

Från förstudie till förvaltningskede: Fastighetsrättsliga aspekter att tänka på inför bildandet av ägarlägenheter

En väl fungerande fastighetsförvaltning är avgörande för att ägarlägenheten ska bli en attraktiv boendeform. Men hur ska projektutvecklare tänka för att uppnå en funktionell fastighetsförvaltning?

Sedan 2019 har beståndet av ägarlägenheter ökat med cirka 50 %. Till skillnad från bostadsrätten innehas en ägarlägenhet med äganderätt, vilket innebär att fastighetsförvaltningen sköts av en samfällighetsförening. De gemensamma utrymmena utgör en samfällighet och de gemensamma anläggningarna utgör en gemensamhetsanläggning. På grund av att det tidigare endast funnits ett relativt litet bestånd, har det varit svårt att undersöka hur fastighetsförvaltningen fungerar i praktiken. För att ägarlägenheten ska bli en attraktiv upplåtelseform är det av vikt att fastighetsförvaltningen fungerar väl.

För en väl fungerande fastighetsförvaltning gäller det att försöka göra ägarlägenhetshuset självständigt genom att inte delta i flertalet gemensamhetsanläggningar som eventuellt delas med andra byggnader i kvarteret. För att möjliggöra det är det av vikt att börja planera för ägarlägenheter i ett tidigt skede, gärna redan i detaljplaneskedet. För att vidare underlätta fastighetsförvaltningen för samfällighetsföreningen är det fördelaktigt att tillskapa så få gemensamhetsanläggningar som möjligt. Anledningen till det är att det är enklare för samfällighetsföreningen administrativt att förvalta ett färre antal. Det gäller däremot att hitta en balans

mellan antalet gemensamhetsanläggningar som inrättas och strikt rättvisa mellan deltagande fastigheter.

Vilka fastighetsförvaltningsåtgärder en samfällighetsförening får vidta styrs av det ändamål som framkommer i anläggningsbeslutet. För att förenkla för samfällighetsföreningen är det viktigt att formulera flexibla ändamål som varken hämmar eller ger för stor frihet till samfällighetsföreningen. Utformas ett för detaljrikt ändamål finns det risk för att gemensamhetsanläggningarna i framtiden behöver genomgå en omprövning som är en tidskrävande och dyr åtgärd.

Studien visar att gränsdragningen mellan gemensamma och enskilda utrymmen fungerar oproblematiskt. Det ska dock framföras att det troligtvis inte har uppstått några problem än eftersom inga större underhållsåtgärder av ägarlägenhetshusen har behövt genomföras. Det är av vikt att gränsdragningen mellan enskilda och gemensamma utrymmena blir ändamålsenlig från början för att underlätta vid större underhållsåtgärder. Ett gränsdragningsproblem som kan uppstå är vid fönsterbyten om fönsterna ingår i ägarlägenheten. Det innebär att samfällighetsföreningen inte har någon möjlighet att hantera ett gemensamt byte, utan det är upp till varje ägarlägenhetsinnehavare att själv genomföra ett sådant byte.

Sammanfattningsvis är det viktigt att inte betrakta ägarlägenheter som en komplex boendeform ur ett fastighetsförvaltningsperspektiv. Fastighetsförvaltningen fungerar i

praktiken liknande som i ett radhusområde med gemensamma anläggningar som parkering och vägar. Skillnaden är att anläggningarna i ett ägarlägenhetshus är mer tekniskt avancerade.

Författare: Sandra Nimmermark & Lovisa Sjöberg

Originaltitel: Fastighetsförvaltning av ägarlägenheter ur ett fastighetsrättsligt perspektiv ([länk](#))