

Till

Justitiedepartementet

ju.remissvar@regeringskansliet.seju.11@regeringskansliet.se

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun (KLM Stockholm) 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

Utredningen föreslår en ny lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter samt en ny möjlighet att bilda ägarlägenheter i småhus. Utredningen föreslår ändringar i jordabalken, fastighetsbildningslagen, lagen om förvaltning av samfälligheter med flera lagar. Utifrån KLM Stockholms verksamhetsområden lämnas följande synpunkter på utredningens förslag.

Stycke 5.3 Initiativet till omvandling

Stycke 5.3 anger ”*Utredningens bedömning och förslag:*

Det är fastighetsägaren som kan ta initiativet till en omvandling av hyreslägenheter i ett bostadshus till ägarlägenheter.”

- Förslaget till ändring i fastighetsbildningslagen (IO:6) anger att ägare av köp av del av fastighet inte har rätt att begära avstyckning av aktuell fastighetsdel om köpet/förvärvet skett som del av ett led i en omvandling.
- KLM Stockholm noterar att förslaget i praktiken sätter skyddet för köparen utifrån reglerna i jordabalken 4:7 ur spel, detta då ett köp av del av fastighet blir ogiltigt om fastighetsbildning inte söks inom sex månader från att köpehandlingen upprättades. Förslaget på ändring i fastighetsbildningslagen medför att säljaren (fastighetsägaren) ensam kan välja att låta köpet förfalla genom att inte ansöka om förrättning samtidigt som köparen inte har rätt att ansöka om avstyckning och därmed inte kan agera för att skydda köpet.

- KLM Stockholm noterar vidare att det i förslaget inte framgår huruvida hyresgästerna ska ses som sakägare eller inte i förrättning som hanterar omvandling, detta varken i roll som ägare enligt köp (men utan rätt att ansöka om förrättning), som hyresgäst i lägenhet som berörs av omvandling eller som "hyrköpare" (som tolkas baseras på någon form av "avtal om framtida köp"). Ett tydliggörande avseende detta skulle underlätta prövning och hantering av förrättningar vid ett införande av lagförslaget.

Stycke 5.4 Omvandlingens omfattning

Stycke 5.4 anger *"Utredningens förslag: En omvandling av hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter ska som huvudregel omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. En del av en byggnad kan enligt dagens regler avstyckas och bilda en egen fastighet. En sådan del av en byggnad, till exempel en trappuppgång med omkringliggande lägenheter, ska anses som en egen byggnad vid tillämpning av regeln att omvandlingen ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. Det ska också vara möjligt att dela upp en byggnad "på höjden" för att få till stånd ägarlägenheter på till exempel vissa våningsplan. Byggnaden ska kunna delas upp i två eller flera fastigheter när syftet är att omvandla lägenheterna inom en av de nybildade fastigheterna till ägarlägenheter. Det krävs då att samtliga fastigheter är lämpliga förvaltningsobjekt och att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen. För ägarlägenheter som bildas i småhus ska det vara möjligt att bilda enstaka ägarlägenhetsfastigheter. Kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning ska inte gälla vid tredimensionell fastighetsbildning som har till syfte att ägarlägenheter ska bildas i någon av de nybildade fastigheterna."*

- Förslaget anger att huvudregeln utgår från att samtliga bostadslägenheter i en byggnad omvandlas. Detta bedömer KLM Stockholm vara en bra utgångspunkt då det kan bli problematiskt med både kortsiktig och långsiktig förvaltning om några är ägarlägenheter och resten hyreslägenheter. Detsamma uppstår om det blandas

bostadsrätter med ägarlägenheter i samma byggnad där man till stor del nyttjar samma funktioner mm. Att begränsa möjligheten till succesiv/partiell omvandling utifrån att de om- och nybildade fastigheterna ska utgöra lämpliga förvaltningsobjekt bedöms därför vara bra.

- Problematik kring förvaltning kan bland annat bero på att det finns olika lagstiftning som styr förvaltning och hantering av ägarlägenheter, hyresrätter respektive bostadsrätter, utifrån förvaltning av gemensamma utrymmen och ordningsregler/störning mm. Utöver detta finns lagstiftningen kring förvaltning av samfälligheter. Det finns examensarbeten som pekar på att det redan idag finns indikationer på att boende i ägarlägenheter tycker att det är svårt att hantera och förstå hur förvaltning och ägande är uppdelat och ska hanteras. Kanske framförallt när det i byggnaden är en blandning av exempelvis permanent boende, andrahandshyresgäster och företag som nyttjar lägenheter för övernattnings till sina anställda. En ytterligare blandning av olika förvaltare och ägare för olika delar av samma byggnad kan öka komplexiteten i dessa frågor.
- 3D-fastighetsbildning av en bostadsfastighet med flera lägenheter kan idag i normalfallet inte tillskapas av endast delar av ett befintligt bostadshus, då bostadsanvändningen generellt ses som en sammanhållen enhet, vilken också ofta har många gemensamma funktioner inom byggnaden och bedöms lämplig att förvalta som en enhet. Vid blandade upplåtelseformer blir det också ofta svårare att bedöma dels vad som bör ingå i en ägarlägenhetssamfällighet (som omgärdar ägarlägenheterna) respektive kvarstå på stamfastigheten (med hyresrätter) och dels hur gemensamhetsanläggningar och andra rättigheter ska utformas på ett lämpligt sätt (både avseende avgränsning och andelstal mm). Exempelvis kan brandsäkerhetsfrågan bli problematisk då fastighetsägaren ansvarar för eget brandskydd. När det är en fastighetsägare för en hel byggnad finns ett övergripande ansvar för alla lägenheter.

Brandskydd för en lägenhet inkluderar ofta andra lägenheters dörrar i tex en lägenhetskorrridor (eftersom enskild lägenhets brandskydd kan vara beroende av andra lägenheters brandskydd för dörr mm), vilket kräver rätt att kontrollera andras dörrar för att uppfylla det egna brandsäkerhetskravet som fastighetsägare. Att säkerställa detta blir normalt mer komplext om det är olika typer av upplåtelseform för de berörda lägenheterna:

- Lagstiftningen för fastighetsbildning som den ser ut idag är generellt inte skapad för successiv utökning av ägarlägenheter i ett bostadshus, dels reglerna kring 3D-fastighetsbildning i allmänhet och ägarlägenheter i synnerhet, men även angränsande lagstiftning som tex anläggningslagen. Att bilda gemensamhetsanläggningar för fastigheter med skilda typer av användningar kan skapa en problematik avseende en bra och rättvis andelstalfördelning, detta oavsett vilken typ av anläggning och fastigheter det gäller. Om en succesiv omvandling till ägarlägenheter genomförs krävs troligen dessutom omprövning av bildade gemensamhetsanläggningar, då behovet av vad som ska vara gemensamt kan skilja mellan ägarlägenheter och hyreslägenheter respektive bara ägarlägenheter. Vid en sådan omprövning blir alla ägare till befintliga ägarlägenheter sakägare då de är berörda av ändringen. Att ompröva och justera befintliga gemensamhetsanläggningar på sådant sätt medför längre handläggningstid och högre förrättningskostnad samt utökar sakägarkretsen i de senare förrättingarna. Både utformning av anläggningen och justering av andelstal påverkar normalt också ersättningar mellan delägarna eftersom ägandet ändras.
- Lagstiftning kring ägarlägenheter idag bedöms till stor del utgå från och generellt fungera utan problem vid ett nyproducerat flerbostadshus med enbart lägenheter. Ofta finns dock en blandning av olika användningar i samma byggnad där bostäder som avses bilda ägarlägenheter finns, vilket utgör en komplexitet i sig. Redan vid en

