomsskyddet har flera syften, är regleringen i regeringsformen och Europeiska konventionen angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (EKMR) inte tänkt att ge ett heltäckande skydd för all egendom, utan att ge ett betryggande skydd för den enskildes egendom. Det innebär att regelverket måste vara tydligt och förutsebart kring när och hur det allmänna får göra ingrepp i annans egendom.

Utredningen bedömer att en obligatorisk avgift för områdessamverkan inte faller in under tillämpningsområdet för 2 kap. 15 § RF, men kan ses som en begränsning av egendomsskyddet i EKMR. Utredningen bedömer dock att avgiften är en proportionerlig och tillåten begränsning.

Utredningen bedömer att författningsförslaget är förenligt med **föreningsfriheten**. Farhågor har framkommit kopplade till föreningsfriheten, eftersom områdessamverkan ofta genomförs i form av en förening. Utredningens slutsats är att det inte finns ett entydigt svar på om det är tillåtet att tvinga in fastighetsägare i en förening för områdessamverkan. Svaret beror på hur regleringen kring denna särskilda förening ser ut. För att det ska vara tillåtet behöver formerna för föreningen särskilt regleras i lag, och det ska finnas en kontroll från det allmänna kring föreningens verksamhet.

Förslag till andra trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder

Inrätta ett nationellt kunskapscentrum

I utredningens direktiv konstaterar regeringen att det behövs ”kunskapsunderlag för att kunna arbeta mer evidensbaserat med trygghetsskapande åtgärder i den fysiska miljön”. Utredningen delar regeringens bild och lägger därför ett förslag om att inrätta

ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

I dag sker en mängd olika trygghets- och säkerhetssatsningar, exempelvis inom socioekonomiskt utsatta områden. Samtidigt finns en brist på forskning om dessa frågor i en svensk kontext. Flera organisationer efterfrågar evidensbaserad kunskap om bland annat områdessamverkan, till exempel Fastighetsägarna, Sveriges Allmännyttan och Boverket.

Utredningens bedömning är att det bör vara en statlig angelägenhet att trygghetsskapande och brottsförebyggande insatser och åtgärder är evidensbaserade och effektiva.

Utredningens förslag innebär att kunskapscentrumet placeras vid ett universitet, och inte inom någon annan statlig myndighet. En anledning är att universiteten i större utsträckning har erfarenhet av forskning och undervisning samt tillgång till befintlig relevant och aktuell forskning och expertis. En annan anledning är att forskningen behöver vara oberoende och kunna kritiskt granska och belysa alla typer av aspekter av och åtgärder för trygghet och säkerhet i den byggda miljön, inklusive myndigheternas arbete.

Kunskapscentrumet föreslås få i uppdrag att ansvara för kunskapspridning, bedriva utbildning och forskning samt ge stöd till organisationer som arbetar med trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

Organisationer för områdessamverkan behöver underlag för sina insatser, i form av oberoende evidensbaserad information om vilka åtgärder som är effektiva. Ett kunskapscentrum kan därför vara viktigt även för att en lag om avgift för områdessamverkan ska ha genomslag och faktiskt bidra till ett långsiktigt och effektivt förbättringsarbete, som är brottsförebyggande, skapar trygghet, höjer bostadsområdets attraktivitet och stärker det lokala näringslivet.

Kunskapscentrumet föreslås även få i uppgift att stödja kommunerna i deras nya ansvar för det brottsförebyggande arbetet, genom att tillhandahålla dem evidensbaserat kunskapsunderlag.

Utred förbättringar i tillsynen av den byggda miljön

Utredningen förslår en utredning av tillsynen av den byggda miljön, för att klargöra orsakerna till att den inte är tillräckligt effektiv.

Utredningens kartläggning har visat att det runt om i landet finns uppenbara brister i underhållet av den byggda miljön. Denna bild bekräftas av andra aktörer, som Boverket.

Trots flera tidigare utredningar, uppdrag och skrivelser kring förbättringar i tillsynen, kan utredningen konstatera tillsynen inte alltid är tillräcklig för att rättelse ska åstadkommas, i den utsträckning som behövs för att den byggda miljön runt om i Sverige ska vara trygg och säker.

Om tillsyn inte fungerar tillfredställande kan vissa aktörer tillåtas agera utan att följa kraven i lagstiftningen. Detta riskerar att leda till flera typer av negativa effekter både för samhället och för enskilda. En risk är att konkurrensen på marknaden kan snedvridas. En annan risk är att vissa företag ostört kan användas inom grov organiserad brottslighet. I förlängningen kan en bristande tillsyn också minska människors tillit till välfärdssystemet och till den offentliga sektorn.

Boverket föreslog år 2021 en total översyn av byggnadsnämndernas tillsyn utifrån plan- och bygglagstiftningen. Utredningen har uppfattat brister även i regleringen kring tvångsförvaltning, och föreslår därför att denna reglering också ses över, inom ramen för en utredning av tillsynen.

Utred ett krav på tillstånd för att ta ut hyra

Utredningen föreslår en utredning om att införa ett krav på tillstånd, för att fastighetsägare ska få ta ut hyra av bostadshyresgäster.

