

Svenska Bankföreningen

REMISSYTTRANDE

2008-06-30

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associa-
tionsrätt
103 33 STOCKHOLM

Promemoria om ägarlägenheter

(Ju2008/3848/L1)

Svenska Bankföreningen är positiv till att det införs möjligheter att inrätta ägarlägenheter i Sverige och välkomnar därför Justitiedepartementets förslag.

Föreningen vill särskilt framhålla sin tillfredsställelse över att det befintliga fastighetsrättsliga regelverket inklusive reglerna om tredimensionella fastigheter i princip ska gälla också för ägarlägenheter. Detta skapar en trygghet och förutsebarhet samt gör det möjligt att utnyttja befintliga rutiner för ”vanliga” markfastigheter när det gäller fastighetsregistrering, lagfarter, inteckningar och pantsättning, vilket är av central betydelse för kreditgivningen. Föreningen instämmer i departementets uppfattning att ägarlägenhetsfastigheter bör vara fritt överlåtbara i samma utsträckning som andra fastigheter.

I promemorian föreslås att en ägarlägenhetsfastighet får bildas endast om det står klart att det utrymme som fastigheten ska omfatta inte tidigare använts för bostadsändamål.

Bankföreningen anser att denna reglering är alltför strikt och instämmer i den uppfattning som framfördes vid remissmötet på departementet att denna regel bör ändras på det sättet att en tidsgräns på t.ex. tio år i stället införs. Det skulle innebära att endast utrymmen som de senaste tio åren använts för bostadsändamål inte ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Föreningen är dock allmänt sett positiv till en generell möjlighet att ombilda bostadslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, men har förståelse för att departementet gjort bedömningen att det krävs ytterligare beredningsunderlag i den delen innan ett konkret förslag kan läggas fram.

G:\Övrigt\REMISS\Departementen-Regeringen\2008\08-62 ägarlägenheter.doc

Postadress	Gatuadress	Telefon	Telefax	Bankgiro	Plusgiro
Box 7603 SE-103 94 STOCKHOLM www.bankforeningen.se	Regeringsgatan 38	08-453 44 00	08-796 93 95	700-1779	505-8

I promemorian anges att det som gäller för andra tredimensionella fastigheters gränser bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Fastighetens omfång anses i princip utgöras av själva lägenhetsutrymmet och ett ytskikt som tillhör detta. Den närmare avgränsningen föreslås bli utmejslad i den praktiska tillämpningen.

Bankföreningen delar i princip denna uppfattning, men vill i sammanhanget understryka vikten av att t.ex. balkonger, terrasser och uteplatser som finns i anslutning till lägenhetsutrymmet vid fastighetsbildningen kommer att ingå i ägarlägenhetsfastigheten så att osäkerhet inte uppkommer om äganderätten till dessa utrymmen. Balkonger och uteplatser har ett betydande värde och måste därför kunna ingå i ett in-teckningsunderlag och i kreditgivarens pant. Det vore värdefullt om vägledande resonemang med denna innebörd kunde föras in i lagrådsremissen.

I promemorian föreslås en ändring i förköpslagen innebärande att förköp inte får utövas om försäljningen endast avser en ägarlägenhetsfastighet.

Bankföreningen konstaterar att enligt ordalydelsen innebär detta att om försäljningen omfattar fler än en ägarlägenhetsfastighet får förköpsrätt utövas. Föreningen ifrågasätter om detta kan vara avsikten. Ägarlägenhetsfastigheter kan mycket väl komma att bildas genom att en byggherre uppför en byggnad som är indelad i ett antal ägarlägenhetsfastigheter och att försäljning av dessa lägenheter sker först i samband med att byggnaden och lägenheterna färdigställs. Enligt föreningens mening bör även försäljningar av denna typ vara undantagna från förköpsrätten. Detta bör förtydligas i förslaget.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Ulla Lundquist

Tomas Tetzell