

Remissvar

Mottagare

Justitiedepartementet

ju.remissvar@regeringskansliet.se

kopia till: ju.L1@regeringskansliet.se

Datum: 2025-04-22

Dnr: Ju2024/02556

Remissvar av betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Samhällsbyggarna är en förening för de som professionellt är engagerade i att utveckla, bygga och förvalta vår byggda miljö. Vi är en branschövergripande ideell nätverksorganisation med cirka 3 000 individuella medlemmar. Vad som gör Samhällsbyggarna unikt är vår bredd med spetskompetenser inom samhällsbyggnadsområdets alla delar. Detta remissvar utgår från föreningens arbete med att utveckling av lagar och praxis som gynnar en effektiv samhällsbyggnadssektor.

Generellt

Samhällsbyggarna efterlyser ett bredare beskrivning av olika ägar- och upplåtelseformer för boende. Gärna också med en internationell beskrivande jämförelse för att få en bredare belysning av möjliga effekter av förslag. Analysen bör också omfatta hittills gjorda erfarenheter av ägarlägenheter eller de former av delägarboende som testats. Detta för att kunna bedöma om lagstiftningsförslaget kan få någon reell effekt eller vad som skulle krävas för att förslaget skulle göra en skillnad på bostadsmarknaden.

Kompetenskrav för upprättande av beslutsunderlag

I utredningen görs bedömningen att det inte behöver finnas några särskilda behörighetskrav för den som anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare i ett omvandlingsförfarande.

Det är rimligt att fastighetsägaren borde ha ett relativt gott underlag för att ta fram bedömningar av kostnader baserat på en historik av driftskostnader och aktiviteter för att sköta fastigheten inom ramen för dess användning som ett flerbostadshus. Enligt förslaget är det fastighetsägaren, säljaren, som ska tillhandahålla information om framtida kostnader för ägarlägenhetens deltagande i de samfälligheter, gemensamhetsanläggningar och liknande som skapas vid fastighetsbildningen. En sådan information kan vara komplicerad och svår att presentera på ett konkret och tillförlitligt sätt. Framtida kostnader, särskilt för de gemensamma anläggningar som skapas genom omvandlingsförfarandet, kan vara vanskliga att bedöma.

I relationen mellan säljare och köpare som uppstår vid försäljning av ägarlägenheter är det rimligt att beslutsunderlaget inför köparnas ställningstagande är pedagogiskt tillgängligt för lekmän och skäligen korrekt. Vid ombildning till bostadsrätt är det väl reglerat vad som ska finnas framme och hur en ekonomisk plan och annat underlag tas fram inför beslut. Situationen vid ombildning från hyresrätter till äganderätter är minst lika komplicerad och

väsentlig för berörda individer. Krav på process och teknisk, juridisk och ekonomisk kompetens bör vara minst lika stort. Samma behov torde finnas till exempel från finansiärernas perspektiv för att en marknad för ägarlägenheter ska kunna fungera. Generellt går utvecklingen mot allt större krav på verifierad kompetens inom samhällsbyggnadsområdet vilket bland annat blir påtagligt genom Boverkets olika uppdrag inom byggsektorn. Det är märkligt om lägre krav skulle ställas på använd kompetens i detta sammanhang som i stor utsträckning är en relation mellan konsument och professionell aktör. Där behövs en eller flera professionella aktörer som står för underlaget med fördel enligt en modell som liknar den när en nybildad bostadsrättsförening köper sin fastighet.

Dag Björklund
ordförande Samhällsbyggarna

