

Strata titles i NSW

– en jämförelse med de svenska alternativen

Mathias Cronqvist

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet

copyright © Mathias Cronqvist, LTH

Fastighetsvetenskap, Institutionen för teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM 10/5204 SE

Strata titles i NSW – en jämförelse med de svenska alternativen

Strata titles in NSW – a comparison with the Swedish options

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Mathias Cronqvist, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Klas Ernard Borges, lektor, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Fredrik Närholm och Johanna Nyström, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Ägarlägenheter, strata titles, Australien, delad användning, 3D-fastighet, fastighetsförvaltning, dispytlösning, bostadsrätter

Keywords:

Condominiums, strata titles, Australia, mixed-use development, 3D property, property management, dispute resolution, co-operative apartments

Abstract

On the first of May 2009 it became possible to create condominiums in Sweden. The case has been up for discussion before but hasn't materialised in validity until now. Despite this, condominiums have been a reality in several countries around the world for several years. In the state of New South Wales in Australia they have obtained a well-developed system for condominiums, strata titles, since its introduction in 1961. This system has been the foundation for developing a legal force for condominiums in a number of countries on different continents.

The purpose of this master's thesis is to analyze how the system with strata titles works in NSW and what the driving force was behind its origin. It also aims to clarify how you can achieve successful mixed-use development projects with different interests in hand and if an implementation of this would be compatible with the Swedish system. An overall effect on the Swedish housing market, by the introduction of condominiums, will also be discussed.

To achieve this purpose, relevant published literature within the subject and sources of law have been studied. A series of interviews has also been conducted with active people within construction, surveying and management to gain a better insight to the system with strata titles. In addition, a case study has been conducted of a mixed-use development to highlight how the division of separate interests can be achieved with 3D property.

The result shows that there were numeral flaws in the system with strata titles during the first decades of its introduction. Since the concept was new, this was to be expected and it has now evolved to be a system of great confidence. The research shows that a way of handling disputes in strata plans have been developed that is both well-functioning and cost-effective. It also ensures that the tribunal courts don't have to be involved extensively. It also showed that, due to the amended set of regulations regarding 3D property, you could eliminate the need for excessive use of easements regarding mixed-use developments. This also led to an efficient way of handling common property within strata plans. Although, how the unit entitlements of the common property are distributed can be revised for modification. A standardised method of determining the actual usage or gain of a certain common facility could be recommendable.

Based on the results, conclusions can be drawn that a direct adaption of the system in NSW is not possible. Nonetheless, several aspects of the system can be implemented. A change in the regulations regarding 3D property is advisable to facilitate a suitable and satisfying way of handling mixed-use developments. Because strata titles are held under a direct ownership and market rent is applicable, an increase in housing production has occurred with more apartments available for rent. Based on this, it could be recommendable to abrogate the utility-value rent for condominiums in Sweden to satisfy the shortage of apartments available for rent in the major cities. By adopting a similar approach to dispute resolution for the Swedish condominiums,

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

several advantages can be gained as well as a surge in public confidence. By developing a similar set of regulations for management, a clearer distinction from the co-operative ownership can be obtained as well.

Sammanfattning

Den första maj 2009 blev möjligt att bilda ägarlägenheter i Sverige. Ärendet har varit uppe tidigare men har inte vunnit laga kraft förrän nu. Ägarlägenheter har däremot varit en verklighet i många andra länder runt om i världen i flertalet år. Australiens delstat New South Wales har uppnått ett välutvecklat system för ägarlägenheter, strata titles, sedan dess införande 1961. Detta system har legat till grund för utvecklingen av ägarlägenheter i flertalet länder i olika världsdelar.

Detta examensarbete syftar till att analysera hur systemet med strata titles fungerar i NSW samt vad som låg bakom dess uppkomst. Det syftar även till att redogöra för hur man kan uppnå en lyckad delad användning mellan olika intressen inom samma fastighet och hur en implementering av systemet hade kunnat fungera i Sverige. En allmän påverkan på den svenska bostadsmarknaden genom införandet av ägarlägenheter kommer även att analyseras.

För att uppnå syftet har relevant publicerad litteratur inom ämnet och rättskällor studerats. Dessutom har flertalet intervjuer genomförts med personer verksamma inom bygg- och förvaltningssektorn för en bättre inblick i systemet med strata titles. En fallstudie har även genomförts av en exempelfastighet med delad användning för att belysa hur uppdelning av separata intressen kan ske med tredimensionella fastigheter.

Undersökningen visar att det fanns stora problem under de första årtiondena under införandet av strata titles. Då konceptet var nytt kunde detta förväntas och det har nu utvecklats till ett system med stort förtroende. Det visade sig att man har utvecklat ett välfungerande och kostnadseffektivt sätt att hantera dispyter inom strata planerna utan att involvera domstolarna. Det visade sig även att genom det välutvecklade regelverket för 3D-fastigheter kunde man eliminera servitut till stor del vid delad användning av fastigheter. Det leder även till att fastigheter omfattade av strata planer får en bra hantering av gemensamma utrymmen. Hur andelstal i denna gemensamma fastighet fördelas kan dock modifieras. Det kan vara lämpligt att införa en standardiserad metod för beräkning av faktiskt nytta för fördelningen.

Utifrån detta resultat kan slutsatser dras att det inte går att göra en direkt adaptation av systemet i NSW. Det finns däremot många aspekter som går att implementera. En ändring i regler kring 3D-fastigheter rekommenderas för att underlätta en lämplig och tillfredsbringande delad användning av fastigheter. Genom att strata titles innehas med direkt äganderätt och kan hyras ut under marknadshyra har detta bidragit till en ökad bostadsproduktion med fler lägenheter tillgängliga för uthyrning. Det kan vara lämpligt att slopa bruksvärdshyran för ägarlägenheter i Sverige för att tillfredsställa behovet av fler hyresrätter i storstäderna. Genom att införa ett liknande system med dispythantering för ägarlägenheter kan flertalet fördelar uppnås för att skapa förtroende för denna ägandeform. Genom att skapa ett regelverk för privat förvaltning kan en klarare distinktion även skapas gentemot den närliggande ägarformen bostadsrätter.

Förord

Detta examensarbete är skrivet under hösten och vintern 2009-10 i Sydney, Australien. Detta är det avslutande momentet på min civilingenjörsutbildning inom lantmäteri med inriktning mot fastighetsutveckling och -ekonomi på Lunds Tekniska Högskola.

Jag vill framförallt tacka Michael Green, privat förrättningslantmätare och professor vid University of New South Wales, för all den hjälp han har gett mig under arbetets gång. Han har ständigt ställt upp när jag letat information och tillgång till planer och litteratur. Jag måste även tacka honom för den hjälp han gav mig med att hitta personer för intervjuer.

Tack riktas även till Patricia Farmilo och David Ryalls för att de ställde upp på intervjuer. Den kunskap och information de delade med sig var väldigt värdefull för mitt examensarbete. Jag vill även tacka alla andra som på något sätt har bidragit till att hjälpa mig att genomföra examensarbetet.

Sist men inte minst vill jag tacka min handledare, professor Ulf Jensen, för all den värdefulla information och de synpunkter han gav mig angående mitt arbete.

Sydney, 2010

Mathias Cronqvist

Begrepp och förkortningar

Act	Lag
AHD	Australian Height Datum
AUD	Australiska dollar = 6,5 SEK
By-laws	Stadgar inom strata planer
BMC	Building Management Committee
BMS	Building Management Statement
Levies	Avgifter för medlemmar i en owners corporation
NSW	New South Wales. En av åtta delstater i Australien med Sydney som huvudstad.
SMS	Strata Management Statement
Strata Titles	Australiska ägarlägenheter

Lagar

BRL	Bostadsrättslagen
EFL	Lagen om ekonomiska föreningar
FBL	Fastighetsbildningslagen
SFL	Lagen om förvaltning av samfälligheter
SS(FD)A	Strata Schemes (Freehold Development) Act 1973
SSMA	Strata Schemes Management Act 1996

Innehållsförteckning

1. Inledning	15
1.1 Bakgrund	15
1.2 Problemformulering och syfte	16
1.3 Metod	16
1.4 Avgränsningar	17
1.5 Disposition	17
2. Behov av alternativ boendeform	19
3. Bostadsrätt	21
3.1 Att bilda bostadsrätt	21
3.2 Bostadsrättsföreningen	21
3.3 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter	23
3.3.1 Underhållsskyldighet	23
3.3.2 Förändringar i fastigheten	23
3.3.3 Överlåtelse	24
3.3.4 Uthyrning i andra hand	24
3.3.5 Pantsättning av bostadsrätt	25
3.3.6 Grannelag och förverkande av bostadsrätten	25
4. Bakgrund strata titles	27
4.1 Company titles	27
4.2 Utveckling av lagstiftningen	28
5. Strata titles	31
5.1 Strata uppdelning	31
5.2 Gränser	33
5.3 Servitut	33
5.4 Gemensamma fastigheten	34
5.5 Owners corporation	35
5.5.1 Andelstal	36
5.5.2 Levies	36

5.5.3 By-laws.....	37
6. Privat förvaltning	39
6.1 Strata managing agent.....	39
6.2 Building manager	40
7. Dispyter inom strata planen	43
8. Fastigheter med delad användning.....	45
8.1 Stratumuppdelning.....	45
8.2 Part strata	46
8.2.1 Strata Management Statement.....	48
8.3 Building Management Committee.....	49
8.4 Organisation vid delad användning	50
9. Part strata fastigheten i Manly	51
9.1 Stratumuppdelningen	52
9.2 Strata planen	55
9.3 Strata Management Statement	57
10. Slutsatser	59
10.1 Stärkta rättigheter mot bostadsrätt	59
10.2 Analys av systemet i NSW.....	60
10.2.1 Gemensamhetsanläggningar.....	60
10.2.2 Privat förvaltning.....	62
10.2.3 Dispythantering	63
10.2.4 Delad användning av fastigheter	63
10.3 Påverkan på bostadsmarknaden	65
10.4 Avslutande kommentarer.....	66
11. Källförteckning.....	67
Bilaga 1	69
Bilaga 2	71
Bilaga 3	73
Bilaga 4	75

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

Bilaga 5	77
Bilaga 6	79
Bilaga 7	81
Bilaga 8	83
Bilaga 9	85
Bilaga 10	87
Bilaga 11	89
Bilaga 12	91

1. Inledning

1.1 Bakgrund

Från och med 1 maj 2009 blev det möjligt att bilda ägarlägenheter i Sverige i enlighet med den antagna propositionen 2008/09:91. Ägarlägenheter införs för att skapa ytterligare ett alternativ till bostadsmarknaden samt med en förhoppning om att öka bostadsproduktionen.¹

Ärendet hade varit uppe förut, men i och med införandet om regler för tredimensionella fastigheter 2004 fanns det en grund för att införandet av ägarlägenheter skulle bli lyckat. Genom att införa ägarlägenheter tillförs bostadsmarknaden med ytterligare ett alternativ vilket medför att mångfalden i boendet ökar. Detta leder till att valfriheten i boendet kommer att öka för den enskilde individen, som har finansiella möjligheter att förvärva en ägarlägenhet.²

Det har varit möjligt att äga sin lägenhet i många andra länder runt om i världen, bl.a. i grannländerna Norge, Danmark och Finland, men även i t.ex. England, Singapore och Australien. En ägarlägenhet är endast ett koncept. Skillnaderna i systemen för dessa länder kan ibland vara väldigt stora. Huvudsakligen kan man dela in typerna av ägarlägenheter i två kategorier; direkt ägande och indirekt ägande.

I Australiens delstat New South Wales har ägarlägenheter, eller strata titles, funnits sedan 1961. Med en lång erfarenhet av denna form av boende är deras system väl utvecklat och har ett stort förtroende. Systemet med strata titles har legat till grund för utveckling av ägarlägenheter i flertalet länder runt omkring i världen.

Det är inte endast en friare dispositionsrätt som ska bidra till att ägarlägenheter accepteras utan även möjligheten att skapa en bättre delad användning av fastigheter. Detta är något som är väldigt vanligt i NSW. Genom de välanpassade reglerna kring tredimensionella fastigheterna kan intressen separeras för att minimera samarbetet. Då uthyrning av strata titles sker med marknadshyra har de bidragit till att stimulera hyresmarknaden i NSW genom en ökad bostadsproduktion.

¹ Justitiedepartementet, Ägarlägenheter - Prop. 2008/09:91, 2008, s. 41

² Prop. 2008/09:91, s. 36-37

1.2 Problemformulering och syfte

Det finns en förhoppning om att ägarlägenheter ska kunna stimulera bostadsmarknaden i Sverige. Genom att bidra till en friare dispositionsrätt över sin lägenhet skapas ett alternativ till hyresrätterna. Det skapas även en investeringsmöjlighet för privatpersoner och mindre företag. Då det är begränsat med utrymme för nya bostäder inom storstäderna finns möjligheter att skapa fastigheter med delad användning. Detta innebär t.ex. att man kan bygga bostäder ovanpå kontor och butikslokaler. Detta har varit ett framgångsrikt koncept i delstaten NSW i Australien under flertalet år.

Då bostadsrätter var den enda möjligheten att äga en del av en fastighet innan ägarlägenheternas införande kommer även paralleller dras mellan dessa båda ägandeformer. Här ska det framförallt utredas hur den enskilda lägenhetsinnehavaren påverkas genom den friare dispositionsrätten.

För att få en distinktion mellan bostadsrätter och ägarlägenheter kan det krävas att man minimerar det personliga ansvaret för gemensamma utrymmen. Det är därför relevant att undersöka hur privat förvaltning hanteras i NSW för att uppnå detta.

Detta examensarbete syftar till att analysera hur systemet med strata titles fungerar i NSW samt vad som låg bakom dess uppkomst. Det syftar även till att redogöra för hur man kan uppnå en lyckad delad användning mellan olika intressen inom samma fastighet och hur en implementering av systemet hade kunnat fungera i Sverige.

1.3 Metod

För att uppnå relevant kunskap inom området föregicks skrivprocessen med en litteraturstudie. Lagstiftning kring införandet av ägarlägenheter i Sverige samt juridiska rättigheter för bostadsrätter var fokus inom den svenska litteraturen. Den efterföljande litteraturstudien involverade lagstiftningen i NSW, dess uppkomst samt tidigare studier på området. Ytterligare Australisk litteratur om strata titles har studerats som inte listas i källförteckningen då direkta hänvisningar inte gjorts.

För att få en bättre inblick i hur systemet i NSW fungerar gjordes ett antal intervjuer med personer verksamma inom bygg- och förvaltningssektorn. Det inleddes med motiven bakom övergången till strata titles och dess utveckling. Ett antal frågor dök upp under litteraturstudien angående de involverade delarna i strata title systemet. Dessa diskuterades och besvarades under dessa intervjuer och har bäddats in i den deskriptiva redogörelsen för strata titles.

Eftersom delad användning av fastigheter upptog en stor del av frågeställningen gjordes en fallstudie på en sådan fastighet. Här analyserades planerna som beskrev uppdelning av de olika intressena samt hur underuppdelningen med strata plan gjordes. Denna fallstudie gjordes tillsammans med en intervju angående de involverade planerna. Denna intervju gjordes med en person insatt i förrättningen.

1.4 Avgränsningar

Byggnadstekniska aspekter har inte behandlats i detta examensarbete då syftet var att uppnå en jämförelse mellan juridiska förhållanden och fastighetsbildningsfasen. Privatekonomiska aspekter mellan boendeformerna har endast undersökts i hänsyn till investeringsmöjligheter. Ekonomiska frågor rörande överlåtelse och pantsättning har endast behandlats perifert.

Avgränsning har även gjorts för strata titles; endast ägande av bostäder har behandlats. Uppförande av strata titles i annat syfte berörs inte i detta examensarbete. Endast de aspekter som berör delad användning har analyserats då en jämförelse för bostäder är betoningen för arbetet.

1.5 Disposition

Kapitel 2 beskriver varför det finns ett behov av att införa ägarlägenheter. Det utgår ifrån en proposition från regeringen och behandlar hur de kan påverka marknaden och den enskilde lägenhetsinnehavaren.

Kapitel 3 är en genomgång av bostadsrätter och vilka juridiska rättigheter denna ägandeform innebär. Här beskrivs hur en bostadsrättsförening är uppbyggd samt vilka regler som gäller för lägenhetsinnehavarna.

Kapitel 4 redogör för vilken ägandeform som fanns i NSW för en del av en fastighet innan införandet av strata titles. Det innehåller även en kronologisk redogörelse för utvecklingen av lagstiftningen angående strata.

Kapitel 5 beskriver vad strata titles innebär. Det görs en liknande beskrivning av det styrande organet som för bostadsrätter. Här tas även upp vad som skiljer tredimensionell uppdelning mot underuppdelning med en strata plan.

Kapitel 6 innehåller en beskrivning om hur privat förvaltning fungerar i NSW. Begreppet strata manager och building manager analyseras samt vilka regler de måste följa. Fördelar och nackdelar med privat förvaltning diskuteras.

Kapitel 7 redogör för hur dispyter inom strata planer hanteras. Här tas upp vilka instanser som är involverade och i vilken ordning.

Kapitel 8 beskriver hur man delar upp fastigheter med tredimensionella fastigheter för att separera intressen. Här finns även schema som visar hur organisationen ser ut vid uppdelade fastigheter beroende på vad de innehåller. Här skildras hur man kan upprätta en strata plan ovanpå kommersiella lokaler på ett effektivt sätt.

Kapitel 9 innehåller fallstudien av en fastighet med delad användning. Här har stratum- och strata planerna studerats för att redogöra existerande servitut och hur uppdelningen hanteras. Här ges en överblick med anknytning till bilagorna för att visa plansystemet i NSW.

Kapitel 10 innehåller de slutsatser som har dragits från det förberedande arbetet i de föregående kapitlen. Här analyseras först hur den enskilde lägenhetsinnehavarens rättigheter förändras mot att äga en bostadsrätt samt en analys av systemet i NSW. Här diskuteras även hur ägarlägenheter kan påverka bostadsmarknaden i Sverige, dels i form av strata titles, men även med de begränsningar som de ålagts i Sverige. Kapitlet avslutas med kommentarer angående hur Sverige kan anpassa sig efter strata titles i NSW.

2. Behov av alternativ boendeform

Det har en längre tid funnits ett behov av att införa nya valmöjligheter på bostadsmarknaden för den enskilde köparen. I enlighet med detta togs proposition (2008/09:91) fram som föreslog ett införande av ägarlägenheter på den svenska bostadsmarknaden. Enligt detta förslag ska en ägarlägenhet utgöra en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, avsedd att rymma endast en bostadslägenhet. Det föreslås även att de regler och lagar som gäller för den traditionella typen av tredimensionella fastigheter även ska gälla för dessa ägarlägenhetsfastigheter.³

Reglerna om tredimensionell fastighetsindelning hade varit i bruk i fyra år och de erfarenheter som vunnits i samband med dessa har varit grunden för den nya propositionen för införande av ägarlägenhetsfastigheter. I och med att det inte uppstått större problem i tillämpningen av tredimensionella fastigheter fanns en bra bas för införandet av regler kring ett ägande av den enskildes lägenhet.⁴

Att kunna tillhandahålla och främja mångfald och valfrihet i boendet är viktigt för att kunna tillfredsställa de krav och prioriteringar som ställs på den svenska bostadsmarknaden. Ett problem som uppstår, även om möjlighet finns för förvärvande av en ägarlägenhetsfastighet, är att den enskilde köparen är utlämnad till hur stor produktionen blir av dessa fastigheter. Inrättandet av ägarlägenhetsfastigheter är utlämnat till nyproduktion och ombildning av kommersiella lokaler. Bostadsmarknaden anses däremot kunna gynnas genom att införa ett regelverk för inrättande av ägarlägenhetsfastigheter, eftersom bostadsproduktionen kommer att öka då mångfalden ökar för byggherren genom ytterligare val för produktion.⁵

Som tidigare nämnts ligger en önskan om ökat inflytande över sitt boende än vad som är möjligt vid ägande genom bostadsrätt som grund för ett införande av ägarlägenheter.⁶ En stor andel av Sveriges befolkning bor i städer där ett ägande med samma rättigheter som för ett småhus inte är möjligt. Det är därför önskvärt att sträva efter en boendeform som möjliggör att dessa rättigheter kan säkras även till denna typ av fastigheter. Det kommer däremot krävas att det föreligger vissa skillnader mellan dessa två typer av boende. Man kommer aldrig att kunna ha samma rätt att förfoga över t.ex. byggnadsåtgärder för sin ägarlägenhetsfastighet som för ett småhus.

En tredimensionell fastighet är fortfarande endast en del av ett flerbostadshus, om än självständig i sig. Likheter finns dock även här i samband med småbostadshus då man måste ta hänsyn till omkringliggande fastigheter samt beakta även andras intresse vid större ingrepp. En viktig skillnad mot ett ägande av en bostadsrätt är de rättsliga rättigheterna som stärks genom ett ägande av en ägarlägenhet. Detta framkommer

³ Prop. (2008/09:91) s. 6

⁴ Prop. (2008/09:91) s. 36

⁵ Prop. (2008/09:91) s. 37

⁶ Prop. (2008/09:91) s. 38

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

tydligast i fråga om överlåtelse och upplåtelse. För en bostadsrättsinnehavare krävs det vanligtvis att föreningen godkänner denna typ av handlingar. Dessa begränsningar finns inte för en ägarlägenhet, i likhet med ägande av ett småhus.⁷

Eftersom produktion av ägarlägenheter begränsats kommer det inte ha en lavinartad inverkan på bostadsmarknaden; ombildning kan inte konkurrera ut befintliga valmöjligheter. Det ska ses som ett alternativt boende med kapitalinsats, som kan främja hyresmarknaden. Genom införandet av ägarlägenheter hoppas man kunna tillfredställa behovet av att öka mångfalden samt kunna knyta starkare rättsliga rättigheter till sitt boende.

⁷ Prop. (2008/09:91) s. 99

3. Bostadsrätt

Före införandet av ägarlägenheter i Sverige har bostadsrätter varit det enda alternativet till ett ägande av en del av en fastighet för bostadsändamål. Denna äganderätt är dock indirekt, genom en andel i en förening. Införandet av ägarlägenheter skapar ett direkt ägande vilket bl.a. ska medföra starkare rättsliga rättigheter för individen.

3.1 Att bilda bostadsrätt

Att uppföra bostadsrätter kan ske på olika sätt genom antingen nybildning eller ombildning. Nybildning sker via antingen att ett byggföretag bildar en bostadsrättsförening vid uppförandet av ett flerbostadshus, som sedan tas över av köparna av bostadsrätterna. Nybildning kan även ske genom bostadsrättsföreningar bildade av SBC (Sveriges Bostadsrätts Centrum), HSB och Riksbyggen. Vid ombildning går hyresgästerna i huset samman och bildar en bostadsrättsförening som i sin tur förvärvar fastigheten.⁸ Denna förening som bildas är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna i föreningen.⁹

För att kunna registrera bostadsrättsföreningen krävs det att det finns minst tre medlemmar och att en styrelse har utsetts med minst en revisor. Föreningen ska även ha antagit stadgar som ska gälla som föreningens interna bestämmelser.¹⁰ När föreningen registrerats blir den en juridisk person som äger fastigheten. Föreningen fungerar på samma sätt som ett aktiebolag i förhållande till dess medlemmar; det direkta ansvaret ligger hos den juridiska personen och inte dess medlemmar eller aktieinnehavare.

Upplåtelse med bostadsrätt får ej vara tidsbegränsad och får endast avse hus eller del av hus. En upplåtelse får dock även omfatta mark som ligger i anslutning till huset om det är avsett att användas som komplement till nyttjanderätten.¹¹

3.2 Bostadsrättsföreningen

I en bostadsrättsförenings stadgar beskrivs de regler som finns för föreningens verksamhet. För att man ska få föreningen registrerad krävs det att stadgarna godkänns av bolagsverket. Stadgarna används som ett regelverk vid tvister men det är också ett lämpligt sätt att på förhand informera föreningens medlemmar om vad som gäller för att inneha medlemskap.¹² Det finns vissa krav på vad som måste vara med i stadgarna: föreningens firma, kommun, ändamål, uppgifter om avgifter, underhåll, antal ledamöter osv. Vad som är obligatoriskt att ha med i stadgarna behandlas i BRL 9 kap 5 §.

⁸ Björn Lundén & Ulf Svensson

⁹ BRL 1:1

¹⁰ BRL 1:2

¹¹ BRL 1:4

¹² Lundén & Svensson, s. 14

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

En bostadsrättsförening måste hålla en föreningsstämma minst en gång per år. Detta är också föreningens högst beslutande organ där varje medlem i föreningen har en röst, om inte flera medlemmar har en bostadsrätt gemensamt, då har de endast en röst gemensamt. För att få igenom ett beslut i en föreningsstämma krävs i de flesta fall endast en enkel majoritet. Undantaget gäller i de fall man vill genomföra stadgeändringar, vilket behandlas i BRL 9 kap 23-25 §§. Det finns ett antal bestämmelser som ska fattas av föreningsstämman såsom antalet ledamöter i styrelsen, ändring av stadgarna, ökning och minskning av insatskapitalet etc. vilket kan skådas i BRL 9 kap 12-16 §§ och EFL 7 kap 6 §.

En bostadsrättsförening ska även ha en styrelse som agerar som föreningens företrädare utåt. Det är styrelsens som ingår i avtal för föreningens räkning.¹³ Man kan sammanfatta det som att styrelsen är föreningens verkställande organ medan föreningsstämman är föreningens högsta beslutande organ. Av styrelsens ledamöter ska minst två väljas av föreningsstämman. Detta kan inte ändras med föreningens stadgar. Det är även styrelsens uppgift att sköta det löpande arbetet i föreningen vilket innebär att de då har ansvar för föreningens organisation och förvaltning.¹⁴

En förening kan även anlita utomstående förvaltare. I små föreningar sköter oftast medlemmarna allt arbete själva medan den utomstående förvaltaren sköter de administrativa sysslorna. Man kan även ha en förvaltare som sköter de praktiska sysslorna, så kallad teknisk förvaltning, som sköts av en vicevärd eller liknande. Man kan alltså anlita utomstående förvaltare för att sköta delar av eller hela förvaltningen, men det är ändå styrelsen som är ytterst ansvarig för att allt löpande arbete sköts korrekt.¹⁵

Föreningens ekonomi är en viktig angelägenhet för alla föreningens medlemmar. Det är dessa som direkt drabbas av höjda eller sänkta årsavgifter eller vid oförutsägbara kostnader eller reparationer. En bostadsrättsförening har inte som syfte att gå med vinst utan utgår från en självkostnadsprincip. De årsavgifter som föreningen förskaffar ska täcka föreningens kostnader, såvida föreningen inte har andra inkomster från andra håll såsom hyresintäkter etc. Den viktigaste uppgiften för en styrelse, för är att sköta föreningen, är en välbalanserad budget. Styrelsen ska även ha budgeterat för oväntade händelser såsom förändringar i skattereglerna eller liknande. Enklarest är att utgå från föregående år och göra justeringar efter förväntade nivåer på marknaden. Detta kan vara förväntade höjda elpriser eller sänkta räntebidrag.¹⁶

Bostadsrättsföreningens styrelse ska även ha budgeterat för en inre och yttre reparationsfond. Det finns inget krav på en inre fond i bostadsrättslagen, men många föreningar har ett system för detta. Fonden för inre reparationer används till åtgärder inom bostadsrätterna. När bostadsrättshavaren begär att få ut pengar från föreningens inre fond minskas hans belopp med samma belopp.¹⁷ Bostadshuset kommer även att

¹³ Lundén & Svensson, s. 161

¹⁴ Lundén & Svensson, s. 148

¹⁵ Lundén & Svensson, s. 150

¹⁶ Lundén & Svensson, s. 188-189

¹⁷ Lundén & Svensson, s. 196

behöva yttre reparationer genom åren vilket då ska budgeteras i den yttre reparationsfonden. Budgeten ska även omfatta det löpande underhåll som krävs för att upprätthålla standarden. I många äldre stadgar sägs att föreningen ska avsätta 0,3 % av fastighetens taxeringsvärde till yttre underhåll.¹⁸

3.3 Bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter

3.3.1 Underhållsskyldighet

Det finns en underhållsskyldighet både för föreningen och för den enskilde individen. Föreningen ansvarar för alla underhållsåtgärder som gäller själva huset och sträcker sig fram till de olika lägenheternas väggar, golv och tak. Som ägare till en bostadsrätt svarar man för det inre underhållet av lägenheten. Om föreningen brister i skötsel av underhållet eller på annat sätt hindrar att man kan använda lägenheten fullt ut har man som bostadsrättshavare rätt till ersättning. Denna ersättning används på samma sätt som om föreningen inte tillhandahåller lägenheten vid avtalad tidpunkt vid upplåtelse. Man har alltså rätt till självhjälp mot ersättning i vissa fall och rätt till nedsättning av årsavgiften i de fall föreningen kan anses vårdslös eller försumlig.¹⁹ Föreningen har på samma sätt möjlighet att på bostadsrättshavarens bekostnad avhjälpa brister som bostadsrättshavaren ansvarar för. Denna rätt är dock begränsad till de fall då ett försummat avhjälpande äventyrar någon annans säkerhet eller det föreligger en risk att det kan påverka eller medföra skador på andra delar av föreningens/annan medlems egendom. Föreningen måste dock meddela bostadsrättshavaren innan och lämna skälig tid för honom att avhjälpa bristen på egen hand genom rekommenderat brev.²⁰

Som bostadsrättshavare har man vårdplikt, t.ex. att hålla sin lägenhet och tillhörande mark i gott skick. Detta kan avtalas bort i stadgarna men att ha vårdplikt ska ses som normen för en bostadsrätt. Det ligger dock på föreningens ansvar att hålla avlopp, ledningar för gas och vatten, el, ventilation och liknande i gott skick. Det förutsätter dock att man som bostadsrättshavare inte har gjort dylika installationer för egen räkning.²¹

3.3.2 Förändringar i fastigheten

Som bostadsrättshavare har man ganska fria tyglar att genomföra förändringar inom sin lägenhet utan tillstånd av föreningen. Det finns dock begränsningar i denna rätt gällande större förändringar. I dessa fall krävs ett tillstånd från föreningens styrelse. Detta gäller ingrepp i bärande konstruktioner, förändringar på befintliga ledningar eller ingrepp som inte tar hänsyn till lägenhetens karaktärsdrag och är av väsentlig betydelse. Styrelsen får dock endast vägra att ge tillstånd om de anser att det innebär påtaglig skada eller olägenhet för föreningen.²²

¹⁸ Lundén & Svensson, s. 199-200

¹⁹ Lundén & Svensson, s. 78-79

²⁰ Lundén & Svensson, s. 84

²¹ Lundén & Svensson, s. 79

²² Lundén & Svensson, s. 85

Mindre förändringar på föreningens fastighet kan fattas genom styrelsebeslut, men endast om det anges i stadgarna. Om det däremot gäller en omfattande förändring krävs det att beslutet fattas på en föreningsstämma med enkel majoritet.²³ En företrädare från föreningen har rätt till tillträde i bostadsrättshavarens lägenhet för att avhjälpa brister eller utföra reparationer på föreningens bekostnad. Bostadsrättshavaren är skyldig att tåla denna inskränkning i nyttjanderätten, med risk om handräckning från kronofogdemyndigheten vid vägran.²⁴

3.3.3 Överlåtelse

Det finns krav på att överlåtelsehandlingen vid köp av bostadsrätt måste vara skriftligt. Det ska även tydligt framgå vilken lägenhet som köpet avser samt priset för den aktuella försäljningen. Avtalet ska dessutom dateras för att göra köpet giltigt. Vid överlåtelse av bostadsrätten föreligger en viss inskränkt rätt för bostadsrättshavaren. För att köpet ska vara giltigt måste föreningen godkänna köparen. Beslutet kan dock överklagas hos hyresnämnden. En förening kan införa klausuler i sina stadgar över vilka krav som ställs på en köpare. Det finns dock vissa klausuler som är utan verkan såsom:

- Visst medborgarskap
- Viss inkomst
- Viss förmögenhet
- Viss religion, ras eller hudfärg
- Att någon annan än den som har bostadsrätten avgör vem som ska ha hans/hennes bostadsrätt när han/hon överläter den.²⁵

Det föreligger dock även giltiga klausuler över vad som accepteras som skäligen restriktioner i överlåtelseätten. Exempel på detta är ett noterat störande beteende, betalningsanmärkningar eller om det är fråga om ett uppenbart spekulationsköp. En juridisk person får alltid vägras medlemskap, om den förvärvar en bostadsrätt i avseende att nyttja den som en permanent lägenhet, utan sakliga skäl.²⁶

3.3.4 Uthyrning i andra hand

Tillstånd krävs från styrelsen för att man ska få hyra ut hela sin lägenhet i andra hand. Styrelsen kan alltså vägra att ge sitt medgivande till andrahandsuthyrningen, men beslutet kan överklagas hos hyresnämnden. Hyresnämndens beslut kan inte överklagas av någondera av parterna. Föreningen kan ha befogad anledning att vägra samtycke till andrahandsuthyrningen om andrahandshyresgästen har dokumenterat störande beteende eller när uthyrningen är långvarig. Som regel nämns att ju längre andrahandsuthyrningen är ämnad desto svagare blir motiven för att den ska beviljas mot föreningens vilja.²⁷

Till skillnad från andrahandsuthyrning finns det inget som hindrar att man har någon inneboende i sin lägenhet. Det är dock viktigt att den som står som bostadsrättshavare

²³ Lundén & Svensson, s. 123

²⁴ Lundén & Svensson, s. 90

²⁵ Lundén & Svensson, s. 65

²⁶ Lundén & Svensson, s. 65-68

²⁷ Lundén & Svensson, s. 93-94

själv är den som har kontroll över lägenheten samt disponerar den. För denna partiella sublokation behövs inget tillstånd från styrelsen. Det är dock viktigt att dra en gräns mellan dessa två sublokationer. För att det inte ska bli en otillåten andrahandsuthyrning är det viktigt att bostadsrättshavaren bor kvar på heltid och har kvar nyttjanderätten av lägenheten.²⁸

3.3.5 Pantsättning av bostadsrätt

Det finns idag inget centralt register över bostadsrätter. Det innebär att en pantsättning blir giltig när föreningen denuntieras om pantsättningen. Föreningen är då skyldig att föra in detta i lägenhetsförteckningen enligt lag. Detta skapar problem för alla parter, inklusive bankerna. Om inte en förening sköter sitt lägenhetsregister kan det innehålla felaktiga uppgifter om pantsättningarna. Samma fel kan ske åt andra hållet om kreditgivaren inte meddelar föreningen om en upphörande panträtt.²⁹

Bostadsrättsföreningen har dessutom legal panträtt i årsavgifterna från föreningens medlemmar. Denna panträtt har den bästa förmånsrätten, under förutsättning att föreningen har meddelat panthavarna på ett korrekt sätt. Föreningen måste alltså denuntiera panthavaren omedelbart om bostadsrättshavaren har obetalda avgifter till föreningen.³⁰ Detta försvagar bostadsrätterna som säkerhet i förhållande till småhus till exempel. Det finns inte heller något regelverk för hur pantsättning blir giltig, istället tillämpas lagen om skuldebrev (1936:81) analogt.

3.3.6 Grannelag och förverkande av bostadsrätten

Om en bostadsrättshavare anses störande för övriga medlemmar kan hans nyttjanderätt förverkas. Föreningen är dock skyldig att uppmana personen i fråga om att störningarna ska upphöra med omedelbar verkan. Föreningen måste underrätta socialnämnden i kommunen när en anmälan om störande beteende sker. En bostadsrättshavare får inte sägas upp innan socialnämnden underrättats. Vid särskilt allvarliga störningar kan dock en bostadsrättshavare sägas upp utan föregående tillsägelse. Detta bör göras med försiktighet från föreningens sida då en domstol kan finna att störningen inte var av tillräckligt allvarlig karaktär.³¹

Det finns ytterligare tio grunder som kan göra att nyttjanderätten förverkas. Detta kan vara att bostadsrättshavaren har dröjt mer än två veckor efter påminnelse med att betala insats eller upplåtelseavgift, dröjsmål med årsavgiften, otillåten andrahandsuthyrning, annat än det ämnade ändamålet eller vanvård av lägenheten etc. (BRL 7:18).

Bostadsrättshavaren får inte vräkas av en bagatellartad förseelse. Han måste få möjlighet att bättra sig efter tillsägelse från styrelsen, så kallad rättelse. Föreningen har dessutom en skyldighet att säga upp honom inom tre månader från det att de fick reda på missförhållandet.³² Denna uppsägning måste vara skriftlig och lämnas

²⁸ Lundén & Svensson, s. 92

²⁹ Lundén & Svensson, s. 254

³⁰ Lundén & Svensson, s. 258

³¹ Lundén & Svensson, s. 110

³² Lundén & Svensson, s. 104

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

antingen direkt till bostadsrättshavaren eller genom rekommenderat brev. Om bostadsrättshavaren blir vräkt på grund av misskötsel ska bostadsrätten tvångsförsäljas. Detta sköts av kronofogdemyndigheten på ungefär samma sätt som en exekutiv auktion. Föreningen har då förmånsrätt på uteblivna avgifter där resterande kapital går till övriga panthavare eller till bostadsrättshavaren vid utebliven övrig pant i bostadsrätten.³³

³³ Lundén & Svensson, s. 116

4. Bakgrund strata titles

4.1 Company titles

Innan införandet av strata titles fanns det ingen möjlighet att äga en del av en fastighet genom lagfart i staten New South Wales i Australien. Istället hade man en så kallad *company title* som fungerade som att man ägde en andel av ett företag som i sin tur ägde byggnaden. Genom detta system hade andelsägaren rätten att besitta en del av byggnaden genom ett delägarcertifikat istället för genom lagfart. Genom villkoren i avtalet kunde andelsägaren antingen flytta in i lägenheten eller hyra ut den.³⁴

Det finns fortfarande byggnader som ägs genom dessa company titles, även om de inte är alls lika vanliga längre efter införandet och utvecklingen av strata titles, men de är inte omtyckta av varken befolkningen eller kreditgivarna. Detta beror på att de behandlas genom bolagsrätt och inte genom fastighetsrätt, *strata title law*, vilket gör tvister mer komplicerade att behandla och lösa. Ett ägande genom company title erbjuder dessutom mycket lägre säkerhet för privatpersoner. På grund av detta var och är det svårare att pantsätta en lägenhet som ägs genom en company title. Detta visar sig även på marknaden där en lägenhet ägd genom company title betingar ett mycket lägre pris än en strata title-ägd lägenhet, vanligtvis ca 25 % lägre.³⁵

Det finns många detaljer i detta ägande som påminner om ett bostadsrättsinnehav då man inte heller där har ett direkt lagfartsinnehav. Man innehar även ett andelstal som symboliserar den lägenhet man innehar.³⁶ Störst skillnader ligger rättsligt vilket kan bero på att vi i Sverige valde att utveckla detta system istället för att gå över till ett direkt ägande av lägenheterna.

Inom strukturen för company titles måste andelsägarna rätta sig efter de önskemål som bolagets styrelse har. Styrelsen har väldigt långtgående makt som i princip är absolut.³⁷ I likhet med bostadsrätter så måste man få ett godkännande från styrelsen innan man kan hyra ut eller sälja vidare sin lägenhet, eller andel, i företaget.³⁸ Skillnaden mot en bostadsrättsinnehavare är att en innehavare av en company title inte kan bestrida styrelsens avslag med samma rätt. Man är här utlämnad till vad styrelsen anser vara bäst för företaget och inte för den individuella andelsinnehavaren.³⁹

Att lösa tvister som uppstår inom byggnader bestående av company titles är ännu en gråzon. Det finns ingen praxis eller mall på hur man ska hantera tvister som uppstår.

³⁴ Disputes in company title home units, www.lawlink.nsw.gov.au

³⁵ Green 2009

³⁶ NSW Registrar General, Certificate of Incorporation of Company - Twenty Six the Crescent Home Units Pty. Ltd., 1956, s. 11

³⁷ Green 2009

³⁸ Certificate of Incorporation of Company, s. 27

³⁹ Green 2009

Man är utlämnad till att vända sig till domstolarna⁴⁰, vilket medför att kostnaderna är stora i förhållande till problemen. Många av de boende i denna typ av byggnader är ofta maktlösa när tvister uppstår med styrelsen. Det finns inget effektivt sätt att bestrida deras beslut eller åtgärder, vilket ofta medför att tvisten inte får någon godtagbar lösning eller att det tar flera år innan en lösning uppstår över huvudtaget.⁴¹

Man är utlämnad till vad styrelsen har ställt upp i sina stadgar. Det kan därför finnas en risk för att en nyttjanderätt blir förverkad lätt och utan ett effektivt sätt att bestrida beslutet. Om det står att en andelsägare anses ha förverkat sin nyttjanderätt då han inte har betalt sina avgifter kan han förlora sin nyttjanderätt, och därmed sina andelar i företaget, utan möjlighet att bestrida det.⁴² Man är alltså helt utlämnad till de bestämmelser som styrelsen ställt upp i sina stadgar med en väldigt begränsad rätt att bestrida. Systemet bygger på att det är företaget som äger både byggnad och mark medan andelsägarna endast äger en rätt att bo i byggnaden, vilket ska speglas i rätten att bestämma vad som är det mest lämpade i varje situation.

