

Hur regleras *Comunidades de Propietarios* (spanska ägarföreningar)?

Denna artikel är en sammanfattning av frågor som behandlades i ett föredrag som hölls av Charlotte Andersson, jurist på Linguaiuris, inom ramen för evenemanget Svenskdagarna, på köpcentret Miramar i Mijas (Málaga) i oktober 2010.

Informationen får gärna spridas, men var vänlig ange källan: Charlotte Andersson
www.linguaiuris.com

1. Vad är en *Comunidad de Propietarios*?

Det spanska begreppet *Comunidad de Propietarios* är en typ av ägarförening som kan liknas med svensk samfällighetsförening. Till skillnad från en svensk samfällighetsförening eller bostadsrättsförening är *Comunidad de Propietarios* inte en juridisk person, den kan alltså inte förvärva rättigheter eller åta sig skyldigheter.

I en *Comunidad de Propietarios* har fastigheten styckats av i lägenheter eller lokaler, som klassas som fast egendom, medan en bostadsrätt i Sverige är lös egendom i juridisk mening. Därför liknar *Comunidad de Propietarios* mer en svensk samfällighetsförening än en svensk bostadsrättsförening.

I Spanien är varje lägenhet och lokal separata registerenheter i fastighetsregistret, det finns alltså en individuell lagfart för varje enskild lägenhet och lokal.

Angående fastighetsregister vill jag göra er uppmärksamma på att det i Spanien finns två olika fastighetsregister som är oberoende av varandra och som ibland innehåller motstridiga uppgifter:

Catastro. Ett statligt fastighetsregister som används som underlag för statistik och fastighetsskatt. *Catastro* omfattar alla fastigheter i Spanien.

Registro de la Propiedad (RP). Ett fastighetsregister där äganderätt, nyttjanderätt, servitut och andra belastningar kan skrivas in. Inskrivning i RP är frivillig (alltså inte ett formkrav för att köp av fastighet ska vara giltigt), men rekommenderas. Eftersom inskrivning i RP är frivillig, omfattar RP inte alla fastigheter i Spanien. Dock är det obligatoriskt att skriva in lån med fastigheten som säkerhet för att säkerheten ska kunna göras gällande mot tredje man.

2. Vilka lagar och regler gäller för *Comunidades de Propietarios*?

Den spanska civillagen, *Código Civil*, artikel 396 hänvisar till *Ley 49/1960, de 21 de julio de Propiedad Horizontal* (förkortas LPH) som i detalj reglerar förhållandena i en *Comunidad de Propietarios*.

LPH tillämpas när en *Comunidad de Propietarios* har bildats. Föreningen bildas genom utfärdande av en så kallad *óttulo constitutivo de la propiedad horizontal* (föreningens stiftelseurkund). I stiftelseurkunden beskrivs fastigheten i sin helhet och dessutom beskrivs varje lägenhet och lokal separat. Stiftelseurkunden anger också vilken andel varje lägenhet eller lokal har i förhållande till fastigheten i sin helhet. Andelarna kan bestämmas på tre olika sätt:

- a) Ensidigt beslut av den person som ägde hela fastigheten innan den styckades av i mindre lägenheter/lokaler.
- b) Genom överenskommelse mellan alla nuvarande ägare till lägenheter och lokaler.
- c) Genom skiljedom eller domstols beslut.

Vanligtvis innehåller föreningens stiftelseurkund även *estatutos* (stadgar) som reglerar hur ägarna får utöva sina rättigheter, hur de får använda fastigheten, dess installationer och service. Stadgarna brukar också ha regler om gemensamma utgifter, förvaltning och styrelse, försäkring, underhåll och reparationer. Både stiftelseurkunden och stadgarna måste skrivas in i RP för att de ska kunna åberopas gentemot tredje man.

Förutom stiftelseurkunden och stadgarna, kan föreningen utfärda *normas de régimen interior* (interna regler) som är bindande för alla ägare. De interna reglerna kan t ex gälla parkering av cyklar, tider då tystnad bör iaktas etc. Stiftelseurkunden, stadgarna och de interna trivselreglerna är giltiga i den mån de inte strider mot LPH eller annan tvingande lagstiftning.

3. Vilka rättigheter har jag som äger en lägenhet i Spanien?

- **Exklusiv äganderätt** till den yta som är avgränsad (avstyckad) i fastighetsregistret och alla fastighetstillbehör som finns inom den avstyckade ytan, samt de fastighetstillbehör som uttryckligen nämns i föreningens stiftelseurkund, även om de ligger utanför registerenheten (lägenheten eller lokalen), exempelvis en garageplats eller ett förråd som tillhör lägenheten. Den exklusiva äganderätten innebär bland annat att du som ägare kan hyra ut lägenheten eller lokalen till vem du vill. Det krävs inte något samtycke från de övriga medlemmarna i föreningen. Den exklusiva äganderätten innebär också att du som ägare kan bygga om och renovera lägenheten/lokalen, under förutsättning att det inte skadar eller förändrar säkerheten för fastigheten eller någon annan ägares rättigheter. Innan du bygger om eller renoverar ska du dock informera föreningens ordförande.
- **Samäganderätt till övriga fastighetstillbehör** och gemensam service som finns i fastigheten.
- **Rätt att delta och rösta i stämmans möten**, antingen personligen eller via fullmäktig. Om en lägenhet ägs av flera personer (till exempel äkta makar) får de utse en representant som deltar och röstar i stämmans möten.
- **Rätt att föreslå ärenden och frågor** som ska diskuteras på stämman.

4. Vilka skyldigheter har jag som äger en lägenhet i Spanien?

- Respektera föreningens gemensamma installationer och beståndsdelar, och använda dem på ett sätt som inte orsakar skada.
- Bibehålla den egna lägenheten eller lokalen i gott skick, i den meningen att den inte orsakar skada för föreningen eller andra ägare.
- Släppa in personer i din lägenhet/lokal om det är nödvändigt för att reparera eller underhålla lägenheten.

- Bidra till föreningens gemensamma utgifter, i enlighet med lägenhetens/lokalens andel i förhållande till hela fastigheten (andelen fastställs i föreningens stiftelseurkund).
- Bidra till föreningens reservfond som används för att bevara och reparera fastigheten. Föreningen kan använda reservfonden för att teckna en försäkring som täcker skador som drabbar fastigheten eller teckna ett kontrakt om permanent underhåll av fastigheten och dess gemensamma installationer.
- Agera omsorgsfullt vid användning av fastigheten och i förhållanden med andra ägare och rättighetsinnehavare. Ägaren ansvarar gentemot andra ägare och rättighetsinnehavare för överträdelser och skador som han eller hon har orsakat.
- Meddela föreningens sekreterare om en adress i Spanien som gäller för kallelser och delgivning av alla slag i förhållande till föreningen.
- Meddela föreningens sekreterare om du överlåter lägenheten eller lokalen. Alltså meddela vem som är förvärvare.
- Dessutom skatterättsliga skyldigheter som jag inte behandlar i denna artikel.

5. Vilka styrande organ har en *Comunidad de Propietarios*?

Föreningen ska enligt lag ha följande organ:

- *Junta de Propietarios* (stämma)
- *Presidente (y vicepresidentes)* (ordförande (och vice ordförande))
- *Secretario* (sekreterare)
- *Administrador* (förvaltare)

Enligt samfällighetsföreningens stadgar (eller majoritetsbeslut på stämman) kan även andra organ bildas i föreningen, under förutsättning att dessa inte förändrar funktioner och ansvarsområden gentemot tredje man, som lagen anger. Föreningens organ utnämns för ett år i taget, om inte något annat anges i stadgarna.

Stämman är föreningens beslutande organ som bland annat har följande uppgifter:

- Utse de andra organen och lösa klagomål som ägarna kan lämna in mot förvaltningsorganens agerande.
- Godkänna föreningens budget och redovisning.
- Godkänna och ändra stadgarna och de interna reglerna.

Ordföranden representerar föreningen i alla ärenden som påverkar den (även i domstol). Ordföranden väljs av ägarna, alternativt genom utlottning eller turordning. Ordföranden kan även vara sekreterare och förvaltare, om inte stadgarna eller stämmans majoritet beslutar att andra personer ska ha dessa funktioner. En och samma person kan vara sekreterare och förvaltare.

Vem som helst av ägarna kan utses till sekreterare och förvaltare, liksom utomstående juridiska eller fysiska personer som är lämpliga och har tillräckliga kunskaper.

Förvaltaren är föreningens verkställande organ vars uppgift främst är att verkställa beslut som har fattats av stämman och att föreslå en budget som ska godkännas av stämman.

6. Hur fattas beslut i en *Comunidad de Propietarios*?

Stämman är föreningens beslutande organ och den ska ha möten åtminstone en gång om året för att godkänna nästa års budget och redovisningen från föregående år. Stämman kan ha fler möten om ordföranden tycker att det är lämpligt eller om en fjärdedel av ägarna anser att det behövs. Ordföranden eller de ägare som föreslår att stämman ska ha möte ansvarar för att kalla till stämmans möte.

För att stämman ska vara beslutsför (alltså behörig att fatta beslut) måste majoriteten av ägarna, som i sin tur representerar majoriteten av andelarna, vara närvarande på stämman. Om man inte lyckas samla majoriteten av ägarna efter första kallelsen, ska en andra kallelse skickas eller publiceras och stämmans möte ska äga rum inom 8 dagar från det möte som blev inställt på grund av för lågt antal närvarande. Vid mötet som äger rum efter den andra kallelsen krävs inte något visst antal närvarande för att stämman ska vara beslutsför.

7. Hur många måste rösta för ett förslag på stämman, för att beslutet ska antas?

Huvudregeln är att ska majoriteten av alla ägare, som i sin tur representerar majoriteten av andelarna, ska rösta för förslaget om möten äger rum efter första kallelsen. Om möten som äger rum efter andra kallelsen ska majoriteten av alla närvarande, som i sin tur representerar mer än hälften av närvarande andelar, rösta för förslaget.

Dock finns vissa undantag: Det krävs enhällighet för att godkänna eller ändra reglerna i föreningens stiftelseurkund eller stadgar. Om omröstningen gäller förslag om att införa eller ta bort installationer och service som hiss, portvakt, vaktmästeri, bevakning eller annan service som är av allmänt intresse krävs att 3/5 av ägarna, som i sin tur representerar 3/5 av andelarna, röstar för förslaget för att beslutet ska antas. För att besluta om installation eller anpassning av gemensamma infrastrukturer för åtkomst till telekommunikationer eller utnyttjande av solenergi krävs endast att 1/3 av ägarna, som i sin tur representerar 1/3 av andelarna, röstar för förslaget.

Beslut som fattas korrekt enligt reglerna i LPH är bindande för alla ägare.

8. Vad händer om en ägare inte fullgör sina förpliktelser?

I praktiken är det vanligaste problemet att vissa ägare inte betalar sina avgifter föreningen. Vad händer med ägare som inte betalar? För det första förlorar gäldenären (ägaren) sin rösträtt på stämman. Om gäldenären trots påminnelser inte betalar sina avgifter kan stämman besluta om att föreningens ordförande eller förvaltare ska kräva in avgifterna genom en särskild process som kallas *proceso monitorio* (förfarande om betalningsföreläggande). Innan processen inleds ska gäldenären delges stämmans beslut om att inleda processen.

Det kan ta tid innan en rättslig process avgörs, men föreningens ordförande eller förvaltare kan ansöka om provisorisk kvarstad för att säkerställa betalning av det yrkade beloppet, samt ränta och rättegångskostnader. Gäldenärens lägenhet eller lokal fungerar som säkerhet för betalning av avgifter till föreningen. Detta betyder i praktiken att gäldenärens egendom (inkluderat lägenheten eller lokalen) kan bli föremål för provisorisk kvarstad om en ägare inte betalar sina avgifter och föreningens stämma beslutar att tvisten ska lösas i domstol.