

Justitiedepartementet
Enhet L1
103 33 Stockholm

Danderyd 2008-06-30

**Yttrande över lagrådsremiss, promemoria från
Justitiedepartementet, dnrJu2008/3848/L1. "Ägarlägenheter".**

Sammanfattning

Mäklarsamfundet anser att det finns behov av att skapa lagregler som gör det möjligt att bilda ägarlägenheter vid sidan av befintliga boendeformer. Härigenom förses bostadsmarknaden med ytterligare ett alternativ, vilket ökar valmöjligheterna och inflytandet över det egna boendet. Mäklarsamfundet anser att det är viktigt att reglerna för ägarlägenheter i så stor utsträckning som möjligt anknyter till befintliga regler för fastigheter och småhus. Av särskild betydelse är möjligheterna till att fritt disponera över den ägda lägenheten genom rätten att fritt överlåta och hyra ut.

Mäklarsamfundet delar inte regeringens bedömning att det tills vidare ska gälla att ägarlägenhetsfastigheter ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter. Mäklarsamfundet anser heller inte att ägarlägenheter endast ska kunna bildas i samband med nyproduktion. Mäklarsamfundet är kritiska till att ägarlägenhetsfastigheter endast ska kunna bildas om det står klart att åtgärden är lämpligare än annan fastighetsbildning för att tillgodose ändamålet.

Ägarlägenheter riktar sig till konsumenter. Ur en konsumentskyddande synvinkel är det därför av största vikt att konsumenterna förstår vad de äger och ska förvalta liksom att det finns möjligheter att ta del av uppgifter om ägarlägenhetens gränser, vad som hör till ägarlägenheten och underhållsansvaret. Även andra frågor kan komma ifråga i samband med överlåtelser och pantsättningar.

Antalet lägenheter

Mäklarsamfundets anser inte att det finns tillräckligt starka sakliga skäl för att hindra att fastighetsbildning ska kunna ske för två enheter. Risken för att en sådan enhet skulle vara för liten och omöjliggöra förutsättningarna för en ändamålsenlig reglering av samverkansfrågor anser Mäklarsamfundet vara mycket liten. Det finns bebyggelse, exempelvis tvåfamiljsfastigheter, där en fastighetsbildning för att skapa ägarlägenheter är den lämpligaste boendeformen.

Ägarlägenheter tills vidare enbart i nyproduktion

Mäklarsamfundet anser att ägarlägenheter även ska kunna bildas i befintlig bebyggelse och således inte begränsas till endast nyproduktion. Mäklarsamfundet anser inte att det finns sakliga skäl för att hindra att befintliga bostadslägenheter ombildas när det är fråga om hela fastigheter som ombildas. Det skulle då bli samma boendeform i hela enheten.

Mäklarsamfundet anser att det finns risk för gränsdragningsproblem när det gäller den föreslagna bestämmelsen om att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte tidigare till någon del har använts för bostadsändamål. Det bör framgå under hur lång tid tillbaka som bedömningen skall grunda sig på och om det är det faktiska användandet som avses eller ett lagligt användande.

Det kan även behövas ett förtydligande av begreppet "nyproduktion".

Förhållandet mellan bildandet av ägarlägenheter och annan fastighetsbildning

Mäklarsamfundet är kritiskt till förslaget att ägarlägenhetsfastigheter bör kunna bildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än annan fastighetsbildning för att tillgodose det avsedda ändamålet. Regeringens bedömning är alltför restriktiv. Det är Mäklarsamfundets uppfattning att det är först om synnerliga skäl kan anföras mot den begärda fastighetsbildningen som den ska avslås.

Fastighetsbildning för ännu inte uppförda bostadslägenheter

Det finns en viss risk för att bildade men ännu inte bebyggda ägarlägenheter blir bestående "luftfastigheter". Mäklarsamfundet anser att reglerna bör utformas så att lantmäterimyndigheten vid

fastighetsbildningen, för ännu inte uppförda bostadslägenheter, ska besluta om den tid inom vilken lägenheten ska ha uppförts.

Ägarlägenhetens gränser

Konsumenterna måste vara medvetna och förstå vad de äger och ska förvalta. Ägarlägenheterna måste vara lätt identifierbara och det måste klart och tydligt framgå var gränserna går i förhållande till annan ägarlägenhet, mark och balkonger. Vid ännu icke uppförda ägarlägenheter blir frågan om än viktigare sett ur ett konsumentperspektiv.

Störningar mellan ägarlägenheter

Mäklarsamfundet anser att det finns behov av kompletterande civilrättsliga regler för att motverka störningar mellan ägarlägenheter.

Mäklarsamfundet anser dock inte att det finns skäl att begränsa talerätten endast till ägarlägenhetsföreningen. Mäklarsamfundet delar regeringens förslag att även en granne ska ha talerätt avseende störningar som grannen blir utsatt för. Skälet härför är att reglerna bör i så stor utsträckning som möjligt likna reglerna som gäller för andra fastigheter.

Mäklarsamfundet delar även regeringens förslag att talerätten även ska omfatta även andra fall än bara mellan ägarlägenheter.

Mäklarsamfundet anser att de föreslagna sanktionerna mot en ansvarig ägarlägenhetsägare inte är tillräckligt effektiva för att förhindra att störningarna upphör.

Överlåtelse och pantsättning av ägarlägenheter

Mäklarsamfundet delar regeringens förslag att ägarlägenheter ska innehas med direkt äganderätt jämförbar med annan äganderätt till fast egendom. Mäklarsamfundet anser att ägarlägenheter ska kunna fritt överlåtas utan inskränkningar. Detta ska gälla även för s k luftfastigheter. Den tidsgräns om 6 mån som följer av 4 kap 7 § JB torde vara tillämplig även på fastighetsbildning för ägarlägenheter.

Särskilt om ägarlägenheter i samband med nybyggnation

Mäklarsamfundet anser att det är av stor vikt att den som förvärvar en ägarlägenhet får information om vad förvärvet innebär. Den som

säljer en ägarlägenhet ska åläggas att lämna köparen en kostnadskalkyl över ägarlägenhetsföreningens åtaganden.

Upplåtelse av ägarlägenheter

Mäklarsamfundet delar regeringens förslag om att det ska gälla fri uthyrningsrätt för ägare av ägarlägenheter. Uthyrningen bör följa samma regelverk som gäller för förstahandsuthyrning vid en- eller tvåfamiljshus. Det medför visserligen ett något sämre besittningsskydd, men ger ägaren ett större inflytande över den ägda lägenheten.

MÄKLARSAMFUNDET BRANSCH I SVERIGE AB

Marie-Louise Sigemalm
Förbundsjurist