

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet
li.remissvar@regeringskansliet.se

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

LI2025/00306

Utgångspunkter

Konkurrensverket har i uppdrag att verka för en effektiv konkurrens i privat och offentlig verksamhet samt en effektiv offentlig upphandling till nytta för det allmänna. Yttrandet avgränsas till sådana aspekter som följer av Konkurrensverkets ansvarsområden.

Sammanfattning

- Konkurrensverket anser att frivillig områdessamverkan är att föredra framför en tvingande lagstiftning. Det bör därför övervägas om det går att utveckla och stärka incitament till samverkan inom ramen för frivilliga modeller.
- Konkurrensverket har inga synpunkter på förslaget som innebär att en kommun får ta ut en obligatorisk avgift där frivillig områdessamverkan i ett avgränsat område inte fungerar.
- Konkurrensverket avstyrker däremot ett förfarande som innebär att en kommun, efter en ansökan av en grupp om minst tre fastighetsägare, kan besluta om ett införande av obligatorisk avgift inom ett avgränsat område.
- Konkurrensverket har inget att invända mot utredningens förslag att regeringen ger ett universitet i uppdrag att inrätta och förvalta ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön. Konkurrensverket anser att detta bör genomföras genom ett ansökningsförfarande i vilket flera universitet kan delta.
- Konkurrensverket tillstyrker utredningens förslag att en utredning bör tillsättas för att utreda brister i tillsynen av den nybyggda miljön och komma med förslag hur den kan förbättras.



- Konkurrensverket tillstyrker utredningens förslag att en utredning bör till-sättas för att utreda om ett krav på tillstånd för att få ta ut hyra av en bostads-hyresgäst bör införas och hur det i så fall kan utformas.

Bakgrund

Utredningen har haft i uppdrag att analysera i vilken omfattning samverkan bör vara obligatorisk mellan det offentliga och fastighetsägare för att stärka trygghet, attraktivitet och det lokala näringslivet samt lämna nödvändiga författnings-förslag. Förslag om andra insatser som bidrar till ökad trygghet och brottsföre-byggande åtgärder i den byggda miljön har också omfattats av uppdraget.

En ny lagstiftning om avgift för områdessamverkan (kap. 13.3)

Utredningen föreslår ny lagstiftning som reglerar förutsättningarna för en obligatorisk avgift för områdessamverkan vid två olika situationer för samtliga fastighetsägare i ett område. Den första situationen innebär att en kommun efter ansökan av en grupp om minst tre fastighetsägare beslutar om införande av obligatorisk avgift inom ett avgränsat område. Den andra situationen innebär att en kommun på eget initiativ kan besluta om en obligatorisk avgift inom ett avgränsat område.

Konkurrensverket anser att frivillig områdessamverkan är att föredra framför en tvingande lagstiftning. Det bör därför övervägas om det går att utveckla och stärka incitament till samverkan inom ramen för frivilliga modeller. Konkurrens-verket kan dock konstatera att det kan finnas problem i frivillig områdessamver-kan som exempelvis "snålskjutsproblematiken"¹ och att vissa områden har ut-maningar med oseriösa och i vissa fall kriminella aktörer. Dessa problem kan i vissa fall försvåra en effektiv områdessamverkan på frivillig grund som kan vara en viktig aktivitet för att öka områdets trygghet och attraktivitet. Konkurrens-verket har tidigare konstaterat att otrygghet och låg attraktivitet i ett område kan påverka inte bara lokala fastighetsmarknader negativt, utan även exempelvis lokala marknader för dagligvaruhandel. Detta eftersom dagligvaruaktörer antingen väljer att inte etablera sig eller helt enkelt lämnar området, vilket på-verkar konkurrensen på lokala dagligvarumarknader negativt.² Mot denna bakgrund har Konkurrensverket inga synpunkter på förslaget att en kommun i vissa specifika fall får ta ut en obligatorisk avgift när frivillig områdessamverkan i ett avgränsat område inte fungerar.

Konkurrensverket avstyrker den del av förslaget som innebär att en kommun efter ansökan av en grupp om minst tre fastighetsägare beslutar om införande av obligatorisk avgift inom ett avgränsat område. Detta kan leda till situationer där fastighetsägare, som kan vara stora aktörer, i praktiken kan tvinga in sina

¹ Utredningen beskriver snålåkare (eng. free-riders) som verksamma aktörer inom ett samverkansområde men som inte är medlemmar i organisationen. Dessa aktörer gynnas alltså av de investeringar som görs i området utan att behöva ge något tillbaka.

² Konkurrensverket (2024:4) *Dagligvaruhandelns etablering i kommunerna*.



potentiella konkurrenter i en samverkan som de inte ser behov av eller inte efterfrågar. Det riskerar därmed att begränsa möjligheterna för framför allt mindre fastighetsägare med små ekonomiska resurser att ta självständiga beslut om verksamhetens utveckling och konkurrera effektivt på den lokala fastighetsmarknaden.

Ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön (kap. 14.4)

Utredningen föreslår att regeringen ger ett universitet i uppdrag att inrätta och förvalta ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön.

Som Konkurrensverket har betonat ovan berör utredningen en angelägen fråga som är viktig för företag, särskilt i vissa specifika områden. Konkurrensverket har därför inget att invända mot utredningens förslag att regeringen inrättar ett nationellt kunskapscentrum för trygghet och säkerhet i den byggda miljön och som placeras vid ett svenskt universitet. Konkurrensverket anser dock att detta bör genomföras genom ett ansökningsförfarande i vilket flera universitet kan delta.

Förbättringar i tillsynen och tillstånd för fastighetsägare att få ta ut hyra bör utredas (kap. 15 och 16)

Utredningen föreslår att två utredningar tillsätts för att komma till rätta med problem på lokala fastighetsmarknader och framför allt hindra att oseriösa och kriminella fastighetsägare etablerar sig och verkar på lokala fastighetsmarknader. Den ena utredningen ska få i uppgift att utreda brister i tillsynen av den nybyggda miljön och lämna förslag på hur dessa kan åtgärdas samt ge utrymme för förbättringar när det gäller regelverket kring tvångsförvaltning. Den andra utredningen som föreslås ska få i uppgift att utreda om ett krav på tillstånd för att få ta ut hyra av en bostadshyresgäst bör införas och hur det i så fall kan utformas.

Konkurrensverket tillstyrker utredningens förslag om att tillsätta de två utredningarna. Som tidigare nämnts delar Konkurrensverket utredningens slutsats att oseriösa och kriminella fastighetsägare, genom exempelvis bristande regelefterlevnad och förvaltning, riskerar att snedvrider konkurrensen på lokala fastighetsmarknader. Konkurrensverket anser även att tillstånd för att få ta ut hyra kan vara ett sätt att försvåra för oseriösa aktörer att etablera sig och verka på lokala fastighetsmarknader.



Detta yttrande har beslutats av ställföreträdande generaldirektören. Föredragande har varit ekonområdet John Söderström.

Beslutsfattandet har dokumenterats digitalt och yttrandet saknar därför namn-underskrift.

Hanna Witt