mindre kommersiell lokal i bottenvåningen uppkommer ibland problem vid prövning av lämplig fastighetsindelning, exempelvis om den är för liten för att utgöra egen fastighet (dvs inte lämplig enligt FBL 3:1, inkl förvaltningsvillkoret) och samtidigt inte bedöms kunna vara del i en ägarlägenhetssamfällighet (vid tolkningen att en kommersiell lokal inte kan utgöra del av gemensamma funktioner som behövs för att ägarlägenheterna ska fungera och därmed ingå i ägarlägenhetssamfällighet och/eller gemensamhetsanläggning för alla ägarlägenheter, jämför tex bärande konstruktioner, entré, ledningar, utomhusyta, fasader). Att även kunna blanda ägarlägenheter och hyreslägenheter i en sådan byggnad skulle ytterligare öka komplexiteten i prövning och hantering.

- Det är rimligt att ha ett minimiantal avseende samlade ägarlägenheter utifrån förvaltningsmässiga skäl. Att enbart en bostadslägenhet i ett flerbostadshus skulle utgöra en fastighet, utan att finnas i ett sammanhang med fler lägenheter av samma typ, kan vara svårt att se som ett lämpligt förvaltningsobjekt.

KLM Stockholm bedömer att det skulle vara väldigt hjälpsamt både utifrån effektivitet och tydlighet om det i förslaget mer tydligt redogjordes för i vilka fall en succesiv/partiell omvandling till ägarlägenheter kan respektive inte kan vara möjlig.

- Förslaget till ändring i fastighetsbildningslagen tycks inte innefatta några justeringar eller tillägg kring vilken typ av underlag som ska krävas för att kunna omvandla ägarlägenheter från hyresrätter respektive tillskapa ägarlägenheter i småhus.
- Vid ombildning från hyresrätter eller ägarlägenheter i småhus kommer fastighetsbildningen att bli aktuell i befintliga byggnader av olika ålder. Redan idag är det ibland svårt vid 3D-förrättningar att få in ritningsunderlag som är korrekt och tydligt. Det finns vid all 3D-fastighetsbildning ett behov att veta vem som äger och ansvarar för vad och beskriva dessa gränser, vilket innebär att relativt

detaljerat underlag för konstruktioner och ledningar och andra funktioner behövs (ritningar och verbala beskrivningar). Vanliga 3D-fastigheter utgörs oftast av större volymer där det viktigaste är att säkerställa de yttre gränserna samt eventuella ledningar och annat som är berörda av bildande av rättigheter. När det gäller ägarlägenheter är gränsdragningen placerad i respektive lägenhet varför detaljeringsnoggrannheten och korrektheten normalt behöver vara större även inom "ytterväggarna". Med dagens lagstiftning krävs att lägenheterna inte nyttjats som bostad senaste åtta åren, vilket normalt medför att moderna och aktuella ritningar tas fram i samband med bygglov och byggnation. Byggnaderna är ofta också planerade för ägarlägenheter från början, exempelvis utifrån att dra ledningar i schakt och separera det som ägarlägenheterna ska nyttja enskilt. Ett äldre hus är normalt inte planerat för ägarlägenheter och det kan vara svårt att veta var olika funktioner är lokaliserade (ledningar i väggar/golv/tak, bjälklag i förhållande till ytskikt mm) och svårt att hantera infrastruktur som VA, värme mm på ett lämpligt sätt när det inte är planerat för att fungera vid en uppdelning på flera fastigheter. För äldre byggnader saknas ofta korrekta ritningar som visar exakt var väggar och installationer finns, vilket medför att det är svårt att säkra gränser och rättigheter och få korrekta ritningar. Det kan också ta längre tid att få fram underlag och att genomföra förrättningen om det inte finns tillförlitligt material vid förrättningens start och utredningar och annat arbete krävs för att få fram behövlig information.

