



BÚSETI

Öryggi til framtíðar, frelsi þegar þér hentar

Ägarlägenheter på Island

Gísli Örn Bjarnhéðinsson

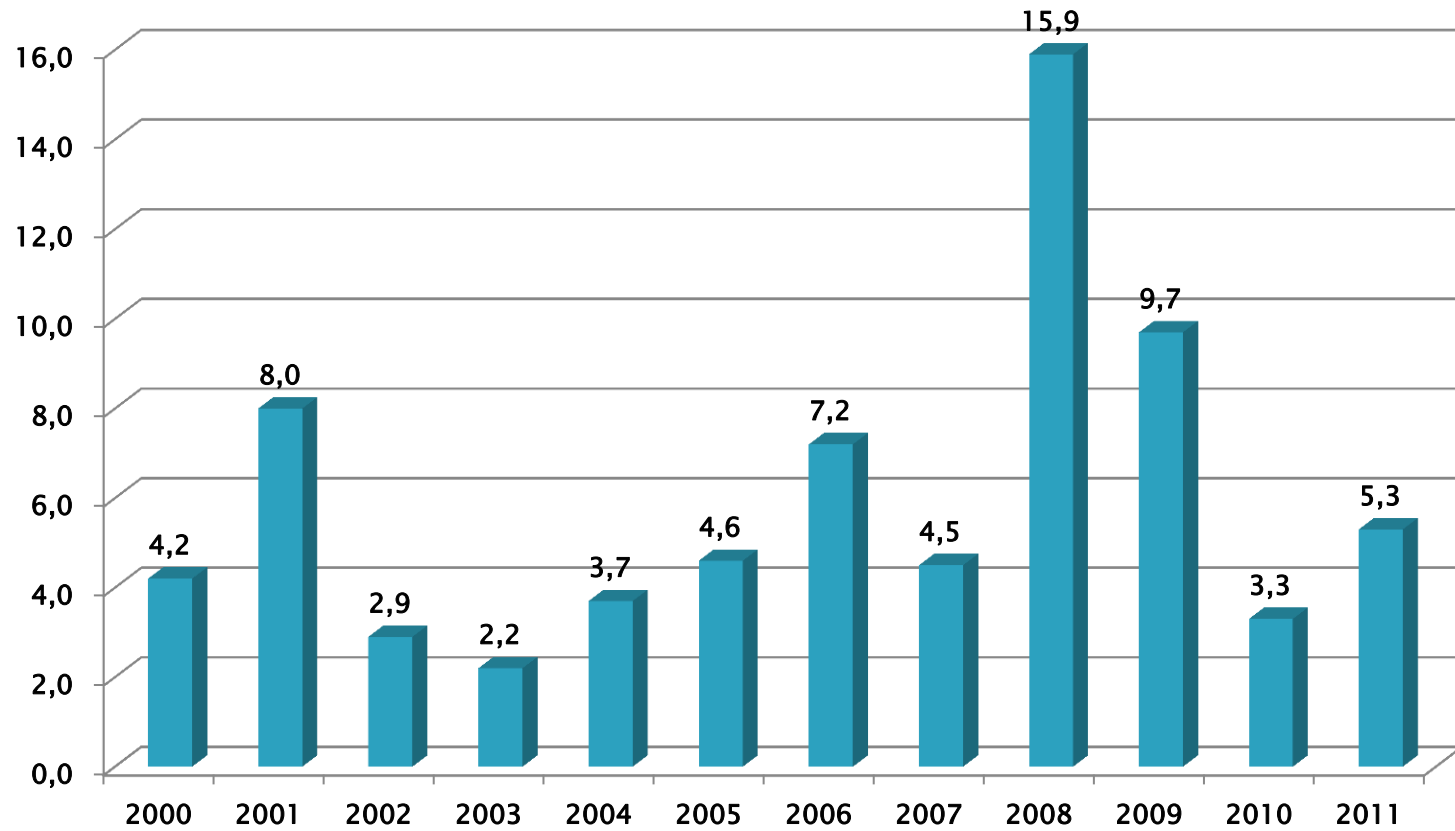
Ägarlägenheter– Island

- ▶ Ägarlägenheter är den gällande normen på Island – för det mesta har det inte funnits andra alternativ – politikerna har gynnat egnahem som ett huvudalternativ i bostadsbyggandet.
- ▶ I det gamla bondesamhället drömde alla om att bli självständiga – självständigheten kunde bara uppnås om man ägde jordbruksmark, annars fick man inte ens lov att gifta sig (var bunden till en gård som kontraktstjänare, (isl. vistarband)) – detta förändrades när inflyttningen till byarna började. På 1900-talet började allt fler isländska bönder äga sina gårdar.
- ▶ Småbåtsfiskare i små byar hade mer tid att bygga ett eget hus. Arbetare och trålarfiskare disponerade mindre av sin tid själva.
- ▶ Folk byggde egna fristående hus / flerbostadshus förekom sällan vid urbaniseringens början.
- ▶ Inga “hyreskaserner” på Island.
- ▶ Islänningarna är upptagna av vem man *är* och hur ägandet speglar detta.
- ▶ Räntebidrag till de som äger har varit ett högre belopp per familj än hyresbidraget till de som hyr sin bostad – detta har uppmuntrat folk att skuldsätta sig kraftigt – isländska högerregeringar har gynnat ägandet.
- ▶ Maximalt lån till ägare 80 procent av max belopp – vanligt att “låna pant” t ex hos föräldrar, inflationen “sätter eld” på sparandet, fastigheter ses därför oftast som en bra investering.

Upplátelseformer på Island 1920-1990

	1920	1940	1950	1960	1990
Ägarbostäder	47,3	56,2	63,9	70,3	89,0
Hysesbostäder	52,7	43,8	36,1	29,7	11,0
TOTALT	100,0	100,0	100,0	100,0	100,0

Árleg inflation på Island 2000–2011



Historien – flerägarhuslagen

- ▶ I början uppfattades begreppet "fastighet" som en enda fastighet, men delar av den kunde ägas separat. Allt eftersom byggnadstyperna utvecklades och samägandet ökade, började mer mångtydiga och mer komplicerade tvistemål göra sig gällande vad beträffar ägarnas ömsesidiga rättigheter och deras agerande gentemot varandra.
- ▶ År 1959 antog Alltinget den första lagen om gemensamt ägda fastigheter, dvs. lag nr 19/1959. Där fastställdes att alla hus med två eller fler lägenheter skulle klassificeras som flerbostadshus. Enligt lagen utgjorde ett flerbostadshus, som ägdes av fler än en ägare, deras gemensamma samegendom. Denna samegendom kunde vara av två typer, delbar och odelbar.
- ▶ Själva lägenheterna tillhörde den delbara samegendomen, medan alla andra delar av fastigheten utgjorde en odelbar samegendom. Därmed fastslogs i laga kraft att allt underhåll av husets ytterdelar skulle skötas gemensamt.
- ▶ Nyaste lagen, dvs. lagen om flerägarhus nr 26/1994, är klarare och entydigare än äldre lagar och bl a listar den upp hur stor majoritet krävs för att fatta olika beslut. Lagen omfattar även andra fastigheter än bostadsfastigheter.
- ▶ Husföreningen/samfälligheten, håller årsmöte en gång per år.

Några exempel:

- ▶ Kostnadsdelning – tre huvudtyper:
 - Driftskostnad 1: Renhållning, gräsklippning, gemensamt elförbruk = fördelas jämnt.
 - Driftskostnad 2: T ex uppvärmning för hela huset = procentuell fördelning.
 - Uppbyggnad av renoveringsfond = procentuell fördelning.
 - Lagen stadgar klart att husföreningen ansvarar för gemensamma åtaganden – skulder till husföreningen kan indrivas genom lagens vidmakthållande och ägarnas pantsäkerhet.
- ▶ Beslutsförfarande:
 - Mindre viktiga beslut = enkel majoritet av närvarande på ett lagtigt husmöte, kallad till med rätt tidsfrist.
 - Viktigare beslut 2/3 majoritet.
 - Mycket viktiga förändringar av det samägda = allas samtycke.

Tre mätstockar vid beslutsfattande – exempel:

- ▶ Allas samtycke:
 - Försäljning av delar av det samägda eller omfattande förändringar.
 - Försäljning av delar av det samägda eller väsentliga förändringar.
- ▶ 2/3, delars samtycke (antal ägare eller procentuell ägarandel):
 - Tillbyggnader.
 - Tillåtelse att ha djur (hund, katt) i huset.
 - Renovering eller förändringar utöver regelbundet underhåll.
- ▶ Enkel majoritet:
 - Husregler, val av husföreningens styrelse, löpande underhåll.