

# Från hyresrätt till äganderätt

*Betänkande av 2012 års ägarlägenhetsutredning*

*Stockholm 2014*



---

STATENS OFFENTLIGA  
UTREDNINGAR

---

**SOU 2014:33**

SOU och Ds kan köpas från Fritzes kundtjänst.  
Beställningsadress: Fritzes kundtjänst, 106 47 Stockholm  
Ordertelefon: 08-598 191 90  
E-post: [order.fritzes@nj.se](mailto:order.fritzes@nj.se)  
[fritzes.se](http://fritzes.se)

För remissutsändningar av SOU och Ds svarar Fritzes Offentliga Publikationer  
på uppdrag av Regeringskansliets förvaltningsavdelning.

*Svara på remiss – hur och varför.*

*Statsrådsberedningen, SB PM 2003:3 (reviderad 2009-05-02)*

En kort handledning för dem som ska svara på remiss. Häftet är gratis och kan laddas ner  
som pdf från eller beställas på [regeringen.se/remiss](http://regeringen.se/remiss).

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet.

Omslag: Elanders Sverige AB.

Tryck: Elanders Sverige AB, Stockholm 2014.

ISBN 978-91-38-24120-2

ISSN 0375-250X

# Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 24 maj 2012 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter (dir. 2012:44).

Till särskild utredare förordnades samma dag f.d. justitierådet Anna-Karin Lundin.

Som sakkunniga att biträda utredningen förordnades från och med den 20 juni 2012 kanslirådet Anders Ahlgren och departementssekreteraren Lars Arell.

Som experter att biträda utredningen förordnades från och med den 20 juni 2012 jur. kand. Johanna Dahlin, chefsjuristen Mikael Gulliksson, f.d. chefen för Hyresnämnden i Stockholm Håkan Julius, jur. kand. Lars Matton, lantmätaren Annica Montelius, förbundsjuristen Susanna Skogsberg, rådmannen Johan Svensson och från och med den 6 februari 2013 sektionschefen Henrik Roos.

Till utredningen har varit knuten en referensgrupp med representanter för myndigheter, organisationer, kreditgivare och försäkringsbranschen.

Sekreterare i utredningen har från och med den 13 augusti 2012 varit hovrättsassessorn Maria Anvin.

Utredningen – som har antagit namnet 2012 års ägarlägenhetsutredning – överlämnar härmed sitt betänkande *Från hyresrätt till äganderätt* (SOU 2014:33). Arbetet har bedrivits i nära samråd med de sakkunniga och experterna. Betänkandet är därför formulerat i vi-form, vilket inte innebär att alla står bakom samtliga förslag och bedömningar. Till betänkandet är fogat ett särskilt yttrande.

Uppdraget är med detta slutfört.

Stockholm i juni 2014

*Anna-Karin Lundin*

*/Maria Anvin*

# Innehåll

<b>Förkortningar</b> .....	<b>17</b>
<b>Sammanfattning</b> .....	<b>19</b>
<b>1 Författningsförslag</b> .....	<b>29</b>
<b>2 Utredningens uppdrag och arbete</b> .....	<b>59</b>
2.1 Utredningens uppdrag.....	59
2.2 Utredningens arbete .....	60
2.3 Betänkandets disposition.....	61
<b>3 Ägarlägenheter</b> .....	<b>63</b>
3.1 Vad är en ägarlägenhet? .....	63
3.2 Tidigare utredningar .....	63
3.3 Tredimensionella fastigheter .....	65
3.4 Närmare om regleringen av ägarlägenheter.....	66
<b>4 Regler om ägarlägenheter i andra länder</b> .....	<b>71</b>
4.1 Allmänt .....	71
4.2 Ägarlägenheter i Norge .....	72
4.3 Ägarlägenheter i Danmark .....	76
4.4 Ägarlägenheter i Frankrike.....	80

<b>5</b>	<b>Argument för och emot en utvidgning av systemet med ägarlägenheter .....</b>	<b>85</b>
5.1	Inledning.....	85
5.2	Dagens bostadsmarknad .....	86
5.3	Argument för och emot ägarlägenheter enligt 2000 års ägarlägenhetsutredning .....	90
5.4	Ska ägarlägenheter kunna bildas genom omvandling av hyreslägenheter? .....	94
5.4.1	Diskussionen i det tidigare lagstiftningsärendet i frågan om reformen skulle omfatta mer än nyproduktion .....	94
5.4.2	Argument i debatten om omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter.....	95
5.5	Erfarenheter hittills av ägarlägenheter .....	108
5.6	Sammanfattning.....	112
<b>6</b>	<b>Ägarlägenheter och bostadsrätter – en jämförelse.....</b>	<b>115</b>
6.1	Innehållet i detta kapitel .....	115
6.2	Grundläggande utformning .....	115
6.2.1	Bostadsrätt.....	115
6.2.2	Ägarlägenheter .....	116
6.3	Närmare om regleringen.....	117
6.3.1	Inledning.....	117
6.3.2	Överlåtelse.....	117
6.3.3	Uthyrning.....	118
6.3.4	Pantsättning.....	118
6.3.5	Underhåll och reparationer .....	119
6.3.6	Grannelagsrättsliga regler .....	119
6.3.7	Beskattning.....	120
6.3.8	Utmätning .....	120
6.4	Är bostadsrätten ägarlägenhetens främsta fiende?.....	121
6.4.1	Inledning.....	121
6.4.2	Kollektivt boende? Individer med ansvar för helheten?.....	121

6.4.3	Hur stora är skillnaderna i praktiken?.....	124
<b>7</b>	<b>Omvandling .....</b>	<b>127</b>
7.1	Frågor som vi behandlar i detta kapitel .....	127
7.2	Omvandling – ett nytt förfarande.....	127
7.3	Något om initiativet till omvandling .....	128
7.3.1	Inledning .....	128
7.3.2	Egendomsskyddet enligt Europakonventionen och regeringsformen.....	129
7.3.3	Överväganden .....	129
7.4	Omvandlingens omfattning .....	132
7.4.1	Gällande rätt.....	132
7.4.2	Regleringen i andra länder.....	133
7.4.3	Argument för och emot partiell omvandling.....	134
7.4.4	Överväganden och förslag.....	140
7.5	Flera byggnader på samma fastighet.....	149
<b>8</b>	<b>Hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna.....</b>	<b>151</b>
8.1	Frågor som vi behandlar i detta kapitel .....	151
8.2	Förköpsrätt i svensk lagstiftning .....	151
8.3	Förköpsrätt i norsk rätt.....	153
8.4	Förköpsrätt i dansk rätt.....	153
8.5	Bakgrunden till ombildningslagen .....	154
8.6	Överväganden och förslag.....	155
8.6.1	Hyresgästens rätt att köpa lägenheten .....	155
8.6.2	Hur ska rätten att köpa lägenheten utformas? .....	157
<b>9</b>	<b>Den närmare utformningen av rätten att köpa lägenheten i samband med omvandlingen.....</b>	<b>161</b>
9.1	Några utgångspunkter .....	161
9.2	Närmare om utformningen av hyresgästernas rätt till köp i norsk lag.....	162

9.3	Hembudsförfarandet enligt ombildningslagen.....	164
9.4	Överväganden och förslag .....	166
9.4.1	Fastighetsägarens erbjudande om köp.....	166
9.4.2	Vem ska ha rätt att köpa? .....	178
9.4.3	Hyresgästens svar på fastighetsägarens erbjudande om köp .....	184
9.4.4	Förteckning över hyresgäster och anteckning i fastighetsregistret.....	186
9.4.5	Om fastighetsägaren överlåter lägenheten utan att först erbjuda hyresgästen att köpa den .....	188
9.4.6	Om fastighetsägaren låter bli att lämna erbjudanden om köp till hyresgästerna.....	190
<b>10</b>	<b>Köpeskillingen .....</b>	<b>197</b>
10.1	Hur ska priset på lägenheterna bestämmas?.....	197
10.1.1	Några utgångspunkter .....	197
10.1.2	Schablonavdraget i norsk rätt.....	197
10.1.3	Prissättning vid försäljning av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar .....	198
10.1.4	Bestämmelser om priset vid upplåtelse av nybildade bostadsrättslägenheter.....	198
10.1.5	Överväganden.....	199
10.2	Att ta fram ett marknadsvärde .....	200
10.2.1	Något om marknadsvärde .....	200
10.2.2	Överväganden.....	202
10.3	Besiktning .....	204
10.3.1	Krav på besiktning?.....	204
10.3.2	Vad ska besiktningen omfatta? .....	206
10.4	Krav på värdering av lägenheterna? .....	207
10.5	Krav på behörighet för att få anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare i ett omvandlingsförfarande?.....	208
10.5.1	Inledning.....	208
10.5.2	Intygsgivare enligt bostadsrättslagen.....	208
10.5.3	Auktorisering av besiktningsmän och fastighetsvärderare .....	209
10.5.4	Överväganden.....	210



10.6	Fastighetsägarens rätt till tillträde för besiktning och värdering .....	212
10.7	Hur kommer värderingen av ägarlägenheter att gå till? .....	213
<b>11</b>	<b>Förköpsrätt vid senare försäljningar och andra alternativ för att stärka hyresgästernas ställning .....</b>	<b>217</b>
11.1	Frågor som vi behandlar i detta kapitel .....	217
11.2	Förköpsrätt vid senare försäljning .....	218
11.2.1	Förköpsrätt så länge hyresgästen bor kvar i lägenheten .....	218
11.2.2	Om hyresgästen inte köper lägenheten kvarstår hembudsskyldigheten och förköpsrätten.....	220
11.2.3	Förköpsrätt för ny hyresgäst efter byte med en ursprunglig hyresgäst?.....	220
11.2.4	Förköpsrätten gäller mot ny ägare .....	222
11.2.5	Slutsats.....	222
11.3	Förköpsrättens utformning.....	222
11.3.1	Vilka förfoganden ska omfattas av hembudsskyldighet? .....	222
11.3.2	Undantag från hembudsskyldigheten .....	223
11.3.3	Förfarandet vid förköp.....	226
11.4	Ska det finnas ett förbud att under viss tid sälja till annan än hyresgästen? .....	230
<b>12</b>	<b>Hyresgästernas ställning efter omvandlingen .....</b>	<b>233</b>
12.1	Frågor som behandlas i detta kapitel .....	233
12.2	Besittningsskyddet.....	234
12.3	Bytesrätten och andra överlåtelse av hyresrätten .....	236
12.4	Förbudet mot dubbelupplåtelse i bostadsrättslagen.....	237
12.5	Överväganden och förslag.....	238
12.5.1	Ursprungliga hyresgäster .....	238
12.5.2	Nya hyresgäster .....	248

<b>13 Ska hyresgästerna ha företrädesrätt till köp av fastigheten för omvandling till ägarlägenheter? .....</b>	<b>251</b>
13.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel.....	251
13.2 Ombildningslagen .....	252
13.2.1 Syftet med lagen.....	252
13.2.2 Förfarandet vid fastighetsförvärv.....	252
13.3 Överväganden.....	256
13.3.1 Argument för och emot en företrädesrätt.....	256
13.3.2 Vår bedömning.....	263
<b>14 Fastighetsbildning – villkor för att bilda ägarlägenheter .....</b>	<b>265</b>
14.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel.....	265
14.2 Fastighetsbildningslagens villkor för bildande av ägarlägenheter.....	266
14.2.1 Inledning.....	266
14.2.2 Den allmänna bestämmelsen i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen.....	266
14.2.3 Särskilda villkor för att bilda tredimensionella fastigheter, 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen .....	268
14.2.4 Särskilda krav för att bilda ägarlägenheter, 3 kap. 1 b § fastighetsbildningslagen.....	270
14.2.5 Några ytterligare bestämmelser .....	274
14.3 Behov av ändringar i villkoren för att bilda ägarlägenheter.....	275
14.3.1 Utgångspunkter .....	275
14.3.2 Överväganden och förslag .....	275
14.4 Förhållandet mellan en intresseanmälan enligt ombildningslagen och ett omvandlingsförfarande .....	279
14.4.1 Problembeskrivning.....	279
14.4.2 Om det finns en intresseanmälan enligt ombildningslagen att köpa fastigheten .....	280
14.4.3 Ska en omvandling vara hinder för en intresseanmälan? .....	281

<b>15 Samverkan .....</b>	<b>285</b>
15.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel .....	285
15.2 Inrättande av gemensamhetsanläggning .....	286
15.2.1 Villkor för inrättande .....	286
15.2.2 Fördelning av kostnader.....	288
15.2.3 Gemensamhetsanläggningar och ägarlägenheter .....	288
15.3 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar.....	289
15.3.1 Allmänt om förvaltningen.....	289
15.3.2 Skälen för föreningsförvaltning i ägarlägenhetsfallet.....	289
15.3.3 Samfällighetsföreningen .....	290
15.4 Särskilt om röstspärren i 49 § SFL.....	293
15.4.1 Röstspärrens innebörd .....	293
15.4.2 Regelns tillkomst .....	293
15.4.3 Röstspärr i annan lagstiftning .....	295
15.4.4 Omröstningsregler i bostadsrättsföreningar.....	296
15.4.5 Omröstningsregler i viss utländsk rätt.....	297
15.4.6 Röstspärren ses som ett problem.....	298
15.5 Överväganden .....	299
15.5.1 Tänkbara lösningar på problemet med röstspärren .....	299
15.5.2 För- och nackdelar med att ta bort röstspärren.....	303
15.5.3 Samma regler för alla samfällighetsföreningar med ägarlägenheter som medlemmar? .....	305
15.6 Våra förslag.....	306
15.6.1 En särregel för samfällighetsföreningar som förvaltar en samfällighet där ägarlägenheter är delägarfastigheter.....	306
15.6.2 Borttagandet av röstspärren måste begränsas .....	308
15.6.3 Närmare om de två alternativen.....	310
15.6.4 Slutsats.....	314
15.6.5 Ska röstspärren gälla vid tillbyggnad och nyproduktion? .....	315
15.7 Minoritetsskydd på annat sätt? .....	316
15.8 Andra lösningar på förvaltningsfrågan .....	317
15.8.1 Alternativ till gemensamhetsanläggning? .....	317

15.8.2	Särskild förvaltare.....	318
15.8.3	Överväganden.....	320
15.8.4	Trappfastighet .....	325
15.8.5	Överväganden.....	326
<b>16</b>	<b>Övrig lagstiftning som rör ägarlägenheter.....</b>	<b>331</b>
16.1	Frågor som vi behandlar i detta kapitel.....	331
16.2	Störningar i boendet.....	332
16.2.1	Nuvarande grannelagsrättsliga regler.....	332
16.2.2	Sanktioner vid störningar i boendet.....	336
16.2.3	Överväganden.....	336
16.3	Rätt till tillträde till ägarlägenheter .....	338
16.3.1	Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete .....	338
16.3.2	Överväganden och förslag.....	339
16.3.3	Fastighetsägarens rätt till tillträde till uthyrd ägarlägenhet i samband med försäljning.....	341
16.4	Några andra grannelagsrättsliga frågor .....	342
16.4.1	Tvister i samband med skador i byggnader med ägarlägenheter.....	342
16.4.2	Ska den som åtgärdar brister i någon annans ägarlägenhet få panträtt i den? .....	343
16.5	Överlåtelse, uthyrning och pantsättning .....	346
16.5.1	Gällande rätt .....	346
16.5.2	Överväganden och förslag.....	347
16.6	Servitut och nyttjanderätt.....	352
16.6.1	Inledning.....	352
16.6.2	Servitut.....	352
16.6.3	Nyttjanderätt.....	354
16.7	Överväganden.....	354
16.7.1	Hysesfastigheten är tjänande fastighet .....	355
16.7.2	Hysesfastigheten är härskande fastighet .....	356
16.7.3	Slutsats .....	357
16.8	Exekutionsrättsliga frågor .....	357
16.8.1	Gällande rätt .....	357
16.8.2	Bedömningen i det tidigare lagstiftningsärendet .....	358

16.9 Överväganden och förslag.....	359
16.9.1 Utgångspunkt .....	359
16.9.2 Undantag från utmätning.....	359
16.10 Sammanfattande synpunkter.....	360
<b>17 Tomträtt.....</b>	<b>363</b>
17.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel .....	363
17.2 Kort om tomträttsinstitutet.....	363
17.3 Friköp av tomträttsfastighet .....	364
17.4 Förbudet att upplåta ägarlägenhet med tomträtt.....	365
17.5 Tomträtt och ägarlägenheter.....	366
17.6 Överväganden .....	367
<b>18 Övriga frågor.....</b>	<b>371</b>
18.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel .....	371
18.2 Risk för missbruk av regelsystemet .....	371
18.3 Försäkringsmässiga hinder .....	372
18.4 Finansiella hinder .....	374
18.4.1 Beskattning av ägarlägenheter och bostadsrätter.....	374
18.4.2 Ursprungliga panträtter.....	377
18.5 Fastighetsindelningsbestämmelser .....	378
18.6 Tvistelösning .....	379
<b>19 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser m.m. ....</b>	<b>383</b>
19.1 Dag för ikraftträdande.....	383
19.2 Övergångsbestämmelser.....	383
19.3 Lantmäteriets workshop.....	384
<b>20 Konsekvenser.....</b>	<b>387</b>
20.1 Inledning.....	387

20.2	Krav på redovisning av konsekvenser av förslagen i ett betänkande.....	388
20.3	Uppdrag och målsättning .....	388
20.3.1	Inledning.....	388
20.3.2	Argument för och emot en omvandlingsmöjlighet.....	389
20.3.3	Ett ändamålsenligt omvandlingsförfarande.....	389
20.3.4	Uppföljning av den tidigare reformen .....	392
20.4	Vilka berörs av förslagen? .....	392
20.5	Vilken omfattning kan omvandlingar till ägarlägenheter förväntas få? .....	393
20.6	Konsekvenser för det allmänna .....	395
20.6.1	Lantmäteriet och lantmäterimyndigheterna.....	395
20.6.2	Domstolsväsendet.....	397
20.6.3	Kommunerna.....	398
20.7	Konsekvenser för enskilda och företag.....	398
20.7.1	Konsekvenser för hyresgäster .....	398
20.7.2	Konsekvenser för fastighetsägare.....	400
20.8	Konsekvenser för hyresrättsbeståndet.....	401
20.9	Konsekvenser för bostadsmarknaden .....	402
20.10	Övriga konsekvenser.....	403
20.10.1	Konsekvenser enligt 15 § kommittéförordningen.....	404
20.10.2	Konsekvenser för Sveriges åtaganden med anledning av medlemskapet i Europeiska unionen ...	404
<b>21</b>	<b>Författningskommentar .....</b>	<b>405</b>
21.1	Lagtekniska frågor.....	405
21.2	Förslaget till lag (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.....	406
21.3	Förslaget till lag om ändring i jordabalken .....	433
21.4	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	444

21.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter .....	451
21.6 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	455
21.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.....	457
21.8 Förslaget till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad.....	458
<b>Särskilt yttrande .....</b>	<b>461</b>
<b>Referenser .....</b>	<b>465</b>
<b>Bilagor</b>	
Bilaga 1 Kommittédirektiv.....	471
Bilaga 2 Referensgruppen – deltagare .....	485
Bilaga 3 Boverkets rapport.....	487
Bilaga 4 Exempel på erbjudande till hyresgästerna om att köpa sin lägenhet som ägarlägenhet.....	497

# Förkortningar

a.a.	anfört arbete
ABL	aktiebolagslagen (2005:551)
AL	anläggningslagen (1973:1149)
prop.	anförd proposition
arrendeförvärvslag	lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället
BKN	statens bostadskreditnämnd
BRF	bostadsrättsförordningen (1991:630)
BRL	bostadsrättslagen (1991:614)
Dir.	direktiv
Ds	promemoria i departementsserien
EFL	lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar
EVL	lagen (1939:608) om enskilda vägar
f.	och följande sida
FBL	fastighetsbildningslagen (1970:988)
ff.	och följande sidor
JB	jordabalken
HFL	hyresförhandlingslagen (1978:304)
kap.	kapitel
LGA	lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar
LKH	lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt
LMVFS	Lantmäteriverkets författningssamling
MB	miljöbalken
NJA	Nytt juridiskt arkiv



ombildningslagen	lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt
ot.prp.	odelstingsproposition
PBL	plan- och bygglagen (2010:900)
privatuthyrningslagen	lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad
prop.	proposition
RBD	rättsfall från bostadsdomstolen
RH	rättsfall från hovrätterna
samäganderättslagen	lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt
SFL	lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SOU	statens offentliga utredningar
UB	utsökningsbalken
ÄktB	äktenskapsbalken

# Sammanfattning

## Uppdraget

Sedan den 1 maj 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter. I dagligt tal använder man ofta benämningen ägarlägenheter. En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma mer än en bostadslägenhet. En tredimensionell fastighet avgränsas, till skillnad från en traditionell fastighet, såväl horisontellt som vertikalt. En ägarlägenhet ägs på samma sätt som ett småhus, med direkt äganderätt, och är fast egendom.

Möjligheten att bilda ägarlägenheter är dock begränsad till nyproduktion och till ombildning av utrymmen som inte används som bostäder, dvs. lokaler, kontor och liknande. En ägarlägenhet kan inte bildas av ett utrymme som inom de senaste åtta åren har använts som bostad.

Vi har fått det övergripande uppdraget att arbeta fram ett system som gör det möjligt att omvandla befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter. Inom ramen för uppdraget har vi även haft i uppdrag att lyfta fram argument för och emot att det ska införas en omvandlingsmöjlighet och att göra en översyn av de nuvarande reglerna om ägarlägenheter.

Vårt uppdrag kan delas in i tre delar:

- analysera och redogöra för *skälen för och emot* att det ska införas en omvandlingsmöjlighet
- utforma ett ändamålsenligt *omvandlingsförfarande*
- *följa upp* den tidigare ägarlägenhetsreformen

Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

## Utredningens utgångspunkter

I direktiven anges några grundläggande utgångspunkter för ett system för omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Ett syfte med att göra det möjligt att omvandla är att hyresgästerna i de lägenheter som berörs ska ges en möjlighet att köpa sina lägenheter. En annan utgångspunkt är att de hyresgäster som väljer att bo kvar som hyresgäster även efter en omvandling (vad vi benämner ursprungliga hyresgäster) inte ska få sin rättsliga ställning försämrade.

Vår målsättning har därför varit att arbeta fram ett ändamålsenligt omvandlingsförfarande som tillgodoser hyresgästernas intresse av att få köpa de omvandlade lägenheterna, samtidigt som det är ett attraktivt alternativ för den fastighetsägare som vill avyttra sin fastighet. En grundläggande del i systemet är också skyddet för de hyresgäster som väljer att bo kvar som hyresgäster efter det att den lägenhet som de hyr har omvandlats till en ägarlägenhet.

## Argument för och emot en omvandlingsmöjlighet

Vi redogör för olika argument som förs fram för och emot att det ska vara möjligt att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter. Vi tittar också på de argument som fördes fram för och emot ägarlägenheter i det tidigare lagstiftningsärendet (SOU 2002:21). Det ingår inte i vårt uppdrag att ta ställning till om en omvandlingsmöjlighet ska införas eller inte.

Ett starkt skäl för en omvandlingsmöjlighet är att det skulle vara ett sätt att ge reformen med ägarlägenheter ett betydligt större genomslag. Om det blir möjligt att omvandla befintliga bostäder är det mycket som talar för att antalet ägarlägenheter skulle öka. Några andra skäl som vi har funnit för och emot en omvandlingsmöjlighet är följande.

### *Utveckling av de s.k. miljonprogramsområdena*

I dessa områden är det ofta svårt att bilda bostadsrätter, eftersom den majoritet som krävs för att det ska vara möjligt inte går att nå. Ett alternativ skulle kunna vara att omvandla till ägarlägenheter. På så sätt kan fler få möjlighet att äga sitt boende och samtidigt bo kvar i området. En omvandlingsmöjlighet skulle vidare kunna medföra

en större variation av lägenhetstyper och upplåtelseformer, något som kan leda till minskad segregation.

Underhållet av byggnaderna i dessa områden är i många fall kraftigt eftersatt. För fastighetsägarna innebär en omvandlingsmöjlighet att de kan få loss kapital för att rusta upp beståndet. För hyresgästerna kan det innebära en osäkerhet att köpa sin lägenhet. Om underhållsbehoven skjuts över på ägarna till ägarlägenheterna kan det leda till stora kostnader för dem.

#### *Det finns fördelar och nackdelar med att äga sitt boende*

Den som äger sitt boende har möjlighet att påverka boendekostnaderna och att utforma boendet efter egna önskemål. Bostadsägande gör det möjligt att på sikt ta del av en generell värdeökning. För bostadsmarknaden innebär fler ägare att det frigörs kapital för bl.a. investeringar och underhåll. Bostadsköp kräver emellertid en ekonomisk insats. Stora bolån innebär en större risk vid ränteökningar och sjunkande bostadspriser.

#### *Andra ombildningsmöjligheter finns*

Det är i dag möjligt att bilda ägarlägenheter, men inte av befintliga bostäder. Hyreslägenheter kan ombildas till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Ägarlägenheter bör kunna jämföras med andra boendeformer på så sätt att det ska vara möjligt att omvandla hyreslägenheter även till ägarlägenheter.

#### *Ökat boendeflyttande*

När reglerna om ombildning av hyresrätter till bostadsrätter infördes var ett skäl till detta att skapa större möjlighet till boendeflyttande. Ett ökat boendeflyttande och större variation mellan upplåtelseformerna ansågs kunna ha positiva effekter på bostadsområdena. Störst möjlighet till inflyttande över sitt boende och makt att påverka boendet har den som äger sin bostad. Om det är möjligt att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter innebär det att man i områden med många hyreslägenheter kan få ytterligare en boendeform.

En del i boendeinflytandet handlar om möjligheterna att fritt råda över bostaden. Den som äger en ägarlägenhet kan fritt hyra ut den och överlåta den, utan de begränsningar som gäller för bostadsrätter. En nackdel med dessa möjligheter är att det är svårare för dem som bor i ett hus med ägarlägenheter att ha kontroll över vilka andra som bor i huset.

#### *Förvaltningen av byggnader med ägarlägenheter*

En farhåga som förs fram när det gäller omvandling till ägarlägenheter är hur förvaltningen av de gemensamma delarna kommer att skötas, särskilt om lägenheterna köps i spekulations syfte. En närliggande fråga handlar om att det kan bli problem med kapitalförsörjningen, t.ex. i samband med större ombyggnader eller reparationer. Samfällighetsföreningen är visserligen skyldig att avsätta medel till en fond för förnyelse och underhåll, men det är osäkert hur stor betydelse fonderingskravet har i praktiken.

### **Vårt förslag till omvandlingsförfarande**

#### *En ny lag*

Vi föreslår att det införs en ny lag, *lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter*, som reglerar förfarandet vid en omvandling. Vårt förslag omfattar i enlighet med direktiven bara hyreslägenheter, inte bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter.

Ett omvandlingsförfarande kan sägas bestå av två delar: fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheterna och försäljning av lägenheterna till hyresgästerna. Vårt förslag till omvandlingslag är i stor utsträckning en reglering av hyresgästernas rätt att köpa de lägenheter som omvandlas.

#### *Begreppet omvandling*

I direktiven talar man om ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Vi har valt att kalla det nya förfarandet för omvandling. Skälen till detta är dels att vi har velat skilja ut detta förfarande från ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt, dels att vi har

velat undvika sammanblandning med begreppet ombildning som används i fastighetsbildningslagen.

En omvandling innebär att en hyreslägenhet blir en ägarlägenhet enligt bestämmelserna i den lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter som vi föreslår.

### *Omvandlingsförfarandet*

Vårt förslag till omvandlingsförfarande är i korthet utformat enligt följande.

En omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter ska ske på fastighetsägarens initiativ. En omvandling ska omfatta samtliga lägenheter i en byggnad inom en fastighet. Om det är möjligt, med hänsyn till villkoren för fastighetsbildningen, att dela upp en större byggnad så att olika delar av byggnaden tillhör skilda fastigheter är det tillräckligt att lägenheterna i byggnadsdelen inom en fastighet omvandlas. På motsvarande sätt ska det vara möjligt att dela upp en större byggnad med hyreslägenheter ”på höjden” genom tredimensionell fastighetsbildning, förutsatt att samtliga lägenheter i den nybildade fastigheten samtidigt omvandlas till ägarlägenheter.

Om det finns en intresseanmälan från en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening om att köpa fastigheten antecknad i fastighetsregistret är det inte möjligt att omvandla lägenheterna i byggnaden till ägarlägenheter. Omvänt är en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter hinder mot att anteckna en sådan intresseanmälan.

Fastighetsägaren ska vara skyldig att informera hyresgästerna om att en omvandling är på gång. Informationen ska bl.a. innehålla upplysningar om att hyresgästerna har rätt att köpa sina lägenheter och att de har rätt att bo kvar med samma besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten även om de inte köper lägenheten.

Hyresgästerna ska ha rätt att före andra köpa lägenheterna dels i samband med omvandlingen, dels vid senare försäljningar av lägenheten. Detta gäller den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten när den omvandlades till ägarlägenhet. Den personen benämner vi ursprunglig hyresgäst. Även en make, sambo eller annan närstående till en sådan hyresgäst har under vissa förutsättningar rätt att köpa lägenheten, om hyresgästen avstår. Då krävs att hyresgästen samtycker till köpet.

Hyresgästerna ska i samband med omvandlingen få ett skriftligt erbjudande om att köpa lägenheterna. Erbjudandet ska föregås av besiktning och värdering av byggnaden och lägenheterna. De hyresgäster som inte köper sina lägenheter i samband med omvandlingen har rätt att få ett erbjudande om köp, ett hembud, vid senare försäljningar av lägenheten.

Hyresgästens förköpsrätt ska antecknas i fastighetsregistret. Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa lägenheterna.

Hyresgästerna som kollektivt ska inte ha någon särskild, lagreglerad rätt att före andra gemensamt förvärva fastigheten för omvandling till ägarlägenheter.

## Våra förslag till ändringar i befintlig lagstiftning

### *Förslag som rör fastighetsbildningen*

Vi föreslår en justering av den s.k. åttaårsregeln i fastighetsbildningslagen. Den bestämmelsen innebär att ett utrymme som någon gång under de senaste åtta åren har använts som bostad inte kan bilda en ägarlägenhet. Vårt förslag är att den bestämmelsen inte ska tillämpas i de fall då fastighetsbildning sker som ett led i en omvandling.

Vi föreslår också en justering av villkoren för att bilda tredimensionella fastigheter. Kravet på viss nyttoeffekt av fastighetsbildningen tas bort för vissa fall. Om syftet med fastighetsbildningen är att kunna bilda ägarlägenheter ska det vara tillräckligt att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning. Syftet med denna bestämmelse är att göra det möjligt att i vissa fall bilda ägarlägenheter i en del av en större byggnad, vad vi kallar partiell omvandling.

Den som köper ett utrymme i en fastighet har rätt att ansöka om avstyckning av den delen. Vi föreslår att det görs ett undantag i omvandlingsfallen från en förvärvares rätt att ansöka om fastighetsbildning. Det hänger samman med vårt förslag att en omvandling måste omfatta alla lägenheter i en byggnad eller byggnadsdel.

*Förslag som rör hyresgäster*

Hyresgästen ska ha kvar sitt besittningsskydd och fortsatt ha rätt att överlåta hyresrätten till lägenheten genom byte etc. Dessa rättigheter ska finnas kvar oförändrade efter en omvandling. Därför förslår vi tillägg i 12 kap. jordabalken (*hyreslagen*) som innebär att de särskilda regler som gäller för hyra av ägarlägenhet inte ska tillämpas i hyresförhållanden som ingåtts innan lägenheten blev en ägarlägenhet.

Vi föreslår också att hyresgästen ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas när den ska säljas. Fastighetsägaren ska vidare ha rätt till tillträde till en lägenhet för att kunna besiktiga och värdera den inför en omvandling.

Reglerna i *lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen)* ska enligt vårt förslag vara tillämpliga när en ägarlägenhet hyrs ut bara om lägenheten var en ägarlägenhet när hyresavtalet ingicks.

Vi föreslår att det införs ett undantag i *hyresförhandlingslagen (1978:304)*. En befintlig förhandlingsordning ska efter en omvandling gälla för en hyresvärd bara om denne är att anse som hyresvärd i hyresförhandlingslagens mening.

Vi föreslår också en begränsning i möjligheterna för en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening att få en intresseanmälan antecknad i fastighetsregistret enligt *lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen)*. Om en ansökan om fastighetsbildning för att omvandla lägenheterna till ägarlägenheter har gjorts när en sådan intresseanmälan kommer in till inskrivningsmyndigheten är det hinder för att anteckna intresseanmälan.

*Förslag som rör förvaltningen av byggnader med ägarlägenheter*

Vi föreslår att det införs en bestämmelse i *lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter* som ger samfällighetsföreningen rätt att få tillträde till en ägarlägenhet för att bl.a. kunna utöva tillsyn över egendom som föreningen ansvarar för.

Vi föreslår att röstspärren i 49 § samma lag tas bort för samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar med ägarlägenheter som delägarfastigheter, under förutsättning att



någon del av byggnaden där ägarlägenheterna är belägna ingår i gemensamhetsanläggningen. Detta ska enligt vårt förslag gälla för alla samfällighetsföreningar med ägarlägenheter, oavsett om det är fråga om nyproducerade lägenheter, tillbyggda lägenheter på en befintlig byggnad eller ägarlägenheter som omvandlats från hyreslägenheter.

### Uppföljning av den tidigare reformen

#### *Varför så få ägarlägenheter?*

I dag finns det cirka 850 ägarlägenheter. En fråga som vi har ställt är varför det har bildats så få ägarlägenheter. Ett antal olika anledningar till detta har förts fram. En är att ägarlägenheter bara kan bildas vid nyproduktion och inte vid omvandling av befintliga bostäder. Enligt byggföretagen finns det inte någon större efterfrågan på ägarlägenheter, vilket är anledningen till att de inte bygger ägarlägenheter.

Andra förklaringar till det låga antalet ägarlägenheter och den låga efterfrågan är bl.a. följande.

- Konjunktursituationen sedan reglerna om ägarlägenheter infördes.
- Banker och försäkringsbolag var inledningsvis osäkra på hur de skulle hantera ägarlägenheter.
- Det finns en osäkerhet kring fastighetsskötsel och förvaltning.
- Bostadsrätten är en utbredd och välkänd boendeform. Många som innehar en lägenhet med bostadsrätt tror att de äger lägenheten.
- Ägarlägenheter har en hög prisbild jämfört med bostadsrätter.

#### *Våra förslag till ändringar*

Det faktum att det hittills har byggts så få ägarlägenheter gör att vi har haft ett mycket begränsat underlag för vår utvärdering av den tidigare ägarlägenhetsreformen. I många fall saknas det alltså underlag för att kunna bedöma om det finns brister i den nuvarande lagstiftningen. Vi har dock inte uppmärksammat några

stora brister i den nuvarande lagstiftningen som rör ägarlägenheter och har heller inte uppmärksammats på att sådana skulle finnas. Men i några avseenden föreslår vi, som framgått ovan, ändringar i befintlig lagstiftning, utöver vad som krävs för att det ska vara möjligt att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter.

## Konsekvenser av förslagen

### *Antalet omvandlingar avgör*

Vilka konsekvenser våra förslag får beror i stor utsträckning på hur många omvandlingar som genomförs. Det är inte möjligt att bedöma i hur stor omfattning omvandlingar kommer att ske. Mycket talar dock för att det kommer att ta tid innan våra förslag får något mer betydande genomslag.

### *Konsekvenser för Lantmäteriet och lantmäterimyndigheterna*

Lantmäteriets och lantmäterimyndigheternas arbete påverkas av våra förslag. Det handlar bl.a. om fler fastighetsbildningsärenden, fler samfällighetsföreningar att hantera, ökat antal inskrivningsärenden och nya arbetsuppgifter för inskrivningsmyndigheten samt visst behov av anpassnings- och utvecklingsåtgärder.

### *Konsekvenser för fastighetsägare och hyresgäster*

Fastighetsägare som äger flerbostadshus med hyreslägenheter och hyresgästerna i lägenheter som omvandlas påverkas av våra förslag. Hyresgäster som väljer att bo kvar och hyra sin lägenhet även efter omvandlingen ska kunna göra det på samma villkor som före omvandlingen. Deras rättsliga ställning ska inte påverkas. Det kan dock innebära att hyresgästen får en ny och oerfaren hyresvärd.

Hyresgästerna ska enligt våra förslag ha rätt att före andra få köpa lägenheterna. Det innebär att hyresgästerna får goda möjligheter att köpa sina lägenheter. En omvandlingsmöjlighet innebär alltså att fler kan få möjlighet att äga sitt boende.

