



Jan Lind
Administrativa avdelningen
Telefon: 08-508 264 71
jan.lind@expl.stockholm.se

Till
Exploateringsnämnden 2008-06-12

Ägarlägenheter Remiss av PM från Justitiedepartementet

Förslag till beslut

1. Exploateringsnämnden besvarar kommunstyrelsens remiss av justitiedepartementets PM om ägarlägenheter med exploateringskontorets tjänsteutlåtande.
2. Protokollet i detta ärende förklaras omedelbart justerat.

Krister Schultz

Ann-Charlotte Nilsson

Sammanfattning

Justitiedepartementet har utarbetat ett förslag till lagregler för ägarlägenheter i Sverige. Det bygger delvis på ett tidigare remissbehandlat betänkande "Att äga sin lägenhet" (SOU 2002:21).

Exploateringskontoret framhåller att ett införande av en helt ny bostadsform inte enbart är en fråga om fastighetstekniska frågeställningar. Kontoret understryker således vikten av att skatte- och finansieringsfrågorna ges tillfredsställande lösningar innan ett system med ägarlägenheter införs.

För att undvika att oseriösa hyresvärdar förvärvar ägarlägenheter för uthyrning



bör övervägas om förvärv av ägarlägenheter, i de fall de inte är avsedda för köparens eget boende utan för uthyrning, ska prövas enligt lagen om förvärv av hyresfastigheter m.m.

Kontoret ställer sig bakom förslaget att inte tillåta tomträttsupplåtelse för ägarlägenheter så länge lagstiftningen inte tillåter blandade upplåtelseformer i ett och samma byggnadsverk.

Bakgrund

Frågan om boendes besittningsskydd och ägarlägenheter e.d. har i olika sammanhang övervägts ända sedan 1881. Det senaste förslaget presenterades i ägarlägenhetsutredningens betänkande "Att äga sin lägenhet" (SOU 2002:21).

Gatu- och fastighetsnämnden besvarade den 20 augusti 2002 remissen av betänkandet med gatu- och fastighetskontorets tjänsteutlåtande den 30 juli 2002 vari sammanfattningsvis framhölls följande.

Utredningen presenterar en svensk modell för ägarlägenheter. Vidare analyseras skälen för och emot ägarlägenheter. Utredningen tar däremot inte ställning till om ägarlägenheter bör införas.

Gatu- och fastighetskontoret har inga invändningar mot föreslagen grundmodell för ägarlägenheter.

Vi anser dock att man inte bör införa oprövade nya boendeformer ens i liten skala innan de i vart fall utretts ordentligt i alla relevanta avseenden. Ett införande i stor skala bör med fördel ske först efter en praktisk försöksverksamhet.

I motsats till utredningen anser vi att det ska vara lagligen möjligt att upplåta mark även för ägarlägenheter med tomträtt. Kommunerna och övriga berörda aktörer får sen själva avgöra i vilken utsträckning möjligheten ska utnyttjas.

Framförallt vill vi understryka vikten av att de i dagsläget helt outredda skattefrågorna ges tillfredsställande lösningar innan ett system med ägarlägenheter införs. Särskilt måste undersökas och elimineras eventuella skattefällor för boende och föreningar, på samma sätt som vi sedan länge krävt för bl.a. kooperativ hyresrätt.

Reservationer anmälades av (s), (v) och (mp). Särskilt uttalande gjordes av (m), (fp) och (kd).

Kommunstyrelsen besvarade remissen den 25 september 2002 med hänvisning till vad föredragande borgarrådet Sten Nordin (m) hade anfört. Staden anser enligt yttrandet att man ska införa ägarlägenheter helt och hållet, inte bara i nyproduktionen.

Efter remissbehandlingen bedömde regering och riksdag att det inte borde införas någon lagstiftning om ägarlägenheter.

Den 1 januari 2004 trädde reglerna om s.k. tredimensionell fastighetsindelning i kraft. Det senaste året har frågan om ägarlägenheter övervägts inom Justitiedepartementet som nu redovisat en PM med förslag.

Remissbehandlingen

Justitiedepartementet har remitterat sitt förslag till ett 40-tal instanser däribland Stockholms stad för yttrande senast den 30 juni 2008. Remissinstanserna har också inbjudits till ett remissmöte den 4 juni 2008.

Inom staden har kommunstyrelsen remitterat förslaget till exploateringsnämnden, stadsbyggnadsnämnden, stadsledningskontoret och Stockholms Stadshus AB för yttrande senast den 13 juni 2008.

Ärendet

Justitiedepartementets promemoria bygger på det tidigare remissbehandlade betänkandet "Att äga sin lägenhet" (SOU 2002:21). Vid beredningen inom departementet har förslaget kommit att få en delvis annan utformning än som föreslogs i betänkandet. Departementet har därför funnit anledning att inhämta kompletterande synpunkter från berörda myndigheter och organisationer på förslaget sådant det nu är utformat.

Förslaget har av departementet sammanfattats enligt följande.

I denna promemoria som har upprättats i form av ett utkast till lagrådsremiss, föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att inrätta s.k. ägarlägenheter i Sverige. Enligt förslaget ska en ägarlägenhet utgöra en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, avsedd att rymma endast en bostadslägenhet.

De regler som gäller för bildande och nyttjande av andra tredimensionella fastigheter föreslås i princip gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Det innebär bl.a. att en ägarlägenhetsfastighet ska kunna hyras ut eller överlåtas utan några



särskilda begränsningar. Dessutom föreslås vissa särskilda regler för ägarlägenhetsfastigheter. En förutsättning för att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas är enligt förslaget att det därigenom åstadkoms sammanhållna enheter om minst tre sådana fastigheter. I promemorian föreslås vidare att ägarlägenhetsfastigheter tills vidare ska kunna bildas endast vid nyproduktion. Vissa nya regler om rättsförhållandet mellan grannar föreslås. De nya reglerna innebär bl.a. att en lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar ska kunna föreläggas vid vite att upphöra med störningarna.

I promemorian föreslås också att det nuvarande kravet på att tredimensionella fastigheter avsedda för bostadsändamål ska vara ägnade att omfatta minst fem bostadslägenheter ändras. Andra slag av tredimensionella fastigheter avsedda för bostadsändamål än ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas om fastigheten är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2009.

Förslaget i dess helhet finns tillgängligt under Justitiedepartementet på www.regeringen.se.

Exploateringskontorets synpunkter

Exploateringskontoret vill i likhet med dåvarande gatu- och fastighetskontoret framhålla att ett införande av en helt ny bostadsform på den svenska bostadsmarknaden inte enbart är en fråga om fastighetstekniska frågeställningar, även om ändamålsenliga sådana lösningar givetvis är av avgörande betydelse för hur lyckosam en ny boendeform kan bli.

Kontoret understryker således vikten av att alla *skattefrågor* ges tillfredsställande lösningar innan ett system med ägarlägenheter införs. Särskilt måste undersökas och elimineras eventuella skattefällor för boende och föreningar, på samma sätt som gatu- och fastighetskontoret i samråd med stadsledningskontorets skatteexpertis tidigare krävt för bl.a. kooperativ hyresrätt (sedan 1991).

Det är därför mycket positivt att Justitiedepartementet konstaterar att förslagen i lagstiftningsärendet aktualiserar behovet av kompletterande ändringar i skattelagstiftningen. Chefen för Finansdepartementet uppges i juni 2007 ha gett en särskild utredare i uppdrag att utarbeta förslag till de kompletterande skatteregler som behövs för ägarlägenheter. En utgångspunkt för uppdraget sägs vara att det ska råda neutralitet i beskattningen mellan småhus och ägarlägenheter. Uppdraget beräknas bli klart under våren 2008.

Däremot framgår inte av Justitiedepartementets förslag hur *bostadsfinansieringsförutsättningarna* är tänkta att lösas. Också detta bör klarläggas innan ett system med ägarlägenheter införs.

Den närmare genomgången av alla de *fastighetsrättsliga spörsmål* som tas upp i promemorian får förutsättas i första hand göras av stadsbyggnadsnämnden och dess kontor som inom staden ansvarar för fastighetsbildningsfrågor.

Exploateringskontoret har för sin del följande kommentarer i de delar som närmast rör exploateringsnämndens ansvarsområden.

Utredningen föreslår att ägarlägenheter inte ska omfattas av bestämmelserna om kommunalt *förköp*. I det fall staden skulle ha behov att få rådighet över ett markområde bebyggt med ägarlägenheter torde enligt kontoret bestämmelserna om kommunalt förköp ha begränsad användning. Eventuella förvärv av ett större antal lägenheter kan sannolikt ske både snabbare och enklare på annat sätt.

Utredningen föreslår vidare att ägarlägenheter ska kunna hyras ut. Det bör därför övervägas om förvärv av ägarlägenheter, i de fall de inte är avsedda för köparens eget boende utan för uthyrning, ska prövas enligt lagen om *förvärv av hyresfastigheter* m.m. På så sätt kan man undvika att oseriösa hyresvärdar förvärvar ägarlägenheter för uthyrning.

Utredningen föreslår att det bör införas ett förbud mot att upplåta *tomträtt* i en ägarlägenhetsfastighet. Som skäl för detta har utredningen i huvudsak åberopat att en möjlighet till tomträttsupplåtelse motverkar tanken att ägarlägenheter ska ägas direkt av den som bor i lägenheten. En tomträttshavare har i allt väsentligt samma rättigheter och skyldigheter som en lagfaren ägare och samma möjligheter att köpa, pantsätta och sälja tomträten.

Enligt lantmäteriverkets anvisningar till tredimensionell fastighetsbildning är det inte förbjudet att tillämpa tredimensionell fastighetsbildning på tomträtter. Slutsatsen är dock att det endast bör vara tillåtet om fastigheterna (som då innehåller varsin del av ett byggnadsverk uppdelat med tredimensionell fastighetsbildning) antingen är äganderätter eller tomträtter, dvs. att inte blanda upplåtelseformerna i ett och samma byggnadsverk.

Kontoret anser att ägarlägenheter bör jämföras med och hanteras på samma sätt som övriga 3D-fastigheter. Att upplåtelseformerna inte bör blandas innebär att det



inte är ett fritt val för en enskild innehavare av en tredimensionell tomträtt att friköpa sin tomträtt om fastighetsägaren medverkar till detta. För att ett friköp ska kunna ske måste samtliga tomträttshavare inom byggnadsverket medverka till detta och friköpa sina respektive tomträtter, dvs. antingen får samtliga friköpas eller samtliga kvarstå som tomträtter. Kontoret ställer sig dock bakom förslaget att inte tillåta tomträttsupplåtelse för ägarlägenheter så länge lagstiftningen inte tillåter blandade upplåtelseformer i ett och samma byggnadsverk. Om lagstiftningen i framtiden medger detta bör det bli möjligt att upplåta ägarlägenhetsfastigheter med tomträtt.

Slut