

2025-04-07

YTTRANDE

Nacka kommun Dnr: KFKS-2025-00223

Remitteringsinstans Dnr: Ju2024/02556

Yttrande över remiss - Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83), från Justitiedepartementet

Inledning

Nacka kommun ställer sig principiellt positiva till en ökad rörlighet mellan olika upplåtelseformer som ett medel för att få en bättre fungerande och mer balanserad bostadsmarknad. Kommunen är utifrån detta positiv till att utvidga systemet med ägarlägenheter och forma ett regelsystem för hyrköp av bostäder.

Kommunen anser dock att Justitiedepartementet tydligare behöver redogöra för vilka konsekvenser lagförslaget skulle få för landets kommuner. Nacka kommun vill därför lyfta ett antal frågor som bör beaktas innan lagförslaget får sin slutliga utformning.

Kommunens planering och infrastruktur (del I i betänkandet)

Nacka kommun anser att betänkandet inte tillräckligt har undersökt vilken påverkan förslaget kan få för kommuner sett till ansvar för planering, byggande och infrastruktur. Det finns inga resonemang kring vilka effekter förslaget om utökade möjligheter att bilda ägarlägenheter i småhus kan få inom redan detaljplanelagda områden.

Detaljplaner för villaområden saknar i dagsläget specifika regler om ägarlägenheter, vilket kan innebära att ombildningar sker utan kommunens möjlighet att påverka.

Kommunerna kan därför tvingas revidera äldre detaljplaner för att begränsa antalet bostadsenheter per fastighet och reglering av fastighet. En oönskad förtätning kan innebära att områdets karaktär ändras väsentligt och/eller att kommunal service och infrastruktur riskerar att bli underdimensionerade. Det innebär i sin tur oförutsedda och ökade kostnader för kommunen.

Betänkandet analyserar inte heller vilken påverkan förslaget har för kommunernas bygglovhantering. Bygglövsregler kan behöva ändras för att säkerställa att omvandling av

småhus till ägarlägenheter sker på ett kontrollerat sätt. Vid förändringar av fastighetsindelning kan det exempelvis krävas bygglov vid uppdelning av ett hus i två separata bostäder. Kommunen kan även behöva ställa nya krav på parkering och tillgång till infrastruktur.

Förvaltning (del 1 i betänkandet)

Förslaget innebär att minimikravet för antalet ägarlägenheter i en enhet sänks från tre till två lägenheter. Det skulle göra det möjligt att omvandla ett tvåplanshus till två separata ägarlägenheter. Idag krävs minst tre för att bilda en samfällighetsförening som kan hantera gemensamma funktioner. Vid endast två ägarlägenheter föreslås i stället en enklare delägarförvaltning. Nacka kommun ser risker med detta, då vissa tjänsteleverantörer, som VA-bolag och elbolag, ofta kräver att en samfällighetsförening är kund. Om bara två ägarlägenheter ingår, kan ingen förening bildas, vilket kan leda till praktiska och juridiska problem för de boende. Om delägarna inte kan enas om förvaltningen föreslås att lantmäterimyndigheten utser en god man, men det är oklart hur detta ska ske. Processen kan bli utdragen om offentlig upphandling krävs i de kommuner som det finns en kommunal lantmäterimyndighet. Nacka kommun anser att detta bör utredas och förtydligas.

Hyrköpsmodellen (del 2 i betänkandet)

Hyrköpsmodellen kan underlätta bostadsägande för unga och hushåll utan kapital men med stabil inkomst, vilket Nacka kommun ser som positivt. Nacka kommun ser också fördelar med att modellen kan komma att bidra till bättre nyttjande av bostadsbeståndet genom att erbjuda fler upplåtelseformer. Det är även positivt med en lagreglering som stärker konsumentskyddet och minskar osäkerhet i avtalsförhållanden.

Mats Gerdau
Kommunstyrelsens ordförande
Nacka kommun

Victor Kilén
Stadsdirektör
Nacka kommun