

Handläggare
Elana Svanström
08-508 876 19**Till**
Kommunstyrelsen

Betänkandet - Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5). Kontorsytttrande

Sammanfattning

Stockholms stad har fått betänkandet *Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5)* för remiss. Kommunstyrelsen har därefter remitterat betänkandet till exploateringsnämnden för yttrande. Betänkandet behandlar framförallt möjligheten att införa obligatorisk avgiftsbelagd områdessamverkan för att främja trygghet i byggd miljö.

Exploateringskontoret ser positivt på intentionen att stärka områdessamverkan, vilket kontoret anser vara avgörande för ett trygghetsskapande arbete. Lagförslaget om avgiftsbelagd områdessamverkan skulle i vissa fall kunna möjliggöra ett större utrymme för trygghetsskapande arbete. Kontoret ser dock att det kan innebära ett stort administrativt ansvar som faller på en kommun och det är viktigt att säkerställa att nyttan av lagförslaget uppväger kostnaden. Inför ett eventuellt införande av lagen är det viktigt att grunderna och myndighetsansvaret för tvingande områdessamverkan förtydligas.

Bakgrund

Regeringen har tagit fram en utredning som har resulterat i det betänkande om avgiftsbelagd områdessamverkan för trygghet i byggd miljö som inkommit till staden för remiss. Betänkandet föreslår främst införande av en avgiftsbelagd områdessamverkan. Avgiften kan initieras av fastighetsägarna själva eller av en kommun. I båda alternativen har kommunen ansvar för att påbörja processen, följa arbetet samt vid behov avsluta samverkan. Lagförslaget reglerar inte på vilket sätt en samverkansorganisation ska arbeta eller vad de ska ägna sig åt, utöver ramarna och förutsättningarna för införande av avgiften. Utredningen föreslår också att ett nationellt kunskapscentrum för

**Exploateringskontoret
Stab**Fleminggatan 4
Box 8189
104 20 Stockholm
Telefon 08-508 876 19
Växel 08-508 276 00
elana.svanstrom@stockholm.se
exploateringskontoret.expl@stockholm.se
Org nr 212000-0142
start.stockholm

trygghet och säkerhet i den byggda miljön ska inrättas. Betänkande föreslår därutöver vidare utredning av hur tillsynen av den byggda miljön kan förbättras och om krav på tillstånd för att ta ut hyra av en bostadshyresgäst bör införas.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret arbetar på olika sätt för stadens mål om att Stockholm ska vara en trygg stad för alla. En viktig och avgörande del i det lokala trygghetsskapande arbetet är samverkan med befintliga fastighetsägare och andra aktörer som finns på plats. Exploateringskontoret välkomnar därför alla förslag som kan bidra till bättre samverkan och leda till ökad trygghet och säkerhet för stadens invånare och aktörer.

I dagsläget pågår redan olika typer av områdessamverkan på flera platser i staden. Exploateringskontoret deltar bland annat i platssamverkan, till exempel i Rågsved och Klara. Platssamverkan bygger på frivilligt deltagande och drivs idag av berörda stadsdelsnämnder. Kontoret ser positivt på att betänkandet inte föreslår åtgärder som påverkar redan fungerande forum för samverkan som kan fortsätta sin verksamhet.

Kontoret har inför svar på betänkandet också samrått Enskede-Årsta-Vantörs stadsdelsförvaltning som har erfarenheter av att leda platssamverkan i Rågsved.

Obligatorisk områdessamverkan

Kontoret ser positivt på intentionerna i betänkandet, men har uppmärksammat några otydligheter i utredningen.

Exploateringskontoret ser på samma sätt som utredningen att upplägg för områdessamverkan behöver erbjuda en viss flexibilitet och kunna anpassas till platsens förutsättningar. Samtidigt är det viktigt att klargöra ramarna för en tvingande områdessamverkan då det blir en kommuns ansvar att granska, bedöma och vid behov upplösa föreningar för obligatorisk områdessamverkan. Exploateringskontoret efterfrågar därför en tydliggjord intention för avgiftsbelagd områdessamverkan som kan ge vägledning för när den är ändamålsenlig och på vilka grunder den bör instiftas och upplösas.

Kontoret konstaterar att en samverkansförening kommer att ha begränsade möjligheter att genomföra fysiska åtgärder. Ett samverkansområde kommer att bestå av dels enskilda fastigheter

(kvartersmark) och dels av kommunala gator och torg (allmän platsmark). Som även betänkandet påpekar, kan inte områdessamverkan innehålla delar som ger rätten att vidta åtgärder på någon annans egendom, eftersom detta omfattas av egendomsskyddet. Därför är fysiska åtgärder inom kvartersmark inte är aktuella. Övrig mark inom ett samverkansområde är allmän platsmark som endast en kommun har rätt och skyldighet att anordna och underhålla. Utifrån detta förutsätter exploateringskontoret att utredningen avser att det är främst mjuka åtgärder som föreningen ska genomföra, eftersom fysiska åtgärder inte är förenliga med befintlig lagstiftning.

Det är vidare viktigt att få klarhet i vilken typ av myndighetsutövning och förvaltning som tillsyn av obligatorisk områdessamverkan kan komma att bli aktuell. I utredningen görs flera likheter mellan samfällighetsförening och den obligatoriska områdessamverkan. Kontoret vill påpeka att vid inrättandet av samfällighetsföreningar är det anläggningssamfälligheten (dvs. gemensamhetsanläggningen eller marksamfälligheten) som kan inrättas tvångsvis. Samfällighetsföreningar har inget självändamål utan är en följd av den nödvändiga anläggningen som föreningen ska förvalta. Detta sker i en hårt reglerad juridisk process i lantmäteriförrättningen hos lantmäterimyndigheten med en kvalificerad förrättningslantmätare som tar beslutet.

