



Datum

2025-04-22

Vårt diarienummer:

SBN-2025-368

Ert Diarienummer:

Ju2024/02556

Remissvar angående SOU 2024:83 Fler vägar till att äga sitt boende

Kommunala lantmäterimyndigheten i Malmö vill framföra följande angående remiss av betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83).

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter

Vid förrättningar har lantmäterimyndigheten ett ansvar att utreda och hantera sakägare på ett korrekt sätt. Enligt förslaget är fastighetsägaren ansvarig för att ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa fastigheterna. Det framgår dock inte i utredningen om hyresgästerna i förteckningen ska hanteras som sakägare i förrättningen. Det behövs ett förtydligande gällande den frågan för att hanteringen av sakägare i den här typen av förrättningar kan göras på ett enhetligt och korrekt sätt.

Enligt förslaget ska endast fastighetsägare kunna ansöka om förrättning för omvandling till ägarlägenheter. I andra typer av förrättningar kan köpare skydda sig från att köp förfaller enligt 4 kap 7 § JB genom att ansöka om lantmäteriförrättning. Den möjligheten till skydd för köpare går inte att tillämpa i omvandling enligt förslaget. Det medför att köpare av en ägarlägenhet inte kan skydda sitt köp på samma sätt utan blir beroende av fastighetsägaren i den aspekten. Det skulle kunna utnyttjas av fastighetsägare för att pressa upp priser på ägarlägenheter om marknaden svänger och de sex månaderna får löpa ut.

Som det beskrivs i rapporten kommer omvandling till ägarlägenheter i befintliga byggnader medföra mer komplexa och tidskrävande lantmäteriförrättningar. Det vore bra om det togs fram att lantmäterimyndigheten kan ställa krav på fastighetsägaren att inkomma med aktuella ritningar av de berörda byggnadsdelarna för att minska risken för felaktiga/otydliga gränsdragningar av fastighetsgränser, gemensamhetsanläggningar och servitut. Det i sin tur minskar risken för framtida oklarheter och tvister mellan fastighetsägare.

Ägarlägenheter i småhus

I många delar av tätorter finns exempelvis tomtindelningsbestämmelser som kommer sätta stopp för möjligheten att bilda ägarlägenheter i en- och tvåbostadshus. Detta kommer potentiellt att innebära fler ändringar av detaljplan för planmyndigheter att hantera så som förslaget är utformat.

Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Undantag för röstspärr

Det föreslås införas ett undantag gällande röstspärren vid delägarförvaltning ”förvaltningen av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheten är belägen” (12 § SFL) samt motsvarande lydelse gällande föreningsförvaltning (49 § SFL). Avgränsningarna i de fallen kan i vissa fall bli svårtolkade. Det vore bra med förtydligande eller exemplifiering gällande avgränsning av vad som är berörd aktuell byggnadsdel i utredningen.

God man

Det skulle behövas tydliga riktlinjer gällande hur lantmäterimyndigheten ska utse god man. I dagsläget är det inte en uppgift som hanteras av lantmäterimyndigheten. Några frågor som uppkommer är: Är detta något lantmäterimyndigheterna behöver upphandla? Vilka kvalifikationer behöver personen ha för att kunna utses till god man?

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Lantmäterimyndigheten har inga synpunkter på denna del av förslaget.

Anna Bernkull

Chef Lantmäterimyndigheten