Fastighetsägare ges en ny form för avyttring av sin fastighet. Förfarandet innebär vissa kostnader för den fastighetsägare som väljer att omvandla. Den fastighetsägare som omvandlar ges med

vårt förslag om borttagande av röstspärren större möjlighet att påverka förvaltningen av byggnaden även efter en omvandling. Det gäller också den som väljer att bygga till en befintlig byggnad med ett antal ägarlägenheter.

#### *Konsekvenser för hyresrättsbeståndet och bostadsmarknaden*

Förslagets konsekvenser för hyresrättsbeståndet och bostadsmarknaden är svåra att bedöma. Det beror helt på i vilken omfattning omvandlingar kommer att ske. Med tanke på det begränsade intresset hittills för ägarlägenheter är det sannolikt att intresset för att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter i vart fall inledningsvis kommer att vara begränsat.

Några större konsekvenser lär inte uppstå. Utgångspunkten är dock att hyresrättsbeståndet kan komma att minska. Det är också troligt att intresset för omvandlingar kommer att vara störst i kommuner där det redan i dag redovisas brist på hyresrätter.

Det är svårt att se några stora konsekvenser för bostadsmarknaden som helhet på kort sikt och eventuella långsiktiga effekter på bostadsmarknaden är svåra att överblicka.

#### **Ikraftträdande**

Utredningen föreslår att de nya bestämmelserna träder i kraft den 1 januari 2016.

# 1 Författningsförslag

## 1.1 Förslag till lag (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter

Härigenom föreskrivs följande.

### Lagens tillämpningsområde

1 § I denna lag finns bestämmelser om omvandling till ägarlägenhetsfastigheter av bostadslägenheter som är uthyrda eller kan hyras ut och om hyresgästernas rättigheter i samband med och efter en sådan omvandling. Lagen gäller inte lägenheter i byggnader som ägs av en bostadsrättsförening eller som ägs eller hyrs av en kooperativ hyresrättsförening.

Omvandling innebär att en sådan bostadslägenhet som anges i första stycket blir en ägarlägenhetsfastighet enligt bestämmelserna i denna lag. Omvandling sker på initiativ av fastighetens ägare.

### Bestämmelser om fastighetsbildning

2 § Regler om fastighetsbildning som innebär att ägarlägenhetsfastigheter bildas finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

3 § En omvandling ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. Om olika delar av byggnaden hör till skilda fastigheter är byggnadsdelen inom varje fastighet att se som en byggnad vid tillämpningen av denna lag.

4 § En anteckning i fastighetsregistret om en intresseanmälan enligt 3 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt utgör hinder för omvandling. I 3 a § den lagen finns bestämmelser om när en omvandling är hinder för anteckning av en intresseanmälan.

### **Hyresgästens rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten**

5 § En hyresgäst har rätt att köpa den ägarlägenhetsfastighet som lägenheten har omvandlats eller ska omvandlas till dels i samband med omvandlingen enligt 7–11 §§, dels efter omvandlingen enligt 12–17 §§. Detta gäller inte den som hyr en lägenhet i andra hand.

Om hyresgästen avstår från rätten att köpa ägarlägenhetsfastigheten är detta utan verkan.

### **Fastighetsägarens informationsskyldighet**

6 § Fastighetsägaren ska senast i samband med ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheterna informera hyresgästerna om att han eller hon har för avsikt att omvandla lägenheterna.

De som hyr en bostadslägenhet ska även informeras om

1. att en omvandling innebär att hyresgästen har rätt att köpa den lägenhet som han eller hon hyr,
2. att rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår efter en omvandling om hyresgästen skulle välja att inte köpa lägenheten samt
3. att make, sambo och annan närstående kan ha rätt att köpa lägenheten enligt 8 § andra stycket och 15 §.

### **Hyresgästens köp i samband med omvandlingen**

#### *Erbjudande om köp*

7 § Fastighetsägaren ska i samband med omvandlingen erbjuda den som hyr en lägenhet i byggnaden att köpa lägenheten.

Ett sådant erbjudande ska lämnas senast två månader efter det att fastighetsbildningsförrättningen för bildande av ägarlägenhets-

fastigheterna har vunnit laga kraft. Erbjudandena ska lämnas samtidigt till alla hyresgäster.

Med köp av lägenhet avses köp av ett utrymme inom en byggnad eller köp av en ägarlägenhetsfastighet som sker som ett led i en omvandling.

#### *Om en hyresgäst avstår från att köpa lägenheten*

8 § Om två eller flera hyr lägenheten gemensamt och någon eller några av dem avstår från att köpa lägenheten har medhyresgästen eller medhyresgästerna rätt att köpa den, om den eller de andra hyresgästerna går med på det.

Avstår hyresgästen från att köpa lägenheten har hyresgästens make eller sambo rätt att köpa den, om han eller hon har sin bostad i lägenheten och hyresgästen går med på det. Detta gäller även för annan närstående till hyresgästen, som varaktigt sammanbor med hyresgästen.

Hyresgästens samtycke till ett köp av lägenheten enligt första och andra styckena ska vara skriftligt.

Hyresrätten till lägenheten upphör om någon som anges i första eller andra stycket köper lägenheten.

#### *Besiktning och värdering*

9 § Fastighetsägaren ska innan han eller hon lämnar erbjudanden om köp låta besiktiga byggnaden. Det ska upprättas ett besiktningssprotokoll som visar byggnadens skick.

Fastighetsägaren ska också värdera lägenheterna eller ägarlägenhetsfastigheterna. Genom värderingen ska ett marknadsvärde tas fram för varje lägenhet som ägarlägenhetsfastighet. Värdepunkten ska vara densamma för alla värderingsobjekt.

#### *Innehållet i erbjudandet*

10 § Fastighetsägarens erbjudande om köp ska vara skriftligt och ska innehålla ett förslag till köpeavtal med uppgift om priset och övriga villkor för köpet. Erbjudandet ska delges hyresgästen.

Fastighetsägaren ska tillsammans med erbjudandet lämna besiktningsprotokollet och uppgift om värderingen av lägenheten enligt 9 §.

Fastighetsägaren ska även lämna upplysningar om att rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår om hyresgästen skulle välja att inte köpa lägenheten samt upplysningar om hyresgästens förköpsrätt enligt 13 § och om makes, sambos och annan närståendes rätt att köpa lägenheten enligt 8 § andra stycket och 15 §.

#### *Svar på erbjudandet*

11 § Om varken hyresgästen eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa lägenheten svarar på fastighetsägarens erbjudande om köp inom tre månader från det att hyresgästen fick del av det, innebär det att hyresgästen har avstått från att köpa lägenheten i samband med omvandlingen.

### **Hyresgästens förköpsrätt efter omvandlingen**

#### *Vad förköpsrätten innebär*

12 § Förköpsrätten innebär att hyresgästen får förvärva fastigheten på de villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare eller, vid byte, på marknadsmässiga villkor.

#### *Skyldighet att lämna hembud*

13 § När fastighetsägaren avser att överlåta en ägarlägenhetsfastighet genom köp eller byte ska han eller hon först erbjuda en ursprunglig hyresgäst att köpa den. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Med ursprunglig hyresgäst avses den som hyrde lägenheten vid tidpunkten för fastighetsägarens erbjudande enligt 7 § och som fortfarande har hyresrätten till lägenheten.

En överlåtelse får genomföras utan hembud till en ursprunglig hyresgäst

1. om köpet genomförs genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samganderätt,

2. om överlåtelsen avser en andel och köparen redan äger en andel i egendomen och denna andel har förvärvats på något annat sätt än genom gåva.

Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) eller delning enligt 24 kap. 1 § den lagen.

#### *Om en hyresgäst avstår från att köpa fastigheten*

14 § Om två eller flera ursprungliga hyresgäster hyr lägenheten gemensamt och någon eller några av dem avstår från sin rätt att köpa fastigheten har medhyresgästen eller medhyresgästerna rätt att köpa den, om den eller de andra hyresgästerna går med på det.

Hyresgästens samtycke till ett köp av fastigheten ska vara skriftligt.

Genom köpet upphör hyresrätten till lägenheten.

15 § Avstår hyresgästen från sin rätt enligt 13 § har hyresgästens make eller sambo rätt att köpa fastigheten, om han eller hon har sin bostad i lägenheten och hyresgästen går med på det. Detta gäller även för annan närstående till hyresgästen, som varaktigt sammanbor med hyresgästen.

Hyresgästens samtycke till ett köp av fastigheten ska vara skriftligt.

Genom köpet upphör hyresrätten till lägenheten.

#### *Innehållet i hembudet*

16 § Fastighetsägarens hembud ska vara skriftligt och ska innehålla ett förslag till köpeavtal med uppgift om priset och övriga villkor för köpet. Hembudet ska delges hyresgästen.

Fastighetsägaren ska tillsammans med hembudet lämna upplysningar om att rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår om hyresgästen skulle välja att inte köpa fastigheten samt upplysningar om makes, sambos och annan närståendes rätt att köpa fastigheten enligt 15 §.



*Svar på hembudet*

17 § Om varken hyresgästen eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa fastigheten svarar på hembudet inom två månader från det att hyresgästen fick del av det, innebär det att hyresgästen har avstått från att köpa fastigheten vid den överlåtelsen.

**Förteckning över hyresgäster**

18 § Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheterna ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa fastigheterna.

Om det medan förrättningen pågår sker någon förändring av vilka hyresgäster som har rätt att köpa fastigheterna ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten.

**Anteckning i fastighetsregistret**

19 § Om det när en ägarlägenhetsfastighet bildas finns en hyresgäst som omfattas av rätten att köpa den enligt bestämmelserna i denna lag ska det antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Den förteckning som fastighetsägaren ska ge in enligt 18 § ska utgöra underlag för anteckningen.

20 § I samband med att lagfart beviljas för en ursprunglig hyresgäst efter att denne har köpt lägenheten ska inskrivningsmyndigheten ta bort anteckningen om hyresgästens förköpsrätt ur fastighetsregistret. Detta gäller också om hyresgästens make, sambo eller annan närstående köper lägenheten enligt 8 § andra stycket eller 15 §.

När en ursprunglig hyresgästs hyresavtal upphör i andra fall än i samband med köp enligt första stycket ska fastighetsägaren anmäla det till inskrivningsmyndigheten.

Regler om borttagande av anteckningar i fastighetsregistret finns i 19 kap. 30 § jordabalken.

**Ogiltighet**

21 § En överlåtelse är ogiltig om hyresgästen inte har fått möjlighet att köpa ägarlägenhetsfastigheten när han eller hon har rätt till det.

Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 jordabalken, gäller inte första stycket.

**Hyresgästernas ställning efter omvandlingen**

22 § En bestämmelse om hyresgästernas rättsliga ställning efter omvandlingen finns i 12 kap. 1 § åttonde stycket jordabalken.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2016.

## 1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 12 kap. 1, 15, 18 g, 19, 24 a, 26, 35, 45 a och 46 §§ jordabalken ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 12 kap.

#### 1 §<sup>1</sup>

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2012:979.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

*Det som föreskrivs i detta kapitel om hyresavtal som avser lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet ska bara tillämpas på lägenheter som var belägna inom en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks.*

### 15 §<sup>2</sup>

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, ska hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en *ägarlägenhetsfastighet*, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, ska hyresvärden i bostadsdelen med skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet som avses i 1 § *åttonde stycket*, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2009:180.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, ska hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats.

	18 g § <sup>3</sup>	
Bestämmelserna i 18 d–18 f §§ tillämpas inte i fråga om hyresavtal som avser endast		Bestämmelserna i 18 d–18 f §§ tillämpas inte i fråga om hyresavtal som avser endast
1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,		1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,
2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en <i>ägarlägenhetsfastighet</i> , när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller		2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en <i>sådan</i> ägarlägenhetsfastighet som avses i 1 § åttonde stycket, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller
3. en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad.		3. en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad.

	19 § <sup>4</sup>	
Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp		Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2009:180.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2009:180.

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en *ägarlägenhetsfastighet, eller*

3. om kostnaden för nytigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet *som avses i 1 § åttonde stycket, eller*

3. om kostnaden för nytigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

24 a §<sup>5</sup>

Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Parterna får träffa avtal om att bestämmelserna i första stycket helt eller delvis inte ska gälla, om

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet inom en *ägarlägenhetsfastighet* som inte är avsedd att hyras ut varaktigt, eller

2. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså innehåses med sådan rätt.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnden.

Parterna får träffa avtal om att bestämmelserna i första stycket helt eller delvis inte ska gälla, om

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet *som avses i 1 § åttonde stycket och* som inte är avsedd att hyras ut varaktigt, eller

2. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså innehåses med sådan rätt.

26 §<sup>6</sup>

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

*Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten för att utföra sådan besiktning och värdering som anges i 9 § lagen (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.*

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2009:180.

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1991:850.

*Ligger den lägenhet som hyresgästen hyr inom en ägarlägenhetsfastighet är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när fastighetsägaren avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 b § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Vad som där sägs om ägare gäller även hyresgästen.*

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet sålunda kunnat bringas att upphöra. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet hade kunnat upphöra på det sättet. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han eller hon på grund av ett åtgärdsföreläggande är skyldig att utföra.



I fall som anges i första *eller andra stycket skall* hyresvärden tillse att hyresgästen *ej* förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i *andra stycket skall* ersättas av hyresvärden, även om skadan *icke* beror på *hans* försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den *av honom hyrda lägenheten* inte besväras av ohyra. Därvid gäller 17 § andra stycket.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

I fall som anges i första – *ffjärde styckena ska* hyresvärden se till att hyresgästen *inte* förorsakas större olägenhet än nödvändigt. Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i *ffjärde stycket ska* ersättas av hyresvärden, även om skadan *inte* beror på *dennes* försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den *lägenhet som han eller hon hyr* inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket.

### 35 §<sup>7</sup>

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om  
1. lägenheten hyrs i andra hand,  
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,

Första stycket gäller inte, om  
1. lägenheten hyrs i andra hand,  
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2009:180.

3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en *ägarlägenhetsfastighet* som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,

4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller

5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att genom att förmedla denna, får nämnden om tillstånd som avses i

3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet som *avses i 1 § åttonde stycket och* som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,

4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller

5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

hyresgästen får en annan bostad kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

#### 45 a §<sup>8</sup>

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2009:180.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en *ägarlägenhetsfastighet* som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet *som avses i 1 § åttonde stycket och* som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

46 §<sup>9</sup>

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,

3. huset ska rivas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset ska undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en *ägarlägenhetsfastighet* och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,

3. huset ska rivas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset ska undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet *som avses i 1 § åttonde stycket* och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2009:180.

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots vad som sägs i första stycket rätt till sådan förlängning.

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska undergå större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2016.

### 1.3 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>10</sup>

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)

*dels* att 3 kap. 1–1 b §§ och 10 kap. 6 § ska ha följande lydelse,  
*dels* att det ska införas en ny paragraf, 3 kap. 1 c §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 3 kap.

##### 1 §<sup>11</sup>

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena ska en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a och 1 b §§

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena ska en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a–1 c §§.

<sup>10</sup> Författningen omtryckt 1992:1212.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2009:183.

1 a §<sup>12</sup>

Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. den tredimensionella fastigheten är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,

2. den tredimensionella fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,

3. det står klart att åtgärden

a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och

b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och

4. den tredimensionella fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter.

I fråga om fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och

2. den tredimensionella fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme nybildas eller ombildas.

I 1 b § finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet *nybildas eller ombildas*. I 1 b och 1 c §§ finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet *bildas*.

1 b §<sup>13</sup>

Vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas tillämpas 1 a § med de tillägg och avvikelser som anges i andra och tredje styckena.

Fastighetsbildningen får ske endast om

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2009:183.

<sup>13</sup> Senaste lydelse 2009:183.



1. det står klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet, och

2. ägarlägenhetsfastigheten genom fastighetsbildningen kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter.

Vid tillämpningen av 1 a § första stycket 2 ska det särskilt övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149). Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3 och 4 tillämpas inte i fråga om ägarlägenhetsfastigheten.

Andra stycket 1 tillämpas inte vid *sådan* fastighetsbildning som avser överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan ägarlägenhetsfastighet.

Andra stycket 1 tillämpas inte *vid fastighetsbildning*

1. i samband med *omvandling enligt lagen (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter*,

2. som avser överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan ägarlägenhetsfastighet.

*Om det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta är en bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut tillämpas även 3, 4 och 18–21 §§ lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.*

*I 1 c § finns en bestämmelse om nybildning av en tredimensionell fastighet när fastighetsbildningen sker i syfte att bilda ägarlägenhetsfastigheter i fall som avses i fjärde stycket 1.*

## 1 c §

*Bestämmelsen i 1 a § första stycket 3 b tillämpas inte vid fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas om lägenheterna i den eller de nybildade fastigheterna samtidigt omvandlas enligt lagen (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.*

*Sådan fastighetsbildning får ske endast om det står klart att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen.*

## 10 kap.

## 6 §

Avstyckning sker på ansökan av fastighetens ägare.

Har vad som *skall* avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.

Har vad som *ska* avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.

*Om ett köp eller annat förvärv av ett utrymme inom en byggnad har skett som ett led i en omvandling enligt lagen (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter gäller inte andra stycket.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2016.

## 1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

*dels* att 49 § ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas en ny paragraf, 19 b §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### *19 b §*

*Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få komma in i en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.*

*Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.*

## 49 §

Röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I *fråga* som har ekonomisk betydelse *skall* medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om medlem begär det. Dock får medlems röstetal *ej* överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

*En* röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han *eller hon* äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I *frågor* som har ekonomisk betydelse *ska* medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om *en* medlem begär det. Dock får *en* medlems röstetal *inte* överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

*Begränsningen av en medlems röstetal i första stycket gäller inte i föreningar där ägare till ägarlägenhetsfastigheter ingår som medlemmar i frågor som rör förvaltningen av den eller de samfälligheter som består av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheterna är belägna.*

Medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ombud får *ej* företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna *avgivits*. Vid lika röstetal *avgöres* val genom lottning, medan i andra frågor *den mening gäller som biträdes av ordföranden*.

Första och *andra* styckena gäller *ej* i den mån annat följer av 51 eller 52 §. Avvikelse från *andra* stycket får föreskrivas i stadgarna.

*En* medlems rösträtt kan utövas genom ombud. *Ett* ombud får *inte* företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna *avgetts*. Vid lika röstetal *avgörs* val genom lottning, medan i andra frågor *den mening gäller som ordföranden biträder*.

