

Landsbygds- och infrastrukturdepartementet

li.remissvar@regeringskansliet.se

kopia: li.spn@regeringskansliet.se

Stockholm 2024-03-08

Remissvar avseende:

Promemorian Kravet på anmälan för komplementbostadshus och inredning av ytterligare en bostad i ett enbostadshus ska tas bort (diarienum LI2023/03666)

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätternas, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 9 900 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätternas har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

Bostadsrätternas avstyrker förslaget.

Inledning

Plan- och bygglagstiftningen är oöverskådlig för dem som inte arbetar professionellt med den. För privatpersoner och styrelser i bostadsrättsföreningar är det svårt att veta vilka åtgärder som kräver bygglov eller anmälan samt vilka byggregler som ska följas. I praktiken krävs ofta stöd av konsulter. Vår uppfattning är att det ska vara enkelt att göra rätt och är därför positiva till förenklingar. Bostadsrätternas menar dock att det är tveksamt om förslaget verkligen kan anses utgöra en reell förenkling, att det riskerar att öka antalet fel som får korrigeras i efterhand samt att det i förlängningen kan medföra ett sämre konsumentskydd för privatpersoner som köper nya bostadsrättslägenheter.

Risker med en skenbar förenkling

Förslaget innebär att anmälan inte ska krävas för att uppföra ett komplementbostadshus, ändra en komplementbyggnad till ett komplementbostadshus och att inreda ytterligare en

bostad i ett enbostadshus. Samtidigt kommer anmälan alltjämt att krävas för vissa tekniska installationer som normalt sett krävs i bostadshus, vilket innebär att en anmälan förmodligen ändå kommer att vara nödvändig i flertalet fall. Vi ifrågasätter därför om förslaget i realiteten kan anses medföra en reell förenkling. I nuläget gör dessutom byggnadsnämnden en granskning av en anmälan inför beslut om startbesked. Genom att denna granskning skulle upphöra innebär förslaget snarare att större krav kommer att ställas på byggherrens kompetens att bedöma om de planerade åtgärderna uppfyller kraven i byggreglerna och om någon teknisk installation kräver anmälan. Risken är att bristande detaljkunskap om regelverket kan medföra oavsiktliga överträdelser, sämre utförande och i förlängningen tillsynsärenden och förelägganden om att fastighetsägaren ska vidta rättelse. För en privatperson eller en mindre bostadsrättsförening kan de ekonomiska konsekvenserna av att behöva vidta rättelse i efterhand och betala eventuell byggsanktionsavgift bli betungande.

Sämre konsumentskydd för den som köper en ny bostadsrätt

En bostadsrättsförening bildas oftast av en fastighetsutvecklare eller entreprenör som tillsätter en byggande styrelse och tecknar entreprenadavtal mellan föreningen och det egna bolaget avseende de byggarbeten som krävs. Vår erfarenhet är att de avtal som tecknas inte alltid tillvaratar framtida medlemmars intressen på ett bra sätt. För en senare medlemsvald styrelse kan det bli svårt att hålla entreprenören ansvarig för fel och brister.¹

Genom vår medlemsrådgivning kommer vi i kontakt med små bostadsrättsföreningar som förefaller ha bildats genom tillämpning av reglerna om komplementbostadshus och inredning av en ytterligare bostad i ett enbostadshus. Med ett tvåbostadshus och ett komplementbostadshus uppfylls minimikravet på att en bostadsrättsförening ska ha tre lägenheter.

Bostadsrätternas befarar att förslaget att ta bort anmälningsplikten för vissa åtgärder riskerar att medföra fler överträdelser av byggregler och att dessa på grund av

¹ Se även Riksrevisionens rapport *Konsumentskydd vid köp av nyproducerade bostadsrätter* (RIR 2020:3, s. 24 ff.)

förskjutningen mot tillsyn i efterhand kan komma att upptäckas i ett så sent skede att ett eventuellt föreläggande från byggnadsnämnden drabbar de personer som köpt bostadsrätt i föreningen snarare än entreprenören som har bildat föreningen. I en sådan situation är det inte säkert att föreningen i sin tur kan ställa krav på entreprenören, varvid de privatpersoner som köpt en nyproducerad lägenhet kan bli tvungna att själva bekosta avhjälpande av fel och eventuella byggsanktionsavgifter, antingen på egen hand eller indirekt genom att föreningen bekostar lösningen men i gengäld höjer årsavgiften. Förslaget riskerar alltså i praktiken att medföra ett försämrat konsumentskydd vid köp av en ny bostadsrätt.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till David Sjöqvist, rådgivare teknik/miljö på david.sjoqvist@bostadsratterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD