

Susanna Höglund
08-508 29 758

Till
Bostads- och integrationsroteln

Dnr 316-1184/2008: Inbjudan till remissmöte över justitiedepartementets promemoria om ägarlägenheter

Bostads- och integrationsroteln har remitterat *Inbjudan till remissmöte över justitiedepartementets promemoria om ägarlägenheter* till bland annat Stockholms Stadshus AB för yttrande. Stockholms Stadshus AB:s yttrande har beretts i samråd med stadsledningskontoret.

Bakgrund

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

Samma regler som för bildande och nyttjande av andra tredimensionella fastigheter föreslås i princip gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. En ägarlägenhet ska kunna hyras ut eller överlåtas utan några särskilda begränsningar. En förutsättning för att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas är enligt förslaget att det finns minst tre sammanhållna 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 bland annat att en lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar ska kunna förläggas vid vite att upphöra med störningarna. Lagändringarna föreslås träda kraft den 1 april 2009.

Koncernledningens synpunkter

Koncernledningen konstaterar att om ägarlägenheter införs, tillförs bostadsmarknaden ytterligare en form för boende i flerbostadshus. Mångfalden i boendet kommer därmed att öka. Valfriheten i boendet för dem som väljer att köpa en ägarlägenhet kommer också att öka. Koncernledningen anser att det är viktigt att främja mångfald och valfrihet i boendet i syfte att tillgodose olika önskemål och prioriteringar.

I promemorian hänvisas till en utredning av Boverket om indikatorer för utvecklingen på bygg-, bostads- och kreditmarknaden från mars 2008. Utredningen finner det sannolikt att den totala produktionen av bostadslägenheter kommer att öka om ägarlägenheter som boendeform

införs i Sverige. Det framkommer också att rörligheten på bostadsmarknaden borde öka med införandet av ägarlägenheter. Mot bakgrund av att Stockholmsregionen kommer att växa med cirka 1 miljon invånare fram till år 2030 och att bostadsmarknaden i regionen idag kännetecknas av stor tröghet, välkomnar koncernledningen konstruktiva initiativ att reformera lagregler som möjliggör högre bostadsproduktion och bättre rörlighet inom bostadssektorn.

Enligt förslaget ska den som äger en ägarlägenhet ha oinskränkt rätt att hyra ut denna. Detta får till följd att utbudet av tillgängliga bostäder kan komma att öka.

I promemorian framgår det att ägarlägenheter endast ska kunna bildas i samband med nyproduktion. Det ska med andra ord inte vara tillåtet att bilda ägarlägenheter genom ombildning av hyresrätter, kooperativa hyresrätter eller bostadsrätter. Det konstateras att ägarlägenheter är en i Sverige oprövad boendeform och att de meningsskiljaktigheter som finns om huruvida ägarlägenheter är en behövlig och lämplig boendeform talar för att gå försiktigt fram. Koncernledningen anser att promemorians ställningstagande i den delen präglas av en överdriven och inte helt logiskt försiktighet. Vid bildandet av andra tredimensionella fastigheter provas det om fastighetsbildningen innebär en långsiktigt hållbar förvaltningsenhet vilket borde vara fallet även i detta sammanhang. Koncernledningen anser att det redan från början ska vara tillåtet att bilda ägarlägenheter genom ombildning. På så sätt tilltar mångfalden på bostadsmarknaden i snabbare takt än om det rådande förslaget blir verklighet.

Koncernledningen ser positivt på att kravet på antal sammanhållna fastigheter, tre stycken, överensstämmer med kraven både avseende bostadsrättsombildningar och övriga tredimensionella fastighetsbildningar där en fastighet omfattar flera lägenheter.

Stockholm som ovan

Irene Lundquist Svenonius