



2025-04-22

Ert diarienummer: Ju2024/02556

KLMdnr: SBF 2025-00154

Handläggare: Leo Elf

E-post: lantmateri@stadsbyggnad.goteborg.se

Remissvar över betänkandet SOU 2024:83 Fler vägar att äga sitt boende (Ju2024/02556)

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Sammanfattning

Kommunala lantmäterimyndigheten i Göteborg (KLM Göteborg) bedömer att det finns problem och svårigheter som kan uppstå i samband med lantmåteriförrättningen för att genomföra en omvandling, vilka inte tas upp i utredningen. Dessa avser hyresgästernas roll vid förrättningen, hantering av bristfälligt ritningsunderlag samt hur befintliga fastighetsrättsliga och planmässiga förhållanden kan utgöra hinder mot en omvandling.

KLM Göteborg anser också att författningskommentaren i utredningen skapar en otydlighet gällande hur undantaget från röstspärren i 12 § SFL ska tillämpas.

Synpunkter gällande förslagets påverkan på handläggning av lantmåteriförrättningar

KLM Göteborg anser att utredningen inte tillräckligt belyser de problem/hinder som kan uppkomma vid handläggning av förrättningar för att genomföra en omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenheter.

Hyresgästernas roll i lantmåteriförrättningen

KLM Göteborg tycker att det är otydligt om hyresgästerna ska behandlas som sakägare vid en förrättning där hyreslägenheter omvandlas till ägarlägenheter.

Normalt är nyttjanderättshavare och hyresgäster inte sakägare vid en avstyckning, då rätten fortsätter att gälla även inom det avstyckade området. Vid en omvandling till ägarlägenhet är det dock troligt att exempelvis de avgränsningar som görs mellan olika ägarlägenheter kan påverka vad som anses ingå i hyresrätten. Beslutet vid förrättningen påverkar även vad som omfattas av hyresrättens förköpsrätt. KLM Göteborg bedömer därför att det inte kan uteslutas att hyresgästerna ska behandlas som sakägare vid förrättningen.

Huruvida hyresgästerna ska behandlas som sakägare kan få en stor påverkan på handläggningen av förrättningen. En stork sakägarkrets riskerar att göra en redan komplicerad förrättning ännu mer omfattande och kostsam. KLM Göteborg anser därför att det bör förtydligas hur hyresgästerna ska behandlas vid en omvandlingsförrättning.

Behov av ritningsunderlag

Vid 3D-fastighetsbildning är det av stor vikt att det finns tydliga och aktuella ritningar. I och med att omvandling kan omfatta äldre byggnader befarar KLM Göteborg att det ofta kan vara svårt att få in ett tillräckligt tydligt underlag. Detta kan medföra att det behövs omfattande utredningar för att klargöra avgränsningar mellan enskilda och gemensamma utrymmen samt för att klargöra vilka rättigheter som behöver bildas. Detta kan i sin tur leda till längre handläggningstider och högre förrättningskostnader. I slutändan riskerar ett dåligt ritningsunderlag att leda till otydliga eller olämpliga beslut, vilket kan orsaka problem vid den framtida förvaltningen av byggnaden samt medföra behov av kostsamma lantmäteriförrättningar för att åtgärda bristerna.

KLM Göteborg ser att det kan finnas ett behov av att lantmäterimyndigheten ska kunna ställa krav på aktuella ritningar, alternativt att det i omvandlingslagen anges att fastighetsägaren ska ta fram ett tydligt ritningsunderlag inför eller i samband med ansökan om fastighetsbildning.

Påverkan på befintliga gemensamhetsanläggningar

Det är vanligt förekommande att hyreshusfastigheter har andel i befintliga gemensamhetsanläggningar. Dessa kan avse exempelvis gemensam innergård eller parkeringsanläggning som delas med andra flerbostadsfastigheter. I och med att det vid en omvandling rör sig om befintliga förhållanden borde den normala hanteringen vara att stamfastighetens andelstal fördelas till ägarlägenheterna enligt 42 § AL. KLM Göteborg ser att en sådan fördelning ofta kan bli problematisk vid bildande av ägarlägenheter och att påverkan på övriga delägare i gemensamhetsanläggningen ofta blir så stor att de borde behandlas som sakägare i förrättningen, se exempel nedan:

- I de fall gemensamhetsanläggningen inte omfattas av undantaget från röstspärren, vilket borde vara det normala för befintliga gemensamhetsanläggningar, kan omvandlingen innebära en stor förändring i möjligheterna till inflytande över förvaltningen till de övriga delägarnas nackdel.
- Andelstalsnormer i gemensamhetsanläggningen är förmodligen inte anpassade till att ägarlägenheter ska vara delägare.
- Gemensamhetsanläggningen kan inte tillgodose samtliga deläggande fastigheters behov. Exempelvis en gemensamhetsanläggning som består av ett parkeringsgarage där antalet parkeringsplatser är färre än antalet lägenheter.

KLM Göteborg bedömer att det finns en risk att hanteringen av befintliga gemensamhetsanläggningar kan utgöra ett hinder mot en omvandling, i synnerhet om övriga delägare i gemensamhetsanläggningen är negativt inställda till förändringen.

Planförhållanden

Områden med äldre bebyggelse omfattas ofta av tomtindelningar eller fastighetsplaner, vilka utgör ett hinder mot bildande av ägarlägenheter i och med att de reglerar fastighetsindelningen. Inom dessa områden kan det därför behövas en detaljplaneändring innan en omvandling kan genomföras, vilket ytterligare fördyrar och förlänger processen för att genomföra en omvandling.

För områden bebyggda med småhus finns det ofta bestämmelser om minsta fastighetsstorlek, eller liknande bestämmelser, som på motsvarande sätt kan förhindra att ägarlägenheter bildas.

Lämplighetsprövning

Möjligheten att bilda ägarlägenheter i småhus innebär att lantmäterimyndigheten ställs inför en ny typ av lämplighetsprövning för en bostadsfastighet. Normalt kan lantmäterimyndigheten luta sig mot den prövning som gjorts vid bygglovsskedet gällande tillgång till exempelvis friyor.

Ska det till exempel ställas krav på att en ägarlägenhet i ett villaområde ska ha tillgång till yta för lek och utevistelse för att den ska anses varaktig lämpad för bostadsändamål?

Övriga kommentarer

Röstspärr i 12 § SFL

De föreslagna bestämmelserna i 12 och 49 §§ SFL har enligt KLM Göteborgs tolkning olika innebörd, där bestämmelsen i 12 § bara avser frågor som rör förvaltningen av delar av den byggnad där ägarlägenheten är belägen medan 49 § avser frågor som rör förvaltningen av hela samfälligheten.

I författningskommentaren till 12 § SFL (avsnitt 20.4, s. 402) anges dock att bestämmelsen har samma innebörd som 49 § 2 st., vilket exemplifieras med att en tvättstuga på gården skulle omfattas av röstspärren. Detta skapar en otydlighet kring hur bestämmelsen ska tillämpas.

*(12 § 2 st.: Begränsningen av en delägars röstetal i första stycket gäller inte i samfälligheter där minst en av delägarfastigheterna är en ägarlägenhetsfastighet, såvitt gäller **frågor som rör förvaltningen av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheten är belägen.**)*

*(49 § 2 st.: Begränsningen av en medlems röstetal i första stycket gäller inte i föreningar där ägare till ägarlägenhetsfastigheter ingår som medlemmar, såvitt gäller **frågor som rör förvaltningen av den eller de samfälligheter som består av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheterna är belägna.**)*

KLM Göteborg anser att det bör förtydligas hur bestämmelserna ska tillämpas.

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

KLM Göteborg har inga synpunkter på förslagen i del II utifrån lantmäterimyndighetens verksamhet.

Leo Elf

Förrättningslantmätare