Utifrån stadens perspektiv är det av stor vikt att noga överväga vilken förvaltning som bäst lämpar sig för att instifta och granska verksamheter inom obligatorisk områdessamverkan och hur adekvat juridisk kompetens för detta kan säkerställas. Det är också viktigt att utarbeta en stadsövergripande modell för hur och när staden själv ska initiera denna typ av samverkan för att säkerställa en enhetlig och likvärdig hantering gentemot stadens fastighetsägare. I de fall en kommun själv initierar avgiften kommer kommunen dessutom inneha en dubbel roll som både del av samverkan och granskare av verksamheten. Detta kommer ställa krav på transparenta administrativa processer och ökad kompetens bland stadens medarbetare.

Vidare finns vissa otydligheter gällande kommuners operativa och ekonomiska ansvar som fastighetsägare och medlem i områdessamverkan. I det fall utrednignens förslag genomförs, kommer det bli viktigt för staden att tydliggöra vilken förvaltning som får ansvar över att delta i samverkan och betala den obligatoriska avgiften. Exploateringskontoret efterfrågar en större

tydlighet i hur avgiften ska bestämmas och hur verksamhetens ekonomi ska redovisas. Som även utredningen påpekar, kan det inom ett område finnas fastighetsägare med vitt skilda ekonomiska förutsättningar och obligatorisk områdessamverkan, så som den föreslås i betänkandet, kan till exempel komma att omfatta privatpersoner som äger sin villafastighet. Det är viktigt att notera att staden inom större delen av sin geografi kommer att bli en betalande part i områdessamverkan, men inte alltid ha rådighet över och kanske inte full insyn i hur medlen används.

Exploateringskontoret vill påpeka att en tvingande områdessamverkan på platser där den inte har fungerat på frivillig basis kan ge negativa följd effekter. En tvingande organisation utgör inte nödvändigtvis en bra grund för positiv samverkan och kan medföra att mycket resurser behöver läggas på relationella frågor. Kontoret har erfarenhet av ”snålskjutsproblematiken” som utredningen tar upp. Kontoret vill belysa att i de fall då det förekommer oseriösa aktörer, kan vara olämpligt för en kommun att samverka med dessa. Tvingande samverkan ställer stora krav på kommuner att granska fastighetsägare för att säkerställa att man inte instiftar eller ingår i föreningar med aktörer med olika former av kriminell verksamhet eller belastning. En ytterligare aspekt att ta i beaktande är att många områden som har behov av trygghetsfrämjande områdessamverkan har resurssvaga fastighetsägare.

Införande av föreslagen lagstiftning enligt betänkandet skulle innebära nya krav på kommunens kompetens, organisation och administrativa kapacitet. Det är viktigt att säkerställa att de ökade kostnader och myndighetsansvar som kommuner får vid tvingande områdessamverkan, verkligen överstiger negativa konsekvenser av ”snålskjutsproblematik” som kan uppstå när frivillig områdessamverkan inte fungerar. Oavsett kommer arbetet att kräva resurser från berörda kommuner.

Exploateringskontoret noterar att betänkandet omfattar tvingande områdessamverkan för fastighetsägare. Kontoret vill belysa vikten att även tomträttshavare uttryckligen benämns. För fastigheter med tomträtt är det tomträttshavaren som skulle ingå i områdessamverkan.

Kontoret ser en utmaning i hur medlemskap i föreningen för områdessamverkan ska registreras och synas då det inte är kopplat till fastigheten utan till fastighetens ägare. Det väcker

frågor kring vad som händer med medlemskap när fastigheter avyttras och byter ägare samt hur inträde av ny ägare ska ske.

Övriga förslag i betänkandet

Exploateringskontoret välkomnar förslaget om att ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön ska inrättas. Det främjar ökad kunskap och ger möjlighet till mer evidensbaserat arbete med trygghetsskapande åtgärder i den fysiska miljön. Samtidigt möjliggör det för erfarenhetsutbyte och strukturerad utvärdering av genomförda insatser för att på sikt kunna effektivisera och prioritera åtgärder.

Kontoret välkomnar vidare betänkandets förslag om att utreda hur tillsyn av den byggda miljön kan förbättras.

Exploateringskontoret anser att tillsyn skulle kunna vara ett mer skarpt verktyg för att säkerställa att samtliga fastighetsägare tar ansvar över sina fastigheter. En förbättrad tillsyn av den byggda miljön kan utgöra ett effektivt redskap för att hantera oseriösa aktörer och minska förekomsten av misskötsel.

Beträffande tillståndsprocess för att ta ut hyra av bostadshyresgäst ser kontoret positivt på att betänkandet uppmärksammat problemet med oseriösa hyresvärdar. Här noterar kontoret att tillståndsprocessen föreslås vara kopplad till lagfart. Därför vill kontoret påminna om att de flesta fastighetsförvärv för kommersiella fastigheter inte sker genom jordabalksöverlåtelser såsom köp, byte och gåva utan genom bolagsförvärv där lagfarten inte ändras.



Carolina Zandén
Avdelningschef