

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se

li.spn@regeringskansliet.se

Solna 2025-05-06

Remissyttrande över betänkandet ”Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö” (LI 2025/00306)

Inledning

Mäklarsamfundet är en medlems- och branschorganisation för landets fastighetsmäklare. Mäklarsamfundet representerar runt 90 procent av alla fastighetsmäklare i Sverige. Mäklarsamfundet är inte utpekad som remissinstans till föreliggande utredning, men har trots det på eget initiativ valt att delge våra synpunkter. Anledningen är vårt engagemang för en väl fungerande och långsiktigt hållbar marknad för ägda bostäder. Vi ser flera principiella skäl att inte genomföra förslagen i utredningen. Förslagen innebär i praktiken en förskjutning av offentliga åtaganden till fastighetsägare, med bristande rättssäkerhet och risk för att boendemiljöer instrumentaliseras för breda samhällsliga mål.

Mäklarsamfundets synpunkter

Av de två förslagen om en avgift för områdessamverkan är en sådan som är initierad av fastighetsägarna själva den enklaste att sympatisera med, eftersom utgångspunkten är frivillighet och inte ett obligatorium. Det är dock frågan om en högst begränsad och villkorad frivillighet. Trots att modellen är fastighetsägarinitierad är deltagandet inte frivilligt – avgiften blir obligatorisk för alla inom området. Det väcker frågor om föreningsfrihet och äganderätt. Frågan bör också ställas om lagstiftning är det bästa redskapet för att stimulera områdessamverkan? Det finns goda skäl att tro att samverkan som rör olika aspekter av ett områdes icke-fysiska dimensioner, som trygghetsskapande åtgärder och områdesprofilering bäst uppmuntras och kanaliseras helt ideellt och inte med tvångsavgifter. Som utredningen påpekar kan free-rider problematik inte uteslutas om man förlitar sig på ideella krafter och arbete. Den principiella konflikten står alltså mellan risk för free-riders och införandet av kollektiva tvångsavgifter, som för småhusägare och bostadsrättsföreningar innebär extra

kostnader som de själva inte efterfrågat. Det är vår uppfattning att fastighetsägares självbestämmanderätt och inflytande över närområde och boendemiljö väger betydligt tyngre än risken för free-riders vid ideellt driven områdes- och boendemiljöutveckling. Mer allvarligt ändå är förslaget om att införa möjligheten till en kommunal avgift för områdessamverkan. Mäklarsamfundet avstyrker förslaget, med nedanstående motivering:

- *Det vore en förskjutning av offentligt ansvar till privata aktörer*

Det råder bred uppslutning bakom uppfattningen att Sverige genomgår en trygghetskris. Det kräver mer, inte mindre av det offentliga. Ansvaret för trygghet och säkerheten i våra boendemiljöer är en kärnuppgift för det offentliga, och något som ska finansieras gemensamt via skattsedeln, inte genom riktade och specifika tvångsavgifter riktade till vanliga småhusägare och bostadsrättsföreningar för att användas för att lösa olika typer av samhällsproblem. Förslaget om en tvingande kommunal avgift innebär i praktiken en slags privatisering av offentliga åtaganden, dessutom med otydliga ramar för när en sådan avgift kan bli aktuell. En otydlighet som vi menar förstärker incitamenten för kommuner med exempelvis omfattande otrygghetsproblematik att skjuta över ansvar för trygghetsskapande på fastighetsägare. Utredningen menar att en sådan avgift förvisso vore en tvångsavgift, men inte kan betraktas som en form av beskattning. Om det är sakligt korrekt kan diskuteras. En sådan avgift omfattas i alla fall inte av samma demokratiska kontroll och insyn som regelrätta skatteuttag, eftersom avgiften inte skulle beslutas i den vanliga kommunala budgetprocessen.

- *Det saknas tydliga kriterier för vad som utgör mindre ingripande åtgärder är, och hur dessa ska dokumenteras och värderas*

Utredningen föreslår att en kommunal avgift för områdessamverkan endast får införas efter att kommunen uttömt möjligheterna att uppnå samma resultat med mindre ingripande åtgärder. Men det anges varken vilka åtgärder som faktiskt ska ha prövats, hur de ska dokumenteras eller hur proportionalitetsbedömningen ska göras. Detta lämnar ett stort utrymme för godtycke och underminerar skyddet mot offentlig tvångsavgift. En grundläggande rättssäkerhetsprincip borde vara att tvångsåtgärder inte tillgrips förrän det finns spårbart och verifierbart stöd för att andra vägar prövats – det uppfylls inte enligt vår mening i det nuvarande lagförslaget.

- *Risk för instrumentalisering av människors boendemiljöer*
Trygghet och attraktivitet i boendemiljön är egenskaper som bostadskonsumenter sätter allt högre värde på. Som Mäklarsamfundet kunde visa redan 2024 är en trygg och säker boendemiljö nu den viktigaste egenskap som alla grupper, oavsett ålder eller livssituation, nu prioriterar högst vid en flytt. Mäklarsamfundets uppfattning är att en kommunal tvångsavgift så som utredningen föreslår är ett sätt att instrumentalisera boendet och boendemiljön för kollektivt önskvärda mål eller för att lösa breda samhällsproblem. Bostäder och boendemiljöer är inte, och ska inte vara, medel för att nå större mål. Bostäder är i första hand hem, individens och familjers grundtrygghet och privata sfär, inte redskap för att hantera samhällsproblem eller kollektiva mål.
- *Tvång minskar incitament till engagemang*
Frivillig mobilisering skapar långsiktig legitimitet, medan tvång skapar motstånd. Av detta följer Mäklarsamfundets uppfattning att obligatoriska avgifter och regler inte är bästa sättet att stimulera engagemang i ett område. Tvärtom är ideellt engagemang ofta den starkaste kraften för förändring i ett område. Mycket tyder på att boendeformen i ett område är viktigt för väl underhållna boendemiljöer och högre upplevd trygghet (Boverket 2024). Detta kopplas till att ägare har ett större incitament att investera i sin boendemiljö, vilket kan leda till förbättrad fysisk miljö och ökad trivsel. Risken är att tvingande avgifter och regler minskar det sociala kapital som annars byggs genom frivillig samverkan. Avslutningsvis vill Mäklarsamfundet också betona att införandet av avgifter enligt utredningens förslag riskerar att skapa ett mått av osäkerhet på bostadsmarknaden om köpare i framtiden inte vet om just deras bostadsområde kan beläggas med tvångsavgifter.

Kontakt

Joakim Lusensky, Analyschef

joakim.lusensky@maklarsamfundet.se 073-380 72 12

Niklas Rollgard, Chefsjurist

niklas.rollgard@maklarsamfundet.se 070-841 73 33

MÄKLARSAMFUNDET

Oskar Öholm, VD