



Tjänsteskrivelse

Datum

2025-04-29

Vår referens

Sara Ek

Utvecklingssamordnare

sara.ek@malmo.se

Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö STK-2025-340

Sammanfattning

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet har gett Malmö stad möjlighet att yttra sig över Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö, SOU 2025:5.

Den 22 juni 2023 beslutade regeringen att ge en särskild utredare i uppdrag att analysera i vilken omfattning samverkan bör vara obligatorisk mellan det offentliga och fastighetsägare i syfte att stärka trygghet, attraktivitet och det lokala näringslivet samt lämna nödvändiga författningsförslag.

Utredningens författningsförslag innebär möjligheter att införa en avgift som blir obligatorisk för alla fastighetsägare inom ett samverkansområde. Enligt förslaget kan en majoritet av fastighetsägarna i ett samverkansområde skapa en samverkansförening och initiera en avgift. Vid behov kan även kommunen initiera en samverkan och införa en kommunal avgift. Syftet är att stärka samverkan inom ett utpekat område för att ge förutsättningar för ett långsiktigt förbättringsarbete som kan förebygga brott och stärka trygghet, attraktivitet och det lokala näringslivet.

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.

Stadskontorets anser att utredningen inte har kunnat visa på behovet av en formaliserad och obligatorisk områdessamverkan utöver den frivilliga samverkan som redan bedrivs och avstyrker därför förslaget om att införa en lag om obligatorisk avgift för områdessamverkan. I stället bör möjligheterna att stärka frivilliga samverkansmodeller genom incitament och stöd provas.



Förslag till beslut

Kommunstyrelsens arbetsutskott föreslår kommunstyrelsen besluta

1. Kommunstyrelsen godkänner förslag till yttrande och skickar yttrandet till Landsbygds- och infrastrukturdepartementet.

Beslutsunderlag

- Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö
- Avgift för områdessamverkan - och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö (SOU 2025:5)
- G-Tjänsteskrivelse KSAU 250505 Remiss Landsbygds- och infrastrukturdepartementet - Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö
- Remissvar arbetsmarknads- och socialnämnden
- Arbetsmarknads- och socialnämnden beslut 250320 § 104 muntlig Reservation (M) och (SD)
- Remissvar stadsbyggnadsnämnden
- Stadsbyggnadsnämnden beslut 250326 § 98
- Tekniska nämnden beslut 250325 § 61 muntlig Reservation (M)
- Remissvar tekniska nämnden
- Fritidsnämnden beslut 250326 § 50
- Remissvar fritidsnämnden
- Remissvar MKB Fastighets AB
- Servicenämnden beslut 250319 §32 Skriftlig reservation (M), muntlig reservation (SD)
- Remissvar servicenämnden

Beslutsplanering

Kommunstyrelsens arbetsutskott 2025-05-05

Kommunstyrelsen 2025-05-07

Beslutet skickas till

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

Arbetsmarknads- och socialnämnden

Fritidsnämnden

Servicenämnden

Stadsbyggnadsnämnden

Tekniska nämnden



MKB Fastighets AB
Stadskontoret, hållbarhetsavdelningen
Stadskontorets handläggare

Ärendet

Malmö stad har av Landsbygds- och infrastrukturdepartementet fått möjlighet att lämna synpunkter på Avgift för områdessamverkan – och andra åtgärder för trygghet i byggd miljö, SOU 2025:5, med svar till departementet senast den 10 maj.

Bakgrund

Den 22 juni 2023 beslutade regeringen att ge en särskild utredare i uppdrag att analysera i vilken omfattning samverkan bör vara obligatorisk mellan det offentliga och fastighetsägare i syfte att stärka trygghet, attraktivitet och det lokala näringslivet samt lämna nödvändiga författningsförslag. Utredaren fick också i uppdrag att föreslå andra insatser som bidrar till ökad trygghet och brottsförebyggande åtgärder i den byggda miljön.

I direktiven lyfts det fram behov av verktyg och ett gemensamt ramverk för att lyfta platser och bostadsområdets attraktivitet och trygghet. Direktivet menar att tvingande lagstiftning är ett sätt att för att få med relevanta aktörer i samverkan. På så sätt säkerställs medverkan från aktörer som har en avgörande betydelse för en framgångsrik samverkan.