4.2 Utveckling av lagstiftningen

För att lösa de problem som fanns med company titles skapades *Conveyancing (Strata Titles) Act* från 1961. Genom denna proposition kunde man dela upp en byggnad i olika skikt, strata, och på så sätt ge lagfart åt köparen för sin lägenhet. Det skapades då ett nytt sätt att tänka då varje lägenhet definierades genom en så kallad *strata plan*, se avsnitt 5.1, och lagstiftande beskrivning. Trots att detta lagverk löste många problem med säkerhet för den enskilde individen uppstod eller kvarstod många problem. Framförallt fanns inga hållbara regler för hur man skulle hantera tvister som uppstod, vilket resulterade i att *Strata Titles Act* från 1973 introducerades med stöd av ett lagförbättrande regelverk från 1974, *Strata Titles (Amendment) Act*. Denna förbättring av den antagna propositionen gick bl.a. ut på att flytta gränserna för de enskilda lägenheterna från mitten till insidan av vägg, tak och golv. Förbättringar gjordes dock på det antagna lagverket från 1973 av ett särskilt utsett beslutsorgan kallat *Strata Titles Act Review Committee* mellan åren 1976-87.⁴³

Det kvarstod fortfarande en del problem trots alla förbättringar som gjorts på regelverket från 1973. Det bestämdes därför 1994 att lagverket skulle skrivas om för att eliminera alla de problem som upptäckts under de år som den varit verksam. Det nya antagna lagverket namngavs *Strata Schemes (Freehold Development) Act* och blev verksam 1997. För en ny och effektivare behandling av *strata schemes*, se avsnitt 5.1, skapades ett nytt samlat regelverk kallat *the 1996 Strata Schemes Management Act*, som även det trädde i kraft 1997. Det som huvudsakligen åtgärdades från det föregående lagverket var problemen som uppstod angående var ansvaret låg för den gemensamma fastigheten mellan *proprietor* (enskilde individen) och *owners corporation* (föreningen), se avsnitt 5.5. Det fanns även problem med hur man skulle agera när stadgarna (*by-laws*) överträdades samt undermålig flexibilitet i hur man kunde anpassa stadgarna för en ny strata plan. Den nya propositionen

⁴⁰ Disputes in company title home units, www.lawlink.nsw.gov.au

⁴¹ Green 2009

⁴² Certificate of Incorporation of Company, s. 29-30

⁴³ Jenny Paulsson, 3D Property Rights, 2007, s. 145-146

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

behandlade bara hur man skulle hantera tvister och rättsliga åtgärder, hur skiktuppdelning och registrering utförs fanns kvar från den gamla propositionen.⁴⁴

Det har sedan dess gjorts flertalet förbättringar av reglerna kring strata titles efter att ha upptäckt brister under de år som lagverket varit aktivt, men den ursprungliga propositionen har inte skrivits om sedan 1997. Det är huvudsakligen anpassning till marknaden som har föranlett de ändringar som gjorts. Byggnader som kan innehålla fler människor än mindre byar har mer komplexa situationer med den gemensamma fastigheten och det har därför dykt upp frågor som man inte hade kunnat föreställa sig tidigare.

⁴⁴ Paulsson, s.150-151

5. Strata titles

5.1 Strata uppdelning

I NSW kan man dela upp tredimensionellt utrymme på två sätt, antingen genom *stratum*uppdelning eller genom dess pluralform *strata*.⁴⁵ Stratum påminner om den svenska traditionella formen för en 3D-fastighet genom att det är en fastighet som är avgränsad både vertikalt och horisontellt. Man kan dock inte skapa lägenheter genom stratumuppdelning utan detta måste ske genom att man skapar *strata title lots* inom det nyligen upprättade stratumet.⁴⁶ En stratumuppdelning används oftast, i likhet med i Sverige då man skapar ett utrymme för en tunnel eller liknande. Genom stratumuppdelning får man ett enklare system för att hantera stadgar, försäkring och föreningen som har hand om den gemensamma fastigheten.⁴⁷ Det är även användbart då man delar upp en byggnad i olika användningsområden och man inte vill ha en delad gemensam fastighet för samtliga inom fastigheten. Detta kallas *part strata subdivision*.⁴⁸ De olika delarna delas sedan upp separat genom olika strata planer.

När man skapar strata titles upprättar man ett *strata scheme* och en *strata plan*. Under byggnationen övergår de till att bara vara en strata plan vilket gör att man nämner dem som samma plan numera, när väl byggnaden är färdig. Ett scheme ska ses som hur byggnationen kommer att se ut, vilket sedan blir en del av planen. Strata planen kommer alltså att visa själva uppdelningen, strata scheme, samt all nödvändig information kopplad till denna.⁴⁹

Även om man har gjort en stratumuppdelning så måste en strata plan upprättas för att dela upp detta stratum i olika enheter om man vill kunna äga med strata title. Genom denna plan delas stratumet upp i enheter med tillhörande strata titles vilket är en rätt att äga en av dessa individuella enheter i det uppdelade stratumet eller fastigheten.⁵⁰ Dessa enheter kallas för *strata lots* och strata titlen som är kopplad till denna är lagfarten för den individuella enheten.⁵¹ Genom denna uppdelning säkerställer man vem som äger vad, vilket skapar trygghet för banker och andra kreditgivare vid en pantsättning av egendomen.⁵²

En strata plan måste innehålla tre delar; en *location plan*, en *floor plan* och ett papper som visar godkännande från kommunalkontoret, stadgar, andelar i owners corporation etc.⁵³ Location plan, eller lägesplanen, visar relationen med intilliggande byggnader och mark. Den ska visa storleken på fastigheten som stratabyggnaden är

⁴⁵ Paulsson, s.157

⁴⁶ Green 2009

⁴⁷ Paulsson, s.157

⁴⁸ Green 2009

⁴⁹ Green 2009

⁵⁰ Paulsson, s.157

⁵¹ Green 2009

⁵² Paulsson, s.157

⁵³ Paulsson, s.170

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

uppförd på, identifiera omkringliggande fastigheter samt visa en horisontell vy över byggnaden och tillhörande strukturer. Alla servitut som påverkar strata planen ska även visas i denna plan.⁵⁴ Floor plan ska visa de vertikala gränserna för alla enheter. Denna plan är till för att skildra varje lägenhets kubiska rymd inom strata planen, med tillhörande höjd, djup och längd.⁵⁵

Uppdelning av olika intressen görs i två steg genom två separata planer, en för stratumuppdelning och en strata plan. Stratumplanen visar avgränsningen mellan de båda 3D-fastigheterna. I strata planen anges var gränserna går för varje individuell enhet; tak, golv och väggar blir referenspunkter för dessa. Allt som inte delas in i individuella enheter blir en del av den gemensamma fastigheten som ägs av owners corporation. I strata planen anges även dimensionerna för varje enhet, yttre gränserna för byggnaden, lagfart för enheterna och detaljer om storleken för enheterna. Här skildras även den gemensamma fastigheten samt om fastigheten är belastad med några servitut eller begränsningar i användningen. Planen innehåller även de stadgar som owners corporation ska anta vid upprättandet.⁵⁶

För att få igenom en strata plan krävs det att projektet med tillhörande underuppdelning av enheter och gemensam fastighet godkänns på kommunalkontoret.⁵⁷ En certifierad lantmätare gör upp strata planen som visar vad som ska bli lägenheter, där resterande del blir gemensam fastighet. Varje lägenhet tilldelas ett andelstal, som utgår efter en värdering i hänsyn till totalt värde av alla lägenheter. Strata planen visar bara de ursprungliga andelstalen, om man vill se hur de eventuellt har ändrats hänvisas man till *common property title*. När planen har blivit godkänd hos kommunalkontoret registreras den hos *NSW Land Titles Office*. När planen har genomgått registrering ges lagfart (Certificate of Title) till varje lägenhet samt en till den gemensamma fastigheten. När detta är gjort skapas en förening (owners corporation) bestående av varje lägenhetsinnehavare i planen.⁵⁸ Denna juridiska person namnges sedan som "*The Owner – Strata Plan No.xxxx*".⁵⁹ Numret tillhandahålls av NSW Land Titles Office och är ett unikt nummer för varje ny strata plan som upprättas.

Det finns inget lagfört krav på att en strata plan måste tillhandahålla stadgar (by-laws) vid registreringstidpunkten, men det är numera praxis att det görs.⁶⁰ Det finns standardiserade stadgar för varje typ av användning inom en strata plan. Dessa används för föreningen fram till den första föreningsstämman hålls där de kan ändras, tas bort eller lämnas som de är.⁶¹ En styrelse väljs även vid föreningsstämman och

⁵⁴ NSW Land Titles Office, Strata Schemes – Registrar-General's Directions For Plans, 1998, s.66-67

⁵⁵ Strata Schemes, s.45

⁵⁶ Green 2009

⁵⁷ Paulsson, s.159

⁵⁸ Green 2009

⁵⁹ Office of Fair Trading, Strata Living, 2004, s.6

⁶⁰ Green 2009

⁶¹ Strata Schemes, s. 163

fungerar som representant och firmatecknare för föreningen utåt. De årliga avgifterna (levies) bestäms även här genom en budgetplan.⁶²

5.2 Gränser

Gränserna för varje lägenhet måste definieras utifrån något permanent, såsom vägg tak eller golv. Gränserna i en strata plan sätt till insidan av dessa strukturer och markeras med en tjock svart linje. Vid speciella omständigheter kan en lantmätare förlägga gränsen någon annanstans, vilket tydligt måste framgå i strata planen. Allt som befinner sig inom dessa gränser anses tillhöra lägenhetsinnehavaren, vilket innebär att de inre väggarna tillhör lägenheten. I de fall där en enhet inte är stängd definierar planen vart gränsen går för enheten med utgångspunkt från byggnaden.⁶³ Eftersom de olika enheterna inte definieras av koordinater måste en byggnad vara praktiskt taget färdigbyggd innan en strata plan kan upprättas då gränserna utgår från byggnadens väggar, tak och golv.⁶⁴

Det uppstår ofta problem som härrör till gränsdragningen mellan lägenhet och gemensam fastighet. Ofta kontrolleras det inte att väggar etc. har byggts enligt gränsdragningen i strata planen vilket medför att dispyter uppstår om vad som tillhör vad. Det finns exempel på där en tjock linje på en strata plan som ska vara en vägg och avgränsning inte existerar överhuvudtaget. Det förekommer även att ett tredimensionellt utrymme kan inkräkta på intilliggande lägenhet vilket gör att de överlappar. Hade strata planerna varit mer exakta i gränsdragningen kunde kostnaderna för dessa dispyter varit betydligt lägre och sparat samtliga involverade både pengar och besvär.⁶⁵

Man kan köpa en strata title -lägenhet ”off the plan”, vilket betyder att man ingår i ett kontrakt utefter strata planen innan byggnaden är färdigställd. Detta är ett bra sätt att antingen spara pengar eller som en investering då man säljer den vidare när den är färdigställd. Det finns däremot många osäkerhetsfaktorer involverade när man gör detta. Man har inget att inspektera, och därmed måste man visualisera hur den färdigställda lägenheten kommer att se ut. Det är inte heller säkert att lägenheten kommer uppnå det förväntade värdet vilket kan medföra att man inte kan få lån i samma utsträckning som förväntat. Eftersom man bara har planen att utgå ifrån, eller möjligtvis delar av byggnaden, kanske lägenheten inte blir som det var tänkt. Enligt praxis i NSW kan man få tillbaka det investerade beloppet om lägenheten avviker med mer än 5 % av vad som framgår av planen, i hänsyn till storleken.⁶⁶

5.3 Servitut

Servitut kan skapas i samband med registrering av en strata plan. De kan t.ex. vara rätten att ha en gångled över en annan fastighet eller att fastigheten är belastad med rätt till en telekommunikationsmast på taket etc. Det ska framgå klart och tydligt vad servitutet innebär samt att det ska illustreras i förhållande till fastigheten på strata

⁶² Green 2009

⁶³ Green 2009

⁶⁴ Paulsson, s. 164

⁶⁵ Paulsson, s. 165

⁶⁶ Green 2009

planen. Servitutet kvarstår tills strata planen upphör eller tills det elimineras av en behörig lantmätare.⁶⁷

I stratumbyggnader kan det uppstå situationer där det måste finnas servitut. Eftersom det finns olika användningar och därmed olika strata planer inom samma byggnad så delar de vissa funktioner. Detta kan vara ett hisschakt t.ex. som inkräktar på en gemensam fastighet. Servitut kan då bildas för att möjliggöra tillträde och användning av hissen.⁶⁸

Servitut skapas inte för ledningar och rör eller liknande mellan de olika lägenheterna. Eftersom dessa ligger utanför gränserna för vad som räknas som individuell egendom tillhör de den gemensamma fastigheten. Servitut behövs på så sätt inte skapas för dessa.⁶⁹

5.4 Gemensamma fastigheten

Den gemensamma fastigheten skapas när en strata plan registreras och består av all mark, och del av byggnad, som inte tillhör en lägenhet. Det är alltså en restfastighet som definieras av omkringliggande gränser.⁷⁰ Eftersom gränserna till lägenheterna sätts på insidan av väggar, tak och golv blir själva dessa strukturer en del av den gemensamma fastigheten. Detta gör att även dörrar och fönster inte tillhör de enskilda lägenheterna om de finns installerade i de väggar som markeras som gränser, alltså i utkanten av lägenheterna.⁷¹

All mark utanför byggnaden definieras också som en del av den gemensamma fastigheten, dvs. om den inte upptas som en del av en lägenhet.⁷² Man kan även tillföra en individuell lägenhet med en specifik parkeringsplats. Detta kan även göras på tillhörande mark till fastigheten vilket gör att den inte blir del av den gemensamma fastigheten.⁷³ Gemensamhetsanläggningar såsom pool, hiss och trapphus är i det normala fallet en del av den gemensamma fastigheten. Alla rör, ledningar och ventilation samt de strukturer som innefattar dessa är även en del av den gemensamma fastigheten, om de tjänar mer än en lägenhet.⁷⁴

Den gemensamma fastigheten ägs och sköts av owners corporation som består av alla ägare till lägenheterna. En lagfart skapas för denna fastighet på samma sätt som för de individuella lägenheterna.⁷⁵ Det är inte alltid tydligt vad som tillhör den gemensamma fastigheten i en strata plan. Detta leder ofta till dispyter angående vem som ska sköta vad.⁷⁶ Det fastställs ofta numera på de olika individuella strata planerna vad som ska

⁶⁷ Paulsson, s. 166

⁶⁸ Paulsson, s. 168

⁶⁹ Green 2009

⁷⁰ Strata Schemes, s. 29

⁷¹ Paulsson, s. 175

⁷² Strata Schemes, s. 29

⁷³ Green 2009

⁷⁴ Paulsson, s. 175

⁷⁵ Strata Schemes, s. 29

⁷⁶ Paulsson, s. 175

anses vara privat egendom och vad som ska tillhöra den gemensamma fastigheten.⁷⁷ Det hade dock varit bättre och mer lönsamt om ytterligare specifikationer hade listats i lagstiftningen för att undvika kostsamma dispyter.⁷⁸

Som praxis brukar man säga att allt som finns i nyskick, och kan anses vara del av byggnaden, tillhör den gemensamma fastigheten. Detta innebär att om badrummet är kaklat tillhör plattorna den gemensamma fastigheten och den enskilde ägaren är då inte skyldig att betala för skador själv. Detta ändras då badrummet kaklas om, vilket alltså innebär att gränserna flyttas till undersidan av kaklet. Detta gäller dock endast de väggar som gränsar till den gemensamma fastigheten, då de inre väggarna är lägenhetsinnehavarens ansvar.⁷⁹ Problem kan uppstå då gränserna går på insidan av vägg, tak och golv då man vill t.ex. hänga upp en tavla på en vägg. Per definition förstör man den gemensamma egendomen genom detta⁸⁰, men dispyter lär sällan dyka upp då samtliga ägare av den gemensamma fastigheten förmodligen vill göra detsamma i sin lägenhet.

För att definiera balkonger eller uteplatser använder man utsidan av väggen till insidan av balkongen. Om den inte är stängd gör man som tidigare nämnts en definition utefter en yta och skapar ett tredimensionellt utrymme.⁸¹ Detta gör att balkongen tillhör lägenheten medan väggen in till lägenheten och balkongracket tillhör den gemensamma fastigheten.⁸²

5.5 Owners corporation

Owners corporation är en juridisk person bestående av samtliga ägare av strata lägenheter i en strata plan. När strata planen ursprungligen registreras är normalt exploatören den enda medlemmen innan lägenheterna säljs.⁸³ Detta är en motsvarighet till den svenska bostadsrättsföreningen då föreningen är upplagd på samma sätt och är det representativa organet utåt, för samtliga lägenhetsinnehavare.⁸⁴ Dess syfte är att sköta, förvalta och ha kontroll över den gemensamma fastigheten.⁸⁵ Inom owners corporation måste en *executive committee*, i motsvarighet till bostadsrättsföreningens styrelse, utses. Denna väljs på den första föreningsstämman och kan endast ändras på dessa.⁸⁶ Det måste finnas en ordförande, en sekreterare och en kassaförvaltare.⁸⁷ Ansvarsområdena för dessa personer står listade i NSW Strata Schemes Management Act 1996. Styrelsen kan ges restriktioner över hur mycket de får besluta på egen hand. Det finns redan vissa beslut som måste tas av föreningen

⁷⁷ Strata Living 2004, s. 29

⁷⁸ Paulsson, s. 175-176

⁷⁹ Green 2009

⁸⁰ Paulsson, s. 163

⁸¹ Green 2009

⁸² Paulsson, s. 164

⁸³ Green 2009

⁸⁴ SSMA sek. 61 § 1

⁸⁵ Paulsson, s. 179

⁸⁶ SSMA sek. 16

⁸⁷ SSMA sek. 18

med en majoritet samt vissa beslut som måste tas med $\frac{3}{4}$ majoritet⁸⁸, i likhet med en bostadsrättsförening.

5.5.1 Andelstal

Andelstalet för varje lägenhet är det proportionerliga värdet varje lägenhet har i den gemensamma fastigheten. Det används framförallt för att bestämma värdet av ägarens röst vid en föreningsstämma, andelen av ett möjligt överskott från budgeten och hur mycket varje ägare ska betala i avgifter.

När ett strata scheme säljs är det även andelstalet som avgör hur stor del varje ägare ska ha av försäljningssumman.⁸⁹ Det finns inget lagfört krav på att andelstalet ska reflektera det individuella värdet av varje lägenhet jämfört med det totala värdet av samtliga lägenheter. Det är dock rekommenderat som en måttstock av Registrar-General, enheten ansvarig för att godkänna planen på *Land Titles Office*.⁹⁰ För att ändra andelstalen måste en ansökan lämnas in till tribunaldomstolen som ger sitt utlåtande i frågan om ändring. Detta kan ske då t.ex. byggherren väljer att behålla en lägenhet i fastigheten men ger sig själv ett oproportionerligt litet andelstal, för att behålla en lägenhet med minimala kostnader.⁹¹

5.5.2 Levies

Precis som i Sverige så ska owners corporation se till att reparationer och underhåll sköts på fastigheten. Det finns även krav på att en budget ska fastställas för att kunna tillgodose dessa behov vilket görs med hjälp av avgifter, levies, som tas ut från samtliga lägenhetsinnehavare baserat på ett andelstal.⁹² Detta andelstal är i sin tur baserat på en värdering utförd av en behörig myndighet vid strata planens registrering. Denna värdering kan ändras i efterhand vilket medför en förändring av andelstalen. Detta kan göras på begäran av köpare eller föreningen. Det är däremot vanligast att ursprungsvärdering används.⁹³ Avgifterna presenteras och justeras vid de årliga föreningsstämmorna och de måste grundas på en budget.⁹⁴ Avgifterna betalas genom en kapitalinsats vid inträde samt en kvartalig betalning till owners corporation.⁹⁵

De olika avgifterna tas ut separat för att täcka de enskilda behoven. De som hanterar de förväntade kostnaderna kallas för *administrative fund* och *sinking fund* där den senare är tänkt för reparationer eller ett större långsiktigt underhåll. Det administrativa kapitalet är till för att täcka väntade utgifter på den gemensamma fastigheten.⁹⁶ Detta kapital ska även ska täcka kostnader för en strata managing agent, läs mer under kapitel 6.1. Det kan även tas ut avgifter som kallas *special levies* vilka är till för att täcka eventuella oförutsedda reparationer. Detta är inget som budgeteras utan det kan

⁸⁸ Green 2009

⁸⁹ Strata Schemes, s. 149

⁹⁰ Paulsson, s. 181

⁹¹ Green 2009

⁹² Strata Living 2004, s. 16

⁹³ Green 2009

⁹⁴ Strata Living 2004, s. 17

⁹⁵ Green 2009

⁹⁶ Strata Living 2004, s. 17

göras vid behov. Detta är viktigt att tänka på när man innehar en lägenhet med strata title då det är obligatorisk att betala för samtliga lägenhetsinnehavare.⁹⁷

Det finns alternativ för att hantera dessa oförutsedda avgifter. Istället för att driva in pengarna direkt från ägarna kan man belåna strata planen vid akuta behov, om det inte finns tillräckligt med pengar att tillgå. Detta görs genom ett *strata finance loan* vilket gör att ägarna istället betalar en mindre summa varje kvartal för att täcka lånet. Låneperioden får max vara 5 år, men kan förkortas om så önskas. Lånet måste uppgå till min 50 000 AUD och max 25 000 AUD/lägenhet eller 25 % av det försäkrade värdet av fastigheten.⁹⁸

I de fall en lägenhetsinnehavare inte betalar sina avgifter en månad efter dess förfallodatum tillkommer en ränta på 10 % per år. Alla avgifter, inklusive ränta, kan tilldelas owners corporation som en skuld i domstol.⁹⁹

5.5.3 By-laws

I likhet med en bostadsrättsförening har owners corporation stadgar, by-laws, för att säkra förvaltningen av fastigheten. De täcker oftast användandet av den gemensamma fastigheten och hur lägenhetsägarna ska agera gentemot varandra och sin omgivning. Alla måste följa stadgarna i enlighet med NSW Strata Schemes Management Act 1996 för att inte riskera att få betala straffavgift. Här finns likheter med det svenska systemet. Stadgar om grannlagsrätt finns för både bostadsrätter och ägarlägenheter. Däremot finns inte straffavgifter för bostadsrätter utan endast förverkan. Det finns, som tidigare nämnts, standardiserade stadgar för varje typ av verksamhet inom en strata plan. Dessa togs fram i NSW Strata Schemes Management Regulation 2005 och innehåller 6 sektioner, en för varje typ av verksamhet som är tillåten inom strata planen.