- Hantering av 3D-fastighetsbildning generellt och kanske ägarlägenheter i synnerhet tar normalt många fler handläggningstimmar per lägenhet än motsvarande antal lägenheter vid hantering av en 2D-fastighet. Ett genomförande av omvandlingslagen och justeringarna avseende ägarlägenheter i småhus kan medföra en ökad efterfrågan av tillskapande av ägarlägenheter. Handläggningstiderna för samtliga lantmäteriförrättningar

kommer då sannolikt att påverkas då denna typ av ärenden generellt tar längre tid och är mer komplexa. I det fall oklarheter finns i inkomna underlag, exempelvis för att gamla handlingar används eller om fastighetsägaren inte vet var befintliga anläggningar och ledningar är belägna, bedöms handläggningstiden i respektive ärende att bli än längre, både avseende nedlagda handläggningstimmar och avseende tid från ansökan till beslut. Fler handläggningstimmar medför också en högre förrättningskostnad.

KLM Stockholm bedömer att det skulle vara hjälpsamt både utifrån effektivitet och tydlighet om stöd i lagstiftning eller på annat sätt finns för att kunna ställa krav på aktuella korrekta ritningar vid all 3D-fastighetsbildning, och då framförallt om ändrade regler gör att ägarlägenheter kan bildas i befintliga bostadshus.

Stycke 12.1 Behov av ändringar i villkoren för att bilda ägarlägenheter

Stycke 12.1 anger "*Förslag: Villkoret i 3 kap. 1 b § andra stycket 1 fastighetsbildningslagen om att utrymmet som ägarlägenheten ska omfatta inte de senaste åtta åren får ha använts för bostadsändamål (åttaårsregeln) justeras på så sätt att det villkoret inte gäller vid omvandling eller när en ägarlägenhet bildas av ett utrymme i ett en- eller tvåbostadshus. Fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas ska få ske om ägarlägenhetsfastigheten genom fastighetsbildningen kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst två ägarlägenhetsfastigheter. Detta villkor ska gälla såväl vid nyproduktion som vid omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet bildas av ett utrymme i ett en- eller tvåbostadshus (småhus) ska en enstaka ägarlägenhet kunna bildas.*"

- Förslaget till ändring i fastighetsbildningslagen (3:1b) anger att regeln om att utrymmet som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet använts

som bostadslägenhet inte ska tillämpas för ägarlägenheter som omvandlas eller bildas i småhus.

KLM Stockholm bedömer liksom utredningen att ett sådant undantag behöver tillkomma för att kunna möjliggöra fastighetsbildning enligt förslaget avseende ombildning från hyresrätter respektive bildande av ägarlägenheter i småhus.

Stycke 13.1 Omröstningsregler på föreningsstämma

Stycke 13.1 anger *"Förslag: Röstspärren vid omröstning enligt andelstalsmetoden på föreningsstämma ska inte tillämpas i samfällighetsföreningar där ägarlägenheter ingår som medlemmar vid omröstning i frågor som rör förvaltningen av den eller de samfälligheter som består av delar av den byggnad som ägarlägenheterna inryms i."*

- I förslaget ingår att i 12 § SFL införa ett undantag mot röstningsspärren vid delägarsammanträde om frågan gäller "förvaltningen av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheten är belägen". Detta bedöms utifrån formuleringen innebära att regeln inte enbart blir aktuell när det gäller gemensamhetsanläggningar där enbart ägarlägenheter är delägare, utan det kan även tex få bäring på en gemensamhetsanläggning för ett garage som helt eller delvis är beläget inom samma byggnad som ägarlägenheter finns. Sådana gemensamhetsanläggningar kan ha både ägarlägenheter och andra typer av fastigheter (tex flerbostadshus eller kontorshus) som deltagande. Detta är mycket vanliga förhållanden i tex Stockholm där staden är tätbebyggd och gäller både befintliga gemensamhetsanläggningar (där andelstal för nuvarande hyresfastighet kan fördelas på ägarlägenheterna vid omvandling) och tillkommande (när en ny gemensamhetsanläggning behövs). Det finns även fall tex inom ett kvarter där det kan vara svårt att bedöma exakt var den ena byggnaden slutar och nästa börjar. Det bedöms också, delvis utifrån ovan resonemang, kunna framkomma svårigheter att bedöma i vilka fall en gemensamhetsanläggning faller in under undantaget för ägarlägenheter eller inte. Redan idag uppfattar många fastighetsägare att

röstningsreglerna är svårbegripliga. Att införa nya särskilda regler och undantag kan öka svårigheten att förstå vad som gäller i vilken situation.

- Att införa undantaget innebär i många fall i praktiken att istället för att som idag, när fyra ägare till ägarlägenheter (fyra delägare) i vissa frågor kan fatta majoritetsbeslut i förhållande till en ägare till ett hyreshus med fem lägenheter (en delägare), så kan ägaren till hyreshuset med 5/9 av andelarna fatta majoritetsbeslut i förhållande till de fyra övriga delägarna som tillsammans har 4/9 av andelarna. Båda varianterna ger i vissa fall och frågor vad som kan uppfattas som ett oproportionerligt stort inflytande för en eller ett fåtal delägare.

KLM Stockholm ser gärna ett förtydligande gällande vad som avses med "byggnad där ägarlägenhetsfastigheten är belägen"

Stycke 14.2 Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete

KLM Stockholm bedömer det som lämpligt att tydliggöra samfällighetsförenings rätt till tillträde i en ägarlägenhet för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

Stycke 15 Tomträtt

Stycke 15 anger "*Förslag: Omvandling till ägarlägenheter ska inte kunna ske av en bostadslägenhet i en byggnad som inte utgör tillbehör till en fastighet.*"

KLM Stockholm bedömer det som en lämplig avgränsning att inte möjliggöra omvandling till ägarlägenheter i fastigheter upplåtna med tomträtt, då själva lägenheten i det fallet inte utgör del av fastighetstillbehör.

Stycke 16.1.4 Systemet bör utvidgas så att en- eller tvåbostadshus kan delas upp i separata fastigheter

Stycke 16.1.4 anger "*Förslag: Ett en- eller tvåbostadshus ska kunna delas upp i två separata fastigheter på höjden.*" I texten står sedan "*Möjligheten att dela upp ett en- eller*

tvåvåningshus i två separata fastigheter på höjden skulle medföra en ny valmöjlighet för villaägare.”

- Förslaget till ändring i fastighetsbildningslagen (3:1b) anger att regleringen avseende minsta antal ägarlägenhetsfastigheter i sammanhållen enhet inte gäller vid bildande av ägarlägenhet i en- eller tvåbostadshus (småhus). Samtidigt justeras det minsta antalet, för andra ägarlägenheter än i småhus, från tre till två. Det framgår dock i förslaget till lagtext varken att uppdelning i ägarlägenhet(er) i småhus förutsätter att det finns två bostadsenheter (för att kunna dela upp i två separata fastigheter enligt förslaget) eller att det ska vara två bostadsenheter som är separerade på höjden och inte enbart i sidled (som förslaget anger).
- Förslaget till lagändring, utifrån skrivningarna i förslagen, uppfattas vara utformat att avse enbart småhus med två bostadsenheter som är separerade på höjden. Detta utifrån att en byggnad med endast en bostadsenhet/ lägenhet inte är möjlig att dela upp i två fastigheter, att fler än två bostadsenheter/lägenheter inte utgör en- eller tvåbostadshus (småhus) enligt definitionen samt att fastigheterna ska vara separerade på höjden.

KLM Stockholm bedömer att en förtydligad lagtext avseende om förslaget avser enbart småhus med två bostadsenheter som är separerade på höjden skulle underlätta både tydlighet och tolkning av aktuella lagparagrafer.

- Många småhus, framförallt inom tätbebyggda områden, omfattas av detaljplan. Dessa planer reglerar ofta fastigheters utformning i form av minsta fastighetsstorlek, maximal andel som får bebyggas inom respektive fastighet, högsta antal fastigheter inom ett planområde och liknande. Detta gäller både planer som tagits fram före och efter tillkomsten av lagstiftning som möjliggör 3D-fastighetsbildning respektive ägarlägenheter. Dessa typer av planbestämmelser kan idag hindra traditionell 2D-avstyckning av exempelvis parhus och skulle även kunna hindra bildande av

ägarlägenheter utifrån att sådan fastighetsbildning skulle bedömas strida mot detaljplanen. Det bedöms inte i förslaget framgå huruvida sådana regler avses fortsatt gälla för bildande av ägarlägenheter i småhus eller om det avses föreslås någon form av undantagsbestämmelser kring detta. Att detta inte tydligt framgår kan utgöra en otydlighet i sig kring hur reglerna kan appliceras.

KLM Stockholm bedömer att en förtydligad lagtext avseende om förslaget är tänkt eller inte tänkt att kunna tillskapa ägarlägenheter i småhus där det finns planbestämmelser om fastighetsutformning skulle underlätta både tydlighet och tolkning av aktuella lagparagrafer.

Stycke 16.4 Samverkansfrågor gällande ägarlägenheter i småhus

Stycke 16.4.3 anger "*Förslag: För samfälligheter med endast två deltagande fastigheter, varav minst en av fastigheterna är en ägarlägenhet, ska det inte krävas att samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. I sådana samfälligheter ska delägarförvaltning vara tillåten.*"

Stycke 16.4.5 anger "*Förslag: Kan vid delägarförvaltning delägarna inte enas rörande förvaltningen av en samfällighet som tillförsäkrar en ägarlägenhetsfastighet behövliga rättigheter ska, om någon delägare begär det, lantmäterimyndigheten kunna förordna att samfälligheten ska förvaltas av en god man, som utses av lantmäterimyndigheten.*"

- I förslagets nya paragrafer 16a-16c §§ SFL möjliggörs för att lantmäterimyndigheten i vissa fall ska förordna god man för förvaltning av delägarförvaltnad samfällighet där oenighet om förvaltningen föreligger samt bedöma uppdragets omfattning.
- Förslaget redogör för att lantmäterimyndigheterna är bäst lämpade att hantera förordnande om god man i dessa frågor. Frågor kring förvaltning av samfälligheter är dock inget som lantmäterimyndigheterna hanterar. I de normala arbetsuppgifterna bildar lantmäterimyndigheterna bland annat gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter, men har ingenting med

själva förvaltningen att göra. Lantmäterimyndigheterna får inte själva tolka sina tidigare beslut och exempelvis redogöra för hur förvaltning ska ske av en gemensamhetsanläggning/marksamfällighet. Lantmäterimyndigheterna hanterar enligt gällande lagstiftning vid behov delägarsammanträden. Dessa är generellt ganska få, utgör inte förvaltning av samfälligheter och hålls i väldigt avgränsade frågor. Att utse god man som förvaltare till delägarförvaltd samfällighet skulle innebära en ny uppgift för lantmäterimyndigheterna. I det fall lantmäterimyndigheterna ska åläggas detta uppdrag kan kompetensutveckling krävas, då tillräcklig sakkunskap om förvaltning för att kunna besluta om vad som ska ingå i den gode mannens förordnande generellt inte bedöms finnas hos lantmäterimyndigheterna, samt att den tid som läggs på detta behöver tas från kärnverksamheten såsom handläggning av lantmåteriförrättningar.

KLM Stockholm önskar förtydliganden kring mer exakt hur god man ska utses, vilka kvalifikationer som behövs och hur dessa ska säkerställas, om upphandling enligt LOU behöver göras, hur taxan för lantmäterimyndighetens arbete respektive god man bestäms, vad som sker om någon god man med rätt kvalifikationer inte kan hittas eller om god man avsäger sig sitt uppdrag mm.

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

KLM Stockholm har inga synpunkter på förslagen i del II utifrån den verksamhet som KLM Stockholm bedriver.

Magnus Edén
Chef

Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun