

# Justitiedepartementets promemoria (utkast till lagrådsremiss) om ägarlägenheter, Ju2008/3848/L1

Dnr 801-12520-08/1151

2008-06-23

Justitiedepartementet

103 33 Stockholm

Kronofogdemyndigheten (KFM) avger härmed yttrande över rubricerad promemoria.

KFM tillstyrker i huvudsak de förslag som föreslås i promemorian. Synpunkter lämnas beträffande följande punkter:

- Vikten av att nödvändiga rättigheter görs bestående
- Möjligheterna att komma tillrätta med störningar mellan ägarlägenheter
- Åtgärder mot vanvård av ägarlägenheter
- Tydliggörande av vilka fastighets- och byggnadstillbehör som hör till ägarlägenhetsfastigheten
- Identifiering av de utrymmen som ägarlägenhetsfastigheten deltar i via gemensamhetsanläggning

## **Allmänt**

Beträffande de synpunkter som Riksskatteverket framfört över betänkandet SOU 2002:21 Att äga sin lägenhet vill KFM på nytt särskilt lyfta fram behovet av en översyn av reglerna om fastighets- och byggnadstillbehör. Vidare kvarstår behovet av ytterligare utredning beträffande förslaget om störningar.

Vid exekutiva åtgärder i ägarlägenheter kan liknande problem som vid 3D-fastigheter tänkas uppstå. Det finns inte några uppgifter om verkställighet skett beträffande 3D-fastigheter och därigenom har inte några tillämpningsproblem identifierats. Förslaget har inte någon direkt påverkan på de exekutionsrättsliga reglerna. KFM anser dock att verkställighetsfrågorna särskilt bör följas upp vid en översyn av tillämpningen av lagstiftningen.

## **9.1 Ägarlägenheter ska tillförsäkras nödvändiga rättigheter**

KFM anser att de nödvändiga rättigheter som knyts till ägarlägenheten ska utgöras av gemensamhetsanläggning eller fastighetsbildningsservitut. Om fastighetsägarna tillåts att istället sinsemellan avtala om dylika rättigheter kan det få till följd att dessa upphör vid en eventuell exekutiv auktion (12 kap. 33 § utsökningsbalken).

## **10.2 Särskilt om störningar mellan ägarlägenheter, m.m.**

KFM ställer sig tveksam till om de föreslagna reglerna är tillräckliga för att snabbt och effektivt komma till rätta med störningar mellan ägarlägenheter. KFM verkställer avhysningar och tvångsförsäljningar av bostadsrätter som förverkats på grund av störningar. Erfarenheter från sådan verkställighet har visat på ett stort behov av att komma tillrätta med störningsproblem.

Störningar mellan fastigheter förekommer i viss utsträckning redan idag. De grannelagsrättsliga reglerna har i en del fall visat sig inte vara tillräckliga för att lösa dessa problem. Det finns därför anledning att se över den grannelagsrättsliga regleringen och skapa möjligheter att på ett mer effektivt sätt komma tillrätta med störningsproblem.

Det bör enligt KFM utredas närmare om vilka regler som är lämpliga att använda beträffande störningsproblem mellan ägarlägenheter.

## 10.5 Åtgärder mot vanvård av ägarlägenheter

KFM anser att det behöver tydliggöras under vilka förutsättningar tillträde till en ägarlägenhet kan genomföras med tvång. Det kan t.ex. handla om tillträde för att utföra arbete på stamledningar, jfr. bostadsrättsförenings rätt enligt 7 kap. 13 § bostadsrättslagen att få komma in i lägenheten för tillsyn eller för att utföra arbete.

KFM anser vidare att en fordran avseende ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja skada bör vara förenad med förmånsrätt i ägarlägenhetsfastigheten. Förmånsrätten är i sig ett incitament till att låta utföra åtgärderna. Kostnaden för åtgärden kan annars vara svår att få ut från ägaren.

Föreläggandet ska synliggöras i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Att fordran uppstått utanför ett kontraktsförhållande eller är av skadeståndsrättslig natur är i sig enligt KFM inget hinder mot att fordran förenas med förmånsrätt, jfr. regleringen av sjöpanträtt och bärgarlön i 3 kap. 36 § och 16 kap. sjölagen.

## 14 Övrigt

KFM ska vid exekutiv auktion särskilt ange vilken egendom som följer fastigheten, 12 kap. 38 § utsökningsbalken. Köparen har efter sådan försäljning rätt att vid behov få handräckning för att komma i besittning av vad han förvärvat (8 kap. 18 § utsökningsbalken). När en ägarlägenhet sålts exekutivt måste KFM i en handräckningssituation ta ställning till vad som omfattas av förvärvet. I det läget måste det klart framgå vad som utgör fastighets- och byggnadstillbehör. Det är vidare viktigt att andra utrymmen (t.ex. källar- eller vindsförråd) som ägarlägenheten deltar i via gemensamhetsanläggning går att identifiera och att kopplingen till ägarlägenheten är tydlig. För att tydliggöra vilka utrymmen i gemensamhetsanläggningen som hör till ägarlägenheten kan det regleras i 12 kap. 5 § utsökningsförordningen att sådana uppgifter ska antecknas i protokollet vid beskrivning och värdering.

Beslut i detta ärende har fattats av undertecknad biträdande rikskronofogde. Vid den slutliga handläggningen har också närvarit biträdande processägaren Karin Berglöf Hedar och verksjuristen Jens Haggren, föredragande.

Annika Stenberg  
Biträdande rikskronofogde

Jens Haggren  
Verksjurist