

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

E-post: li.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: li.spon@regeringskansliet.se

Stockholm 2025-05-08

Remissvar avseende:

Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5), diarienummer LI2025/00306

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 100 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Ställningstagande

- Bostadsrätterna avstyrker förslagen som rör områdessamverkan.
- Bostadsrätterna har inget att erinra mot förslaget om nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön.
- Bostadsrätterna avstyrker förslaget om att förbättringar i tillsynen bör utredas.
- Bostadsrätterna avstyrker förslaget om att utreda tillstånd för fastighetsägare att få ta ut hyra.

Därutöver vill vi i vårt remissvar lämna synpunkter vad gäller den del som rör bostadsrättsföreningar i stort, nämligen områdessamverkan.

Utredningens arbete

Av direktivet framgår att utredningen under arbetets gång ska inhämta synpunkter från parter som kan antas bli berörda av förslagen och överväganden, däribland nämns

Bostadsrätterna. Vi har haft ett enda möte med utredningen i oktober 2023 och har därefter varit behjälpliga med att sprida en enkät som utredningen konstruerat. Därefter begärde vi tillsammans med andra bostadsorganisationer ett nytt möte med utredaren i mars 2024 men förfrågan besvarades aldrig, trots påminnelse. Överlag tar utredningen liten hänsyn till bostadsrättsföreningar, att det handlar om lekmanorganisationer och att styrelsearbetet sker på ledamöters fritid. Vi menar att beredningsunderlaget brister, så till vida att utredningen inte tagit hänsyn till bostadsrättsföreningar i tillräcklig utsträckning och att utredningen inte haft erforderliga kontakter med oss.

Allmänt om områdessamverkan

Bostadsrätterna är positiva till att område kan lyftas genom samverkan mellan polis, sociala myndigheter, fastighetsägare och andra intressenter. Det finns många goda exempel på lyckade projekt med platssamverkan i Sverige där bland annat bostadsrättsföreningar ingår. För att ett riktigt engagemang ska uppstå behöver medverkan vara frivillig. Därför behövs ingen särskild lagstiftning, inte heller en lagstiftning som innebär ett tvång.

Boverket sammanfattar i rapporten *Förutsättningar för stärkt platssamverkan (2021:30)* på s. 29-30 att *Boverket kan med stöd av branschorganisationer, myndigheter och intervjuer av personer med praktisk erfarenhet av olika platssamverkansformer konstatera att behovet av och efterfrågan på en särskild lagstiftning om platssamverkan är mycket lågt. Vidare skriver Boverket I stället för lagstiftning ser Boverket därför större möjligheter att främja intresset, attraktionskraften och delaktigheten med kunskapshöjande incitament - att sprida lärande exempel och att utbyta erfarenheter på olika samhällsnivåer, speciellt kring uppstartsskedet av platssamverkan.*

Vi instämmer i Boverkets sammanfattning och ställer oss frågande till varför regeringen låter utreda en modell med tvångsanslutningar som ytterst få aktörer har efterfrågat.

Bostadsrättsföreningars skötsel

Grunden för en bostadsrättsförening är att de boende går samman och skapar det goda boendet. Det är demokrati i det lilla och subsidiaritet när den är som bäst när medlemmarna

får besluta om hur fastigheten ska förvaltas och vilka investeringar som ska göras. De förtroendevalda sköter sina uppgifter på fritiden och den eventuella ersättningen är låg i förhållande till det antal timmar de lägger ner. Men resultatet är välskötta fastigheter eftersom ingen av medlemmarna vill ha undermåliga bostäder, vilket ytterst kan innebära att värdet lägenheterna minskar. Det blir extra tydligt i så kallade utsatta områden där det ofta går att se vilka fastigheter som ägs av bostadsrättsföreningar eftersom dessa är mer välskötta.

En bostadsrättsförening ser till att sköta huset genom att följa sin underhållsplan, skapa trivsamma utemiljöer och investera i trygghetsskapande miljöer när det finns ett sådant behov.

Bostadsrättsföreningar och områdessamverkan

När samhället har misslyckats med att skapa trygga boendemiljöer vill utredningen införa ett tvång där bland annat bostadsrättsföreningar i ett område ska tvingas in i ett samarbete och betala för detta. Det som i utredningen benämns som en avgift kommer av de boende i bostadsrättsföreningar att uppfattas som en straffskatt, oavsett om områdessamverkan är initierad av fastighetsägare eller kommun.

Utredningen resonerar i avsnitt 10.7.9 (s. 179) om hindren för framgångsrik platssamverkan. Man pekar på att det finns fastighetsägare som inte sköter sin förvaltning, att de saknar lokal förankring och därmed har ett kortsiktigt perspektiv på sitt ägande. Ett annat hinder som utredningen pekar på är så kallade free-riders, alltså fastighetsägare som väljer att stå utanför samarbetet men ändå tar del av fastigheternas värdeökning när skadegörelse och klotter minskar. Bostadsrätterna konstaterar att bostadsrättsföreningar redan idag har en stor närvaro i sitt område eftersom ägarna bor i fastigheterna.

En omvänd free-riderproblematik

När det gäller free-riderproblematiken bör frågan vara vem som står för denna snålskjuts i nuläget. Bostadsrättsföreningar tar hand om sina fastigheter vilket i sig bidrar till att skapa tryggare områden. Men enligt utredningen är det även dessa typer av fastighetsägare som

ska tvångsanslutas till ett samarbete och betala för det, trots att de inte orsakat den bristande tryggheten. Det kommer i så fall att ta resurser från den egna förvaltningen genom att de förtroendevalda på bekostnad av den egna föreningen tvingas att prioritera andra fastigheter och utmaningar, både med sin tid och medlemmarnas pengar. Risker är att engagemanget under sådana förutsättningar blir mycket lågt och varken gynnar området eller den egna föreningen.

Ett undantag för bostadsrättsföreningar

Bostadsrätterna avstyrker en tvingande lagstiftning om områdessamverkan. Om regeringen ändå väljer att gå vidare med förslaget menar vi att bostadsrättsföreningar inte ska omfattas av sådana tvång med hänvisning till de resonemang vi fört i detta remissvar.

Legalitet

Förslaget är en inskränkning av föreningsfriheten. En bostadsrättsförening kommer ytterst att inte själva få välja om de vill ingå i en områdessamverkan eftersom de kan tvångsanslutas till en annan förening. Det kommer inte att tas emot positivt av en bostadsrättsförening och vi ifrågasätter legaliteten i ett sådant förfarande.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till Kenny Fredman, samhällspolitisk chef, på kenny.fredman@bostadsratterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD