

2025-04-15

Till
Justitiedepartementet
ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Nätverket för kommuner med lantmäterimyndighet (KLM) 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. Utöver det föreslår utredningen ändringar i jordabalken, fastighetsbildningslagen, lagen om förvaltning av samfälligheter med flera lagar. Utifrån Nätverket för kommuner med lantmäterimyndighets (nedan KLMs) områden med intressen att bevaka lämnas följande synpunkter på utredningens förslag.

Kommentarer till nya lagen om omvandling

KLM uppfattar förslaget som att det ligger helt på fastighetsägaren att inkomma med en korrekt förteckning över hyresgästerna vilket då innebär att lantmäterimyndigheten inte gör någon utredning i frågan. Varken vid förrättningens inledande eller innan beslut. Det är otydligt om hyresgästerna som berörs av omvandlingen är sakägare i förrättningen och huruvida fastighetsbildningslagens (FBL) bestämmelser om utredning och hantering av sakägare ska tillämpas, se FBL 4:11 och 4:25. En felaktig hantering från lantmäterimyndighetens sida innebär att förrättningen kan angripas med extraordinära rättsmedel.

Utredningen föreslår att det görs ett undantag i omvandlingsfallen från en förvärvares rätt att ansöka om fastighetsbildning. Det hänger samman med förslaget att en omvandling måste omfatta alla lägenheter i en byggnad eller byggnadsdel. Konsekvensen av det blir att en köpare av en blivande ägarlägenhet inte själv kan skydda köpet enligt jordabalken (JB) 4:7. Vid en kraftig prisuppgång på marknaden kan fastighetsägaren därmed, genom att inte ansöka om förrättningen, få köpet ogiltigt eftersom ingen ansökan om lantmäteriförrättning skickas in som skyddar köpet utan att köparen har möjlighet att agera.

Påverkan på handläggning av lantmäteriförrättningar

Handläggningen av lantmäteriförrättningar kommer påverkas och KLM befarar att handläggningstiden kommer bli längre och mer omständlig. I och med att äldre byggnader i större utsträckning kan komma omvandlas ökar komplexiteten med att dela upp och tydliggöra var det gemensamma respektive enskilda går. Det kan även försvåras av otydliga ritningar eller när man inte följt ritningar vid byggandet. Kan det finnas ett behov av att lantmäterimyndigheten ska kunna ställa krav på aktuella ritningar? KLM befarar att utredningen annars kan bli omfattande och förrättningskostnaderna därmed höga till följd av bristfälligt ritningsunderlag.

KLM vill också påpeka att planbestämmelser om till exempel avstånd till fastighetsgräns m.m. kan utgöra hinder mot att bilda ägarlägenheter.

Lag om förvaltning av samfälligheter

I 12 § SFL införs ett undantag mot röstningsspärren vid delägarsammanträde om frågan gäller ”förvaltningen av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheten är belägen”. Det kan därmed uppstå tolkningsproblem med att avgränsa den aktuella byggnadsdelen. I den täta staden sammanbyggs byggnader med bostadsdelar med andra funktioner såsom underjordiska garage, gemensamma förråd med mera. KLM ser en risk med förslagets utformning och ser gärna ett förtydligande. Samma gäller med lydelsen i det nya andra stycket i 49 §. Konsekvensen för befintliga gemensamhetsanläggningar där anläggningen berör aktuell byggnadsdel är svåröverblickbar. Röstningsreglerna uppfattas redan idag

som svårbegripliga, införandet av undantag kan försvåra förståelsen ytterligare.

Förslaget innebär enligt de nya paragraferna 16a-16c §§ SFL att lantmäterimyndigheten ska förordna god man för förvaltning av delägarförvaltnad samfällighet där oenighet om förvaltningen föreligger. Lantmäterimyndigheten ska även bedöma uppdragets omfattning. Detta är en ny uppgift för lantmäterimyndigheten. Uppgiften medför en rad praktiska frågor om hur myndigheten ska hantera förfarandet. Förslaget innehåller varken problematisering eller svar på ett flertal frågor. Hur ska god man utses? Vilka kvalifikationer behövs och hur förhåller sig förslaget till offentlig upphandling och reglerna i LOU eller ska myndighetens egen personal förordnas som gode män? Vem bestämmer taxan för utsedd god man? Uppdragstaxan är idag olika på olika lantmäterimyndigheter. KLM bedömer att förslaget innebär ytterligare en belastning på en verksamhet med begränsade lantmätarresurser samt att flera frågor lämnas obesvarade. Eftersom flera frågor är obesvarade av utredningen går det inte heller bedöma vilken myndighet som är bäst lämpad att utse god man.

Ägarlägenheter i småhus

Väldigt många småhus omfattas av detaljplan. I planerna är det vanligt med planbestämmelser som reglerar fastighetsstorlek m.m. som i många fall skulle kunna hindra bildande av ägarlägenheter eftersom en sådan fastighetsbildning skulle kunna strida mot detaljplanen. Om förslaget är tänkt att kunna appliceras på majoriteten av landets småhusfastigheter kan det behöva införas undantagsbestämmelser.

Problemet med otydliga eller avsaknad av ritningar och var gränser ska gå gäller även för ägarlägenheter i småhus.

Utredningen föreslår en möjlighet för en samfällighetsförening att initiera en process om tvingande försäljning vid störningar. KLM ser behov av regler även för ägarlägenheter i småhus där det enligt förslaget inte behöver finnas någon förening. Ska det först krävas bildande av en samfällighetsförening för att möjliggöra tvångsförsäljning?

Avslutande kommentarer

KLM vill framföra att förslaget kan komma att medföra konsekvenser för samhällsplaneringen, som inte belyses tillräckligt i utredningen och att det finns oklarheter i det nya författningsförslaget för lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter. KLM ser också risker med att kunna ombilda hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter då dess förvaltning blir komplex och att förslaget inte belyser dessa risker tillräckligt.

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Nätverket för kommuner med lantmäterimyndighet (KLM) har inga synpunkter på förslagen i del II utifrån de intressen nätverket har att bevaka.

Angelica Oscarsson Ström

Ordförande

Nätverket för kommuner med lantmäterimyndighet