

Till: ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: L1@regeringskansliet.se

Synpunkter gällande remiss av promemorian Några frågor om ersättning vid gemensamhetsanläggningar (Ds 2025:16)

Synpunkter från nätverket för bostadsutvecklarnas bolagslantmätare

I tio års tid har bolagslantmätarna för större svenska bostadsutvecklare träffats för att samverka. Syftet med nätverket är att samla specialistkunskap och åstadkomma en plattform där vi kan lyfta frågor och utbyta erfarenheter samt få en gemensam kontaktyta för att föra dialog med Lantmäteriet. De bolag som idag är representerade är de bostadsutvecklare som har egna anställda bolagslantmätare; OBOS, Riksbyggen, JM, Rikshem, Stockholmshem, Besqab och BoKlok.

Vi, som bolagslantmätare för nämnda bolag, "Nätverket", ser positivt på att lagstiftningen inom vårt specialistområde generellt ses över och vill därför bidra med våra synpunkter på remissen utifrån vårt perspektiv som bostadsutvecklare och samhällsbyggare.

Nätverket tillstyrker förslag i kap 3.3 "Ersättningsreglerna ska vara dispositiva och ersättningarna skäliga"

Nätverket tillstyrker förslaget om att avsteg ska få göras från bestämmelserna om ersättning mellan delägare vid inträde eller utträde ur en gemensamhetsanläggning och vid ändringar av andelstal om berörda fastighetsägare är överens.

Nätverket upplever nuvarande ersättningsregler vid inträde/utträde i en gemensamhetsanläggning som onödigt omständiga och komplicerade, framför allt i de fall då berörda delägarna i grunden är överens. Dels kan det vara svårt och kostsamt att beräkna värdet på en befintlig gemensamhetsanläggning, dels kan det upplevas som en inskränkning av fastighetsägarnas självbestämmanderätt när lantmäterimyndigheten ska fatta beslut om ersättningsfrågan. Nätverket anser därför att det nya förslaget är mycket välkommet. Dessutom är förslaget i linje med den praxis som de facto tillämpades av lantmäterimyndigheten för ett antal år sedan. Då förslaget kommer att innebära en avlastning av tid och resurser från både sökanden och lantmäteriet är Nätverkets förhoppning att detta även kan medföra kortare handläggningstider.

Nätverket avstyrker förslag i kap 4.3 "En utförare ska kunna åläggas ansvar mot samfällighetsförening eller delägare i en samfällighet"

Nätverket avstyrker förslaget så som det är utformat eftersom det riskerar att i stället skapa mer otydlighet i frågan snarare än att lösa ett problem. Vi ser dock gärna att förslaget utvecklas och utreds ytterligare då Nätverket ser positivt på syftet med förslaget.

Nätverkets samtliga bolagslantmätare är anställda i bolag där det är självklart att ta ansvar för helheten av utbyggnaden av ett bostadsområde. Därav ser vi i grunden inget problem med att reglera frågan om utförandeansvar. I praktiken har vi själva av och till svårigheter att hitta en lämplig "överlämningsrutin" av färdigbyggda gemensamhetsanläggningar till samfällighetsföreningen alternativt delägarna.

Förslaget syftar till att trygga en delägars eller samfällighets rätt att utöva kontroll över en gemensamhetsanläggnings utförande samt föra talan på grund av fel och brister. En fastighetsägare som köpt en fastighet med andel i en gemensamhetsanläggning som ska uppföras av en entreprenör har mest troligen tecknat andra avtal, exempelvis köpekontrakt och entreprenadkontrakt där även uppförandet av gemensamhetsanläggningen hanteras. Uppstår frågetecken eller fel finns det möjlighet att civilrättsligt hantera dessa frågor i vanlig ordning. Nätverket befarar att det kan skapa otydlighet om vissa utförandefrågor även ska regleras inom ramen för anläggningsbeslutet. Vad är det då som civilrättsligt ska gälla först; anläggningsbeslutet eller köpe-/entreprenadhandlingar. Därtill innehåller troligtvis inte anläggningsbeslutet samma detaljeringsgrad för anläggningen som entreprenadkontraktet och det kan bli svårt att avgöra om en anläggning är färdigställd eller ej. Vem ska bedöma om en anläggning är utförd enligt det som beställts av entreprenören?

Nätverket befarar även att förslaget kan komma att leda till att anläggningsbesluten blir alltför detaljerade – i syfte att det ska vara möjligt att ”bocca av” och kontrollera att alla ingående delar i en gemensamhetsanläggning blir utförda. Vår erfarenhet är tvärtom att mindre detaljerade anläggningsbeslut oftast är att föredra då de ger en ökad flexibilitet i framtida förvaltning och minskar risken för resurskrävande och kostsamma omprövningar.

Förslaget lämnar inte heller någon beskrivning av konsekvensen av att inte följa föreskriften i anläggningsbeslutet, det vill säga hur en exploatörs bristande utförande ska hanteras. När ska en gemensamhetsanläggning anses vara klar? Ska Lantmäterimyndigheten checka av och kontrollera efter viss tid? Upphör ansvaret efter genomförandetiden? Sådant här är viktigt att förtydliga i en vidarebearbetning av förslaget.

Nätverket anser sammantaget att det är otydligt vilken rättsverkan som en föreskrift om utförande skulle innebära. Därmed kan utredningens förslag, så som det är utformat, leda till oönskade effekter i såväl inrättandet av en gemensamhetsanläggning, vid frågor kring utförandet samt i efterföljande förvaltningsskedet.

Nätverket tillstyrker förslag i kap 5

Nätverket tillstyrker förslagen i kap 5.1-5.4 och har inget att invända.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Maud Eskilsson, Bolagslantmätare Riksbyggen ekonomisk förening,
maud.eskilsson@riksbyggen.se

Elin Davidson, Bolagslantmätare OBOS, elin.davidson@obos.se

Daniela Sundqvist, Bolagslantmätare BESQAB, daniela.sundqvist@besqab.se

För Nätverket



Maud Eskilsson



Elin Davidson



Daniela Sundqvist