Utredningen i korthet

Utredningens författningsförslag innebär möjligheter att införa en avgift som blir obligatorisk för alla fastighetsägare inom ett samverkansområde. Enligt förslaget kan en majoritet av fastighetsägarna i ett samverkansområde skapa en samverkansförening och initiera en avgift. Vid behov kan även kommunen initiera en samverkan och införa en kommunal 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.

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.



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. Kommunen ska ha insyn i föreningens verksamhet och möjlighet att avsluta ett obligatoriskt avgiftsuttag om det inte längre är lämpligt. 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.

Andra aktörers medverkan

Flera andra aktörer är viktiga för en välfungerande områdessamverkan. 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.

Inrätta ett nationellt kunskapscentrum

Utredningen föreslår att ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön inrättas vid ett universitet. Kunskapscentrumet föreslås få i uppdrag att ansvara för kunskapsspridning, bedriva utbildning och forskning samt ge stöd till organisationer som arbetar med trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

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 föreslår en utredning av tillsynen av den byggda miljön, för att klarlägga orsakerna till att den inte är tillräckligt effektiv. Utredningen föreslår att även regleringen kring tvångsförvaltning ses över.

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. Hyresnivån tas inte upp i förslaget utan bestäms på samma sätt som tidigare. 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.

Utredningen föreslår att fastighetsägarna ska söka 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.

Remissinstansernas yttrande

Remissinstansernas yttranden biläggs ärendet i sin helhet.

Arbetsmarknads- och socialnämndens yttrande

Arbetsmarknads- och socialnämnden anser att utredningen inte har kunnat visa på behovet av en formaliserad och obligatorisk områdessamverkan utöver den frivilliga samverkan som redan bedrivs och avstyrker därför förslaget om att införa en lag om obligatorisk avgift för områdessamverkan. I stället bör möjligheterna att stärka frivilliga samverkansmodeller genom incitament och stöd testas. Nämnden lyfter fram förslaget till en ny socialtjänstlag, som betonar vikten av att socialtjänstens kunskap tas till vara för att främja en mer socialt inriktad samhällsplanering och stadsutveckling.

Arbetsmarknads- och socialnämnden är positiv till förslaget om att inrätta ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

Moderaterna (M) inkommer med en skriftligt reservation.

Sverigedemokraterna (SD) inkommer med en skriftligt reservation.

Fritidsnämndens yttrande

Fritidsnämnden ser positivt på att förslag för att stärka arbetet med områdessamverkan utreds från regeringen, och ser stor vikt i att fastighetsägare medverkar i den samverkan som redan finns mellan myndigheter och ideella krafter i Malmös lokalområden. Nämnden ser framför allt positivt på förslag om att upprätta ett kunskapscentrum för trygghet.

Det är för nämnden viktigt att lyfta den samverkan med fastighetsägare som redan sker på frivillig basis med koppling till lokal utveckling, den samverkansmodell som fastighets- och gatukontoret samverkansmodell för hållbara och välmående områden samt det kommunala fastighetsbolaget MKB:s modell för samverkan.

**Servicekommitténs yttrande**

Servicekommittén ställer sig positiv till betänkandets huvudförslag, att kunna ta ut en obligatorisk avgift för att finansiera en områdessamverkan. Kommittén ställer sig dock frågande till vem som ska bedöma skäligheten i avgiften och risken att enskilda fastighetsägare sätter i system att överklaga det.

Servicekommittén ser dock risker med obligatorisk avgift, såsom en ökad ekonomisk belastning på fastighetsägare, risker för konflikter mellan fastighetsägare, samt ökad administration för både kommun och fastighetsägare.

Kommittén välkomnar initiativet att etablera ett nationellt kunskapscentrum där erfarenheter kan sammanställas och utbytas.

Servicekommittén delar betänkandets uppfattning att en utredning bör få i uppgift att utreda brister i tillsynen av den byggda miljön och ge förslag på hur dessa kan åtgärdas samt vilka förbättringar som kan göras med tillämpliga regelverk.

Servicekommittén instämmer i förslaget att det bör utredas om ett krav på tillstånd för att få ta ut hyra av en bostadshyresgäst bör införas.