Första och *tredje* styckena gäller *inte* i den mån annat följer av 51 eller 52 §. Avvikelse från *tredje* stycket får föreskrivas i stadgarna.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2016.
  2. 49 § i sin äldre lydelse gäller fortfarande för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet.
  3. Vill en sådan samfällighetsförening som anges i punkt 2 tillämpa paragrafen i dess nya lydelse ska en bestämmelse om detta tas in i föreningens stadgar. För ett sådant beslut gäller vad som i övrigt gäller för beslut om ändring av stadgarna.

## 1.5 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 3 och 8 §§ hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra *eller tredje stycket*.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *skall* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

### *Föreslagen lydelse*

#### 3 §<sup>14</sup>

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra – *fjärde styckena*.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *ska* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

<sup>14</sup> Senaste lydelse 2006:409.

*En förhandlingsordning gäller för en lägenhet som har omvandlats till en ägarlägenhetsfastighet enligt lagen (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter om den som efter omvandlingen hyr ut lägenheten är att anse som hyresvärd enligt 1 § andra stycket.*

Avtal om förhandlingsordning gäller även för ny hyresvärd.

8 §

*Ett avtal om förhandlingsordning gäller även för en ny hyresvärd, under förutsättning att den nya hyresvärden är att anse som hyresvärd enligt 1 § andra stycket.*

Har den tidigare hyresvärden försummat att upplysa om att förhandlingsordning gäller och har den nye hyresvärden varken ägt eller bort äga kännedom om förhandlingsordningen, är den tidigare hyresvärden skyldig att ersätta skada som förorsakats den nye hyresvärden på grund av försummelsen.

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2016.

## 1.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt<sup>15</sup>

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt att det ska införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*3 a §*

*Har det när en intresseanmälan kommer in till inskrivningsmyndigheten redan gjorts en ansökan om fastighetsbildning som syftar till att ägarlägenhetsfastigheter ska bildas, får anmälan inte antecknas.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2016.

---

<sup>15</sup> Senaste lydelsen av författningens rubrik 2002:99.



## 1.7 Förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat har föreskrivits i denna lag.

### *Föreslagen lydelse*

#### 1 §

Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen. *Om den lägenhet som upplåts är en ägarlägenhetsfastighet gäller lagen endast om lägenheten var en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 januari 2016.

## 2 Utredningens uppdrag och arbete

### 2.1 Utredningens uppdrag

Regeringen beslutade om utredningens direktiv den 24 maj 2012 (dir. 2012:44). Direktiven bifogas betänkandet som *bilaga 1*.

Utredningen har haft det övergripande uppdraget att föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter.

Uppdraget kan brytas ner i tre delar. Den *första delen* handlar om att analysera och lämna en redogörelse av skälen för och emot en möjlighet att bilda ägarlägenheter av befintliga hyreslägenheter. Utredningen ska särskilt belysa behovet och nyttan av ombildningar för hyresgäster, hyresvärdar och andra berörda och konsekvenserna för bostadsmarknaden och hyresrättsbeståndet av en ombildningsmöjlighet, bl.a. när det gäller utbudet av lägenheter och kvaliteten i boendet.

Den *andra delen* handlar om att överväga och lämna förslag på de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Vid utformningen av förslagen ska utredaren sträva efter att hitta de lösningar som tillgodoser de önskemål som de parter som ska medverka till att genomföra ombildningar kan ha. Förslagen ska utformas med beaktande av bostadssociala hänsyn och utifrån intresset av ett starkt skydd för befintliga hyresgäster. En utgångspunkt ska vara att ombildningen inte får medföra någon försämring av hyresgästens rättsliga ställning. Förslagen ska vidare utformas så att de ägarlägenheter som skapas vid en ombildning så långt som möjligt kan komma dem som är hyresgäster i respektive lägenhet vid ombildningen till godo.

Den *tredje delen* går ut på att utredningen ska göra en uppföljning av den tidigare ägarlägenhetsreformen. Utredningen

ska i den delen lämna förslag på åtgärder för att komma till rätta med de eventuella brister i regelverket som uppmärksammas.

I uppdraget ingår att lämna de författningsförslag som övervägandena föranleder. Utredaren ska dessutom analysera konsekvenserna för hyresrättsbeståndet och bostadsmarknaden i övrigt samt för hyresvärdar, hyresgäster och andra berörda av de ändringar som föreslås. Utredaren ska vidare särskilt belysa skillnaden i ekonomiskt hänseende för de inblandade om ombildning sker på initiativ av hyresvärderna eller hyresgästen samt om förslagen innebär skillnader för kvinnor och män. Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 maj 2014.

## 2.2 Utredningens arbete

Arbetet har bedrivits i nära samråd med de sakkunniga och experterna. Utredningen har hållit elva sammanträden med sakkunniga och experter, varav ett tvådagarssammanträde i internatform. Utredningen har hållit fyra sammanträden med deltagare i den till utredningen knutna referensgruppen. En förteckning över deltagarna i referensgruppen finns i *bilaga 2*. Utredningen har haft ett möte med företrädare för de större byggföretagen för att dels ta reda på varför det byggs så få ägarlägenheter, dels få deras syn på ägarlägenheter. Utredningen har också haft ett möte med företrädare för ett antal fastighetsförvaltande bolag, för att få deras syn på ett omvandlingsförfarande.

Utredningsarbetet har bestått i bl.a. studier av tidigare betänkanden, propositioner, rapporter och skrivelser som berör det aktuella området och situationen på bostadsmarknaden. Vi har även studerat reglerna för motsvarigheten till ägarlägenheter i Norge, Danmark och Frankrike. Utredningen har gett Boverket i uppdrag att redogöra för och analysera konsekvenserna för bostadsmarknaden och hyresrättsbeståndet av att det införs en omvandlingsmöjlighet. Boverkets rapport bifogas som *bilaga 3*.

Lantmäteriet har i samråd med utredningen hållit en workshop där utredningens förslag har prövats på en befintlig byggnad. I den deltog från utredningens sida sekreteraren och en av utredningens experter från Lantmäteriet.

Enligt direktiven ska utredaren hålla kontakt med Hyresbostadsutredningen (S 2011:12). Detta har skett genom att

utredaren och sekreteraren har haft var sitt möte med den särskilda utredaren i den utredningen.

Enligt direktiven ska vidare synpunkter inhämtas från myndigheter, kommuner och enskilda som äger flerbostadshus samt från de organisationer som företräder fastighetsägarnas och hyresgästernas intressen. Även i övrigt ska synpunkter inhämtas från myndigheter, kreditgivare och försäkringsbranschen i den utsträckning det behövs. Detta har skett genom utredningens experter och den till utredningen knutna referensgruppen.

## 2.3 Betänkandets disposition

I kapitel 3 ger vi en beskrivning av vad ägarlägenheter är och en inledande översikt över den nuvarande regleringen. Därefter redogör vi i kapitel 4 för regleringen av ägarlägenheter i några andra länder. I kapitel 5 redogör vi för och analyserar argument för och emot ett omvandlingsförfarande. Kapitel 6 innehåller en jämförelse av regelverken som avser ägarlägenheter och bostadsrätter.

Regleringen av ett omvandlingsförfarande behandlas i kapitel 7–13. Våra överväganden och förslag i de olika frågorna finns i respektive kapitel. Kapitel 7 behandlar vad en omvandling är och frågan om vilken omfattning en omvandling ska ha. I kapitel 8–13 behandlas olika aspekter av frågan om hyresgästernas ställning: hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna i samband med omvandlingen (kapitel 8) och den närmare utformningen av denna rätt (kapitel 9), frågor kring köpeskillingen (kapitel 10), förköpsrätt vid senare försäljningar och andra alternativ för att stärka hyresgästernas ställning (kapitel 11) samt kvarboende hyresgästers rättsliga ställning efter omvandlingen (kapitel 12). I kapitel 13 behandlar vi frågan om hyresgästernas företrädesrätt till köp av fastigheten för att bilda ägarlägenheter.

Kapitel 14 innehåller överväganden kring frågor om fastighetsbildningen när det gäller villkoren för att bilda ägarlägenheter. Frågor kring samverkan mellan ägarlägenheter och inom en byggnad med ägarlägenheter behandlas i kapitel 15. Kapitel 16 innehåller en redogörelse för övrig lagstiftning som rör ägarlägenheter och behov av ändringar i den.

I kapitel 17 tar vi upp frågan om tomträtter och möjligheten att bilda ägarlägenheter i byggnader på tomträttsmark. Olika praktiska

hinder mot ett ändamålsenligt omvandlingsförfarande och frågor om tvistelösning diskuteras i kapitel 18.

De avslutande kapitlen innehåller frågor kring ikraftträdande- och övergångsbestämmelser (kapitel 19), konsekvenserna av förslagen (kapitel 20) och författningskommentar (kapitel 21).

## 3 Ägarlägenheter

### 3.1 Vad är en ägarlägenhet?

Ägarlägenhetsfastigheter eller, med en annan benämning, ägarlägenheter är en förhållandevis ny företeelse inom svensk fastighetsrätt. I stället för *ägarlägenhetsfastighet* används i dagligt tal uttrycket *ägarlägenhet* och vi använder ordet ägarlägenhet som synonym till ägarlägenhetsfastighet. I stora delar av övriga Europa finns det sedan länge ägarlägenheter. I Sverige är det sedan den 1 maj 2009 möjligt att bilda ägarlägenheter vid nyproduktion.

En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. En tredimensionell fastighet avgränsas, till skillnad från en traditionell fastighet, såväl horisontellt som vertikalt. En ägarlägenhet ägs på samma sätt som ett småhus, med direkt äganderätt, till skillnad från en bostadsrättslägenhet där innehavaren bara har en nyttjanderätt till lägenheten och en andel i bostadsrättsföreningen. Reglerna i jordabalken (JB) och andra författningar som gäller fast egendom tillämpas även på ägarlägenheter. Det innebär bl.a. att fastigheten registreras i fastighetsregistret, att ägarna ska söka lagfart på sitt förvärv, att överlåtelse sker enligt 4 kap. JB, och för pantsättning gäller reglerna i 6 kap. JB. Vi återkommer nedan till den närmare regleringen.

### 3.2 Tidigare utredningar

Frågan om en lagstiftning om ägarlägenheter skulle införas i svensk rätt var föremål för utredning vid flera tillfällen. I Boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas slutbetänkande (SOU 1975:51 och 52) diskuterades bl.a. frågan om möjligheten för hyresgäster att kollektivt överta ett hyreshus vid ombyggnad och i anslutning till detta behandlades även ägarlägenheter. Med hänvisning till

riksdagens negativa inställning till sådana lägenheter instämde utredningarna i att det inte fanns behov av att införa ett ägarlägenhetssystem (SOU 1975:51 s. 319 f.).

I betänkandet Ägarlägenheter (SOU 1982:40) lade Ägarlägenhetsutredningen fram ett förslag till lagstiftning om ägarlägenheter. I detta föreslogs att lägenheterna skulle utgöra fastigheter och innehas med äganderätt. Markfastigheten och den byggnad som lägenheterna fanns i skulle ingå i en gemensamhetsanläggning. Inte heller detta förslag kom emellertid att leda till någon lagstiftning. De remissinstanser som var negativa till förslaget anförde att bostadsrätten som upplåtelseform i allt väsentligt tillgodosåg de syften som hade framförts för ägarlägenheter. Ett flertal remissinstanser ansåg också att regelsystemet skulle bli alltför komplicerat.

Ett departementsförslag från år 1994 om vissa ändringar i bostadsrättslagen syftade till att stärka bostadsrätten som upplåtelseform (Förstärkt bostadsrätt – en enklare modell av ägarlägenheter, Ds 1994:59). Förslaget mötte emellertid stark kritik och ledde inte till någon lagstiftning.

Frågan om ägarlägenheter var även aktuell i Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande. I de ursprungliga kommittédirektiven från augusti 1994 var rubriken *Ägarlägenheter – en ny bostadsform* och en av uppgifterna var att undersöka möjligheten att skapa ägarlägenheter för bostadsändamål. Genom tilläggsdirektiv i december 1994 (dir. 1994:136) togs emellertid den uppgiften bort från utredningen. Motivet var att det inte fanns behov av att skapa ägarlägenheter. Utredningen resulterade så småningom i betänkandet *Tredimensionell fastighetsindelning* (SOU 1996:87).

Ytterligare ett förslag till lagstiftning om ägarlägenheter lades fram av 2000 års ägarlägenhetsutredning, som hade tillsatts efter ett initiativ av riksdagen, i betänkandet *Att äga sin lägenhet* (SOU 2002:21). I betänkandet analyserades vilka skäl som fanns för och emot ägarlägenheter och utredningen lade även fram ett förslag till lag om ägarlägenheter. Förslaget byggde i stort på förslaget till regler om tredimensionell fastighetsbildning i betänkandet SOU 1996:87 och den enskilda lägenheten skulle ägas med direkt äganderätt. Vidare skulle utgångspunkten vara att ägarlägenheter bara skulle kunna bildas i samband med nyproduktion. Regeringen gjorde emellertid bedömningen att någon lagstiftning om ägarlägenheter inte borde införas, med hänvisning bl.a. till att behovet av ägarlägenheter tillgodosågs genom bostadsrättsinstitutet och till

att reglerna om tredimensionell fastighetsindelning var nya och oprövade. Någon lagstiftning om ägarlägenheter kom därför inte till stånd (se prop. 2003/04:115 s. 30 f.).

Frågan togs därefter upp på nytt. Ett utkast till lagrådsremiss med lagförslag om ägarlägenheter, vilket i allt väsentligt baserades på betänkandet *Att äga sin lägenhet* och remissvaren över detta, presenterades i april 2008. I prop. 2008/09:91 föreslogs de lagregler som i dag gäller för ägarlägenheter och dessa trädde i kraft den 1 maj 2009.

### 3.3 Tredimensionella fastigheter

År 2004 infördes regler om s.k. tredimensionell fastighetsindelning (prop. 2002/03:116). En tredimensionell fastighet är en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt (se 1 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen [1970:988], FBL). Reglerna innebär en möjlighet att dela upp byggnader och andra anläggningar i flera fastigheter. Metoderna för att bilda och förändra tredimensionella fastigheter är desamma som för traditionella fastigheter.

I 3 kap. 1 och 2 §§ FBL uppställs vissa generella villkor som gäller för ombildade och nybildade fastigheter, såsom att alla fastigheter efter fastighetsbildning ska vara lämpliga för sina ändamål, att all fastighetsbildning inom planlagda områden ska ske i enlighet med gällande planer och att syftet med andra markreglerande bestämmelser inte får motverkas.

För tredimensionella fastigheter är ett grundläggande villkor att sådana får bildas bara om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Anledningen till denna restriktivitet är att tredimensionella fastigheter bara ska bildas i klart befogade fall och att tredimensionell fastighetsbildning ska vara subsidiär till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m. När det villkoret är uppfyllt gäller för att en tredimensionell fastighet ska få nybildas eller ombildas utöver de generella lämplighetsvillkoren ytterligare lämplighetskrav (se 3 kap. 1 a § FBL).

Ett villkor är att den tredimensionella fastigheten är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller del av sådan, ett annat att fastigheten ska tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Vidare får en



tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning och är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Slutligen uppställs för en tredimensionell fastighet som är avsedd för bostadsändamål ett villkor att fastigheten ska vara ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter. I övrigt gäller i princip samma regler för en tredimensionell fastighet som för andra fastigheter. Om fastighetsbildningen innebär att en ägarlägenhetsfastighet bildas, finns ytterligare regler (se avsnitt 3.4).

Under vissa särskilda villkor kan fastighetsbildning få ske redan innan den byggnad eller anläggning som den tredimensionella fastigheten ska innehålla är uppförd. I sådana fall ska lantmäterimyndigheten besluta om en tidpunkt inom vilken den tilltänkta byggnaden eller anläggningen ska vara uppförd (4 kap. 25 § FBL). Om byggnaden eller anläggningen inte uppförs består den bildade fastigheten som vilken annan nybildad fastighet som helst. För att undvika sådana s.k. luftfastigheter har särskilda regler om inlösen införts i syfte att underlätta avvecklingen av sådana fastigheter (8 kap. 7 § FBL).

### 3.4 Närmare om regleringen av ägarlägenheter

Ägarlägenheter utgör en särskild form av tredimensionella fastigheter. Vid bedömningen av om ägarlägenheter kan bildas ska de generella reglerna för fastighetsbildning tillämpas liksom de särskilda villkor som gäller för bildande och ombildande av tredimensionella fastigheter. Därutöver finns vissa särskilda bestämmelser som avser den tredimensionella fastighetsformen ägarlägenhetsfastigheter (se 3 kap. 1 b § FBL).

En ägarlägenhet ska vara avsedd att rymma en enda bostadslägenhet och kan inte bildas för annat än bostadsändamål. För bildande av ägarlägenheter finns två specifika krav. Det ena är att en ägarlägenhet får bildas endast om den ingår i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter. Avsikten är att den sammanhållna enheten ska omfatta ägarlägenheter som i princip bara är åtskilda av sådan lägenhetsavskiljande samfällid egendom (väggar, trapphus m.m.) som fastigheterna har del i, dvs. en fysiskt sammanhållen enhet. Lägenheterna kan alltså inte ligga utspridda i

olika delar av en byggnad. Det andra kravet är att det utrymme som ska komma att ingå i ägarlägenheten under de senaste åtta åren före fastighetsbildningsbeslutet inte har använts som bostadslägenhet. Ägarlägenheter kan alltså bildas inom nyuppförda byggnader, inom påbyggnad på en befintlig byggnad eller vid ombyggnad av del av byggnad som inte tidigare använts för bostadsändamål (t.ex. vinds- eller förrådsutrymmen) eller av äldre byggnader till flerbostadshus. Ägarlägenheter kan inte bildas i byggnader som står på mark som innehas med tomträtt, eftersom byggnaden då är lös egendom.

Några särskilda bestämmelser rörande fastighetsgränser för ägarlägenheter, dvs. hur den tredimensionella fastigheten ska avgränsas mot andra fastigheter eller mot samfällid egendom, finns inte. Enligt propositionen med förslag till de nuvarande reglerna om ägarlägenheter kunde en lämplig tumregel för gränsdragningen vara att en ägarlägenhets omfattning i princip utgörs av själva lägenhetsutrymmet inklusive ett ytskikt inom detta (se prop. 2008/09:91 s. 63). Lantmäteriet har numera tagit fram rekommendationer för hur en ägarlägenhet ska avgränsas och hur avgränsningen bör beskrivas i förrättningshandlingarna, i syfte att få en standardiserad utformning och för att begreppet ägarlägenhet ska vara så enhetligt som möjligt. Denna avgränsning innebär att de delar av en byggnad som inte ingår i en ägarlägenhet, såsom trapphus, yttertak och fasader, måste ingå i någon annan enhet och ägarlägenheten måste tillförsäkras rätt till tillgång till dessa, för att lägenheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Tillgången måste vara rättsligt tryggad. Det räcker inte med att lägenheten rent faktiskt har eller kan antas få tillgång till de anordningar den behöver.

När ägarlägenheter bildas ska lantmäterimyndigheten därför särskilt överväga om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149), AL. Syftet med att inrätta en gemensamhetsanläggning är, förutom att säkra tillgången till gemensamma anläggningar, att fördela kostnadsansvaret för drift och underhåll av dessa. Det går även att bilda en samfällighet enligt FBL (se 6 kap. 1 § FBL), i vilken ägarlägenheten blir delägare. När en samfällighet bildas för att säkerställa nödvändiga rättigheter ska lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildningen se till att en samfällighetsförening inrättas med uppdrag att förvalta samfälligheten.

För ägarlägenheter gäller de allmänna reglerna för fast egendom om överlåtelse och pantsättning (4 respektive 6 kap. JB). Det finns

alltså vissa formkrav som ska iakttas vid överlåtelse och ägaren ska söka lagfart på fastigheten. Detta innebär också att det inte finns några begränsningar i rätten att överlåta lägenheten. När det gäller uthyrning av ägarlägenheter gäller hyreslagens regler (12 kap. JB) och de särskilda reglerna i fråga om uthyrning av en- eller tvåfamiljshus tillämpas. Även reglerna i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad kan vara tillämpliga vid uthyrning av en ägarlägenhet. Precis som andra fastighetsägare kan alltså ägaren av en ägarlägenhet hyra ut sin fastighet, utan inskränkningar.

De regler om grannelagsrätt och miljöskydd som gäller för andra fastigheter gäller även för ägarlägenheter. Så finns t.ex. i 3 kap. JB regler om rättsförhållandet mellan grannar som äger fast egendom. En allmän förhållningsregel om skälig hänsyn till omgivningen finns i 1 §. Den som inte tar sådan hänsyn kan bli skadeståndsskyldig. Vidare finns bestämmelser till förebyggande av och ansvar för vanvård. För tredimensionella fastigheter finns även särskilda grannelagsrättsliga bestämmelser i 3 kap. 11 § JB, som innebär att en fastighetsägare ska se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för allvarigare störningar och att ägaren även i övrigt ska iakttä allt som krävs för att bevara ordning och gott skick inom och utanför byggnaden. Fastighetsägaren har också ett ansvar för att detta följs även av andra som han eller hon inrymmer i sin del av anläggningen. Denna bestämmelse bygger till stor del på de regler som gäller för hyresrätter och bostadsrätter. Bestämelsen ger vidare bl.a. samfällighetsföreningen möjlighet att föra talan mot en fastighetsägare om störningar som den ansvarar för i förhållande till en medlem i föreningen om att denne vid vite ska se till att störningarna upphör. Även samfällighetsföreningen har ett ansvar för att begränsa störningar och för att det finns ordningsregler som medlemmarna ska följa. Till skillnad från vad som gäller med en störande hyresgäst eller bostadsrättshavare finns det inte någon möjlighet att ta ifrån innehavaren av en ägarlägenhet rätten till lägenheten.

Även i miljöbalken finns det bestämmelser som syftar till att komma till rätta med störningar till följd av användandet av fast egendom. Enligt miljöbalken ska den som avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd utföra de skyddsåtgärder, iakttä de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I miljöbalken finns också regler om mer omfattande och

varaktiga störningar, med möjlighet till sanktioner som skadestånd och vite. Dessa regler gäller även ägarlägenheter. Plan- och bygglagens (2010:900), PBL, föreskrifter om att mark och byggnader ska skötas (se 8 kap. 14–15 §§ PBL) är också tillämpliga.

Slutligen kan nämnas att det även i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter finns en särskild bestämmelse i 19 a § för samfälligheter där tredimensionella fastigheter ingår som säger att en medlem i föreningen ska följa de regler som kan finnas i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten och att medlemmen även ansvarar för att andra som hör till hushållet, gäster eller den som utför arbete för medlemmens räkning också fullgör dessa skyldigheter.

## 4 Regler om ägarlägenheter i andra länder

### 4.1 Allmänt

System med äganderätt till lägenheter började utvecklas efter första världskriget. Bristen på bostäder ledde till att äganderätt till lägenheter infördes i flera länder, samtidigt som man i de länder där företeelsen redan fanns insåg behovet av att skapa en ordentlig lagstiftning för att reglera äganderätten. Även tidigare hade det funnits regler för uppdelat ägande i en byggnad, bl.a. i den franska Code Napoléon från 1804.<sup>1</sup>

De flesta länder i Västeuropa skapade mellan åren 1930 och 1955 lagstiftning för uppdelade byggnader. Många länder har hämtat inspiration från andra länders lagstiftning om motsvarigheten till ägarlägenheter. Så har t.ex. de danska och spanska systemen inspirerats av det tyska och den spanska lagstiftningen i sin tur inspirerat lagstiftningen på flera håll i Latinamerika, medan lagstiftningen om ägarlägenheter i Canada i stor utsträckning baseras på det franska systemet. Ägarlägenheter är i dag en av de vanligaste boendeformerna i Europa. Även om de flesta ägarlägenheter skapas vid nyproduktion så är det fortfarande vanligt att de bildas genom omvandling av hyreslägenheter. I dag finns särskild lagstiftning om ägarlägenheter i ett stort antal länder över hela världen. Bland de europeiska länderna kan nämnas Tyskland, Frankrike, Italien, Holland, Norge och Danmark. Även i USA, Canada och Australien finns varianter av ägarlägenheter.<sup>2</sup>

Även om formerna för ägande av en lägenhet skiljer sig åt mellan olika rättssystem, så är skälen för att införa en äganderätt

---

<sup>1</sup> Enligt van der Merwe; Apartment ownership. Chapter 5 in A. N. Yiannopoulos (ed.), International encyclopedia of comparative law. Vol. 6, Property and trust, s. 5 f.

<sup>2</sup> A.a. s. 14.

ungefär desamma, nämligen att möta samhällets sociala och ekonomiska behov. Som motiv för att ha ägarlägenheter har anförts bl.a. att det är ett sätt att komma till rätta med bostadsbrist, att det innebär ett bättre utnyttjande av mark genom förtätning och utveckling av stadskärnor och skapar förutsättningar för att uppfylla fler personers önskemål om att få äga sin bostad och de fördelar som hänger samman med detta.<sup>3</sup>

I litteraturen brukar de olika ägarlägenhetsinstituterna i regel hänföras till en av två olika huvudtyper. Vissa ägarlägenhetsinstitut är uppbyggda kring en samäganderätt till en bestämd byggnad där samäganderätten är förenad med en exklusiv nyttjanderätt till en bestämd lägenhet. Exempel på sådan reglering är lagstiftningen kring ägarlägenheter i Holland, Österrike och Norge. I andra fall, såsom i Sverige, Danmark och Frankrike, är ägarlägenhetsinstitutet konstruerat som en direkt äganderätt till en bestämd lägenhet kombinerad med en samäganderätt till byggnadens gemensamma delar och till marken.<sup>4</sup>

I följande avsnitt beskrivs översiktligt de norska, danska och franska systemen.

## 4.2 Ägarlägenheter i Norge

I Norge regleras motsvarigheten till ägarlägenheter i *lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)* från 1997. Den variant av ägarlägenheter som i dag finns i Norge reglerades tidigare i en lag från 1983, men även innan dess fanns det som motsvarar ägarlägenheter i Norge. Reglerna om fast egendom och reglerna om samäganderätt i kombination med avtal mellan lägenhetsinnehavarna användes som bas för att etablera praktiskt fungerande äganderätt till lägenheter i flerfamiljshus. Det fanns två huvudtyper av ägarlägenheter. Den vanligaste formen var att de boende gemensamt ägde hela fastigheten med samäganderätt med en exklusiv nyttjanderätt till en bestämd lägenhet. Den andra formen innebar att de boende ägde sin lägenhet och hade en andel i den övriga byggnaden och marken.

Numera är endast en form av ägarlägenheter tillåten. Utgångspunkten i den norska lagstiftningen är att de boende *gemensamt äger* hela fastigheten med *samäganderätt* till mark och byggnad samt

<sup>3</sup> Paulsson; 3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience, s. 57 f.

<sup>4</sup> A.a. s. 36.

att varje boende har *nyttjanderätt* till en bestämd lägenhet eller lokal. Som beteckning på en lägenhet används *eierseksjon*. Uppdelning i ägarlägenheter är tillåten såväl i ny som befintlig bebyggelse. Uppdelningen måste omfatta *hela byggnaden* och får enligt huvudregeln inte omfatta mer än en registerfastighet. Om det på samma registerfastighet finns flera byggnader, måste seksjoner inrättas i *samtliga byggnader*. Kravet om fullständig uppdelning gäller dock endast delar som ägs av en och samma fastighetsägare och som de boende efter uppdelningen (seksjoneringen) ska äga tillsammans. Byggnader på en egendom som ägs av utomstående eller bara av en av samägarna, behöver inte delas upp.

En *begäran om uppdelning* görs av fastighetens ägare. Uppdelningsprocessen startar med att ägaren skickar en begäran om uppdelning till kommunen. I begäran ska ägaren bl.a. ange hur ägarlägenheterna ska indelas, andelstal och stadgar för samägandet. Kommunens uppgift är att kontrollera uppgifterna i begäran och att villkoren för uppdelning är uppfyllda. Om allt är i sin ordning fattar kommunen ett uppdelningsbeslut. Ett beslut om uppdelning eller att neka uppdelning kan överklagas enligt reglerna för förvaltningsbeslut. När överklagandetiden gått ut och eventuella överklaganden prövats, ska kommunen föra in uppdelningsbeslutet i matrikeln (det officiella registret över fast egendom). Vidare ska det tinglysas (registreras) hos Kartverket. När uppdelningsbeslutet har tinglysts är egendomen fullständigt uppdelad i lika många andelar som antalet seksjoner. Registreringsmässigt är det inte något kvar av den ursprungliga fastigheten.

Till en begäran om uppdelning ska bl.a. fogas en förteckning över samtliga hyresgäster i fastigheten. Kommunen ska sända uppdelningsbeslutet till hyresgästerna med uppgift om deras möjlighet att överklaga beslutet, om vilka som har rätt att köpa lägenheten, "köprätt", och vilka rättigheter de har. Dessutom ska det finnas med uppgift om vilka rättigheter de hyresgäster har som väljer att inte köpa sin seksjon.

Samägarna ska tillsammans förvalta de gemensamma delarna av fastigheten. Det högsta beslutsorganet är *sameiermötet*. Därtill finns ett *styre* (en styrelse), vars främsta uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av egendomen, alltså underhåll och drift. Beslut på samägarmötet som rör vanlig förvaltning och underhåll kräver enkel majoritet, medan andra beslut av större betydelse kräver två tredjedels majoritet. Beslut som innebär väsentliga förändringar av samägandets karaktär kräver enhällighet. Beslut

som kan tas med enkel majoritet på samägarmötet kan också tas av styrelsen. I rena bostadssamfälligheter räknas majoriteten efter antalet boendeseksjoner och varje seksjon har en röst oavsett hur många seksjoner den enskilde äger och oavsett andelstalets storlek. Det är inte möjligt att i stadgarna bestämma andra beräkningssätt.

Den enskilda samägaren har en ensamrätt till att bruka sin lägenhet, eller med andra ord, en *exklusiv bruksrätt*. Den enskilde har rätt att företa de byggnadsmässiga förändringar han eller hon vill, så länge det inte påverkar fastighetens konstruktion eller gemensamma installationer. Alla delar av byggnaden som inte tillhör en bruksenhet, är gemensamma. Samägarmötet kan slå fast regler som gäller förvaltningen av gemensamma delar av fastigheten.

Huvudregeln är att den enskilde har *full rättslig rådighet* över seksjonen på samma sätt som ägaren av ett friliggande hus. Ägaren kan alltså fritt överlåta, hyra ut och pantsätta sin seksjon. Det finns dock undantag och även stadgarna kan innehålla begränsningar. Enligt huvudregeln står det samägarna fritt att i stadgarna eller genom avtal begränsa den rättsliga rådigheten. Bl.a. kan det i stadgarna tas in bestämmelser som säger att den som vill köpa eller hyra en lägenhet måste godkännas av föreningen.

Med vissa undantag har ingen rätt att köpa fler än två seksjoner. Det är inte förbjudet att äga mer än två, varför det inte finns något hinder för den som tar initiativet till en uppdelning att fortsätta äga alla seksjonerna. Förbudet gäller bara boendeseksjoner och inte t.ex. fritidsboende.

*Kostnader* för den gemensamma egendomen ska fördelas mellan samägarna efter andelstal, om inte särskilda skäl talar för att fördela kostnaderna efter nyttan för den enskilda bruksenheten eller efter förbrukning.

*Hyresgästen* har som huvudregel rätt att *köpa* den seksjon som hans eller hennes bruksrätt omfattar och ägaren ska erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten. Köprätt har den som hyr bostad i egendomen vid tidpunkten för införandet i matrikeln. Huvudregeln är att den som hyr eller kommer att hyra en lägenhet under minst två år har rätt att köpa seksjonen. Hyresrätten måste vidare gälla bostad. Den som hyr i andra hand har inte någon köprätt och inte heller den som hyr en fritidsbostad.

Köprätten gäller den seksjon som omfattar den hyrda lägenheten. Fastighetsägaren ska så snart som möjligt efter införandet i matrikeln lämna ett skriftligt erbjudande om köp till alla hyres-



gäster med köprätt. Erbjudandet ska innehålla ett bindande förslag till köpesumma och upplysning om hyresgästens rättigheter och skyldigheter enligt lagen.

Köpesumman är reglerad i lagen på så sätt att hyresgästen kan kräva att få köpa lägenheten för fyra femtedelar av seksjonens marknadsvärde med avdrag för vissa kostnader i form av förbättringar och andra insatser som hyresgästen gjort. Utgångspunkten för värderingen är seksjonens försäljningsvärde, dvs. det pris ägaren skulle kunna få vid en vanlig försäljning. Om parterna inte kan enas om priset, kan hyresgästen kräva att seksjonen värderas av en nämnd, som utses av domstol (*takstnemnd*).

Köprätten faller bort om den inte görs gällande inom vissa frister. Hyresgästen har tre månader på sig efter det att han eller hon mottagit säljarens anbud att göra sin köprätt gällande. Om hyresgästen har ställt krav på värdering av lägenheten kan köprätten göras gällande en månad efter det att värderingsfrågan slutligt avgjorts. Så länge hyresgästen bor kvar i lägenheten och inte fått eller förkastat erbjudandet att köpa seksjonen kan ingen annan köpa den med giltig verkan.

Hyresgäster som inte köper en seksjon i fastigheten *behåller sina rättigheter* enligt hyresavtalet. Bytesrätten faller dock bort vid den första överlåtelsen efter uppdelningen. Hyreslagens (*busleielovens*) uppsägningsregler gäller. Hyresvärden har rätt att säga upp hyresgästen med hänvisning till att värden själv behöver lägenheten. Om uppsägningen bara beror på att värden vill sälja lägenheten utan hyresgäst ska det göras en intresseavvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen. Hyresgästens rätt att bo kvar väger normalt tungt. I hyresförhållanden som ingåtts efter uppdelningen gäller inte bytesrätten.

I lagen finns en generalklausul om att den enskilde inte får använda bostaden i strid med det fastlagda ändamålet och inte på ett sätt som stör de andra samägarna. Därutöver kan det i stadgarna anges ytterligare *ordningsregler* och samägarmötet kan lägga fast ordningsregler som är bindande för alla. Samägare som trots varning väsentligt missköter sina förpliktelser kan åläggas att sälja sin seksjon.

### 4.3 Ägarlägenheter i Danmark

Den danska lagen om ägarlägenheter, *lov om ejerlejligheder*, trädde i kraft 1966 och innebar en i princip fri uppdelning av befintlig bebyggelse i ägarlägenheter. Från lagen undantogs endast jordbruksegendom och egendom som uppförts för att brukas av medlemmar i allmännyttiga bostadsbolag eller som hyrts ut till sådant bolag. Därefter har reglerna för hur äldre bebyggelse ska få delas upp i ägarlägenheter ändras flera gånger i syfte att hindra den spekulation och de missförhållanden som hade iakttagits vid uppdelning av äldre bebyggelse. Vidare har man velat förhindra att tillgången på hyreslägenheter med låg hyra minskade. Hyrorna hölls tillbaka genom reglering och genom att omvandla lägenheterna till ägarlägenheter kunde fastigheterna föras ut ur regleringssystemet. Lagens typiska användningsområde är redan uppförda flervåningshus med två eller flera lägenheter.<sup>5</sup>

Det danska ägarlägenhetssystemet är uppbyggt kring en *direkt äganderätt* till lägenheten i kombination med en *samäganderätt* till mark och gemensamma anläggningar. Till detta kommer såväl en rätt som en skyldighet att tillhöra den förening som ska förvalta den gemensamma egendomen, *ægarlæghedsforeningen*. Bostadsbeståndet är, med avseende på uppdelning i ägarlägenheter, i princip uppdelat på tre kategorier: egendom som fritt kan delas upp, egendom som under vissa villkor kan delas upp och egendom som aldrig kan delas upp. Till den första kategorin hör bostadshus som börjat byggas efter lagens ikraftträdande den 1 juli 1966 och byggnader som inte innehåller bostadslägenheter. Till den andra kategorin hör byggnader som innehåller högst två bostadslägenheter. Beträffande sådana byggnader gäller en lång rad krav med avseende på standarden som ska vara uppfyllda för att uppdelning ska få ske. Till den sista kategorin hör bl.a. alla som inte hör till den första eller andra kategorin samt jordbruksegendom.

Det är bara *byggnader* som kan delas in i ägarlägenheter, inte mark. Uppdelning i ägarlägenheter är vidare subsidiär till avstyckning. Reglerna om ägarlägenheter kan förutom på bostäder även användas på affärer, kontor, lagerutrymmen, garage m.m. Ägarlägenheter kan bara bildas i egendom som *i sin helhet* indelas i ägarlägenheter.

*Initiativet* till uppdelning tas av fastighetens ägare. I korthet går en uppdelning till på följande sätt. Ägaren vänder sig till den

<sup>5</sup> Karnov lovsamling, lov om ejerlejligheder, s. 5051.

förrättningsman som normalt svarar för fastighetsbildningsåtgärder i det distrikt där fastigheten ligger. Förrättningsmannen upprättar särskilda registerkort och beskrivningar över varje lägenhet samt en förteckning över samtliga lägenheter. Handlingarna ges sedan in till *Tinglysningsretten*. Anmälan om uppdelning ska även innehålla uppgift om de andelstal som den ursprungliga fastighetsägaren har tilldelat varje lägenhet. Andelstalet har betydelse för fördelningen av gemensamma kostnader, för rösträtt i föreningen och för hur stor andel varje lägenhetsägare har i den gemensamma egendomen. Några särskilda regler för hur andelstalen ska beräknas finns inte. En rimlig ordning mellan lägenhetsägarna förutsätter dock att andelstalen beräknas med utgångspunkt i de enskilda lägenheternas storlek. Fastställda andelstal kan ändras om samtliga berörda är överens om det. I fastighetsboken noteras att fastigheten delats upp och nya fastighetsblad läggs upp för ägarlägenheten. I samband med att den första ägarlägenheten anmäls för tinglysning ska det klargöras om särskilda stadgar eller de i samband med lagens tillkomst utfärdade normalstadgarna ska gälla för ägarlägenhetsföreningen.

En ägarlägenhet ägs på samma sätt som annan fast egendom, vilket innebär att ägaren har en i princip *fullständig rådighet* över lägenheten. Den rättsliga rådigheten över lägenheten består av två delar. En del utgörs av äganderätten till lägenheten och den andra av samäganderätten till gemensam egendom i kombination med medlemskapet i ägarlägenhetsföreningen. Lägenhetsägaren kan alltså inte separat disponera över dessa skilda rättigheter. Det är inte ägarlägenhetsföreningen som äger den gemensamma egendomen, utan den innehas med samäganderätt av lägenhetsägarna. Föreningens uppgift är att sköta den praktiska förvaltningen av egendomen. För att täcka förvaltningskostnaderna får föreningen uttaxera avgifter från lägenhetsägarna i förhållande till deras andelstal.

*Hyresgästerna* har inget inflytande över en uppdelning. De kan inte genomtvinga en uppdelning och kan inte motsätta sig ägarens önskemål om uppdelning. Hyresgästerna har inte heller någon köprätt eller förköpsrätt till lägenheterna. De är dock fortsatt skyddade i sin besittning av lägenheterna. Deras bytesrätt gäller också, med undantag för det fallet att restegendomen endast innefattar sex lägenheter eller färre och ägaren bor i en av dessa. Hyreslagen, *lejeloven*, gäller fortsatt mellan dem och ägaren. Detta innebär att det är vanligt att den ursprungliga ägaren under en

längre period fortsätter att äga och hyra ut ett antal av ägarlägenheterna. Om en hyresgäst erbjuds att köpa sin lägenhet är säljaren skyldig att informera om hyresgästens ställning efter uppdelningen, dvs. att han eller hon har rätt att kvarstå i hyresförhållandet på oförändrade villkor. Detta gäller för försäljning till den ursprungliga hyresgästen oavsett om försäljningen sker i samband med uppdelningen eller långt senare. Underlåter ägaren att göra detta kan han eller hon straffas med böter.

Ägaren till en lägenhet har i princip rätt att *fritt hyra ut* lägenheten. I föreningens stadgar kan dock tas in bestämmelser som inskränker denna rätt.

I princip kan det finnas fyra olika typer av hyresförhållanden i en egendom som är uppdelad i ägarlägenheter<sup>6</sup>:

1. Ursprungliga hyresgäster i ännu inte sålda ägarlägenheter
2. Nya hyresgäster i ännu inte sålda ägarlägenheter
3. Ursprungliga hyresgäster i sålda ägarlägenheter
4. Nya hyresgäster i sålda ägarlägenheter

Hyresgästens respektive fastighetsägarens/hyresvärdens situation ser lite olika ut beroende på vilket hyresförhållande som gäller.

Då den ursprungliga ägaren ofta kvarstår som ägare och uthyrare av ett antal lägenheter under en tid har han eller hon ofta majoriteten av rösterna i ägarlägenhetsföreningen och råder därmed också över byggnadens förhållanden. Oavsett uthyrning är det nämligen ägaren som har rätt att rösta i ägarlägenhetsföreningen. Det innebär att ägarna av de andra lägenheterna inte har så mycket att säga till om. För att undvika att den ursprungliga ägaren utnyttjar detta och fortsätter hyra ut lägenheterna i stället för att sälja dem och på så sätt behålla sitt inflytande, finns det bestämmelser om att den ursprungliga ägaren, om han eller hon väljer att hyra ut igen, *mister rätten att göra den lägenhetens rösträtt gällande* i ägarlägenhetsföreningen. På så sätt begränsas den ursprungliga ägarens inflytande över föreningen med tiden, så att den som köper en ägarlägenhet kan räkna med att ursprungsägarens röstmajoritet med tiden bryts.

För den *ursprungliga hyresgästen* i en ägarlägenhet gäller att han eller hon är skyddad mot uppsägning enligt hyreslagens allmänna regler och inte kan sägas upp på grund av att ägaren själv vill

---

<sup>6</sup> Blok, Ejerlejligheder, s. 89.

använda lägenheten. När det gäller *nya hyresgäster* finns det en upplysningsplikt för hyresvärd, där han ska informera hyresgästen om att det är en ägarlägenhet som hyrs ut och vilka villkor som gäller. I det fallet kan ägaren mot hyresgästen åberopa att han eller hon själv vill använda lägenheten.

Om restegendomen består av minst sex lägenheter finns det regler som ger hyresgästerna rätt till *boenderepresentation*. Det innebär att hyresgästerna har rätt att få information om byggnaden, t.ex. rätt att ta del av räkenskaperna, och rätt att diskutera olika förhållanden som berör dem. Reglerna om boenderepresentation kan ge upphov till konflikt för ägaren av restegendomen mellan å ena sidan hans eller hennes ställning som uthyrare och å andra sidan rollen som medlem i ägarlägenhetsföreningen. När hyresgästerna utnyttjar sin rätt kan det också innebära problem för ägaren av restegendomen, om han eller hon inte har majoritet i föreningen. Det kan handla om att boenderepresentationen framställer krav mot restegendomens ägare som denne inte kan få genomfört i föreningen eller omvänt att det i ägarlägenhetsföreningen fattas beslut om förbättringar som hyresgästrepresentationen inte godtar, vilket hindrar ägaren från att ta ut högre hyra på grund av förbättringen.

Ägarlägenheterna kan *pantsättas* individuellt, som annan fast egendom. Ägaren har också en i princip *fri överlåtelse*rätt, men denna kan begränsas i stadgarna, t.ex. genom klausuler som säger att en försäljning måste godkännas av ägarlägenhetsföreningen. Utgångspunkten är att prissättningen är fri. Det finns dock en bestämmelse (som i praktiken inte används) som säger att en köpare har rätt att begära att få priset nedsatt till ett rimligt belopp, om begärt och avtalat pris är väsentligt högre än lägenhetens marknadsvärde.

Om en ägare har gjort sig skyldig till *grov eller upprepad misskötsel* av sina förpliktelser mot föreningen eller någon av dess medlemmar, kan ägarlägenhetsföreningen ålägga denne att flytta från lägenheten. Bestämmelsen ger dock inte rätt till tvångsförsäljning eller rätt att utesluta medlemmen från föreningen. I stadgarna kan emellertid tas in en bestämmelse om rätt för föreningen att sälja lägenheten eller en skyldighet för den enskilde att sälja lägenheten.

#### 4.4 Ägarlägenheter i Frankrike

I Frankrike reglerades ägarlägenheter i lag första gången 1938. Dagens lagstiftning, *loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis*, är från 1965. Enligt den franska lagstiftningen äger innehavaren sin lägenhet och en andel av gemensamma delar. Samtliga lägenhetsinnehavare är medlemmar i en förening som förvaltar de gemensamma delarna av fastigheten. En *copropriété* är en samling ägarlägenheter som har gemensamma delar och områden att förvalta. Den franska lagen är en ramlag och relativt allmänt hållen. Mer detaljerade bestämmelser finns i copropriétés stadgar.

En copropriété kan bildas antingen i samband med uppförandet av nya hus eller genom omvandling av befintliga hus. Så snart två lägenheter i ett flerbostadshus ägs av olika personer bildas automatiskt en copropriété och stadgar måste upprättas. Stadgarna reglerar lägenhetsinnehavarnas rättigheter och skyldigheter och innehåller uppgifter om hur copropriété ska förvaltas. Det finns vissa krav i lagen på stadgarnas innehåll, men i övrigt kan lägenhetsinnehavarna själva styra innehållet.

När en copropriété bildas delas fastigheten in i ett antal *privata* och *gemensamma* delar. Varje ägarlägenhet består av en privat del och en andel i de gemensamma delarna. Dessa två delar är odelbara, dvs. det är inte möjligt att sälja bara en av dem. Vad som tillhör en ägarlägenhet regleras i copropriétés stadgar, där det görs en detaljerad uppdelning av fastigheten i privata respektive gemensamma delar. I stadgarna bestäms andelstal, liksom ordningsregler för fastigheten och regler för dess förvaltning. Stadgarna får dock inte ålägga lägenhetsinnehavaren några begränsningar i hans eller hennes rätt att använda lägenheten, som inte kan anses motiverade med hänsyn till fastighetens ändamål eller skick. I stadgarna bör även bestämmas hur betalning av avgifter ska ske. Stadgarna blir automatiskt gällande för nya lägenhetsägare och hyresgäster.

Ägaren till en lägenhet har *rätt att utnyttja* denna som han eller hon vill, så länge lägenhetens föreskrivna ändamål (t.ex. bostad eller kontor) eller stadgarna inte frångås. Ofta innehåller stadgarna begränsningar i hur en enskild lägenhet får användas. Även vid användandet av gemensamma delar av fastigheten ska stadgarna, ändamålet och övriga lägenhetsägares rättigheter respekteras. Det finns ingen möjlighet att tvinga en störande granne att flytta eller sälja sin lägenhet, med ett undantag. Om ägaren inte betalar

avgiften till copropriétéen kan han tvingas att sälja lägenheten på exekutiv auktion. Allmänna regler om grannelagsrätt gäller. Lägenhetsägaren kan bli ersättningsskyldig vid upprepade eller allvarliga störningar och kan under vissa omständigheter bli skadeståndsskyldig.

Rätten till copropriéténs gemensamma delar fördelas mellan lägenhetsägarna genom att alla tilldelas ett *andelstal*. Varje lägenhet tilldelas också en andel av copropriéténs avgifter. I praktiken sammanfaller ofta dessa andelar storleksmässigt. Vid fördelning av andelstalen för avgifterna finns tvingande regler i lagen som säger att andelarna för avgifter ska vara proportionella mot värdet av respektive lägenhetsägars privata del relativt det sammanlagda värdet av alla privata delar. Varje lägenhets värde fastställs i huvudsak med hänsyn till hur stor den är, var i fastigheten den ligger och husets standard. Avgiftsandelarna bestämmer antalet röster som varje lägenhetsägare har vid röstning på stämman. Avgifter som rör gemensam utrustning fördelas efter nytta i stället för efter andelstal.

Varje copropriété har en viss bestämd *förvaltningsorganisation*, som i de allra flesta fall består av följande delar: en *ägarlägenhetsförening*, som består av alla lägenhetsägarna och som är en juridisk person, en *förvaltare* som sköter föreningen och har fullmakt att företräda den samt en *styrelse*, som består av de lägenhetsägare som valts vid årsstämman och som har till uppgift att assistera förvaltaren i den löpande förvaltningen och kontrollera att denne sköter sina åtaganden. Inte alla copropriétéer måste ha en styrelse, däremot måste det alltid finnas en förvaltare.

Minst en gång om året ska föreningen hålla en *stämma*, där alla viktiga beslut avseende copropriétéen ska fattas. Hyresgäster har ingen rätt att delta i stämman, såvida de inte har en fullmakt från lägenhetsägaren eller är representant för copropriéténs hyresgästförening (om det finns en sådan). Dessa representanter har rätt att medverka vid stämman men har ingen rösträtt. Varje lägenhetsägare har vid omröstning ett antal röster som är relaterat till dennes andel i de gemensamma delarna. Om en lägenhetsägare har en andel som överstiger hälften av alla andelarna i copropriétéen, minskas dennes röstantal till samma nivå som de andra lägenhetsägarnas röster. Alla beslut på stämman fattas genom omröstning. Olika beslut kräver olika form av majoritet bland lägenhetsägarna.

Lägenhetsägaren har *rätt att hyra ut* sin lägenhet till vem han eller hon vill. Denna rätt kan i princip inte inskränkas genom stadgarna. Föreskrifter om att styrelsen ska godkänna den som hyr eller att den som hyr ut ska betala en högre avgift till copropriétéen är t.ex. inte tillåtna, men byggnadens ändamål kan motivera klausuler i stadgarna som inskränker den fria uthyrningsrätten. Enligt allmänna hyresrättsliga regler kan hyresvärden bestämma innehållet i hyreskontraktet och hyrans storlek. Hyresgästen ska få del av stadgarna och är bunden av dessa på samma sätt som lägenhetsägaren. Den som var hyresgäst innan byggnaden blev en copropriété är dock inte bunden av stadgarna.

När det gäller förhållandet mellan *hyresgästen* och *copropriétéen* så har styrelsen inte några skyldigheter gentemot hyresgästen och hyresgästen har inte några rättigheter i förhållande till styrelsen, eftersom styrelsen inte är part i hyresavtalet. Hyresförhållandet är i stället i dess helhet mellan ägaren till lägenheten och hyresgästen. Om hyresgästen får problem med boendet får han eller hon vända sig till lägenhetsägaren. Hyresgästen har inte rätt att utöva några av de rättigheter som enligt stadgarna tillkommer lägenhetsägarna. Styrelsen har dock rätt att ingripa om hyresgästen stör, inte följer stadgarna eller beslut av stämman.

Lägenhetsägaren har i princip en *fri överlåtelse*rätt, men stadgarna kan innehålla begränsningar i överlåtelse

rätten. Därutöver finns det ett antal lagbestämmelser om *förköp* att ta hänsyn till. Stadgarna får dock inte innehålla klausuler som ger styrelsen eller en lägenhetsägare förköpsrätt. Den franska lagstiftningen ger generellt ett starkt skydd för hyresgästerna. Så har t.ex. hyresgäster allmänt en förköpsrätt till den lägenhet de hyr. Därutöver har kommunen i vissa fall förköpsrätt. Hyresgästens förköpsrätt regleras dels i en lag som ger förköpsrätt till hyresgästen vid uppdelning av en byggnad som innehåller hyresrätter<sup>7</sup>, dels i en lag som mer allmänt reglerar förhållandena för hyresgäster<sup>8</sup>. Bestämmelserna i dessa båda lagar är uppbyggda på liknande sätt och innebär att den som vill sälja en lägenhet först ska skicka ett erbjudande om köp till hyresgästen, som har viss tid på sig att acceptera erbjudandet eller avstå från att köpa lägenheten. Lägenheten får inte säljas om inte hyresgästen på rätt sätt fått del av ett erbjudande om köp.

<sup>7</sup> Loi no 75-1351 du 31 décembre 1975 relative à la protection des occupants de locaux à usage d'habitation.

<sup>8</sup> Loi no 89-462 du 6 juillet 1989 tendant à améliorer les rapports locatifs et portant modification de la loi no 86-1290 du 23 décembre 1986.



Lägenheten får inte heller säljas till tredje man på bättre villkor utan att hyresgästen gjorts uppmärksam på det. Den först nämnda lagen gäller första gången en lägenhet säljs efter det att det bildats en copropriété och gäller inte vid försäljning av hela byggnaden. Enligt den andra, mer allmänna lagen, ska hyresgästerna även vid försäljning av en hel byggnad få information om försäljningen och villkoren samt erbjudande om köp.

I Frankrike finns en särskild sorts hyresform som kallas *hyrköp*, som innebär att hyresgästen efter en viss tid, som regleras närmare i hyreskontraktet, har rätt att köpa lägenheten. Under den tid som hyresgästen hyr lägenheten betalar han eller hon en avgift till lägenhetsägaren som består av en normal hyra och en förskottsbetalning på lägenheten. När hyresgästen sedan ska köpa lägenheten behöver han eller hon inte betala någon insats utan vad som betalats under hyrestiden räknas av mot köpeskillingen. Under den tid som lägenheten hyrs har hyresgästen samma rättigheter och skyldigheter som en vanlig hyresgäst. I viss utsträckning tar hyresgästen dock säljarens plats i copropriété. Hyresgästen har bl.a. rätt att medverka vid stämman och rätt att rösta i vissa frågor som rör underhållet av fastigheten samt rätt att vara medlem i styrelsen.

## 5 Argument för och emot en utvidgning av systemet med ägarlägenheter

### 5.1 Inledning

De första ägarlägenheterna i Sverige bildades i juni 2009 i Tanums kommun. Sammanlagt bildades 17 ägarlägenheter under år 2009. Den 30 juni 2010 fanns det 109 ägarlägenheter registrerade. Motsvarande siffra ett år senare var 400. När detta skrivs (januari 2014) finns det totalt 852 ägarlägenheter registrerade i Sverige. Av dessa finns störst antal i Kristianstad (98 stycken) respektive Örnsköldsvik (64 stycken). I Stockholm finns det 11 ägarlägenheter registrerade, i Göteborg 16 och i Malmö 58. Ser man på fördelningen länsvis över landet kan konstateras att flest ägarlägenheter finns i Västra Götalands län (284 stycken) respektive Skåne län (200 stycken).

Den ägarlägenhetsutredning vars förslag låg till grund för ägarlägenhetsreformen 2009 (SOU 2002:21) bedömde att mellan 3 000 och 5 000 ägarlägenheter skulle komma att bildas årligen. Det är alltså en stor skillnad mellan bedömningen då och det antal som faktiskt har bildats. De huvudsakliga förklaringarna som förs fram är den finanskris som inleddes 2008, osäkerhet bland olika aktörer på marknaden kring det nya fastighetsslaget och bristande kännedom hos svenska konsumenter. En annan förklaring till det låga antalet ägarlägenheter, som många av marknadsaktörerna återkommer till, är att reglerna endast tillåter bildande av ägarlägenheter vid nyproduktion och inte genom omvandling av det befintliga beståndet.

I detta kapitel redogör vi inledningsvis för hur den svenska bostadsmarknaden ser ut i dag. Därefter följer en genomgång av de argument för och emot ägarlägenheter som togs upp i SOU 2002:21 och den diskussion kring reformens omfattning som fördes av

utredningen och i den proposition som låg till grund för den nuvarande lagstiftningen. De argument som förs fram i dagens debatt kring ägarlägenheter och möjligheten till omvandling i det befintliga hyresbeståndet diskuterar vi därefter. Slutligen redogör vi för några av de erfarenheter som hittills har gjorts i fråga om ägarlägenheter.