Utredningens kartläggning har visat att det finns ett problem med oseriösa fastighetsägare som inte sköter förvaltningen av bostadsfastigheter på ett adekvat sätt. En fastighet med bristande underhåll kan påverka ett helt område negativt.

Utredningen bedömer att kommunen behöver ett starkare påtryckningsmedel i förhållande till fastighetsägarna för att dels komma till rätta med befintliga problem, dels försvåra för oseriösa fastighetsägare att komma in på marknaden.

För andra typer av verksamheter har det visat sig effektivt med tillstånd som kan återtas. Exempelvis innebär ett indraget serverings-tillstånd att en verksamhet inte längre får servera alkohol, vilket tydligt påverkar omsättningen.

Ett krav på tillstånd kan träffa både befintliga och framtida ägare av bostadshyresfastigheter, till skillnad från förslagen i SOU 2023:55.

Förslagsvis kan fastighetsägarna få tillståndet via en relativt enkel och automatiserad process. Den viktiga effekten ligger i att tillståndet kan dras tillbaka, om inte kraven för tillstånd uppfylls, vilket skulle få direkta ekonomiska konsekvenser för fastighetsägaren.

Utredningen anser att det är viktigt att komma till rätta med dessa problem, utan att äventyra rättssäkerheten eller äganderätten hos den enskilda fastighetsägaren.

Datum: 2025-05-07

Ärendenummer: SLK-2025-00219

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: li.spn@regeringskansliet.se

Diarienummer: LI2025/00306

Göteborgs Stads yttrande över remiss från Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Betänkandet Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Övergripande bedömning

Göteborgs Stad ställer sig positiv till initiativ som stärker områdessamverkan som en del i det brottsförebyggande och trygghetsskapande arbetet och delar i huvudsak utredarnas utgångspunkter och bedömningar. Utredningen gör bedömningen att uppdraget omfattar att utforma ett förslag till författningsstöd, inte att överväga om ett sådant bör tas fram. Det gör att det saknas åtgärder och överväganden om hur frivilliga samverkansmodeller kan stärkas och utvecklas genom andra incitament och stöd än lag om avgift. Göteborgs Stad hade gärna sett att detta belysts närmare.

Utredningen uppmärksammar en problematik där enskilda fastighetsägare utnyttjar möjligheten att dra nytta av andras engagemang och gemensamma insatser utan att själva bidra. Samtidigt redovisas ingen tydlig bild av problemets omfattning, och det saknas en samlad uppfattning om hur utbrett detta är i Göteborg.

Göteborgs Stad ser att det potentiellt sett finns både fördelar och nackdelar med huvudförslaget om lag om avgift för områdessamverkan. En fördel är att alla fastighetsägare i ett område åtminstone bidrar ekonomiskt i en samverkan för områdets gemensamma bästa. Det är också en fördel att det genom lagförslaget finns krav på samråd för att säkerställa att alla relevanta aktörer inom samverkansområdet får möjlighet att komma till tals. En risk med förslaget är att det kan medföra en administrativ hantering för både kommun och fastighetsägare som inte står i proportion till den effekt som förväntas uppstå. Lagförslaget kan även riskera att försvåra samverkan då parternas obligatoriska bidrag inte alltid bygger på engagemang och frivillighet, vilket vanligtvis ses om viktiga framgångsfaktorer för områdessamverkan. Göteborgs Stad kan inte utifrån underlaget i utredningen bedöma om förslagets för- eller nackdelar överväger.

Göteborgs Stad är positiv till förslagen om inrättandet av ett kunskapscenter och vidare utredning av tillsyn och tillstånd. Det finns behov av att göra platser och bostadsområden tryggare och det behövs gemensamma krafter och fler verktyg för att uppnå detta.

Bedömning av förslag om lag om avgift för områdessamverkan

Utredningens huvudsakliga skäl till förslaget om obligatorisk samverkan genom lag om avgift är att säkra en stabil och förutsägbar finansiering för områdessamverkan där alla fastighetsägare i ett område bidrar ekonomiskt, oavsett hur stort eller litet engagemanget för samverkan är.

Utredningen omnämner frivilligt engagemang för området som en viktig faktor för en framgångsrik samverkan även om lagförslaget inte direkt syftar till att främja engagemang för områdessamverkan. Göteborgs Stad instämmer i att förslaget kan möjliggöra bättre ekonomiska förutsättningar för dem som är engagerade och drivande, vilket i sin tur kan gynna området som helhet.

Lagen reglerar obligatorisk samverkan mellan fastighetsägare och kommunen. Samtidigt är andra aktörer och ideella krafter viktiga för att öka tryggheten och gemenskapen i ett område. Det är av stor vikt att möjliggöra att så många relevanta aktörer som möjligt kan delta i arbetet. I lagförslaget föreslås bland annat krav på samråd med berörda aktörer vilket kan stärka förutsättningarna för insyn och påverkan i områdessamverkan. Det möjliggör att fler i samverkansområdet involveras för att undvika att det blir ett avstånd mellan de som bor och verkar i området och de som driver samverkan. Göteborgs Stad ser att det tillför ett stort mervärde att de som berörs är delaktiga och får komma till tals då det bidrar till engagemang, sammanhållenhets och förutsättningar för att arbetet blir långsiktigt hållbart.