De standardiserade stadgarna kan finnas med redan från registreringstidpunkten av strata planen. Det kan även finnas stadgar som är tänkta för just den uppförda byggnaden av speciella skäl. Vid det första årliga mötet med owners corporation kan dessa dock ändras eller tas bort samt nya stadgar läggas till.¹⁰⁰

Det finns vissa restriktioner om vad som inte får finnas med i stadgarna.¹⁰¹ Exempel på dessa är att man inte får förbjuda ledhundar, dövhundar och barn i några lägenheter. Det får heller inte finnas restriktioner på hur en ägare kan hyra ut, överlåta eller belåna sin ägarlägenhet. Under sektion 45 i NSW Strata Schemes Management Act 1996 står hur dispyter angående stadgarna hanteras. Den lägenhetsinnehavaren som brutit mot någon av stadgarna ska meddelas per brev om situationen och varför. Om han sedan inte åtgärdar problemet kan en avgift påtvingas lägenhetsinnehavaren senast inom 12 månader efter att han blivit varnad.¹⁰²

⁹⁷ Green 2009

⁹⁸ Green 2009

⁹⁹ Strata Living 2004, s. 17

¹⁰⁰ Change of by-laws, www.rgdirections.lands.nsw.gov.au

¹⁰¹ SSMA sekt. 49-50

¹⁰² SSMA sekt. 45

6. Privat förvaltning

6.1 Strata managing agent

I stället för att owners corporation sköter förvaltningen kan de anlita en *strata managing agent* som tar hand om alla, eller en del av, de funktioner, plikter och beslut som åligger dem att sköta. Förvaltaren måste vara licensierad under *Property, Stock and Business Agents Act*.¹⁰³ Beslutet att anlita en managing agent kan bara göras genom ett enkelt majoritetsbeslut på en föreningsstämma.¹⁰⁴ De tar ofta hand om finanserna för owners corporation samt alla möten. Det är även möjligt att ha en fastighetsskötare som tar hand om praktiska sysslor såsom att klippa gräset eller dylikt. En strata manager måste vara licensierad då de har hand om owners corporations finanser.¹⁰⁵

En stor anledning att en strata manager anställs är pga. komplexiteten kring lagverket för strata titles. Genom strata managers kunskap och erfarenhet kan frågor som dyker upp lösas med minimalt besvär för owners corporation och dess styrelse. Att sitta i styrelsen är ett otacksamt arbete vilket kan underlättas genom att anställa en strata manager. Några av de sysslor som sköts av strata managern är bl.a.

- att samla in årsavgifterna
- sköta budgeten för fastigheten
- förbereda agendan och sköta anteckningarna på föreningsstämmorna
- medla vid dispyter
- hantera ändringar av stadgarna
- arrangera värdering av fastigheten för försäkringsskäl¹⁰⁶

Det finns dock vissa restriktioner på vad en managing agent inte får göra. De får inte delegera sitt ansvar till någon annan utan ett majoritetsbeslut av owners corporation, ta beslut som kräver kvalificerad majoritet på en stämma eller att bestämma storleken på avgifterna för de delägarna i owners corporation. De måste delge owners corporation ett skriftligt utlåtande om vilka åtgärder de utför och varför. De måste även redogöra för eventuella klientkonton och finansiella transaktioner vid skriftligt krav från owners corporation. Det finns inga hinder för owners corporation och dess exekutiva kommitté att utföra sina sysslor även om de har blivit delegerade till en managing agent.¹⁰⁷

Om owners corporation inte håller med i något beslut som en strata manager har gjort är det deras avgörande som gäller. Strata managerna kan ge råd och direktionsmen kan inte ta beslut över owners corporations huvud.¹⁰⁸ En managing agent fungerar

¹⁰³ Office of Fair Trading, *Strata Living*, 2009, s. 24

¹⁰⁴ SSMA sek . 27

¹⁰⁵ Paulsson, s. 182

¹⁰⁶ Farmilo 2009

¹⁰⁷ SSMA sekt. 28-33

¹⁰⁸ Farmilo 2009

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

alltså inte som firmatecknare åt owners corporation; trots att de kan ta beslut i deras namn, utan de ska endast ses som en anställd person där owners corporation själv har det yttersta ansvaret.

En strata managing agent kan också ges ansvaret att sköta sysslorna som åligger sekreteraren och kassaförvaltaren. De antar då en övervakande roll mot managing agenten och ska informeras om beslut och framskridningen av händelser som berör deras positioner. De kan dock fortfarande, om de så önskar, utöva sin makt rörande vissa beslut.¹⁰⁹

Kostnaderna för en strata manager är ganska liten i jämförelse med andra professionella verksamheter som behövs för att sköta fastigheten. Enligt strata managern Patricia Farmilo tar hennes firma ut mellan 165-275 AUD per lägenhet och år för att sköta förvaltningen. Till detta tillkommer vissa avgifter vid särskilda omständigheter som inte varit budgeterade. För kommersiella lokaler tar hon 270 AUD/m² per år vilket är en väldigt blygsam avgift för företag. Minimibeloppet för att sköta förvaltningen har hon dock satt till 2200 AUD/år vilket medför att om det finns mindre än 10 lägenheter kan avgifterna stiga något. Sett till att det endast kostar mellan 15-20 AUD för varje lägenhetsinnehavare i månaden att ha en strata manager är det i princip omotiverat att försöka sköta förvaltningen själv.

En strata manager skriver oftast på ett kontrakt över 12 månader med en uppsägningstid från båda parter på 3 månader.¹¹⁰ För att avsluta en strata managers kontrakt krävs det att ett beslut tas på en föreningsstämma. Ett skriftligt beslut måste delges till strata managern vid detta avgörande.¹¹¹

6.2 Building manager

En *building manager* fungerar som en fastighetsskötare för den gemensamma fastigheten. När SSMA förbättrades 2002 genom en så kallad *Amendment Act* reglerades funktionerna för dessa fastighetsskötare. De finns nu till för att assistera owners corporation i att hantera, kontrollera och reparera den gemensamma fastigheten.¹¹² Till skillnad från en strata managing agent får inte en fastighetsskötare påtvinga någon att följa stadgarna eller utföra andra liknande sysslor på owners corporations vägnar. De får inte heller utföra sådana uppgifter som åligger en sekreterare eller liknande administrativa sysslor. Detta måste göras av en strata managing agent eller av owners corporation.¹¹³

Då hanteringen och skötseln av den gemensamma fastigheten ofta är en av de största posterna i budgeten är det viktigt att tänka på vissa saker när man anställer en fastighetsskötare. Framförallt gäller det hur mycket det kommer kosta ägarna, i vilken utsträckning skötseln ska göras samt i hur stort eget ansvar man ska ålägga fastighetsskötaren i dessa frågor. Vid större eller lyxösa byggnader är det ofta

¹⁰⁹ Paulsson, s. 182

¹¹⁰ Farmilo 2009

¹¹¹ Strata Living 2009, s. 25

¹¹² Paulsson, s. 184

¹¹³ Strata Living 2009, s. 26

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

förväntat av ägarna att man ska anställa en fastighetsskötare. Ett kontrakt med en fastighetsskötare är ofta på 10 år eller mer, med en option på förnyelse vid kontraktets slut. Man kan inför speciella stadgar som kräver att en fastighetsskötare ska finnas.¹¹⁴

Vid de större fastighetskomplexen är det dessutom rekommenderat att fastighetsskötaren är på plats dagligen, för att förhindra att det som behöver repareras inte lämnas tills någon av ägarna klagar på det hos owners corporation samt förhindra att göra skadan värre. Vid dessa typer av byggnader kommer den gemensamma fastigheten förmodligen att vara väldigt stor vilket gör att det uppstår fler problem samt att skadorna kan spridas över stora områden.¹¹⁵

I enlighet med SSMA måste ett kontrakt med en fastighetsskötare vara skriftligt. Om en fastighetsskötare har anställts av den ursprungliga ägaren, alltså byggherren, sträcker sig den överenskommelsen endast fram till den första årliga föreningsstämman. Det går inte att överföra ansvaret som fastighetsskötare till någon annan person utan owners corporation godkänner det. Dispyter gällande en fastighetsskötare måste framläggas av owners corporation till tribunaldomstolen som kan ta beslut angående misskötsel av den gemensamma fastigheten eller att avsluta ett kontrakt mellan parterna.

Om det uppstår dispyter angående hur fastighetsskötaren utför sina åtaganden eller hur mycket han kräver för vissa tjänster kan man ansöka hos CTTT, *Consumer, Trader and Tenancy Tribunal*, för att få en snabb och kostnadseffektiv lösning. De kan besluta att kontraktet med fastighetsskötaren ska avslutas eller att betalning ska ske som kompensation för omotiverat höga avgifter. Det är endast owners corporation som kan lämna in en ansökan om dispytlösning hos CTTT, lägenhetsinnehavare måste gå genom dem i de fall de har klagomål.¹¹⁶

¹¹⁴ Paulsson, s. 185

¹¹⁵ Farmilo 2009

¹¹⁶ Strata Living 2009, s. 26

7. Dispyter inom strata planen

När man väljer att bo i en fastighet tätt inpå andra människor uppstår situationer där två eller fler personer kan se en sak på helt olika sätt. Vissa situationer kan lösas genom vanligt sunt förnuft medan andra kräver en lösning från oberoende part. För de fall då en situation uppstår som kräver en lösning finns kapitel 5 i Strata Schemes Management Act 1996, som fungerar som en guide i hur man ska lösa dispyter med minimerade transaktionskostnader.

Denna guide är till för att lösa dispyter på ett informellt vis samt att minimera de kostnader som kan uppstå i dessa situationer. För att ansöka om att få en dispyt löst med oberoende part måste man betala en administrationsavgift till *Office of Fair Trading*. Man kan välja mellan att få tvisten löst genom medling mellan respektive parter, att en utsedd medlingsdomare bestämmer eller ansöka om en straffavgift för en specifik överträdelse. Vid speciella omständigheter, såsom vid lagfartsdispyter, kan ärendet hänvisas direkt till högsta instansen. Registratören, hos *Strata Schemes Board*, som tar emot ansökan är ansvarig för att bestämma hur dispyten ska lösas och vilken instans som ska vara ansvarig.¹¹⁷

Enligt *Strata Living* är SSMA uppbyggd enligt 5 steg för att lösa eventuella dispyter som uppstår. Dessa är:

1. **Diskussion** – Ibland är den enklaste lösningen att parter helt enkelt pratar ut om hur de upplever situationen. Om inte det hjälper kan det vara en fördel att ta upp ärendet för diskussion på ett möte med owners corporation.
2. **Medling** – Detta görs genom att en oberoende medlare assisterar parterna för att komma fram till en passande lösning. Det statliga organet, Office of Fair Trading, tillhandahåller denna service genom deras medlingsavdelning. Medlarens roll är att hjälpa parterna att identifiera problemet, assistera parterna genom att ta fram en lämplig lösning och att hjälpa dem att lösa tvisten genom förhandling. Detta är den lösning som föredras för dispyter. Endast om medlingen misslyckas kan man ansöka om en lösning hos en medlingsdomare (Strata Schemes Adjudicator) eller hos *Trader and Tenancy Tribunal*, som är domstolsinstans för denna typ av ärenden.
3. **Tillkännagivande om stadgeöverträdelse** – När owners corporation anser att en lägenhetsinnehavare har gjort en överträdelse mot en stadgebestämmelse kan de delge ett tillkännagivande om detta och kräva bättring. Om inte någon bättring förekommer kan de, inom 12 månader efter tillkännagivandet, be tribunaldomstolen att belägga innehavaren med en straffavgift upp till 550 AUD, beroende på överträdelsen karaktär. SSMA kräver inte att parterna här måste gå genom medling för att utkräva denna straffavgift.
4. **Medlingsdomares utlåtande** – När en dispyt ska lösas genom en medlingsdomare behöver parter inte framträda inför någon domstol. Detta

¹¹⁷ Paulsson, s.228-229

används då ingen av de tidigare lösningarna har varit framgångsrik. Medlingsdomaren tittar på båda parternas syn på saken samt om det finns en lösning enligt praxis i denna typ av ärende. Beslutet ska göras skriftligt och delges till de involverade parterna samt owners corporation. Om någon av parterna inte är nöjd med beslutet kan det överklagas, inom 21 dagar, hos tribunaldomstolen.

5. **Tribunaldomstolen** – För att få ett ärende framställt framför tribunaldomstolen krävs det att ett utlåtande har överklagats från en medlingsdomare. Det går även direkt upp till denna instans när det gäller en ändring av andelstalen eller uppsägelse av en fastighetsförvaltare. Skillnaden mot föregående steg är att här måste parterna framträda inför domstolen, dock inte på ett lika formellt vis som vid de lokala domstolarna. Det krävs t.ex. inte att parterna representeras av något ombud. Beslut tas i frågan när båda parterna lagt fram sin syn eller eventuella bevis i frågan. Ett tillkännagivande skickas ut till parterna och owners corporation när tribunaldomstolen kommit fram till ett utlåtande. Om någon av parterna inte är nöjd med utlåtandet kan det överklagas hos högsta domstolen. I detta fall kopplas även advokater in och kostnaderna kommer då stiga.

Genom att införa möjligheten att kunna hålla en medlingsprocession, utan att involvera domstolarna, har kostnaderna vid dispyter kunnat minskas drastiskt. Systemet som nu är verksamt anses vara väldigt lyckosamt då ca 75 % av alla dispyter kan lösas genom att en oberoende medlare hjälper parterna att komma fram till en lämplig lösning.¹¹⁸

¹¹⁸ Paulsson, s.230-231

8. Fastigheter med delad användning

I dagens samhälle krävs det att man utnyttjar fastigheter i städerna på ett sätt som tar tillvara på dess potential. De centrala delarna är oftast väldigt attraktiva, dels för boende, och dels för företag. Då fastighetspriserna ökar är det viktigt att använda utrymmet i städerna på ett effektivt sätt; förmodligen ligger detta som grund för byggherrar att uppföra byggnader med delad användning. Det hjälper även till att öppna upp städerna, vilket gör det lättare att skapa grönområden och liknande som gör staden mer attraktiv. Det gör även så att affärerna har en kundbas i området samtidigt som de boende har nära till att handel. Det medför även att området är befolkat dygnet runt, vilket i sin tur leder till att tryggheten ökar. Genom att lokalisera kommersiella lokaler i bostadsområden minskar man även transportkostnaderna, vilket har en positiv inverkan på miljön.

För producenter som är beroende av dagliga kunder på plats är det viktigt att vara lokaliserade i det nedre planet av en byggnad för att vara tillgängliga. Detta är däremot inget krav för företag som endast innehar kontorsutrymme samt för den individuella individen som söker boende. Det har därför blivit mer och mer eftertraktat att dela upp höghus i olika användningsområden för att tillgodose alla parter med vad de vill ha inom samma byggnad. Det är nu väldigt vanligt att man placerar affärer i nedre plan med kontor, bostäder eller båda ovanpå. Då användningen av fastigheten skiljer sig markant mellan dessa typer är det viktigt att man delar upp rättigheter och skyldigheter på ett rättvist och tydligt sätt.

8.1 Stratumuppdelning

När man gör en stratumuppdelning avgränsar man ett kubiskt utrymme horisontellt i antingen höjd eller djup eller i båda riktningar. Detta gör att man kan skapa tredimensionella utrymmen ovanpå varandra. Stratumuppdelning används ofta för att dela upp en byggnad i olika användningsområden, t.ex. för att ha ett shoppingcenter på marknivå medan resterande del innehåller bostadslägenheter. Genom att först dela upp byggnaden i olika stratum kan man skapa mer än en strata plan inom samma byggnad.¹¹⁹

Om det finns två olika stratum, en för kommersiella lokaler och en för bostadslägenheter, kan man dela upp den för bostäderna i lägenheter och gemensam fastighet med en strata plan. För att säkra rättigheterna till respektive stratum görs ett så kallat *strata management statement*. Detta fungerar som ett bindande kontrakt mellan det kommersiella stratumet och strata planen. Det reglerar ägarskap, användning och underhåll av de delar i byggnaden som båda är beroende av; såsom trapphus, hiss och brandvarningssystem. Om inget av stratum delas upp med en strata plan skapas istället ett så kallat *building management statement*, som fungerar som ett kontrakt där samtliga stratum måste rätta sig efter. Det reglerar hantering och organisation mellan stratumägarna i byggnaden.¹¹⁹

¹¹⁹ Paulsson, s. 186-187

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

Stratumuppdelning görs på en så kallad *deposited plan*. Dessa byggritningar visar den del av byggnaden som är uppdelad och innehåller följande:

- Första sidan definierar markområdet på marknivå och måste göras i enlighet med förrättningsreglementet, *Surveying Regulations 2006*.
- Efterföljande sidor av planen visar stratumuppdelningen inom byggnaden för varje våning eller våningar som stratumet består av. Layouten för varje stratum ska visas samt var eventuella nya servitut finns.

Om stratumet har en komplicerad utformning eller om det finns lutande ytor måste ett antal tvärsnitt inkluderas för att klargöra utformningen av stratumet och/eller servitutet. Det finns ett krav enligt lag på ömsesidiga servitut för att bära upp övriga stratum, skydd samt tillgång och service ska finnas vid registrering.¹²⁰

Gränserna för stratumet går genom mitten av vägg, golv eller tak. Om det skapas en strata plan över ett stratum bildas det ett utrymme mellan denna gräns och gränsen för lägenheten med strata. Detta utrymme som skapas blir en del av den gemensamma fastigheten och kommer tillhöra owners corporation. Det blir en liknande lösning för utsidan av byggnaden, väggen tillhör owners corporation medan gränsen för stratumuppdelningen kvarstår.¹²⁰

Gemensamma anläggningar för stratumet är byggnader, maskiner, utrustning och andra anläggningar som är av nytta för mer än ett stratum. Det kan klargöras i building management statement om faciliteterna endast ska vara tillgängliga för en del av ägarna. Om några restriktioner inte görs så anses de vara tillgängliga för var och en inom stratumplanen. Underhåll, reparationer och städning av de gemensamma nyttorna är inkluderat i kostnaden för varje stratum. Det används olika formler för att räkna ut hur mycket var och ett av stratumet ska betala för de gemensamma nyttorna. Detta görs utifrån bruksvärdesprincipen; antal parkeringsplatser, vattenkonsumtion, el och del av fasaden etc.¹²¹

8.2 Part strata

När man har delad användning av fastigheter finns det olika sätt att hantera dem på. Som ovan nämnts kan man dela in fastigheten i stratum för att separera de olika användningarna av fastigheten ifrån varandra. Om man sedan vill göra ett av dessa stratum tillgängligt för lägenheter måste man göra en strata plan över denna del av fastigheten. Detta kan göras med *part strata*, vilket precis som namnet antyder är att en del av byggnaden har delats upp med strata titles.

Vid en delad användning av en fastighet förekommer det att de olika stratumet delar vissa anläggningar. Finns det detaljhandel och kontor i samma byggnad som bostäder är det självklart att samtliga inte kommer ha samma nytta av vissa gemensamhetsanläggningar för sitt användningsområde. Part strata är därför ett bra sätt att dela upp kostnaderna på ett tydligare sätt inom byggnaden. Genom att separera de olika områdena ifrån varandra kan man kontrollera att fördelningen av kostnaderna

¹²⁰ Stratum subdivision of part of a building, www.rgdirections.lands.nsw.gov.au

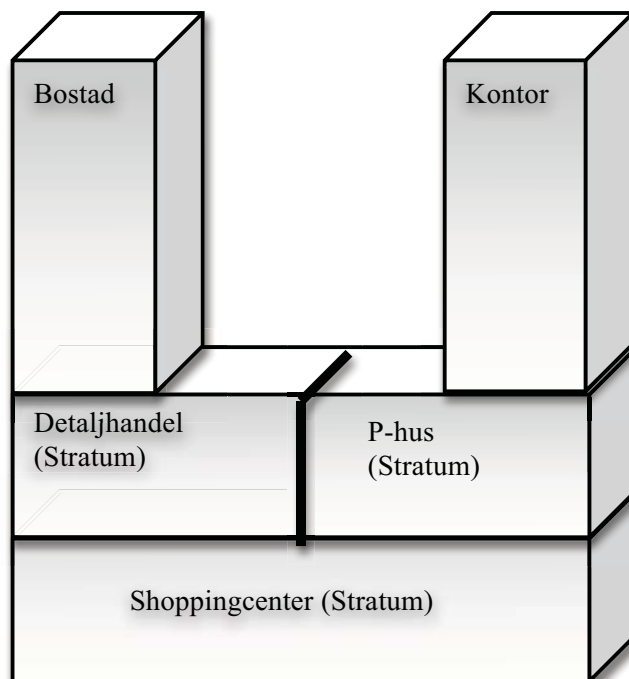
¹²¹ Paulsson, s. 188-189

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

sker mer rättvist i förhållande till nyttan de har av de olika delarna av fastigheten.¹²² Det används även då en byggnad har två olika distinkta områden som inte är lämpade för samma strata plan. Det kan även användas i de fall en byggnad har områden som är lämpliga att omfatta inom strata planen medan andra delar är olämpliga.¹²³

Det är vanligt i Australien att bygga ovanpå shoppingcenter i de inre delarna av städerna. Genom att ta tillvara på den stora ytan som dessa tar upp i värdefulla områden nyttomaximerar man varje fastighet. Man kan numera uppföra bostads- eller kontorstorn i efterhand ovanpå dessa konstruktioner. I t.ex. Sydney, som har en väldigt låg populationsdensitet, är detta även ett sätt att förhindra att sprida ut stadens centrum och på så sätt undvika att öka transportkostnaderna.

Genom att använda part strata kan man bygga ett podium ovanpå shoppingcentret som innehåller parkering och detaljhandel. Ovanpå detta podium byggs sedan bostads- eller kontorstorn. Genom stratumuppdelning kan man separera de olika användningsområdena från varandra samt knyta rättigheter och skyldigheter till respektive del. De båda tornen delas sedan upp i separata strata planer med tillhörande parkering i podiet och delar kostnader och faciliteter med detaljhandeln och shoppingcentret.¹²⁴



Figur 1. Modell över part strata

¹²² Green 2009

¹²³ Paulsson, s. 190

¹²⁴ Paulsson, s. 190-192

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

Figur 1 visar hur man på ett effektivt sätt får en klar uppdelning av de olika användningsområdena. Detta sätt att hantera fastigheter med delad användning genom part strata sker i fyra steg i enlighet med *Land Titles Office* regler:

1. Skapa stratum över de delar som ska utgöra byggnaden.
2. *Minst* ett av stratumen måste vara avsett för strata titles. Detta betyder att det måste finnas minst en lägenhet, som i sin tur kan ha en utomstående parkeringsplats knuten till sig.
3. Skapa strata planen över den/de delar som ska vara avsedda för detta ändamål.
4. Skapa ett strata management statement för fastigheten.

8.2.1 Strata Management Statement

Vid den här typen av komplex kommer användningen av de gemensamma faciliteterna vara väldigt olika. En hiss som går genom ett av tornen kommer t.ex. inte att vara till någon nytta för ägaren av detaljhandeln samtidigt som de boende i tornen kanske inte har någon användning för specifika anläggningar som gynnar den ägaren. Det är därför viktigt att säkra rättigheter och skyldigheter för respektive stratum. För bostadstornet kommer owners corporation stå som ägare, vilket gör att man inte behöver ta särskild hänsyn till de individuella rättigheter och skyldigheter för de boende. Detta sköts istället som tidigare nämnts inom strata planen för det tornet. För att göra detta skapas ett strata management statement (SMS) som hanterar ansvaret inom fastigheten.

Detta SMS ska ses som ett kontrakt som alla parter är del av och bundna till. Det fungerar som en guide till hur byggnaden ska skötas som en enhet för både stratatornen och stratumen. Det kan också användas i de fall det finns två olika strata planer inom samma byggnad, som t.ex. en för bostäder och en för affärer. Meningen med ett strata management statement är att det ska klargöra hur byggnaden ska hanteras för att undvika problem som lätt kan uppstå angående förvaltningen av ett komplex med ägare som har olika intressen. Det ska även underlätta för en effektiv administration av byggnaden. Det är bindande för alla ägare, owners corporations och de pantbrevsinnehavare som har säkrad pant i byggnaden, med straffavgift som konsekvens vid överträdelse.¹²⁵

Strata management statement regleras i SS(FD)A 1973, vilket genomgick förbättringsåtgärder 2001 för att klara av de nya kraven som fanns i samband med komplicerade projekt med part strata. Förutom ett strata management statement måste man även ha en *building management committee* (BMC) som är de som tar hand om SMS. I detta SMS finns de regler som bestämmer hur BMC ska vara uppbyggt samt hur de ska hantera de gemensamma anläggningarna inom komplexet.¹²⁶

Ett SMS består av ett antal villkor, planer och andra detaljer för hur byggnaden ska skötas som *en* enhet ur ett förvaltningsperspektiv. Det är antingen byggherren, eller ägaren av byggnaden efter övertagande, som ska förbereda ett SMS och det ska

¹²⁵ Paulsson, s. 194

¹²⁶ Farmilo 2009

innehålla skapandet av en BMC och hur den ska skötas. Det ska även innehålla hur man ska lösa dispyter, ändringar i SMS och förbättringsåtgärder. Det kan även innehålla regler för hur byggnaden ska se ut ur ett arkitektoniskt perspektiv. Även tillgång till de olika gemensamhetsanläggningarna, kostnadsfördelning för dessa samt andra rättigheter för de boende inom komplexet ska behandlas. Försäkringen av byggnaden hanteras inte inom SMS då det ligger utanför detta regelverk och hanteras i SSMA.¹²⁷

8.3 Building Management Committee

När man registrerar ett strata management statement ska även en building management committee skapas. Owners corporation för strata planen måste vara en del av denna kommitté. De måste utse en representant som ska sitta med och ta hand om owners corporations intressen i kommittén. Vad denna kommitté har för ansvar listas i strata management statementet och kan variera beroende på de gemensamma anläggningarna. Det finns dock ett allmänt krav på att de måste hålla möte minst en gång per år. I de fall det inte finns en strata plan skapas kommittén vid registrering av *building management statementet* där varje ägare av alla stratum blir medlem.

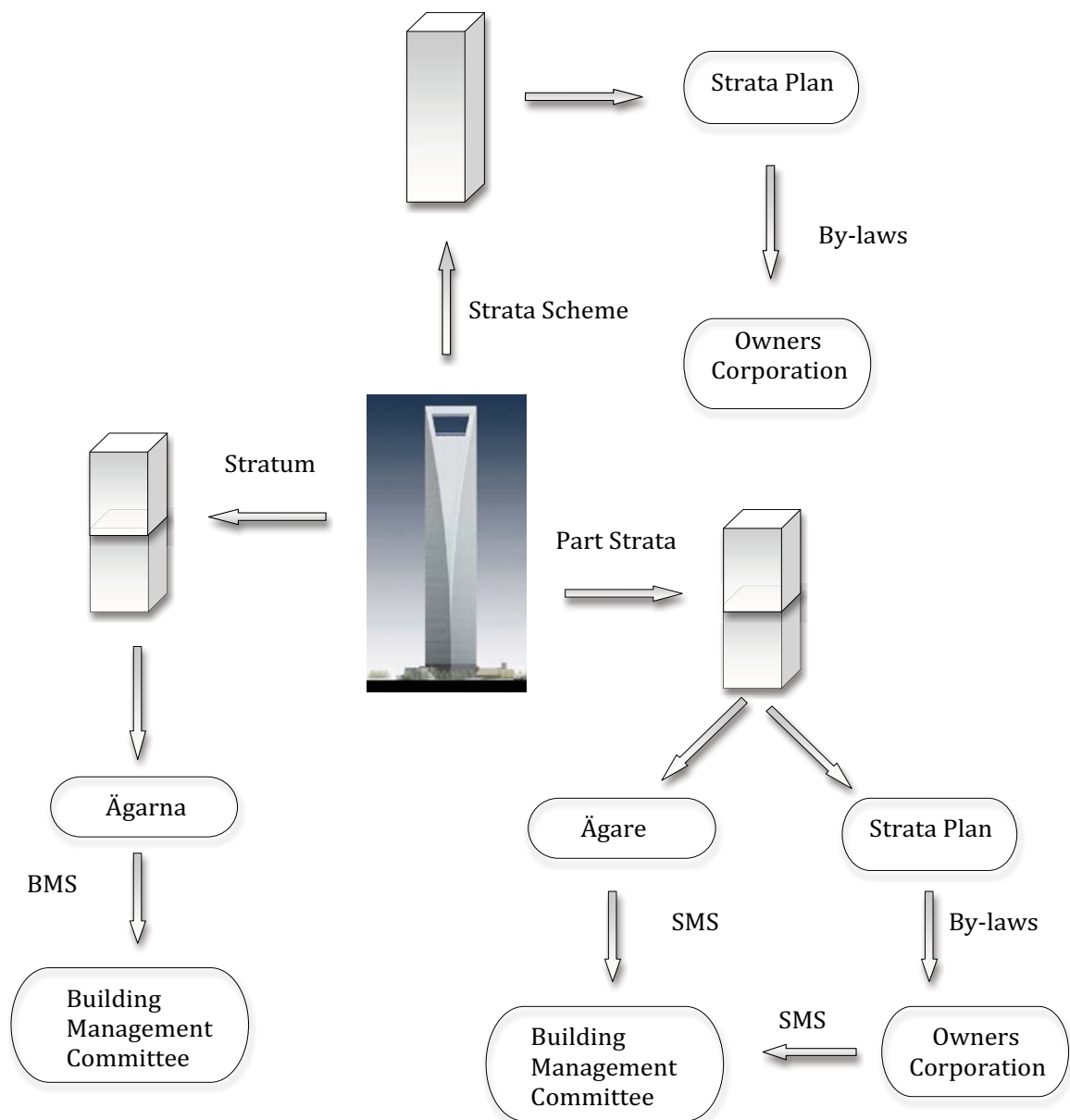
BMC förvaltar hela byggnadskomplexet som en enhet och lämnar inte varje medlem till sin egen del av fastigheten. Inom BMC ska det finnas en sekreterare samt även i vissa fall en kassaförvaltare. Det kan även finnas ett så kallat *building council* för ett helt område med stratum. Detta råd består av en representant från varje BMC för de olika stratumbyggnaderna. Dess huvudsakliga uppgift är att ta hand om större perspektiv såsom försäkring, säkerhet och externt underhåll av området.¹²⁸

¹²⁷ Paulsson, s. 194

¹²⁸ Paulsson, s. 198

8.4 Organisation vid delad användning

Som tidigare nämnts kan man dela upp en byggnad i olika användningar. Detta kan också göras på olika sätt beroende på vad man ska använda byggnaden till. Nedan visas skillnaderna på organisation vid olika uppdelningar av en byggnad; strata titles, endast stratum samt part strata. Denna modell belyser skillnaderna i hur byggnaden hanteras beroende på användningen. En byggnad kan även delas upp på fler sätt. Det kan t.ex. finnas två olika strata planer inom samma byggnadskomplex, men hur organisationen fungerar följer ändå denna modell.



9. Part strata fastigheten i Manly

En exempelfastighet har valts ut som består av två olika stratum. Fastigheten i fråga kan skådas i figur 1 och 2. För att skildra hur uppdelningen ser ut mellan de olika delarna har både stratum- och strata planerna studerats. Fastigheten är belägen i Manly, förort till Sydney i NSW. Manly tillhör den del av Sydney som kallas norra stränderna och är i princip en halvö som gränsar till Tasmanska havet på östra sidan och Sydney Cove på den västra.

Fastigheten i fråga är belägen vid North Steyne, som är en strandpromenad längs Stilla havet, med framsida åt öster. Som kan skådas i bilaga 1, samt figur 1 och 2, sträcker sig fastigheten en bra bit in i västlig riktning. Marken styckades av med stratum och såldes till en byggherre. Han lät uppföra ett sex våningshus för bostadsändamål i den västliga delen av fastigheten medan tvåvåningshuset i den östra delen av fastigheten står kvar. Genom detta skapas ett part strata projekt då huset på framsidan bildar ett stratum och sexvåningshuset blir ett separat stratum som sedan delas upp med en strata plan. Som tidigare nämnts kan part strata användas då man vill separera användningen inom en och samma byggnad men det är även användbart i situationer som denna. Genom att skilja de båda byggnadernas användning från varandra slipper ägaren av huset inblandning i owners corporation inom strata planen.



Figur 2. Part strata fastigheten

9.1 Stratumuppdelningen

I **bilaga 1** kan man skåda hur fastigheten är placerad i förhållande till sin omgivning. Fastigheten delas upp i tre olika områden där 1 är stugan, 2 är flervåningshuset och området markerat 1 & 2 är gemensamma ytor för båda stratumen. Permanenta referenspunkter används vid förrättningen för att bestämma utformningen av stratumen. Förrättningen utfördes av Stephen R. Emery 2008-10-20.



Bilaga 2 visar förhållandet mellan område 1 och 2 i marknivå sett ovanifrån. Av kartan framgår hur stor yta de båda husen tar upp och hur de är avgränsade. De tjocka svarta linjerna visar vart gränserna går för de båda stratumen. Bokstäverna A-I visar vilka servitut som finns och vart de är placerade, med hänvisning till övriga bilagor för detaljerade ritningar över dess position och begränsningar. Tillträde till flerbostadshuset från framsidan sker genom en stig med tillhörande port, se figur 4. Detta görs inte genom servitut utan själva stigen, som är 2,41 m bred enligt bilaga 2, tillhör stratum 2 .

Figur 4. Gången som leder till flerbostadshuset

Bilaga 3 visar hur förhållandet mellan områdena ser ut under marknivå på källarplan. Flerbostadshuset har ett parkeringsgarage i detta plan och har en sammanlagt större yta, motsvarande 549,2 m², i jämförelse med dess storlek i marknivå och uppåt som är 460,7 m². I sydvästra hörnet av område 2 finns rampen som ger tillträde till parkeringsgaraget. Här finns även ett trapphus ner till garaget markerat med ett D. Dessa båda rättigheter finns beskrivna i detalj under bilaga 4 och 5.

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

I **bilaga 4** kan man se under diagram 4 hur rampen ner till parkeringsgaraget är utformad. Denna ramp tillhör stratum 2 men är belagd med servitut för stratum 1 för att möjliggöra tillträde till parkeringsplats. Detta servitut är obegränsat i höjden fram till kurvan där byggnaden börjar medan det är begränsat i djupet.



Figur 5. Rampen till parkeringsgaraget

Detta djup varierar beroende på sluttningen och betecknas LL, *lower limit*, och kan utläsas från tabellen i bilaga 4. Där byggnaden och parkeringsgaraget börjar är servitutet även begränsat i höjden till 6,85 RL, *reduced level*, vilket är ett mått enligt *Australian Height Datum* och slutar i takets undersida.

Bilaga 4 visar även ytterligare servitut i förmån för stratum 1. Detta är en stig och en trappa som leder till stugan från baksidan. Dessa båda servitut kan skådas i diagram 1 och 2. Trappan som visas i diagram 2 har en sluttning som tydliggörs av förrättningslantmätaren i sektioner kallade A-A och B-B. Lutningarna definieras genom RL och är stigande i väst till öst. Diagram 6 visar ett servitut för rätt till överhängande stupränna i förmån för stratum 1.

I **bilaga 5** skildras en sektion av planen, diagram 5 och sektion C-C, för närmare definition av stratum 2. Gränsen för stratum 2 går längs med utsidan på balkongen och fasaden, i mitten av betongen ner till parkeringsgaraget och en bit under stugan i stratum 1. I diagram 3, med tillhörande sektioner E-E och F-F, visas ett servitut i förmån för stratum 1. Detta servitut ger tillträde till ett trapphus ner till parkeringsgaraget under stratum 2. Sektionerna skildrar de begränsningar servitutet har i höjd och djup med hänvisning till AHD.

Det tillkommer även vid varje part strata projekt av denna sort att underförstådda servitut bildas för *support and shelter*. Med detta menas att alla lägenheter och

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

stratum är skyldiga att upprätthålla en standard som säkrar skydd från väder och vind samt att bärande konstruktioner ska ses som bärande för *samtliga*, enligt Conveyancing Act 1919.

9.2 Strata planen

Bilaga 6, 7 och 8 visar strata planens location plan på källarnivå, marknivå och första våningen. Här markeras även de servitut som påverkar planerna för stratumuppdelningen. Strata planen avser alltså en underuppdelning av ett sexvåningshus med avseende för privatbostäder. **Bilaga 6** visar hur området i källarnivå ser ut som är avsett för att delas upp i parkeringsplatser.

I **bilaga 9**, den första floor planen, visas de två källarplanen som är uppdelade i parkeringsplatser och gemensam fastighet. Parkeringsplatserna för de fem lägenheterna är markerade PT. 1-5 där stugans parkering betecknas som VP. Platserna har skapats som stratum och har de olika lägenheterna som ägare. Detta är även den bästa lösningen för ägaren till stugan då han inte behöver vara delaktig i något som rör owners corporation. Han har även starkare rätt till parkeringen, som ägare till stratumet, och är bättre försäkrad om någon olycka skulle hända med byggnaden.

Lägenheterna i plan 1-3 har en parkeringsplats i det nedre källarplanet och en i det övre med en sammanlagd yta på 30 m². Lägenheterna 4 och 5 har sina platser belägna i det övre planet där lägenhet 4 har en dubbelplats på 33 m² medan lägenheten 5 har en total parkeringsyta på 73 m². Parkeringsplatserna i det nedre planet är begränsade i höjs till 0,05 m under betongytan i taket och ner till ovansidan av betonggolvet. I det övre planet är platserna begränsade till 0,05 m under betonggolvet samt 2,3 m över golvet.

Lägenheterna i plan 1-4 har även stratum som fungerar som förrådsutrymmen i det övre källarplanet. Allt som inte är indelat i ett stratum på dessa båda nivåer är en del av den gemensamma fastigheten. Detta inkluderar bl.a. trappuppgång, hiss, avfallsstation, rampen och diverse serviceutrymmen. De tjocka linjerna visar gränserna för strata planen medan de tunnare är gränserna för stratumen.

I **bilaga 10** kan man se hur våningsplan 1 och 2 ser ut. Varje våning består endast av en lägenhet och gemensam fastighet. Lägenheten i marknivå är 126 m² med tre tillhörande balkonger. Dessa balkonger har en sammanlagd area på ca 35 m². I markplan finns även hisschaktet, trappuppgång och en foajé. Lägenheten på andra våningen har en liknande planlösning men täcker även ytan för foajén i det nedre planet. Denna lägenhet har en area på 151 m² och även den tre balkonger. De tjocka linjerna visar vart gränserna går för varje lägenhet; vilket är på insidan av väggarna. Det görs en avgränsning för balkongerna där dess gränser sträcker sig från insidan räcket till utsidan av fasaden. Lägenheterna i våningsplan 3 och 4 visas i **bilaga 11**. Dessa båda lägenheter är i princip identiska med den i våningsplan 2 med enda avvikelserna att det skiljer på ca 1-2 m² på den totala arean.

Bilaga 12 innehåller planlösningen för lägenhet 5 som består av två våningar. Den första våningen är i samma standard som de tre föregående med skillnaden att den har en inre hiss mellan de båda våningsplanen. Denna hiss är en del av lägenheten och inte den gemensamma fastigheten, då den endast påverkar en lägenhet. Denna avgränsning görs på samma sätt som med balkongerna. Hissen som är en del av den

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

gemensamma fastigheten sträcker sig endast till den första våningen av lägenheten och skildras med ett tvärsnitt i bilagan.

Det övre våningsplanet har även en planteringsbox som tillhör den gemensamma fastigheten. I detta plan finns även en solterrass med överhängande tak. Detta tak täcker inte hela terrassen vilket gör att man avgränsar rättigheten i höjd med 3 m från ovansidan av terrassen.



Figur 6. Solterrassen

9.3 Strata Management Statement

Det skapas en BMC för de båda stratumen när ett SMS blir verksamt. Vad deras ansvar är listas i detta dokument. Här klargörs även vad som är de båda stratumens ansvar gällande reparationer och avgifter. Det aktuella strata management statementet för de båda stratumen har delats in i 16 olika kategorier:

1. Definitioner
2. Ägare och allmänna skyldigheter
3. BMC
4. BMC:s uppgifter
5. När möten ska hållas för BMC
6. Förslag till BMC
7. Delade faciliteter och kostnader
8. Förbättringar på SMS
9. Delgivande av klagomål
10. Dispyter
11. Rättigheter och skyldigheter för medlemmarna
12. Förbättringsåtgärder
13. Finansiella angelägenheter
14. Försäkring
15. Underhåll, reparationer och externt utseende
16. Söphantering

I slutet listas även en tabell över vilka anläggningar som är gemensamma och hur stora andelstal de båda stratumen har i dem, samt en tabell över förbättringsåtgärder:

SCHEDULE 1

Shared Facilities, Shared Costs and Management Fees

Shared Facility	Location Within the Building	Purpose	Share of Cost to be paid by the Owners Corporation	Share of Cost to be paid by Owner of Stratum Lot
Lighting	Basement	To provide lighting	23/26	3/26
Mechanical Ventilation	Basement	To draw fumes from basement	23/26	3/26
Garage Door/Gate	Basement	To secure entry to car spaces	23/26	3/26
Cleaning	Basement		23/26	3/26
Management Fee Proportion:			25/26	1/26

SCHEDULE 2

Refurbishment Works

Nature of Works	Share of Cost to be paid by Owners Corporation	Share of Cost to be paid by the Owner of Stratum Lot 1
Refurbishment Works to Basement, Common Driveway and Basement Intercom	23/26	3/26
Refurbishment Works to any other external part of the Building	100%	Nil
Refurbishment Works to any other internal part of the Building	100%	Nil

10. Slutsatser

Från och med 1 maj 2009 infördes möjligheten att bilda och köpa ägarlägenheter i Sverige. Genom detta beslut möjliggjordes ett direkt ägande av en del av en fastighet. Genom att studera systemet för strata titles i NSW ges en bra inblick i ett fungerande system för denna form av ägande. Regelverket för hur dessa strata titles hanteras har genomgått stora förändringar sedan dess införande 1961. I den första versionen av ägarskap för en del av en fastighet fanns stora problem angående hur man skulle hantera förvaltningen av den gemensamma fastigheten samt hur dispyter skulle hanteras. Detta till trots så fick privatpersoner redan då en betydligt starkare besittningsrätt i och med dess införande i jämförelse med det föregående systemet med company titles. Allt eftersom samhället utvecklades och kraven på ett modifierat system ökade har systemet i NSW ändrats och komplimenterats med nya regler och lagar. Det har nu varit verksamt i över 40 år vilket gör att det har kunnat anpassa sig efter de problem som uppstått.

Det känns inte troligt att det svenska systemet kommer att ha samma svårigheter i början med de regler som hanterar ägarlägenheter då man kan stötta sig mot hur systemet fungerar utomlands samt ett välutvecklat regelverk för bostadsrätter. I detta avsnitt ska systemet för strata titles analyseras med hänsyn till hur det påverkar marknaden, privatpersoner och företag i Sverige. Genom att belysa skillnader och likheter med existerande boendeformer kan fördelar och nackdelar analyseras. Detta görs framförallt genom att jämföra med systemet för strata titles i NSW med ägarlägenheter i Sverige, beaktat de begränsningar som ålagts ägarlägenheterna.

10.1 Stärkta rättigheter mot bostadsrätt

Innan införandet av ägarlägenheter i Sverige var bostadsrätter det mest liknande systemet för ett ägande av en del av en fastighet gentemot strata titles. Vid ett innehav av en bostadsrätt är man medlem i en förening på samma sätt som innehavaren av en ägarlägenhet under strata title är medlem i owners corporation. Det finns många likheter med dessa båda förhållanden då man under båda system har ett ansvar gentemot det styrande organet. Det kan dras många paralleller mellan hur en bostadsrättsförening och owners corporation sköts. Underhåll av den gemensamma fastigheten betalas genom att man samlar in avgifter som är baserade på ett andelstal precis som för bostadsrätter. Skillnaden här är att för strata titles baseras andelstalet på en värdering av de individuella lägenheterna och kanske inte alltid speglar det faktiska användandet som varje lägenhet har av de gemensamma faciliteterna. Organisationen inom de båda styrande organen är även väldigt likartade.

En av skillnaderna är att under strata title har man ett direkt ägande av lägenheten medan för bostadsrätter råder ett indirekt ägande, man har endast en exklusiv nyttjanderätt. Detta gör att hus med bostadsrätter inte kan delas in i separata fastigheter och har därför inte lagfart för de ingående lägenheterna. Detta gör att man har en starkare besittningsrätt gentemot föreningen under strata title än vad som föreligger för bostadsrätter. Detta speglas i vissa avseenden angående hur man får råda över sin lägenhet.

De huvudsakliga fördelarna som ett direkt ägande medför är att det inte finns några restriktioner på möjligheten att hyra ut eller överlåta lägenheten. Vid ett innehav av en bostadsrätt måste nyttjanderättshavaren ansöka om tillstånd från föreningen, som i sin tur kan vägra godkännande. För strata titles sker en uthyrning, till skillnad från bostadsrätter, i första hand. Det är alltså inte möjligt för owners corporation att vägra samtycke eller att införa klausuler över krav på vem som får hyra lägenheten. Samma situation råder för att upplåta en del av lägenheten för partiell sublokation. Eftersom uthyrning sker i första hand behövs det inte dras några gränser gentemot ren uthyrning.

Eftersom en lägenhet under strata title innehas med direkt äganderätt kan den inte förverkas. Detta medför både positiva och negativa konsekvenser för de boende inom en strata plan. Det stärker förvisso besittningsrätten för den enskilde ägaren, men det medför även att de omkringliggande lägenhetsinnehavarna kanske måste utså ett störande beteende i större utsträckning. NSW har dock ett väl utarbetat system för att hantera dessa situationer där istället för att rätten förverkas kan den person som är störande tvingas betala skadestånd. På samma sätt hanteras obetalda avgifter till owners corporation. Om dessa skadestånd inte betalas kan de åläggas med ränta. Detta kan vara tillräckligt effektivt som metod utan hot om förverkan. Om det går till en viss gräns kan personen i fråga begäras i konkurs, vilket är det enda sättet att bli av med honom som påminner om bostadsrättens förverkande. Detta görs när medel inte finns för att betala, antingen avgifter eller för skadestånd som en ägare ådragit sig, och fungerar som utmätning av fast egendom.

Ytterligare en nackdel med bostadsrätter gentemot strata titles är att det inte finns något regelverk eller register för pantsättning som är likvärdigt med det för småhus. I NSW behandlas strata titles på samma sätt som småhus och förs in i samma register. Detta skapar i sin tur en större trygghet för kreditgivarna, men även för ägaren och owners corporation. Det kan inte ske dubbel pantsättning och strata titles anses inte ha ett sämre kreditvärde än småhus, vilket *kan* vara fallet för bostadsrätter. Nu anses bostadsrätter ha ett säkert kreditvärde då räntorna är i samma nivå som för småhus. Det går däremot inte att frångå att det är marknaden som har anpassat sig efter det inadekvata pantsättningssystemet.

10.2 Analys av systemet i NSW

10.2.1 Gemensamhetsanläggningar

Gränser

Något som innebar problem för systemet i NSW var hur man skulle definiera gränserna för strata titles. Från början lokaliserades dessa till mitten av väggar, golv och tak. Detta ledde till problem då man inte kunde definiera vart gränserna verkligen gick. Nu är det standard att gränserna går på insidan av dessa istället. För att undvika liknande problem är det lämpligast att genom lag bestämma vart gränserna ska gå för att undvika dispyter angående vem som ska reparera vad. Frågan är då vart det är lämpligast att lokalisera gränserna för de individuella lägenheterna.

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

Om gränserna finns i väggarnas mitt tillhör en del av den bärande konstruktionen, samt även avloppssystem etc., de individuella lägenheterna. Om något skulle oförutsett skulle hända med dessa är det på lägenhetsinnehavarens ansvar att reparera detta. En sådan reparation kan vara mycket kostsam samtidigt som att om det inte åtgärdas omedelbart eller korrekt kan det få allvarliga konsekvenser för omkringliggande lägenheter. Detta måste vägas mot att placera gränserna för lägenheterna i ytskiktet för väggar, golv och tak. Här kan osäkerheter uppstå angående vad som faktiskt får göras med dessa ytor. Rent teoretiskt får ingenting penetrera denna yta utan ett godkännande från föreningen, eller i NSW:s fall owners corporation. Samtidigt definieras allt utrymme som inte är lägenheter som en rymd där gemenamma rör, ledningar etc. kan tillföras den gemensamma fastigheten. Detta är troligen ett lämpligare alternativ för de fall då gemensamhetsanläggningar ska rymmas inom en gemensam fastighet. Som regel kan det tänkas att man inför speciella åtgärder som tillåts för de boende inom byggnaden. Detta kan vara att man får t.ex. hänga upp tavlor med spik eller liknande. Det kan dock innebära problem som leder till dispyter då det kan vara svårdefinierat vad som är tillåtet i slutändan.

Samfälligheter

När ägarlägenheter skapas i Sverige är det sagt att vid fastighetsbildningen ska det normalt bestämmas att yttertak, fasader, hissar och annan gemensam egendom ska ingå i en så kallad samfällighet, som varje ägarlägenhet i huset har del i. Samfälligheten ska förvaltas gemensamt av ägarlägenheternas ägare genom en särskild förening, en så kallad samfällighetsförening. Ägarna är medlemmar i föreningen.¹²⁹ I NSW skapas istället en separat fastighet med lagfart som innehåller alla gemensamma anläggningar samt mark utanför byggnaden. De har dock liknande beslutande organ där samfällighetsföreningen är en motsvarighet till owners corporation. Budgetering måste göras för samtliga utgifter som rör den gemensamma fastigheten. Även uttaxering är möjligt för en samfällighetsförening, enligt SFL 40 §. Detta görs då föreningen inte har tillräckligt med likvida medel för att täcka oförutsedda reparationer. Detta görs genom special levies för owners corporation i NSW.

Fallet med gemensamhetsanläggningar inom en samfällighet kan bli väldigt komplicerat vid större projekt. Genom att definiera allt som inte är lägenheter som en gemensam fastighet minimerar man antalet anläggningar till att endast behöva sköta en extern fastighet gemensamt. Detta system har visat sig väldigt lyckosamt i NSW för strata titles. Frågan är bara om detta hade gått att införa i Sverige. Enligt FBL 1 § 3 st. får en tredimensionell fastighet endast bildas om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för det avsedda ändamålet. För att ha samma förutsättningar som i NSW kan det tänkas att man måste införa nya regler som reglerar ett införande av tredimensionella samfälligheter. Då kommer man ifrån rekvisitet som gäller för de tredimensionella fastigheterna och kan använda existerande lagar för förvaltning av samfälligheter.

¹²⁹ Justitiedepartementet, Ägarlägenheter – kortfattad information om de nya reglerna, 2009, s. 3

Andelstal

När det gäller andelstalen för de gemensamma utrymmena och anläggningarna kan man använda antingen en värdes- eller bruksprincip. I NSW använder man värdesprincipen, alltså det proportionerliga värdet av lägenheten i jämförelse med hela fastigheten. Detta värde kan bli något skevt då det inte speglar hur mycket lägenhetsinnehavaren egentligen använder en specifik anläggning. Detta är dock den bästa lösningen för de fall där alla anläggningar tillhör samma gemensamma fastighet då det inte går att bestämma faktiska användningen av alla anläggningar. Det ska istället ses som en del av lägenhetens värde. Den faktiska nyttan av varje anläggning är väldigt svårdefinierad i dessa fall, framförallt vid större projekt. För att kunna bestämma den faktiska nyttan och användningen kan en modifikation för ägarlägenheter krävas i anläggningslagen för hur andelstalen ska bestämmas, om systemet med strata planer hade införts i Sverige, jämfört med hur de sätts i NSW.

Uttaxering

NSW har ett väl utarbetat system för hantering av uttaxering. Detta görs genom de *special levies* som kan tas från medlemmarna vid akuta behov av reparationer som inte hade kunnat förutses. Reglerna kring samfälligheter i Sverige ser inte ut att vara anpassade för att hantera de stora kostnaderna som kan uppstå för ett stort flerbostadshus.

10.2.2 Privat förvaltning

Ett problem som finns för alla former av ägande med anknytning till gemensamma utrymmen är att man blir beroende av den gemensamma föreningens ekonomi. Om underhåll och reparationer inte är budgeterade kan det få konsekvenser för innehavaren av en lägenhet. Detta är inget man kan undvika genom att inför ägarlägenheter utan något som måste hanteras genom att t.ex. ta hjälp av utomstående expertis. I NSW har privat förvaltning i form av strata managers varit verksamt en längre tid med ett väl utarbetat regelverk för hur de ska sköta en strata plan. Att anlita en strata manager med många års erfarenhet kan göra att de boende faktiskt tjänar pengar i det långa loppet. Detta gäller framförallt för de större strata planerna som innehåller mer än tio lägenheter.

Genom att de har hanterat alla situationer som kan uppstå förut kan även en massa tid och besvär sparas. Då de även ofta har ett extensivt kontaktnät med hantverkare kan den kostnad man lägger ut för en strata manager betala sig själv, genom rabatterade avgifter. För att undvika att göra ägarlägenheter för lika bostadsrätter är detta något man måste betänka. Genom att ha denna typ av privat förvaltning för gemensamma utrymmen blir ägarlägenheter mer lika småhus. Att däremot delegera bort hela ansvaret eller bestämmanderätten är inte lämpligt däremot. Vissa beslut ska tas på en stämma eller liknande då det är i de boendes intresse att kunna påverka hur de gemensamma utrymmena ska förvaltas. Detta blir desto viktigare ju större andelstal man har då man vill ha valuta, eller i detta fall inflytande, för pengarna.

Vid stora projekt med ägarlägenheter kan det vara nödvändigt att ha hjälp med förvaltningen. Det kan även vara nödvändigt att ge denna förvaltare ett visst inflytande gällande vissa beslut. Om det lämnas upp till stämman att ta alla beslut kan det komma att kosta både tid och pengar. Det kan även vara svårt att komma fram till

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

ett avgörande i vissa fall. Att skapa ett regelverk för hur detta ska skötas kan vara ett alternativ som resulterar i minskade kostnader i längden. SSMA i NSW är ett utarbetat regelverk att luta sig mot, då den delegerade förvaltningen är väldigt utbredd i NSW och har visat sig lyckosam. I de fall där förvaltning och reparationer sköts av de enskilda owners corporations utan hjälp av en strata manager kan standarden på byggnaderna variera. Detta kan t.ex. bero på en brist i kunskap om när en sådan reparation bör göras, som i förlängningen kan bli dyrare, eller ovetskap om när en situation uppstått pga. saknad expertis.

Vid större projekt finns det ett större behov av hjälp med förvaltningen. De massiva strata planerna som upprättats i vissa delar av NSW är nästintill inte hanterbara för en enskild owners corporation. Här kan det dock uppstå problem kring kunskapen för en förvaltare då det kommer att krävas väldigt mycket för att se efter en sådan plan. Detta kan öppna för en ny kategori av förvaltare som specialiserar sig på stora typer av projekt.

10.2.3 Dispythantering

Regelverket kring ägarlägenheter i NSW är väldigt komplext och invecklat för den enskilde lägenhetsinnehavaren. Bara att veta vilken Act man ska söka i eller om det finns en ny version kan vara svårt att hålla reda på. Detta gör att många owners corporation behöver extern hjälp ibland endast av denna orsak. Trots att systemet kring strata titles är så komplicerad lagmässigt är det väldigt simplificerat för hantering av dispyter. Det har gjorts för att begränsa dispythanteringen av de olika domstolarna, vilket även medför att kostnaderna minskar markant.

Första steget för hantering av dispyter är däremot att ha ett på förhand givet regelverk för vad som är tillåtet. Genom att det numera erbjuds en standardiserad uppsättning by-laws för strata planer minimeras osäkerheten för vad som tillåts inom de olika planerna.

Vid införandet av SSMA 1996 infördes ett alternativ till att medla i dispyter på ett kostnadseffektivt sätt. Genom att utnämna en oberoende medlare samt en speciell avdelning för hantering av dispyterna kan majoriteten av problemen lösas utan gå upp i domstol. Detta sparar inte endast pengar för de båda parterna utan även tid. Om alla dispyter ska lösas i domstol tar det tid innan ärendet kan tas upp och få en lösning. Det är däremot viktigt att kunna ha en oberoende domare för de fall en lösning inte kan nås mellan parterna via medling. Genom att införa en administrationsavgift för medling ges även incitament till att försöka lösa eventuella dispyter på egen hand först.

10.2.4 Delad användning av fastigheter

För att ta tillvara på utrymmena i städerna är det viktigt att man utnyttjar fastigheterna som finns tillgängliga på bästa möjliga vis. Detta kan vara att man skapar fastigheter med delad användning. Genom att ha detaljhandel eller liknande i nedre plan med lägenheter eller kontor i de övre kan man tillgodose mer än en målgrupp inom samma område. Vad som däremot är viktigt är att uppdelning sker på ett tydligt sätt där allas rättigheter och skyldigheter klargörs. Denna typ av fastigheter blir allt vanligare i NSW då man kan skapa separata 3D-fastigheter. I NSW har dessa 3D-fastigheter

Strata titles – en jämförelse med de svenska alternativen

använts en längre tid och systemet känns mer beprövat än i Sverige. Det kan även användas i en större utsträckning för att separera användningar än vad som är tillåtet för den svenska motsvarigheten.

Separera intressen

Genom att skikta fastigheterna genom 3D eller stratum kan man inte bara separera användning och intressen, utan även minimera samverkan. Det är dock viktigt att detta görs på ett effektivt sätt, som att undvika komplexa servitutslösningar. Målet är att kunna ha självförsörjande fastigheter ovanpå, eller i anslutning till varandra. Det är dock nästintill omöjligt att undvika viss samverkan för de olika skikten. Det är framförallt detta som gör systemet i NSW så framgångsrikt; genom att reglerna för stratum minimerar denna. Det är inte eftersträvsamt att samverkan elimineras totalt då det är i allas intresse att hålla den gemensamma fastigheten i gott skick.

Med eller utan strata plan

I de fall en fastighet delas upp utan att innehålla bostadslägenheter behövs det inte upprättas någon strata plan i NSW. Detta möjliggör att vissa krav kan undvikas, vilket i sin tur leder till kostnadsmässiga fördelar. Detta är bl.a. att man slipper ta ut alla de försäkringar som finns i samband med en strata plan. Eftersom kostnader för de gemensamma anläggningarna baseras på skillnaden i användning mellan två stratum, till skillnad mot inom en strata plan, fås en rättvis fördelning av kostnaderna. Detta är i princip ett måste då två stratums användning av en facilitet eller maskin kan vara markant olika. Detta i sin tur bidrar till att separera intressen och samverkan.

Ännu en fördel med att dela upp en byggnad i stratum är att de i sin tur kan underuppdelas med en strata plan. Eftersom samverkan redan minimerats med stratumen blir situationen betydligt enklare när det ena av dem ska delas in i lägenheter. Detta är en positiv biprodukt av den fria användningen av 3D-fastigheter. Det skapas i och med detta klara gränser för samtliga delar av fastigheten där tillgång och skyldigheter kontrolleras genom ett strata management statement.

Strata management statement

Användningen av SMS ser även till att minimera behovet av servitut då det framgår i vilken utsträckning mark eller gemensamhetsanläggning får användas. Genom att kunna involvera gemensamma utrymmen i ett stratum kan man lättare bestämma kostnader för underhåll och användning samt uppnå en rättvisare fördelning av kostnaderna. Detta innebär även att ingen av parterna blir underlägsen den andra. Detta är dock endast lämpligt i de fall där samtliga stratum kan ha användning för ett utrymme eller anläggning. Om ett stratum har en betydande högre användning av ett gemensamt utrymme ska det tillföras det stratomet, där tillgång för andra kontrolleras genom servitut. I de fall endast ett stratum har någon nytta är det lämpligare att tillföra utrymmet till det stratomet. Det gäller att ta hänsyn till att de utrymmen eller anläggningar som anses gemensamma även ska ha gemensam förvaltning. Detta ökar samverkan mellan stratumen vilket man vill undvika om det inte är en nödvändighet. Det gäller alltså att väga av betydelsen innan man bestämmer ägandeformen och vad som ska ingå.

Tydlig uppdelning

Genom de fria reglerna för tredimensionella utrymmen kan man alltså få en klar uppdelning av olika användningar inom samma byggnad eller fastighet. Detta rekvisit ska ses som essentiellt för att kunna uppnå en lyckad delad användning av fastigheter. Det är däremot viktigt att lagarna kring denna uppdelning är väldigt klara för att uppnå en standardlösning. Detta leder till en större säkerhet för delad användning vilket i sin tur leder till ett större intresse för samarbete.

10.3 Påverkan på bostadsmarknaden

Genom att införa ägarlägenheter skapas det ett nytt alternativ på marknaden för boende. Detta påverkar inte bara den enskilde individen utan även byggherrar samt själva marknaden i sig. Frågan är då vilken påverkan detta alternativ kommer att få.

Det har bestämts att när det gäller uthyrning av en ägarlägenhet i Sverige så ska bruksvärdesprincipen tillämpas på hyressättningen.¹³⁰ Det blev alltså inte som man hade hoppats en fri hyressättning för ägarlägenheter. Detta är däremot fallet i NSW där man tillämpar marknadshyra. Detta innebär att hyressättningen utgår från det utbud och efterfrågan som finns i nuläget på hyresmarknaden där.

Eftersom NSW tillämpar marknadshyra på strata titles har bostadsproduktionen ökat då det lockat mindre investerare till att bidra med kapital för att bygga lägenheter som sedan kan hyras ut vilket genererar en stadig intäkt. Detta har inte haft en negativ effekt på hyresmarknaden i NSW utan ses endast som ett komplement som bidrar till ett ökat utbud i de mer eftertraktade områdena.¹³¹

Då ägarlägenheterna i Sverige istället begränsas med bruksvärdeshyra inskränks möjligheten till spekulationsköp för privatpersoner och mindre företag. Det kan dock fortfarande vara gynnsamt under rätta förhållanden, trots begränsningar genom bruksvärdeshyra. Man kan profitera från rådande marknadsförhållanden genom att köpa en ägarlägenhet när utbudet är högt och efterfrågan är låg samt sälja vid omvända förhållanden, vilket gör att spekulationsköpen fortfarande kan vara aktuella. Kombinationen av flexibilitet i överlåtelse och uthyrning gör att de mindre investerarna kan profitera från marknadscyklerna.

Eftersom det kan finnas en marknad för mindre investerare kan produktionen av bostäder öka, då man inte behöver endast ett fåtal finansiärer till ett helt hyreshus. Det kommer inte få samma effekt som om det rörde marknadshyra då osäkerheten kring fastighetscyklerna är relativt hög. En nyttoeffekt som uppstår är att man kan kombinera bostadsformer inom samma hus. En och samma person kan köpa mer än en lägenhet och således hyra ut en eller flera lägenheter inom byggnaden. Detta leder till att byggnaden kan anpassas efter efterfrågan på marknaden.

¹³⁰ Ägarlägenheter 2009, s. 11

¹³¹ Ryalls 2009

10.4 Avslutande kommentarer

Efter den analysen av systemet i NSW kan det finnas anledningar till att försöka anpassa det svenska systemet med ägarlägenheter efter vissa delar av systemet med strata titles. Det kommer däremot inte vara möjligt med en direkt anpassning efter systemet då skillnader i lagutrymmen inte tillåter detta. Likheter mellan systemen finns redan då Sverige har valt ett direkt ägande av ägarlägenheterna. Detta är essentiellt för att få en distinktion mellan ägarlägenheterna och bostadsrätter. Trots att det uppstått många problem under åren för strata titles i NSW har det gjort att systemet har blivit bättre. Det finns nu ett stort förtroende för denna boendeform i NSW. Det finns risk att det kan ta tid innan ägarlägenheter har samma känsla av familjaritet i Sverige, men genom att kunna luta sig mot system som det i NSW förbättras chanserna för att detta alternativ på bostadsmarknaden kan bli framgångsrikt. Genom de stärkta rättsliga rättigheterna, som medför frihet för överlåtelse och upplåtelse, skapas möjligheter för ägarlägenheterna att konkurrera med småhus och bostadsrätter. Det är därför resonabelt att anta att det kommer finnas en marknad för ägarlägenheter trots de begränsningar som ålagts dem, såsom bruksvärdeshyra. Skulle systemet anpassas efter strata titles finns det mycket som kan förbättras. Framförallt hur fastigheter delas upp i 3D-fastigheter eller stratum. Detta skapar en situation med minimalt samarbete mellan olika intressen som är eftersträvsamt. Detta uppnås enklast vid nyproduktion då man kan anpassa konstruktionen av byggnaderna efter önskemål. En klar distinktion kan då uppnås mellan 3D-fastigheterna genom att t.ex. installera två hissar för att eliminera stora delar av ett tvingat samarbete. Inom strata planerna finns även ett väldigt effektivt system med dispytlösning som är värt att analyseras och ta under betänkande för en eventuell adaptering.

11. Källförteckning

Litteratur

Justitiedepartementet, 2008: *Ägarlägenheter - Prop. 2008/09:91*

Justitiedepartementet, 2009: *Ägarlägenheter – Kortfattad information om de nya reglerna*

Lundén, Björn & Svensson, 2008: Ulf, *Bostadsrätt – Ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*, 12:e uppl., Näsviken: Björn Lundén Information

NSW Land Titles Office, 1998: *Strata Schemes - Registrar-General's Directions for plans*, 2:a uppl.

NSW Registrar General, 1956: *Certificate of Incorporation of Company – Twenty Six the Crescent Home Units PTY. Ltd.*

Office of Fair Trading, 2004: *Strata Living - What you should know about residential, commercial & other strata schemes*

Office of Fair Trading, 2009: *Strata Living - What you need to know about living in your strata community*

Paulsson, Jenny, doktorsavhandling, 2007: *3D Property Rights - An Analysis of Key Factors Based on International Experience*, Stockholm: KTH

Strömquist, Siv, 2008: *Uppsatshandboken*, 4:e uppl., Stockholm: Hallgren & Fallgren Studieförlag

Elektroniska

NSW Government, RG's Generals Directions, 2009: *Stratum subdivision of part of a building*. (03.11.2009)
http://rgdirections.lands.nsw.gov.au/deposited_plans/stratum_boundaries/subdividing_part_building

NSW Government, RG's General Directions, 2009: *Change of by-laws*. (26.10.2009)
http://rgdirections.lands.nsw.gov.au/strata_schemes/after_scheme_commenced/change_of_by-laws

Law Reform Commission, 2008: *Disputes in company title home units*. (07.10.2009)
http://www.lawlink.nsw.gov.au/lawlink/lrc/ll_lrc.nsf/pages/LRC_r115report#chp02

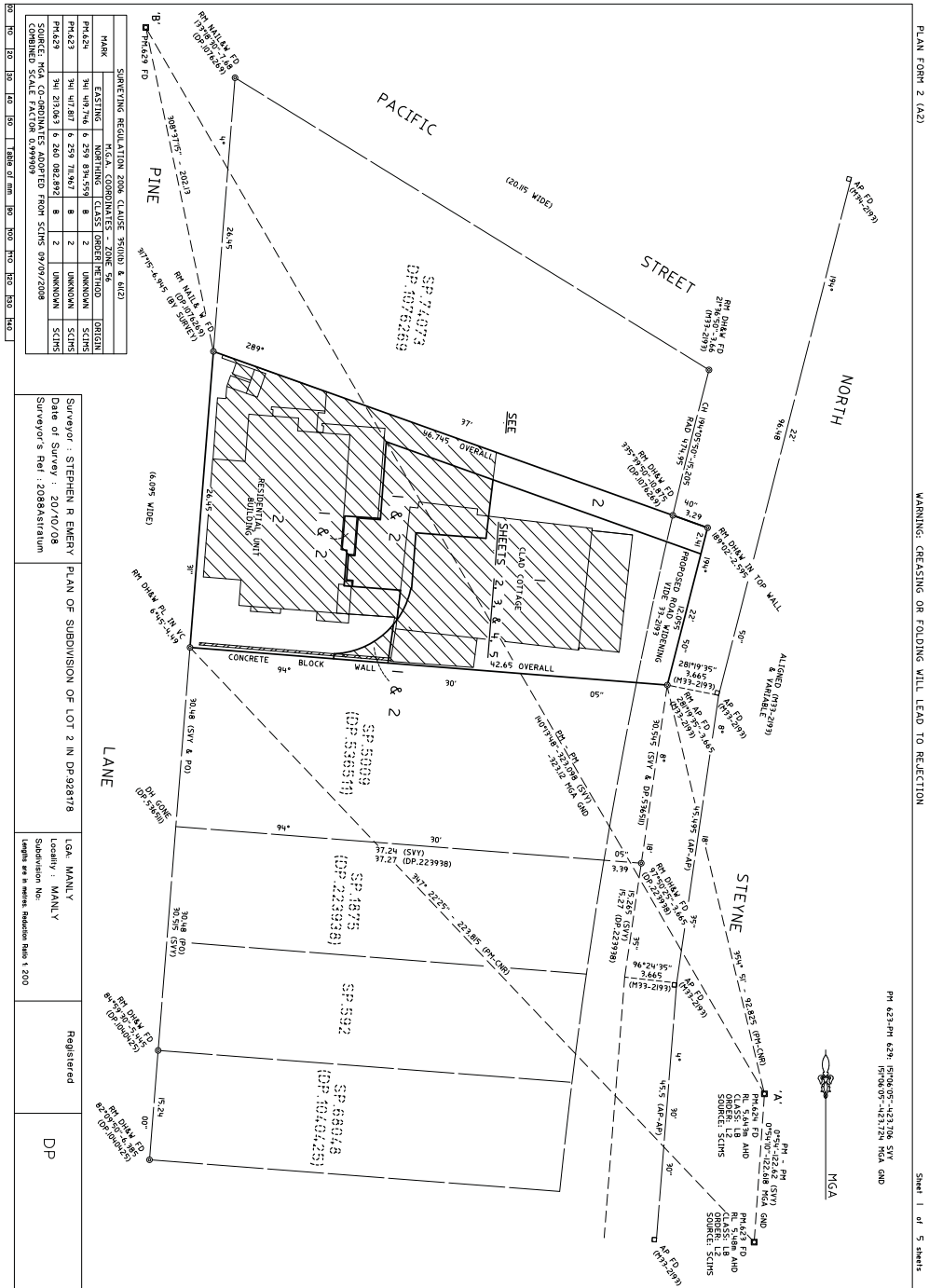
Muntliga

Farmilo, Patricia, Strata manager, Metro Strata Managers Pty. Ltd., 2009: Mona Vale
(28.11.2009)

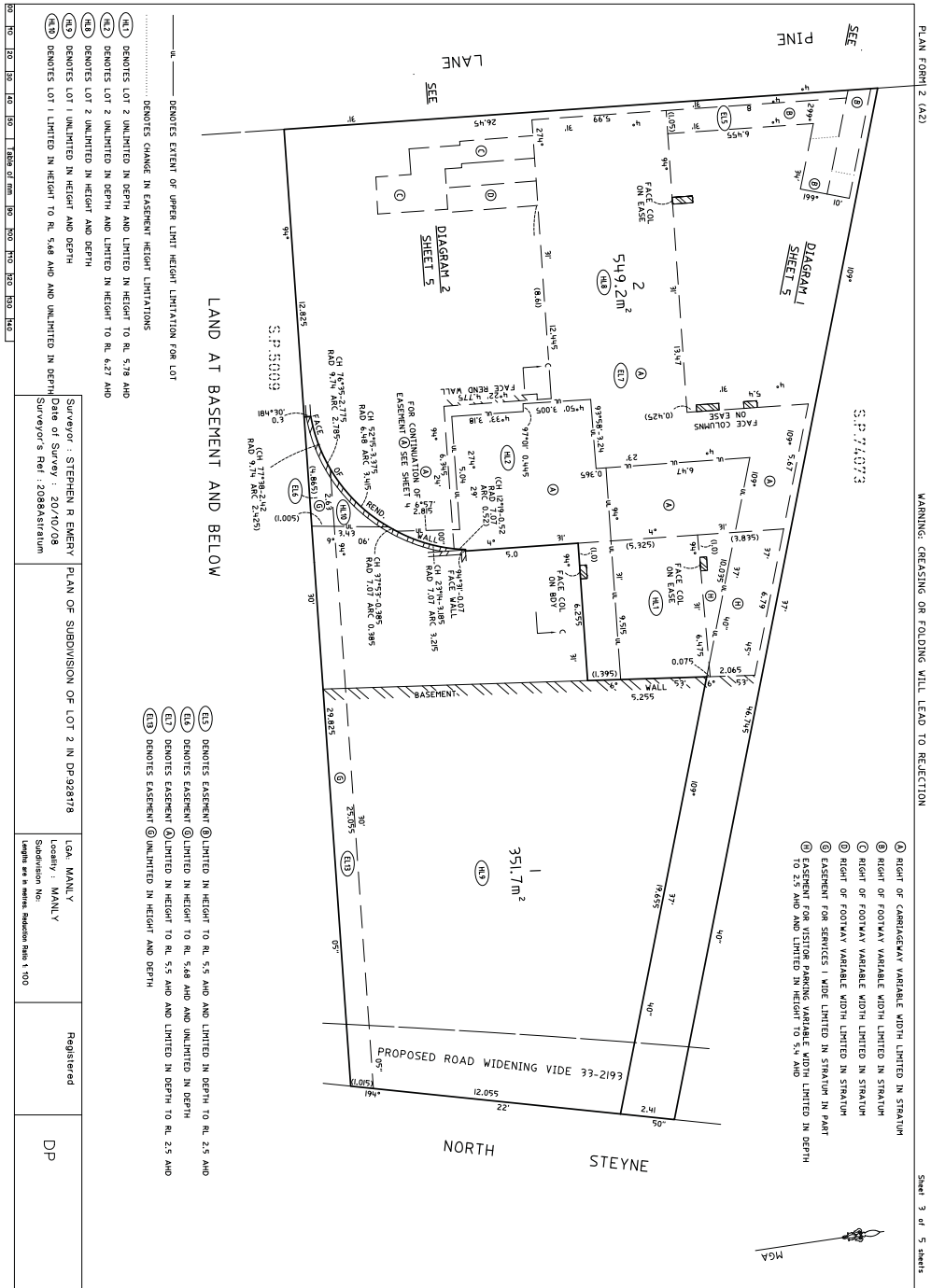
Green, Michael, Professor, University of New South Wales, 2009: Sydney
(10.11-21.12.2009)

Ryalls, David, Mäklare, Elders Real Estate, 2009: Sydney (14.12.2009)

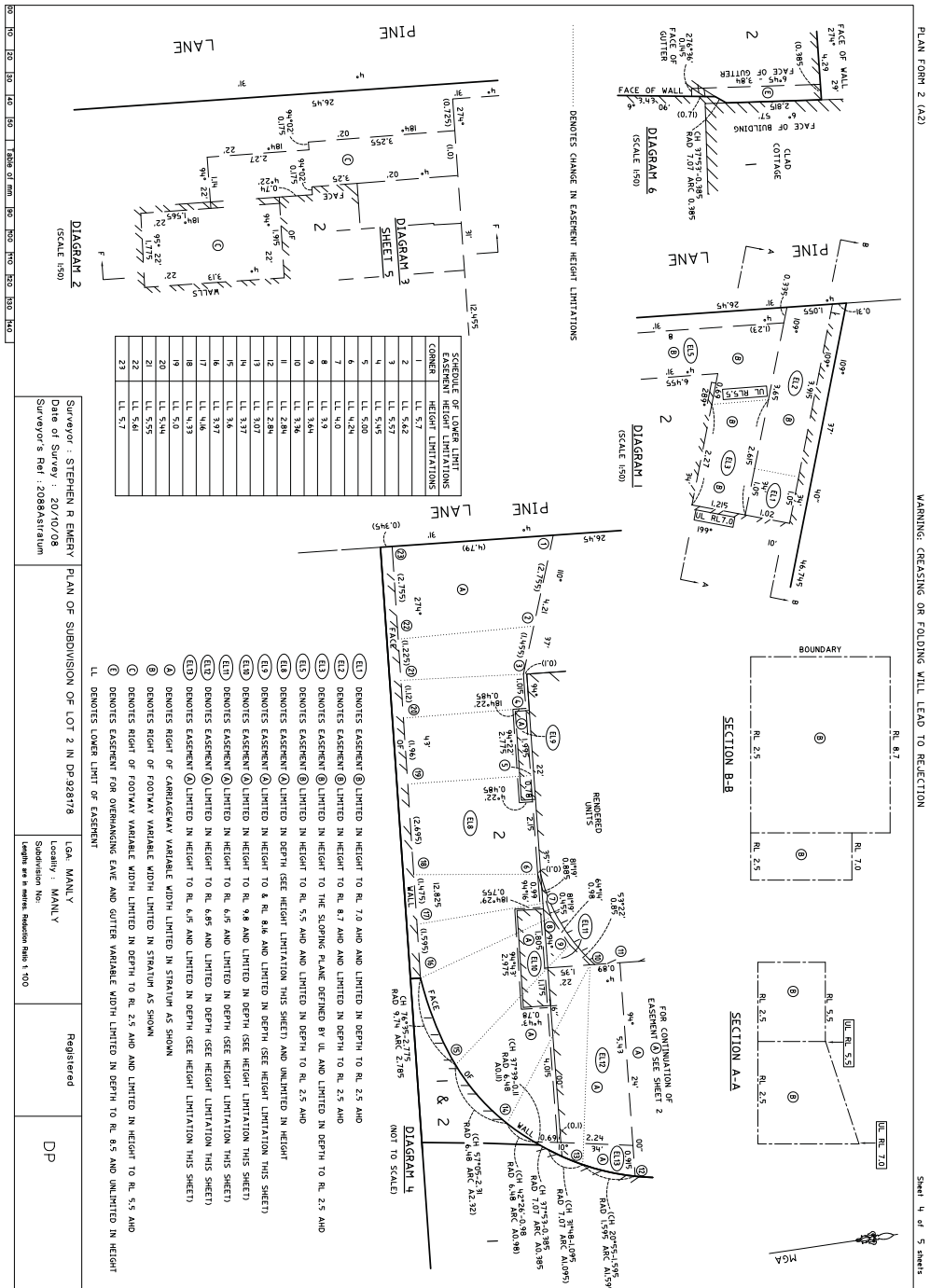
Bilaga 1



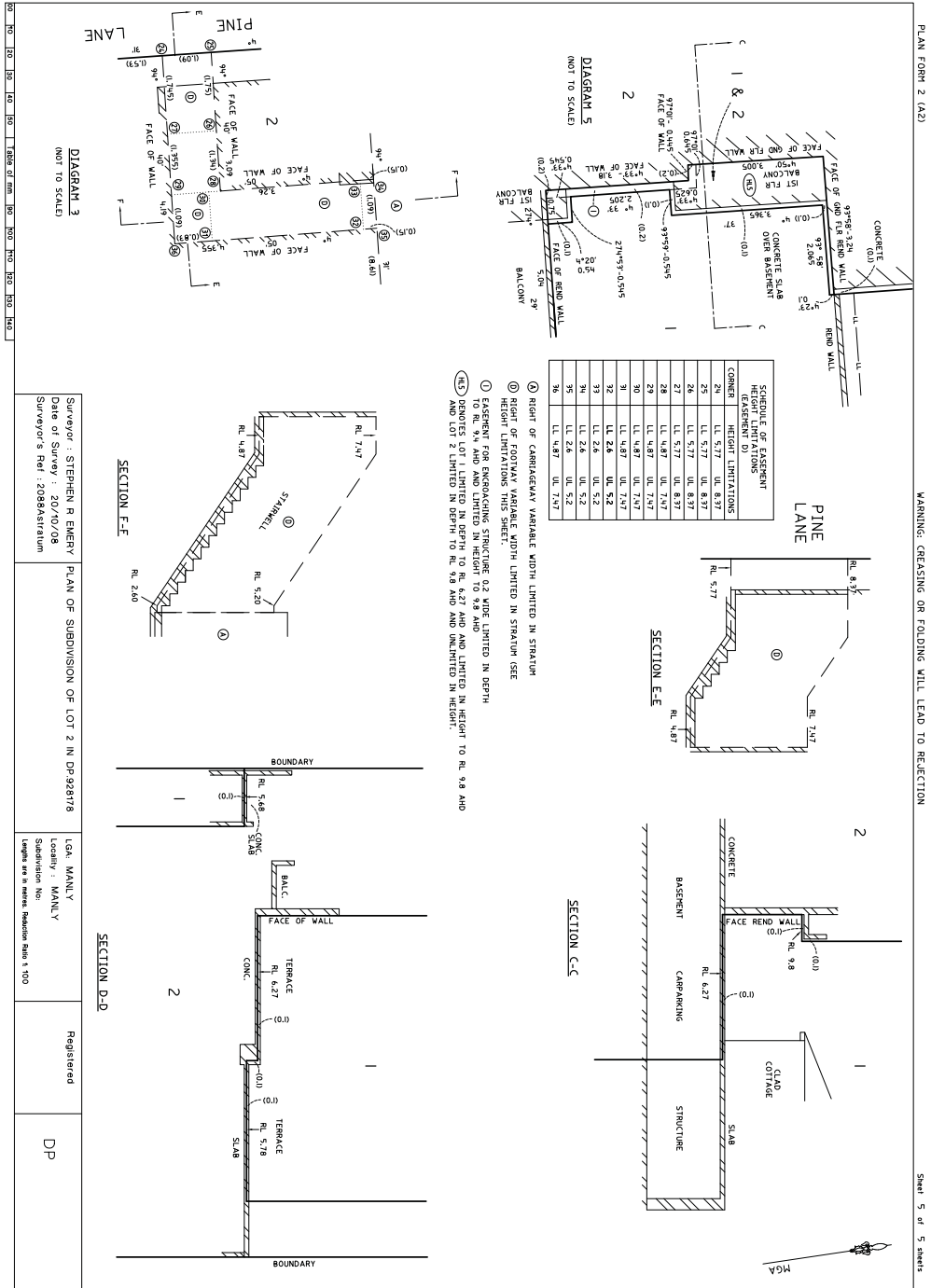
Bilaga 3



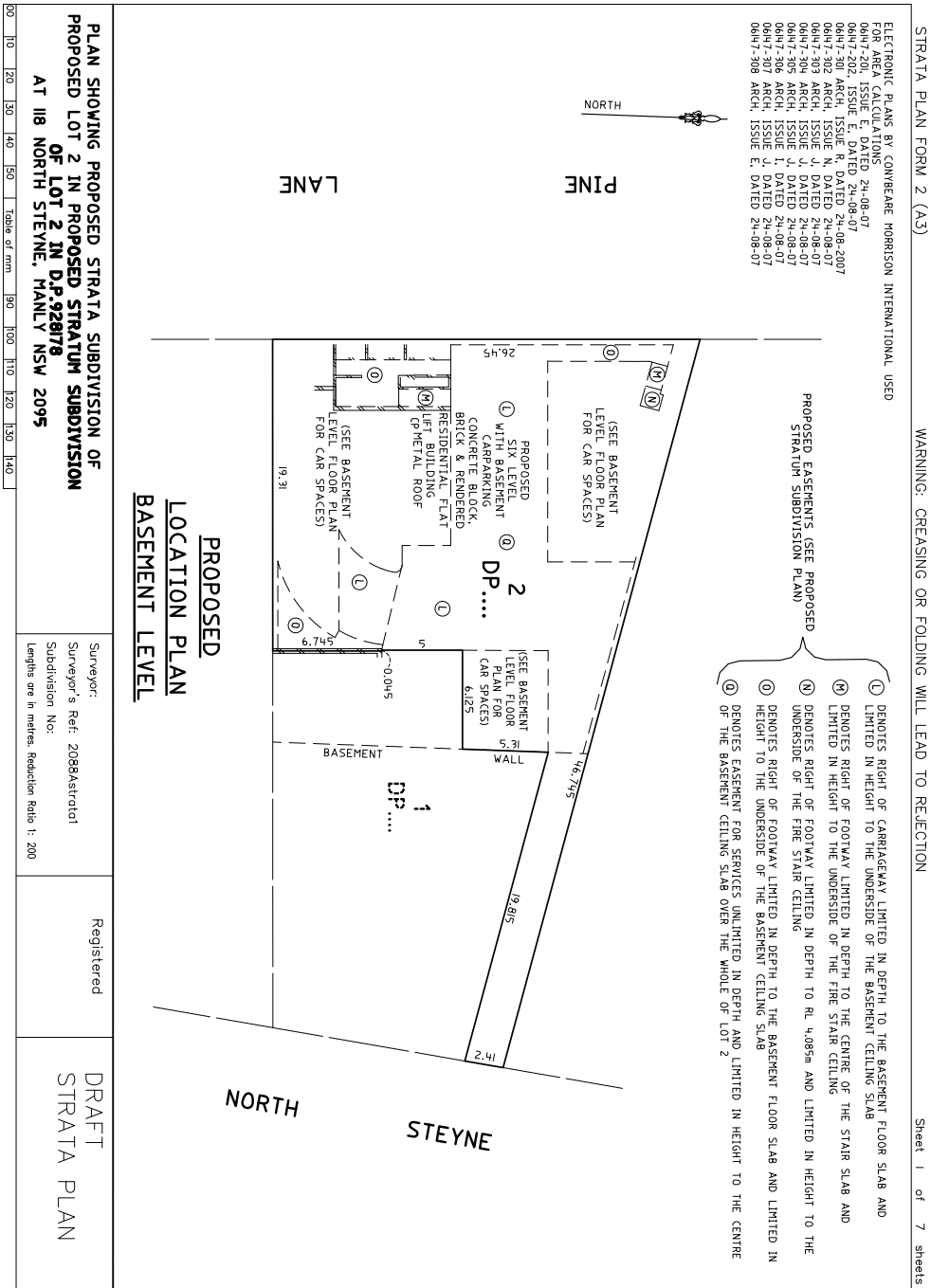
Bilaga 4



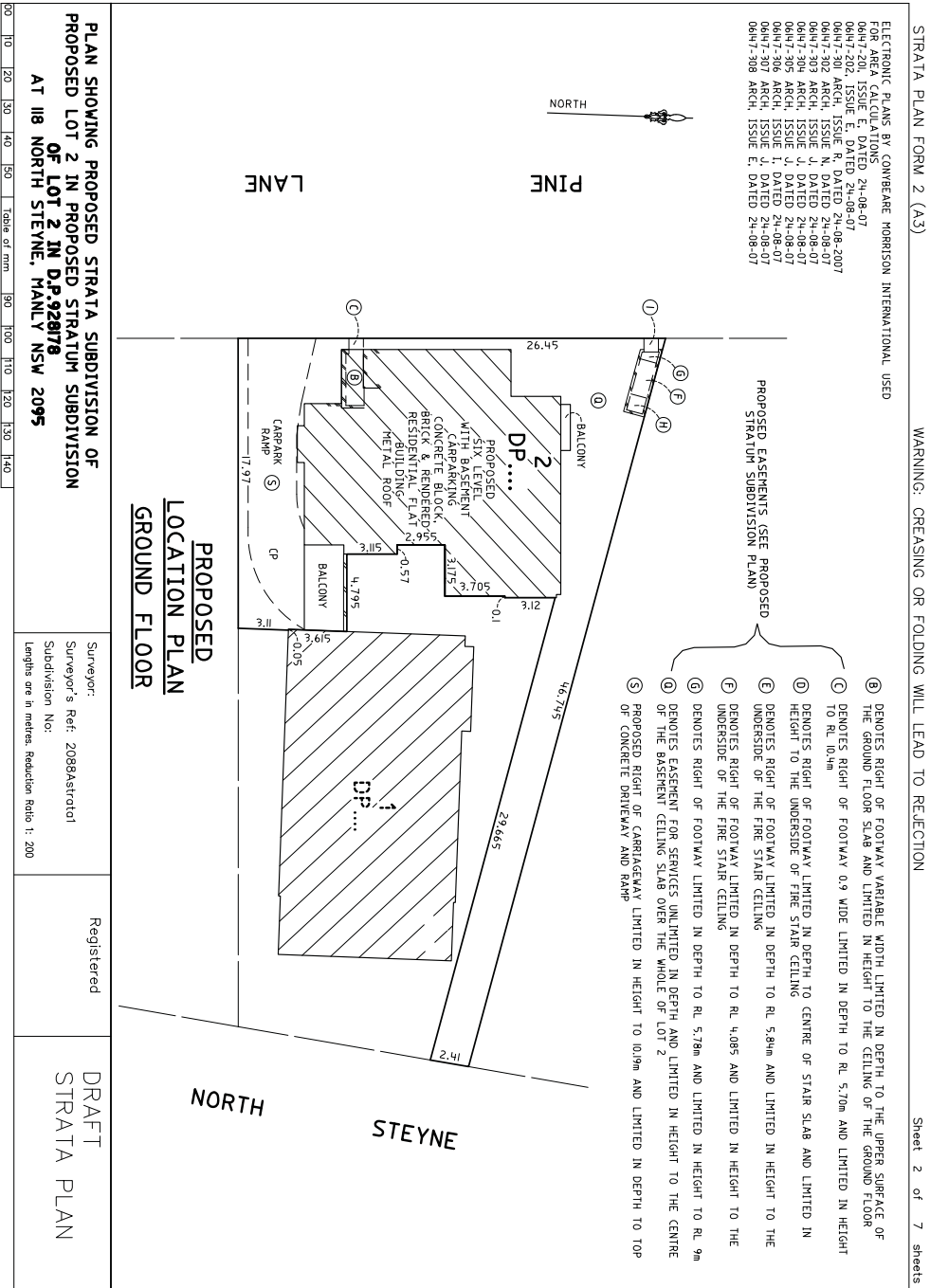
Bilaga 5



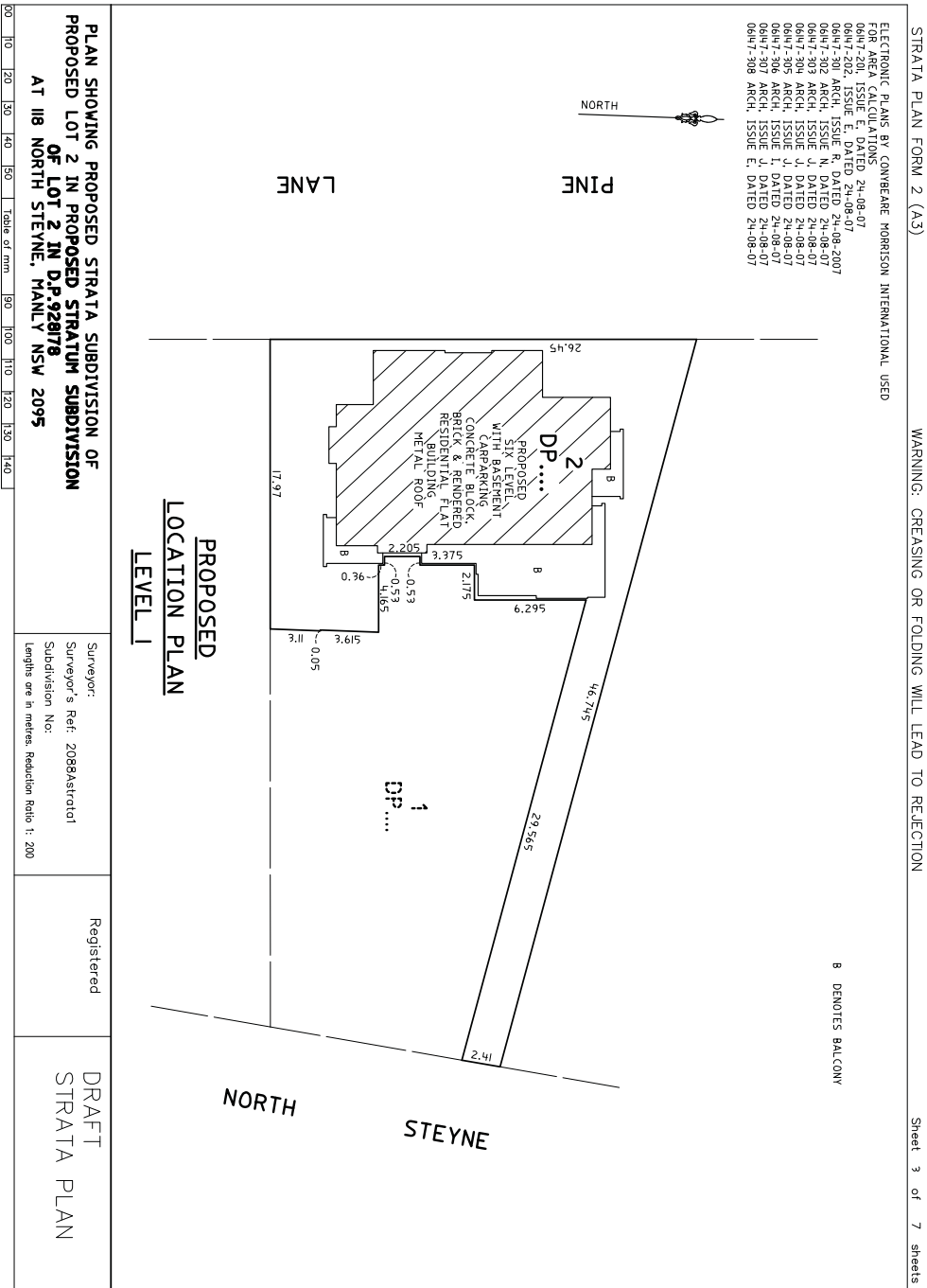
Bilaga 6



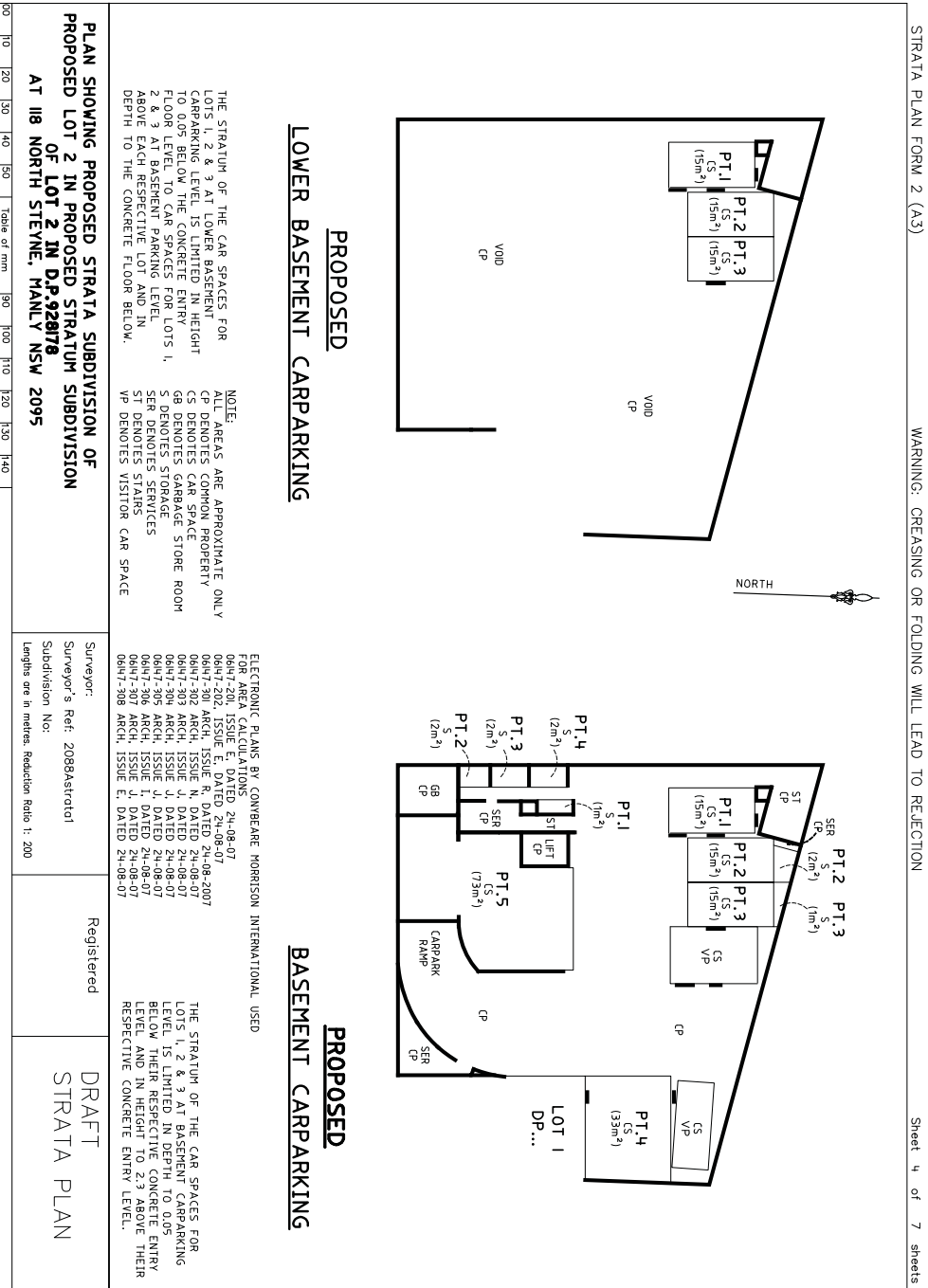
Bilaga 7



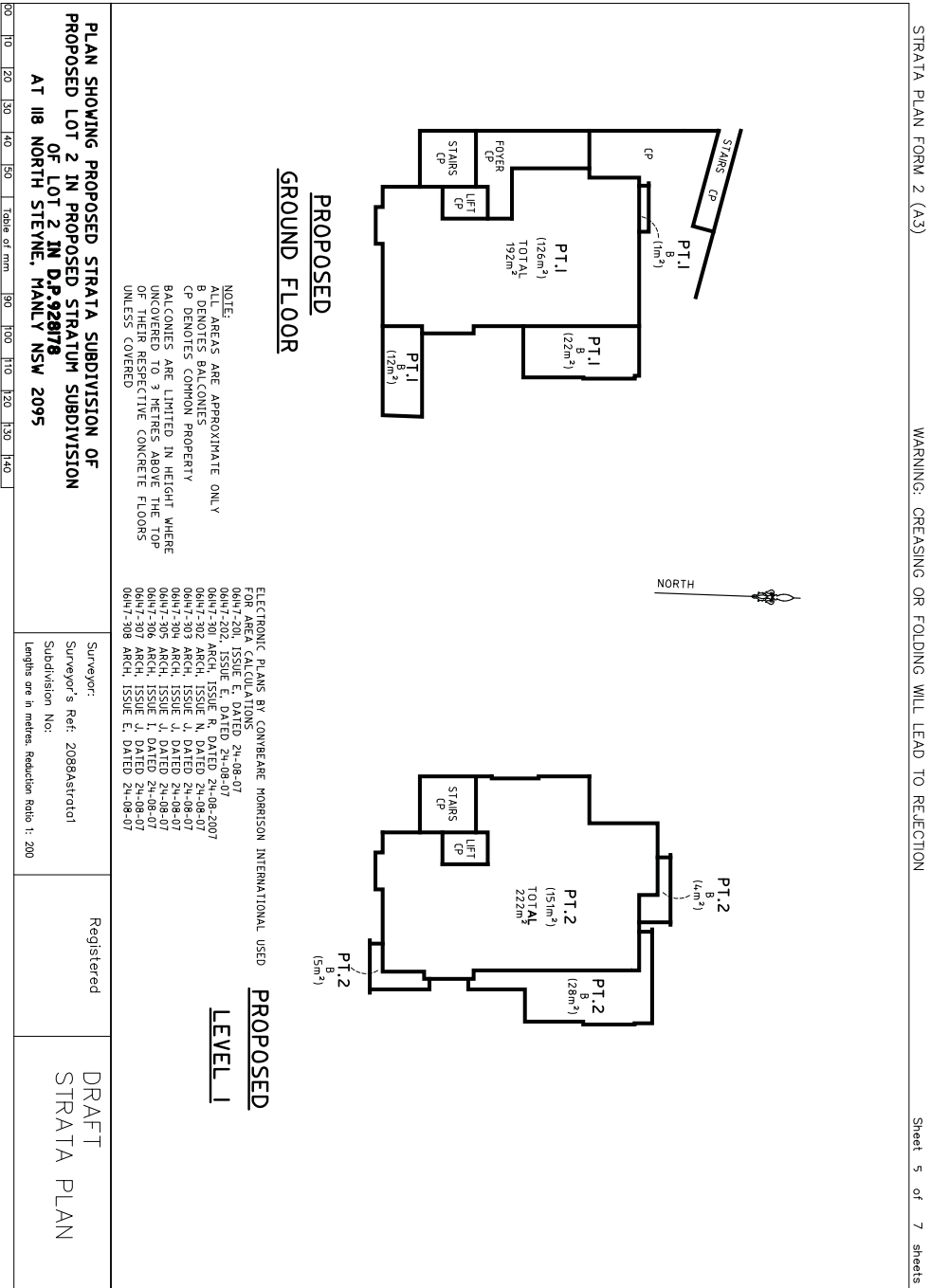
Bilaga 8



Bilaga 9



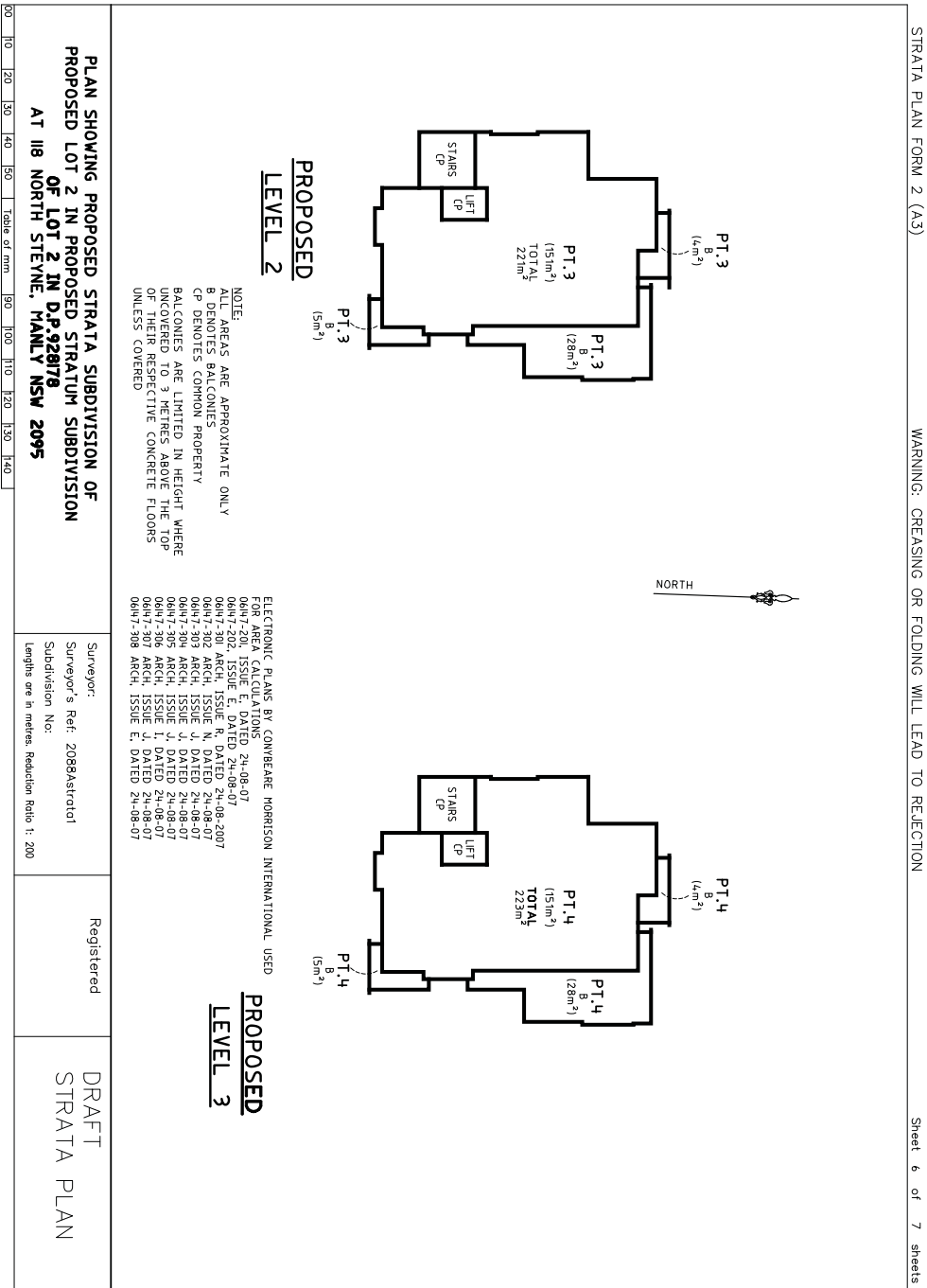
Bilaga 10



PLAN SHOWING PROPOSED STRATA SUBDIVISION OF PROPOSED LOT 2 IN PROPOSED STRATUM SUBDIVISION OF LOT 2 IN D.P. 928178 AT 118 NORTH STEVEN, MAINLY NSW 2095

00	10	20	30	40	50	60	70	80	90	100	110	120	130	140
----	----	----	----	----	----	----	----	----	----	-----	-----	-----	-----	-----

Bilaga 11



Bilaga 12