Moderaterna (M) inkommer med en skriftligt reservation.

Sverigedemokraterna (SD) inkommer med en skriftligt reservation.

Stadsbyggnadskommitténs yttrande

Stadsbyggnadskommittén avstyrker förslaget om avgift för områdessamverkan enligt utredningen. Oavsett att intentionerna att underlätta förutsättningarna för områdessamverkan är lovvärda menar stadsbyggnadskommittén att framgångsrik samverkan bygger på engagemang och frivillighet.

Stadsbyggnadskommittén ser positivt på förslaget om utredning av hur tillsynen över den byggda miljön kan förbättras. Kommittén framhåller att möjlighet till finansiering är en viktig faktor för att kunna bedriva en effektiv tillsyn. Stadsbyggnadskommittén ser positivt på förslaget att inrätta av ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

Tekniska kommitténs yttrande

Tekniska kommittén gör bedömningen att lagförslaget kring områdessamverkan har en god balans mellan att ge frihet i valet av organisation för anpassning efter platsens förutsättningar men likväl säkerställa en tydlig organisation med insyn och transparens. Av vikt är att förslaget baserar sig på att kommunen i fråga får möjlighet att bedöma, avslå eller avsluta avgift för områdessamverkan.



Nämndens samverkansmodell har varit ett framgångsrikt verktyg för att få i gång samverkan i fler områden i Malmö. Generellt anser nämnden dock att incitament till frivilligt deltagande ger bättre förutsättningar för framgångsrik samverkan än ett påtvingat medlemskap.

Nämnden vill förmedla som önskemål att författningsförslaget utökas till att inkludera möjligheten för kommunen att ta ut en avgift för gatuhållning inom ramen för områdessamverkan.

Moderaterna (M) inkommer med en skriftligt reservation.

MKB fastighets AB:s yttrande

Oavsett samverkansform är det MKB:s bestämda uppfattning att många av de utmaningar som kommuner, stadsdelar och bostadsområden står för varken kan eller bör lösas bara av fastighetsägare. Som bostadsaktörer spelar hyresvärdar, bostadsrättsföreningar och villaföreningar stor roll, men utmaningarna är mångfacetterade och därför måste en bredd av samhällsaktörer arbeta tillsammans.

MKB anser det problematiskt att det finns oseriösa fastighetsaktörer som inte tar underhåll av fastigheter och utemiljöer på allvar eller till exempel inte bryr sig om att kunder sköter sig. Därför ser MKB försiktigt positivt på förslaget om en fastighetsägarinitierad avgift för områdessamverkan. MKB ser dock att frivillig samverkan är att föredra.

MKB ställer sig positiva till utredningens förslag om att inrätta ett nationellt kunskapscentrum för frågorna. De ställer sig även positiva till en utredning om förbättringar i tillsynen.

Stadskontorets bedömning

Stadskontoret är positivt till utredningens betoning på samverkan mellan olika aktörer som ett medel för att stärka trygghet, attraktivitet och det lokala näringslivet. För att det trygghetsskapande och brottsförebyggande arbetet ska utvecklas positivt krävs insatser från många aktörer.

Fastighets- och gatukontorets samverkansmodell har varit ett framgångsrikt verktyg för att få i gång samverkan i fler områden i Malmö, liksom det arbete som görs inom Samverkan Möllan och Samverkan Sofielund. Syftet är att tillse att gemensam utveckling kan ske eftersom ingen aktör ensam kan åstadkomma nödvändiga förändringar som ökad trygghet, trivsel och attraktivitet i ett område.

Generellt anser stadskontoret dock att incitament till frivilligt deltagande ger bättre förutsättningar för framgångsrik samverkan än ett påtvingat medlemskap.



Mindre företag kan komma att påverkas ekonomiskt om samma avgift tas för stora och små bolag. Det kan leda till en snedvriden konkurrens om större aktörer har lättare att ta kostnaden, medan mindre företag påverkas mer. Stadskontoret bedömer att det finns en väsentlig risk att en extern aktör går in och organiserar fastighetsägarna i ett område där aktören inte själv är verksam. Det är viktigt att varje område organiserar sin egen samverkan, och att denna består av lokala aktörer med etablerad förankring inom det geografiska området.