Enligt utredningen uppstår ekonomiska konsekvenser av lagförslaget först när en grupp fastighetsägare eller en kommun initierar och tar beslut om att tillämpa lagen. De administrativa kostnader som uppstår för kommunen vid en fastighetsägarinitierad avgift föreslås finansieras genom en avgift för fastighetsägarna. Göteborgs Stad bedömer dock att kommunen behöver säkerställa att det finns en personell och kompetensmässig beredskap inför att lagen eventuellt träder i kraft. Detta kan medföra kostnader för kommunen även innan initiativ att tillämpa lagen tas. Det är viktigt att lagen inte skapar onödig administration för vare sig fastighetsägare eller kommun.

I utredningen fastslås att det är fastighetsägarna som föreslår hur andelstalen, och därmed kostnader och inflytande, fördelas. Göteborgs Stad ser det som rimligt eftersom såväl platsen som fastighetsägares ekonomiska förutsättningar varierar. Det framgår också att ingen enskild fastighetsägare ska drabbas oskäligt hårt som en direkt följd av avgiften. Det finns dock inget i lagen som förhindrar att avgiften kan komma att föras över på hyresgäster där fastighetsägare potentiellt sett kan finansiera en obligatorisk avgift för områdessamverkan i form av höjd hyra. Det kan ha en särskilt negativ inverkan på hushåll med små marginaler. Utredningen avråder från att avgiften övervältras på hyresgäster. Göteborgs Stad instämmer och ser att frågan med fördel kan betonas i samrådet inför en ansökan, där kommun och andra berörda såsom boende ska bjudas in. I förslaget ges kommunen i uppgift att i samband med beslut om införande av en avgift beakta avgiftens storlek och fördelning. Kommunen ska också göra en bedömning av ansökan kopplat till mål, syfte och verksamhet för en områdessamverkan. Utredningen fastställer inga kriterier för hur kommunen ska göra denna bedömning då varje ansökan behöver bedömas utifrån lokala förutsättningar och behov. Göteborgs Stad instämmer och ser att kommunen behöver säkerställa kompetens samt ta fram vägledning och stöd för att kunna göra likvärdiga bedömningar. Utredningen konstaterar att konsekvenserna av en områdessamverkan är beroende av vilka åtgärder som vidtas. Lagen reglerar inte verksamhet utan fastställer endast att syftet med områdessamverkan är att bidra till trygghet och säkerhet i byggd miljö. Göteborgs Stad ser att utredningens förslag om ett nationellt kunskapscenter kan bli en viktig resurs för kunskapsspridning om evidensbaserat arbete och hur områdessamverkan kan bli mer träffsäkert.

Den kommunalt initierade avgiften ska enligt utredningen användas då andra möjligheter är uttömda, då det är en så pass ingripande åtgärd. Göteborgs Stad delar denna uppfattning. Vid ett sådant initiativ bär kommunen huvuddelen av både arbetet och kostnaderna vilket behöver föregås av grundliga överväganden om ekonomiska och sociala konsekvenser.

Bedömning av förslag på andra åtgärder för trygghet i byggd miljö

Göteborgs Stad är positiv till inrättandet av ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön då det finns behov av evidensbaserad kunskap om områdessamverkan i en svensk kontext. Göteborgs Stad är även positiv till att centrumets uppdrag föreslås vara brett och innefatta såväl sociala som fysiska aspekter på trygghet i den byggda miljön, där områdessamverkan är en del. Forskning, kunskap och praktisknära stöd kring områdessamverkan samt åtgärder för trygghet i byggd miljö kommer att vara hjälpsamt i arbetet på lokal nivå. Utredningen föreslår att centret placeras vid ett universitet för att bland annat säkerställa oberoende forskning och utbildning. Flera etablerade myndigheter, som Brå och Boverket, arbetar med liknande frågor och har en uppbyggd samverkan med kommunerna och andra aktörer. Göteborgs Stad betonar vikten av att centrets placering inte medför otydlighet i ansvar mellan myndigheter och bristande samordning av insatser och stöd till kommuner. Centrumets koppling till redan pågående kunskapscentrum och myndighetsgemensamma satsningar kan med fördel förtydligas. Oavsett placering av centret behöver samverkan med berörda myndigheter och andra relevanta aktörer säkerställas.

Utredningens förslag om vidare utredning av förbättrad tillsyn och krav på tillstånd för att ta ut hyra kan fördjupa behovsbilden och undersöka huruvida eventuella förstärkningar kan komma åt oseriösa fastighetsägare som missköter sina fastigheter. Göteborgs Stad ser ett värde i att förslagen utreds vidare. Utredningen lyfter medskick och avgörande frågor som behöver hanteras i kommande utredningar. Göteborgs Stad instämmer i dessa och betonar vikten av att de tas tillvara i kommande arbete.

Göteborgs kommunstyrelse