Det ingår inte i utredningens uppdrag att ta ställning till frågan om hyresrätter bör kunna omvandlas till ägarlägenheter. Vi gör därför inte någon bedömning av de olika argumenten, utan gör en sammanställning av dem.

## 5.2 Dagens bostadsmarknad

I detta avsnitt redogör vi kort för hur den svenska bostadsmarknaden ser ut bl.a. när det gäller fördelning mellan olika upplåtelseformer och bostadsproduktion. De siffror som anges är de senast tillgängliga. Det kan noteras att årtalen för olika uppgifter i någon mån skiljer sig åt.

I Sverige finns upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt och kooperativ hyresrätt. Vid utgången av år 2011 fanns det cirka 4,5 miljoner lägenheter<sup>1</sup> i landet, varav drygt 2,5 miljoner i flerbostadshus. Av det totala antalet lägenheter i flerbostadshus är 63 procent hyresrätter och cirka 37 procent bostadsrätter.<sup>2</sup>

Av landets drygt 4 miljoner hushåll bor störst andel i hyresrätter, följt av äganderätt och bostadsrätt. En stor del av de svenska hushållen äger sin bostad direkt eller indirekt via en bostadsrättsförening: 67 procent av befolkningen mellan 16 och 84 år bor i bostad med bostadsrätt eller äganderätt. Det ägda boendet ökar medan andelen hyresrätter minskar. Det är främst unga och äldre som hyr lägenhet. Andelen ensamstående med barn och personer av utländsk härkomst är också större i hyresbostäder. Ägarandelen bland hushåll med utländsk bakgrund är cirka 50 procent, medan motsvarande siffra för hushåll med svensk bakgrund är cirka 70 procent.<sup>3</sup>

Under år 2010 tillkom drygt 26 000 nya bostadsrätter i flerbostadshus. Hyresrätterna minskade med 14 280 lägenheter, vilket främst beror på det stora antalet lägenheter som ombildats från

---

<sup>1</sup> Med lägenheter avses bostäder både i småhus och i flerbostadshus.

<sup>2</sup> SCB.

<sup>3</sup> BKN, Etablering på ägarlägenhetsmarknaden.

hyresrätt till bostadsrätt. Sedan 1990 har antalet bostadsrätter i flerbostadshus ökat med 49 procent, medan antalet hyresrätter ökat med 2 procent.

Storstockholm och Stormalmö har en väsentligt större andel bostadsrätter än övriga landet. I storstadsområdena har under de senaste tjugo åren andelen bostadsrätter ökat på bekostnad av hyresrätterna, medan fördelningen mellan upplåtelseformerna i övriga delar av landet ungefär är densamma i dag som den var för tjugo år sedan. Sedan år 2000 har cirka 155 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Den absoluta majoriteten av dessa finns i Stockholms län. Under år 2011 minskade antalet ombildade lägenheter från hyresrätt till bostadsrätt. Under 2011 ombildades 7 106 lägenheter, i jämförelse med 2010 då cirka 20 000 lägenheter ombildades.<sup>4</sup>

Fördelningen mellan upplåtelseformerna hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt har varit jämn i bostadsbyggandet sedan slutet av 1990-talet, med ungefär en tredjedel vardera. Under 1990-talet var andelen hyresrätter i nyproduktionen av flerbostadshus mycket hög, 70–90 procent, men minskade i slutet av det årtiondet. En anledning till minskningen är att de ekonomiska förutsättningarna har försämrats jämfört med andra upplåtelseformer.

Under finanskrisen under början av 1990-talet minskade det totala bostadsbyggandet, för att sedan öka under början av 2000-talet. Uppgången bröts dock på grund av borttagna stöd och stigande produktionskostnader. Även finanskrisen framhålls av många som en av orsakerna. Trots att det byggs mest i storstadsområdena jämfört med övriga landet är ändå bristen på bostäder störst i storstäderna, vilket beror på att den största delen av befolkningstillväxten sker där.<sup>5</sup>

Allt färre nybyggnationer av flerbostadshus påbörjas, medan antalet påbörjade lägenhetstillskott genom ombyggnad ökar. Under första halvåret 2012 påbörjades nybyggnation av cirka 7 550 lägenheter i flerbostadshus och cirka 2 350 lägenheter i småhus, vilket sammantaget är en minskning med en tredjedel jämfört med samma period 2011. Under första halvåret 2012 påbörjades ombyggnad av cirka 1 050 lägenheter vilket är en ökning med 16 procent jämfört med 2011.<sup>6</sup>

---

<sup>4</sup> SCB.

<sup>5</sup> Boverket, Hur ser fördelningen mellan upplåtelseformerna ut?

<sup>6</sup> Med lägenhetstillskott genom ombyggnad avses byggnadsåtgärder som ändrar antalet lägenheter i husen eller fördelningen på olika lägenhetstyper. Det som avses är att nya lägenheter tillkommer genom inredning på vindar, till- eller påbyggnad av befintliga hus,

Priserna för att producera flerbostadshus med hyresrätter respektive bostadsrätter har varierat det senaste decenniet.<sup>7</sup> Produktionspriserna för hyresrätter steg kraftigt i storstadsområdena i slutet av 1990-talet och början av 2000-talet, vilket medförde en betydande skillnad i produktionsprisnivå i förhållande till övriga landet. Skillnaden utjämnades något under 2000-talet, då produktionspriserna för hyresrätter i storstadsområdena steg marginellt medan de i övriga landet ökade kraftigt. Skillnaden mellan produktionspriser för bostadsrätter i storstadsområdena respektive övriga landet var år 2010 väsentligt större än i fråga om hyresrätter.

Produktionspriserna för hyresrätter utanför storstadsområdena har dock varit jämförelsevis låga. År 2010 var de 78 procent av produktionspriserna för bostadsrätter utanför storstadsområdena och 85 procent av produktionspriserna för hyresrätter i storstadsområdena.

Skillnaden i produktionspris mellan hyresrätter och bostadsrätter var år 2000 måttlig både i storstadsområdena och i övriga landet. År 2008 var relationen mellan produktionspriser för hyresrätter och bostadsrätter i stort sett oförändrad i övriga landet medan det uppstått en betydande skillnad i storstadsområdena till följd av en kraftig ökning av produktionspriserna för bostadsrätter.

Både i storstadsområdena och i övriga riket är produktionspriserna högre för bostadsrätter än för hyresrätter (54 procent respektive 28 procent högre år 2010), vilket gör det mer lönsamt att bygga för bostadsrätt än för hyresrätt.<sup>8</sup>

#### *Boverkets bostadsmarknadsenkät*

Boverket genomför årligen en bostadsmarknadsenkät, som går ut till samtliga landets kommuner. Syftet med enkäten är att följa upp utvecklingen på bostadsmarknaden och spåra tendenser inför den framtida utvecklingen. Resultatet av 2012 års enkät presenteras i

---

genom ombyggnader av lokaler till lägenheter, enstaka sammanslagningar eller ombyggnad till lokaler (SCB BO 14 SM 1203).

<sup>7</sup> I produktionskostnaden ingår beställarens samtliga kostnader för att anskaffa en byggnad. Därutöver ingår i produktionskostnaden även alla avgifter och skatter liksom de vinster som tas ut av underleverantörer i olika led. Produktionskostnaden är alltså lika med det pris en köpare betalar för ett småhus eller det pris en bostadsrättsförening respektive ett fastighetsföretag betalar för hela fastigheten inklusive byggnaden. Källa: Boverket, Bostadsbyggande och produktionskostnader – Vad är produktionskostnader?

<sup>8</sup> Boverket, Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt.

rapporten *Bostadsmarknaden 2012–2013 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2012*.

I rapporten konstateras att 46 procent av kommunerna anger att det råder brist på bostäder, vilket är en ökning jämfört med föregående år. Enligt Boverkets nuvarande definition anses det råda brist på bostäder om det hela tiden finns en efterfrågan som överstiger utbudet. Allt fler kommuner uppger att det finns en brist på hyresrätter och bostadsrätter, medan bristen på äganderätter har minskat något. Bristen på hyresrätter är utbredd bland kommunerna. Även bland de kommuner som har balans eller till och med överskott på bostäder finns det brist på hyresrätter. En tredjedel av kommunerna bedömer att det är brist på bostadsrätter, medan knappt en fjärdedel av kommunerna uppger att det finns brist på äganderätter. Flera grupper påverkas av att det är brist på bostäder. Några som kommunerna särskilt pekar på är ungdomar, äldre och större barnfamiljer.<sup>9</sup>

Kommunernas uppgifter tyder på att nybyggnationen av bostäder år 2012 skulle bli lägre än de senaste åren och det byggdes färre flerfamiljshus. Många kommuner anger att det skulle behöva byggas fler bostäder, men att höga kostnader för att producera flerfamiljshus och hårda lånevillkor utgör hinder mot detta.

Sedan år 2008 har antalet sålda allmännyttiga lägenheter minskat, så även år 2011, mycket beroende på att ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt i princip är stoppade i Stockholms centrala delar, eftersom ombildningar där bara tillåts i områden där det ännu inte råder en jämn fördelning av upplåtelseformer.<sup>10</sup> De allmännyttiga lägenheterna säljs i huvudsak antingen till privata fastighetsägare eller till bostadsrättsföreningar. Försäljning för ombildning till bostadsrätt förekommer nästan enbart i storstadsområdena och vissa högskoleområden, medan det i övriga landet rör sig om försäljning till privata hyresvärdar. De vanligaste anledningarna till försäljning uppges bl.a. vara att få pengar till upprustning och underhåll eller för att möjliggöra nyproduktion. Även långsiktiga ekonomiska och politiska motiv anges som skäl för försäljning. Det rör sig då om att fler ska få äga sin bostad, att allmännyttan används som ett bostadspolitiskt instrument för att minska segregationen

<sup>9</sup> Boverket har i en marknadsrapport (maj 2014), *Läst läge på bostadsmarknaden*, tagit upp frågan om den akuta bostadsbristen och konstaterat att ett sätt att komma till rätta med bostadsbristen är att bättre utnyttja de bostäder som finns. Rapporten har lämnats i ett så sent skede av utredningens arbete att vi inte har haft möjlighet att närmare redogöra för den.

<sup>10</sup> Direktiv avseende ombildning till bostadsrätter i de kommunala bostadsbolagens bestånd i ytterstaden under åren 2011–2014 (Stockholms Stadshus AB).

och att blanda upplåtelseformerna samt att man vill ha in privata hyresvärdar i vissa områden. Bedömningen är att försäljningen av allmännyttans lägenheter kommer att vara lägre framöver.

### 5.3 Argument för och emot ägarlägenheter enligt 2000 års ägarlägenhetsutredning

2000 års ägarlägenhetsutredning hade bl.a. till uppdrag att analysera skälen för och emot ägarlägenheter och i betänkandet (SOU 2002:21) redovisas ett antal sådana skäl. Det känns naturligt att i vårt arbete med att lyfta fram argument för och emot en utvidgning av systemet med ägarlägenheter först göra en genomgång av de huvudsakliga argument som diskuterades i utredningens betänkande. Flera av dessa gör sig förstås även gällande när det gäller skäl för och emot omvandling från hyresrätt till ägarlägenhet.

#### *Ökad valfrihet i boendet?*

Ett argument som identifierades i debatten om ägarlägenheter var möjligheten till ökad valfrihet i boendet. Utredningen konstaterade att ett införande av ägarlägenheter skulle medföra att bostadsmarknaden tillfördes ytterligare en kategori bostäder som kräver en kapitalinsats. Den ökade valfriheten skulle alltså begränsas till dem som har ekonomiska möjligheter att köpa och inneha en ägarlägenhet. Utredningen konstaterade vidare att den enskildes personliga och ekonomiska förhållanden varierar under livets gång och att också önskemålen om och förutsättningarna för att bestämma boendeform skiftar och till följd av det även möjligheten att utnyttja ett breddat utbud av upplåtelseformer.

Även vid denna tid var produktionen av hyreslägenheter låg till följd av höga produktionskostnader och det rådde bostadsbrist, främst i storstäderna. Utredningen ansåg att det var svårt att säga något om vilken betydelse för produktionen av hyresrätter som ett införande av ägarlägenheter skulle ha, men bedömde att ägarlägenheter främst skulle konkurrera med byggandet av småhus och bostadsrätter och att av det skälet valmöjligheten inte skulle försämrats för den som söker en nyproducerad hyreslägenhet. Enligt företrädare för byggföretagen kunde produktionen av nya bostadslägenheter sannolikt öka om ägarlägenheter fick byggas,

eftersom köparna skulle tillföra kapital för en ny typ av flerbostadshus. Ett visst tillskott på lägenheter att hyra ut skulle också kunna uppnås, om ägarlägenheterna kunde hyras ut.

Ytterligare ett argument var att ägarlägenheter gav möjligheter till innovationer och nytänkande vid byggandet av lägenheter, med möjlighet till en större blandning av boende- och arbetsmiljöer. Ägarlägenheter skulle vidare kunna bidra till en större variation i stadsbilden och sätten att bygga eftersom fastigheter i stadskärnor skulle kunna inrymma såväl lokaler som bostadslägenheter. I attraktiva lägen skulle ägarlägenheter kunna medföra ett "tätare" byggande jämfört med småhus, vilket också skulle innebära en ökad valfrihet och möjlighet till större tillfredsställelse vad gäller det egna boendet.

### *Risk för segregation?*

Eftersom inte alla kommer att ha råd att köpa en ägarlägenhet, även om man vill, så kan ett system med ägarlägenheter leda till segregation i boendet. Utredningen konstaterade att samhället redan uppvisade en uppdelning mellan olika kategorier boende, grundat på ekonomiska och sociala faktorer. Utredningen ansåg att det faktum att ägarlägenheter kräver en kapitalinsats inte i sig innebar någon ökad risk för segregation. Den grupp som av ekonomiska skäl redan var utestängd från möjligheten att köpa en bostad skulle inte få sin situation försämrad av en möjlighet att bilda ägarlägenheter. Man hänvisade vidare till kommunens ansvar för att den enskilde har tillgång till en god bostad och till plan- och bygglagen som ålägger kommunerna ett ansvar för att planläggningen av bebyggelsen främjar en från allmän synpunkt lämplig utveckling och ger förutsättningar för en bl.a. ur social synpunkt god bostadsmiljö. Detta ansvar inbegriper enligt utredningen att försöka begränsa segregationen på bostadsmarknaden.

Vidare konstaterade utredningen att lagstiftning om tredimensionell fastighetsindelning skulle kunna bidra till att minska segregationen genom de möjligheter som reglerna medför att i ett och samma bostadshus inrymma lägenheter med olika boendeformer. Utredningens slutsats var att ägarlägenheter inte riskerar att leda till segregation i boendet.



*Risk för spekulation?*

Ett argument mot ägarlägenheter som diskuterades var risken för att boendeformen skulle ge upphov till spekulation i bostäder, genom att lägenheterna köptes i placeringssyfte, något som skulle motverka de sociala bostadspolitiska målen. Köparen skulle sakna intresse för själva lägenheten och frågor av gemensam betydelse för de boende.

Utredningen konstaterade att både småhusköpare och köpare av bostadsrättslägenheter kan ha förväntningar om att värdet på bostaden ska stiga och att de ska göra en vinst när bostaden säljs vidare, men att det även finns en risk för att man inte får igen insatt kapital. Vad gäller spekulation med sikte på avkastningen rörde det sig enligt utredningen om den ersättning som ägaren kan ta ut om han tillåts hyra ut sin lägenhet. I det avseendet konstaterade utredningen att det finns legala möjligheter att skydda svagare parter mot oseriösa, spekulativa inslag och att dessa vid behov kunde utvecklas även för ägarlägenheter.

*Ökat boendeinflytande?*

Ett annat argument som diskuterades var möjligheten till ökat boendeinflytande. Det sades att i boendeformen ägarlägenhet skulle den enskilde ha en större möjlighet att bestämma över sitt boende och även påverka sina boendekostnader. Utredningen hänvisade även till att hyresgäster de senaste åren fått en allt starkare rättslig ställning och till förslaget om permanent lagstiftning för kooperativ hyresrätt, vilka båda var ett uttryck för ett önskemål om förstärkt boendeinflytande i flerbostadshus.

Utredningen diskuterade vidare olika aspekter när det gäller boendeinflytande och gjorde jämförelser med boende i bostadsrätt. Vid köp av en ägarlägenhet i nyproduktion skulle köparen ha möjlighet till större inflytande över bostadshuset än den som avser att köpa en bostadsrättslägenhet. Vidare pekades på att ett skäl som brukade föras fram för ägarlägenheter är att innehavaren, till skillnad från en bostadsrättshavare, ska kunna överlåta sin lägenhet till vem som helst och även fritt kunna hyra ut den. Utredningen pekade i det sammanhanget även på att kritikerna till ägarlägenheter å sin sida sett risker för uthyrning i stor skala med oprofessionella hyresvärdar och kanske på spekulativa grunder.

Även i fråga om rätten till självbestämmande över den egna lägenheten och inflytandet över lägenhetens inre underhåll, såsom möjligheter att göra förändringar i lägenheten, kunde förhållandena skilja sig mellan å ena sidan boende i ägarlägenhet och å andra sidan boende i bostadsrätt. Slutsatsen blev att även om en bostadsrättshavare har ett betydande inflytande över sin lägenhet så talade mycket för att en innehavare av en ägarlägenhet borde kunna få ett ännu större sådant inflytande. Som en följd av ett ökat inflytande över boendet skulle lägenhetsinnehavaren även ha större möjligheter att påverka boendekostnaden. Med boendekostnad i det sammanhanget avsågs dels kostnaden för personliga lån men också kostnader hänförliga till den gemensamma egendomen.

Slutligen kom utredningen även in på frågan om gemensam egendom. Där konstaterades att det formellt sett inte finns någon gemensam egendom i bostadsrättssystemet, eftersom föreningen äger både huset och lägenheterna, men att de boende ändå måste samråda och fatta beslut i frågor som rör fastigheten. Inte heller med ett system med ägarlägenheter skulle lägenhetsinnehavarna komma ifrån ett beroende av de övriga lägenhetsinnehavarna, eftersom det i ett sådant system finns gemensam egendom och därmed ett gemensamt ansvar. Utredningen ansåg dock att det var mest förenligt med syftet med ägarlägenheter att så långt som möjligt försöka begränsa behovet av gemensamma beslut och den enskilda lägenhetsinnehavarens ansvar för gemensam egendom. Det fanns därför i ägarlägenhetssystemet anledning att så långt som möjligt försöka minimera dels omfattningen av den egendom som var gemensam, dels det personliga ansvaret för denna egendom. Slutsatsen blev att det i första hand var omfattningen av den gemensamma egendomen som skulle ge uttryck för hur stor skillnaden skulle bli mellan bostadsrätts- och ägarlägenhetssystemen och att den största effekten i detta avseende skulle uppnås om lägenheterna inte utgjorde gemensam egendom och den enskilde i så stor utsträckning som möjligt gavs rätt att själv bestämma över lägenheten.