Stadskontoret ser även att förslaget kan innebära en risk för att enskilda fastighetsägare kan hamna i kläm. Risken finns att en samverkansförening utnyttjas av oseriösa aktörer på andra fastighetsägares bekostnad. Föreslagen reglering av förening för områdessamverkan lämnar stort utrymme för tolkning av vad för verksamhet som kan bedrivas inom ramen för föreningen samt former för verksamheten. Inga tydliga beloppsgränser inskränker heller föreningens rätt att ta ut avgift. En striktare reglering hade varit önskvärd. Möjligheten att överklaga föreningsbeslut framstår som otillräckligt för att skydda medlemmarnas intressen.

Stadskontoret delar utredningens åsikt att det finns en risk med att de boende i hyresbostäder får finansiera delar av fastighetsägarens avgift för områdessamverkan genom att kostnaden förs över till dem via hyran. Detta kan bli problematiskt särskilt i områden där hushållen redan har små marginaler.

Lagförslaget betonar behovet av tillsyn och kontroll för att motverka att företag används för brottsliga ändamål. Detta är positivt ur ett konkurrensperspektiv eftersom det kan minska osund konkurrens från oseriösa aktörer. Samtidigt finns en risk att mindre näringsidkare som redan har begränsade resurser kan få ökade administrativa bördor för att uppfylla tillsynskrav. Risken finns också att en samverkansförening utnyttjas av oseriösa aktörer på andra fastighetsägares bekostnad.

Stadskontoret anser att en kommunal avgift enligt förslaget riskerar öka kommunens kringkostnader. Kommunens administration av beslut om avgiftsuttag skulle ta tid och resurser i anspråk. Men även den tillsynsroll som följer av rätten att besluta om att avgiftsuttag ska upphöra skulle kräva administrativa insatser från kommunens sida.

Stadskontoret ser även att förslaget ger sämre förutsättningar för god samverkan med berörda aktörer. Samverkan på frivillig bas med engagerade aktörer har större möjligheter att lyckas.

Stadskontoret anser vidare att det vore värdefullt med en tydligare redogörelse för hur den föreslagna samverkansformen och de åtgärder som kan implementeras inom dess ram grundar sig på kunskap om brottslighetens orsaker, såsom risk- och skyddsfaktorer.



Ett mer ändamålsenligt alternativ vore att tydliggöra kommunens mandat att verka för områdessamverkan inom ett avgränsat geografiskt område. Detta skulle kunna integreras i befintlig lagstiftning, exempelvis lagen (2023:196) om kommuners ansvar för brottsförebyggande arbete.

Inrättande av kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön

Stadskontoret är positiv till förslaget att inrätta ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön. Detta med anledning av att det i Sverige, precis som utredningen visar, råder brist på evidensbaserad kunskap vad gäller trygghetsskapande och brottsförebyggande åtgärder i den byggda miljön.

Utredning om hur tillsynen kan förbättras

Stadskontoret anser i likhet med utredningen att det bör utredas hur tillsynen av den byggda miljön kan förbättras. Malmö stad instämmer med utredningen i att det är viktigt att komma till rätta med brister i det allmännas tillsyn för att försvåra etablering av oseriösa aktörer och upprätthålla tilltron till samhället.

Utredning om tillstånd för uthyrning

Stadskontoret delar stadsbyggnadsnämndens uppfattning att ett tillstånd för uthyrning skulle kunna bidra till att försvåra för oseriösa fastighetsägare och skapa en god bebyggd miljö. I likhet med utredningen menar staden att det är viktigt att en eventuell utredning berör de konstitutionella frågeställningar som aktualiseras såsom näringsfrihet och egendomsskydd. Stadskontoret framhåller att det också är viktigt att eventuella risker för hyresgästerna belyses i en sådan utredning.

Sammanfattningsvis avstyrker stadskontoret utredningens förslag till tvingande samverkan, oavsett om det är initierat av fastighetsägare eller av kommunen.

Stadskontoret anser att incitament till frivilligt deltagande ger bättre förutsättningar för framgångsrik samverkan än ett påtvingat medlemskap.

Ansvariga

Martin Ljungberg Nämndsekreterare

Per-Erik Ebbeståhl Avdelningschef

Andreas Norbrant Stadsdirektör