#### *Betydelse för bostadsproduktionen*

Utredningen konstaterade att produktionen av lägenheter var låg och att det knappast byggdes några vanliga hyresrätter, men att nyproduktionen av lägenheter sannolikt – enligt företrädare för

byggföretagen – skulle öka om det var möjligt att erbjuda lägenheter med äganderätt.

Med alternativet ägarlägenheter kunde byggnationen anpassas efter köparnas efterfrågan och önskemål och byggföretagen kunde få tillgång till riskvilligt kapital för byggandet. Den som vill äga ett boende i ett område med brist på tomtmark kan erbjudas ett boende som inte kräver samma tillgång till markutrymme som ett småhus. Eftersom det redan byggdes så få hyreslägenheter antog utredningen att produktionen av sådana lägenheter inte nämnvärt skulle minska om möjligheten även fanns att bygga ägarlägenheter. I stället gjordes bedömningen att byggandet av ägarlägenheter främst skulle konkurrera med byggandet av bostadsrätter och småhus. Ägarlägenheter skulle vidare sannolikt tillföra ett visst tillskott till produktionen av bostadslägenheter och åtminstone påverka rörligheten på bostadsmarknaden.

## **5.4 Ska ägarlägenheter kunna bildas genom omvandling av hyreslägenheter?**

### **5.4.1 Diskussionen i det tidigare lagstiftningsärendet i frågan om reformen skulle omfatta mer än nyproduktion**

I betänkandet *Att äga sin lägenhet* diskuterade utredningen även i vilken utsträckning det skulle vara möjligt att bilda ägarlägenheter. Att så skulle vara möjligt vid nyproduktion rådde det inget tvivel om. Såväl i betänkandet som i den efterföljande propositionen uttrycktes dock tveksamheter kring huruvida det även skulle vara möjligt att bilda ägarlägenheter av befintliga bostäder.

Ett av argumenten mot att införa en omvandlingsmöjlighet var att ägarlägenheter var en i Sverige oprövad boendeform och att det fanns frågetecken kring huruvida det var en behövlig eller lämplig boendeform. På grund av denna misstro fanns det enligt utredningen skäl att gå försiktigt fram och för att ett införande av ägarlägenheter skulle ske under mer kontrollerade former.

Ett annat argument var risken för att ägarlägenheterna skulle utgöra ytterligare en konkurrent till hyresrätterna vid sidan av bostadsrätten och att en omvandlingsmöjlighet därmed skulle vara till nackdel för de ekonomiskt svaga eller andra som föredrar att bo i hyresrätt. Utredningen konstaterade vidare att syftet med reglerna för ombildning av hyresrätt till bostadsrätt var att gynna bildandet

av nya bostadsrätter på hyresrättens bekostnad och att ombildningsreglerna därefter även gjorts tillämpliga på kooperativa hyresrätter. En ytterligare omvandlingsmöjlighet till ägarlägenheter skulle enligt utredningen leda till att alla boendeformer i flerfamiljshus gynnas utom hyresrätt, vilket man inte ansåg var rimligt. En omvandling även till ägarlägenheter skulle kräva en större översyn av gällande ombildningsregler, vilket inte rymdes inom utredningens direktiv. Utredningen stannade alltså vid att föreslå ett generellt förbud mot inrättande av ägarlägenheter i äldre byggnader.

I prop. 2008/09:91 konstaterades att utredningens förslag om att ägarlägenheter endast skulle få bildas i nyproducerade bostadshus mött omfattande kritik under remissbehandlingen och att flera remissinstanser ansåg att det saknades tillräckliga skäl för att begränsa ägarlägenheter till nyproduktion. Regeringen sade att omvandling av befintliga bostadslägenheter krävde särskilda överväganden och att det saknades tillräckligt beredningsunderlag för att då ta ställning i frågan. I ett första steg skulle därför ägarlägenheter inte kunna bildas genom omvandling av befintliga bostadsfastigheter utan bara vid nyproduktion.

#### **5.4.2 Argument i debatten om omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter**

##### *Inledning*

När reformen med ägarlägenheter genomfördes begränsades den, av skäl som redovisats ovan, till att gälla nyproduktion. Redan vid remissförfarandet med anledning av betänkandet *Att äga sin lägenhet* hade flera remissinstanser synpunkter på denna begränsning. Man ansåg bl.a. att argumentationen mot omvandling av befintliga hus var relativt svag och att utredningens ställningstagande var väl försiktigt.

I de diskussioner som förs i dag i frågan om en utvidgning av systemet med ägarlägenheter är ett återkommande argument att en möjlighet till omvandling av befintliga hyresrätter skulle ge reformen med ägarlägenheter ett betydligt större genomslag. En annan aspekt som ofta nämns är att en möjlighet att omvandla befintliga hyresrätter skulle kunna bidra till att lösa de problem

som finns med bl.a. underhåll och upprustning av de s.k. miljonprogramsområdena.

De argument som fördes fram i SOU 2002:21 som skäl för att ägarlägenheter skulle införas, nämligen att ägarlägenheter innebär en ytterligare möjlighet för den enskilde att välja upplåtelseform och även att få ett ökat inflytande över boendet, gör sig gällande även vid bedömningen av om det ska vara möjligt att omvandla bostadslägenheter. Ökade valmöjligheter skulle i förlängningen kunna innebära att fler väljer att byta boende, vilket skapar en ökad rörlighet på bostadsmarknaden. Vidare kan en ägarlägenhet fritt hyras ut. Om beståndet av ägarlägenheter ökar, skulle det kunna innebära att det finns fler lägenheter till uthyrning. Kritikerna framhåller dock att därmed ökar också risken för oseriösa hyresvärdar. Ett annat argument för en omvandlingsmöjlighet är att det i dag är möjligt att ombilda hyresrätter till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt och att det därmed skulle innebära att ägarlägenheter jämföras med andra upplåtelseformer i det avseendet.

De synpunkter som förs fram mot en omvandlingsmöjlighet är bl.a. att det redan råder brist på hyresrätter och att ännu en omvandlingsmöjlighet skulle minska antalet hyresrätter ytterligare. Det finns även farhågor om att förvaltningen av hus med ägarlägenheter kommer att bli lidande på grund av ägarlägenhetsinnehavarnas brist på intresse för fastighetens gemensamma delar och att det kan bli problem med kapitalförsörjningen. I de följande avsnitten kommer vi att närmare analysera de olika argumenten.

#### *Utveckling av de s.k. miljonprogramsområdena*

Ett argument för omvandling som hörs i debatten och som också nämns i våra direktiv är de effekter som en möjlighet till omvandling av det befintliga hyresrättsbeståndet skulle kunna ha i de s.k. miljonprogramsområdena.

Miljonprogrammet är den vardagliga benämningen på bostadsbyggandet i Sverige under perioden 1965–1974. Målet var att bygga en miljon lägenheter i syfte att lösa den akuta bostadskris som rådde i slutet på 1950- och början av 1960-talet. Områdena med denna bebyggelse kallas vanligen miljonprogramsområden. Många sådana områden kännetecknas av en stor dominans av hyresrätter. År 2006 bodde 739 000 personer i ett flerbostadshus som klassas som miljonprogramsområde. 626 000 av dessa bodde i hyres-

lägenheter. Miljonprogramshusen finns både i glesbygd och större kommuner men är kraftigt överrepresenterade i de tre storstäderna Stockholm, Göteborg och Malmö.<sup>11</sup>

Vissa miljonprogramsområden utmärks av att det är områden, ofta i förorten, med storskalig flerbostadsbebyggelse med ensidiga upplåtelseformer, vanligen i stort sett bara hyresrätter. Dessa områden skiljer sig från samhället i stort genom att andelen utlandsfödda är kraftigt överrepresenterad, sysselsättningsgraden är lägre liksom utbildningsnivån och medianinkomsten. Det är främst dessa områden som avses vid diskussionen om omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter i miljonprogramsområden. I dessa områden är det nämligen ofta svårt att bilda bostadsrätter, eftersom det krävs att en kvalificerad majoritet av hyresgästerna accepterar en övergång till bostadsrätt. För att ombilda hyresrätter till bostadsrätter krävs att två tredjedelar av hyresgästerna ska ha såväl viljan att äga sitt boende som den ekonomiska förmågan att investera i en bostadsrätt. Det ska även beaktas att ägarlägenheter är en mycket vanlig boendeform i andra länder, medan bostadsrätten som upplåtelseform är betydligt mindre vanlig. Det finns därför anledning att anta att många av de utlandsfödda är väl bekanta med boendeformen ägarlägenheter, medan bostadsrätter är ett mer okänt begrepp.

När reglerna om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt infördes konstaterade departementschefen (prop. 1981/82:169 s. 24) apropå kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen att en utgångspunkt för kommunernas bostadspolitik borde vara att åstadkomma ett tillräckligt och varierat utbud av bostäder i olika delar av kommunen och att bebyggelsen bör ges en varierad utformning i fråga om hustyper, lägenhetsfördelning och besittningsformer samt att det i ett och samma område borde kunna erbjudas valmöjligheter mellan småhus och flerbostadshus samt mellan ägda, hyrda och bostadsrättsupplåtna bostäder. Vidare framhölls att ombildning av vissa hyresrätter till bostadsrätter med bostadsrättens möjligheter till större ansvarstagande och inflytande skulle kunna medverka till att öka ett områdes attraktivitet.

Samma argument gör sig gällande i fråga om möjligheten att omvandla bostäder som innehåses med hyresrätt till ägarlägenheter. En sådan möjlighet skulle innebära att de som bor i miljonprogramsområdena och som har den ekonomiska möjligheten samt

---

<sup>11</sup> BKN, Etablering på ägarlägenhetsmarknaden.

viljan att köpa sin lägenhet skulle ges en möjlighet att ta sig in på ägarmarknaden och samtidigt bo kvar i området. Detta skulle i sig vara positivt för stabiliteten i området på så sätt att människor som har möjlighet att köpa ett boende väljer att bo kvar och engagera sig i området. En omvandlingsmöjlighet skulle även medföra en större variation av lägenhetstyper och upplåtelseformer, något som är positivt för området i stort och som kan leda till minskad segregation.

En annan aspekt är att dessa områden i stor utsträckning är i behov av ombyggnad och modernisering. Underhållet är på många håll kraftigt eftersatt och att åtgärda detta innebär stora kostnader för fastighetsägaren. En möjlighet att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter skulle för en hyresvärd kunna innebära en möjlighet att sälja vissa delar av fastighetsbeståndet och med de medel som han eller hon då får rusta upp det övriga beståndet. Detta i sin tur skulle medföra en ökad kvalitet i boendet för de hyresgäster som väljer att kvarstå i hyresförhållandet.

Å andra sidan kan det finnas en viss osäkerhet för den som väljer att köpa en lägenhet i ett hus med eftersatt underhåll. Om underhållet i stor utsträckning skjuts över på ägarna av ägarlägenheterna kan detta leda till stora kostnader för den enskilde och kräva att denne har kapital att tillgodose underhållsbehoven med. I hus med stora underhållsbehov blir det också allt viktigare var lägenhetens gränser går i förhållande till de gemensamma delarna av fastigheten och risken finns att det blir fler tvister kring gränsdragningsfrågor. Vidare kan värdet på en lägenhet i ett dåligt underhållet hus vara osäkert, vilket leder till större ekonomiska risker för den som satsar kapital i ett sådant boende.

#### *Det finns fördelar – men även nackdelar – med att äga sin bostad*

För den enskilde finns det många fördelar med att äga sin bostad. Inte minst är det en fördel att kunna påverka boendekostnaderna genom eget arbete och ha möjlighet att utforma boendet efter egna önskemål och att kunna renovera och bygga om utan att behöva söka tillstånd av föreningen, vilket kan krävas i en bostadsrättslägenhet.

Att äga sitt eget boende innebär alltså större möjlighet att kontrollera sina boendekostnader och på sikt minska dessa. Bostadsägande gör det också möjligt att ta del av en generell

värdeökning och är en möjlighet för fler att ta del av samhällets ekonomiska tillväxt. Hushållets egna tillgångar kan påverkas genom amorteringar och inflation. Uppbyggnad av eget kapital ger möjlighet till ytterligare bostadskonsumtion eller annan konsumtion samt att hantera oförutsedda händelser. En ökad andel bostadsägare kan också för samhället i stort medföra ett antal positiva effekter och en stabilare ekonomi. För bostadsmarknaden innebär fler ägare att det frigörs kapital för bl.a. investeringar och underhåll. Den som äger sin bostad har generellt ett större intresse för sin bostad och för omgivningarna, vilket får till följd att ett ägande leder till större ansvarstagande och engagemang.<sup>12</sup> Hur väl boendet sköts får nämligen ekonomiska konsekvenser för hushållets ekonomi.

Det finns emellertid även *en risk* med att äga sitt eget boende. Bostadsköp kräver en ekonomisk insats och hur köpet finansieras påverkar hushållets ekonomi under lång tid framöver. Stora bolån innebär en större risk vid ränteökningar och sjunkande fastighetspriser. Under senare år, i samband med den globala ekonomiska krisen och sjunkande bostadspriser, har ägande av bostäder som en bidragande orsak till ekonomisk osäkerhet och otrygghet uppmärksamats i större utsträckning. Att äga sin bostad kan även leda till inlåsnings effekter. Den som hyr sin bostad är mer flexibel eftersom det är lättare att byta bostad för den som hyr en lägenhet än för den som äger sitt boende.

Vid en jämförelse med en bostadsrätt, där den enskilde också har fördelen av att kunna investera i sitt boende och dra nytta av värdeökningar, kan konstateras att ägarlägenheten erbjuder en större ekonomisk trygghet. Bostadsrättshavaren är mer utsatt ekonomiskt än den som har en ägarlägenhet eftersom han eller hon påverkas av föreningens och övriga medlemmars ekonomi. En bostadsrättshavare kan – utan att ange något skäl för det – avsäga sig sin bostadsrätt, som då övergår till föreningen. Konsekvenserna av detta får bäras av bostadsrättsföreningen och i förlängningen dess medlemmar. En enskild medlem kan försättas i konkurs och på det kan följa en exekutiv auktion, vilket påverkar föreningen och därmed även medlemmarna ekonomiskt. Även en bostadsrättsförening kan försättas i konkurs, vilket givetvis får stora efterverkningar för den enskilda bostadsrättshavaren.

---

<sup>12</sup> Lind och Lundström, Bostäder på marknadens villkor. Se även BKN, Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt.



*Andra ombildningsmöjligheter finns*

Ett argument för att tillåta omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter är att det redan i dag är möjligt att ombilda hyresrätter till såväl bostadsrätt som kooperativ hyresrätt. När reglerna om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt infördes var ett uttalat skäl för detta att hyresgästernas inflytande över sitt boende skulle utvecklas och stärkas. Ägarlägenheter är en boendeform jämte andra och som också syftar till att öka möjligheten till inflytande över det egna boendet. Ägarlägenheter bör därför kunna jämföras med andra boendeformer på det sättet att det ska vara möjligt att omvandla hyresrätter även till ägarlägenheter.

En närliggande synpunkt som förts fram är det faktum att den som bor i ett *småhus* kan äga det, hyra det eller inneha det med bostadsrätt. Det gäller såväl befintliga hus som i nyproduktion. Bostadslägenheter kan på samma sätt antingen hyras, ägas eller vara upplåtna med bostadsrätt. Det går att ombilda befintliga hyreslägenheter till bostadsrätter. Att det då inte går att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter framstår som en principiell inkonsekvens. Det finns uppenbarligen behov av småhus med olika upplåtelseformer, varför skulle motsvarande behov inte finnas för lägenheter i flerbostadshus?

För de hyresgäster som inte vill köpa sin lägenhet skulle en omvandling till ägarlägenheter i stället för till bostadsrätter kunna innebära en fördel. I hus där lägenheterna har ombildats till bostadsrätt har man kunnat iaktta vissa motsättningar mellan bostadsrättshavarna och dem som väljer att kvarstå som hyresgäster. Detta handlar bl.a. om olika ekonomiska intressen, som gör att hyresgästerna känner sig oönskade. För dem som vill övergå till bostadsrätt är det av intresse att så många som möjligt väljer detta, eftersom det drar ner priset fördelat per lägenhet. Detta har fått till följd att det i vissa fall har förekommit påtryckningar för att få fler att vilja ombilda och efterföljande dålig stämning grannar emellan. Att bli hyresgäst hos sina grannar är inte heller något som alltid upplevs som särskilt positivt. Det kan också handla om att det blir svårare för hyresgästen att få tillstånd till byte eller uthyrning, eftersom föreningen hellre ser att hyresgästen flyttar. Om lägenheterna i stället omvandlas till ägarlägenheter kan man komma undan många av dessa problem för de kvarvarande hyresgästerna. Då behöver det inte – beroende på hur regelsystemet utformas – finnas något majoritetskrav som måste uppfyllas och inte samma

ekonomiska incitament från övriga boende i huset att "bli av" med kvarboende hyresgäster. I många fall är hyresvärden också fortsatt densamma.

Ett argument mot att införa ännu en ombildningsmöjlighet är att det skulle kunna innebära ytterligare ett hot mot hyresrätterna. Mot bakgrund av att det redan i dag råder brist på hyresrätter kan ifrågasättas om det finns skäl att införa en reglering som riskerar att ytterligare marginalisera hyresrätten som upplåtelseform. När reglerna om ägarlägenheter infördes uttalades dock i propositionen följande<sup>13</sup>:

Det har i och för sig hävdats att lagregler om ägarlägenheter skulle kunna motverka valfriheten på bostadsmarknaden, eftersom antalet befintliga hyreslägenheter då skulle minska till följd av en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Enligt regeringens mening bör man emellertid inte ställa ägarlägenheter mot hyreslägenheter på detta sätt. Detta blir tydligt om man beaktar att det enligt nuvarande regler går att, om vissa förutsättningar föreligger, ombilda lägenheter från vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Det förhållandet att lagstiftaren har godtagit ombildning från hyresrätt till annan nyttjanderättsform medför att det knappast går att försvara ett förbud mot ägarlägenheter med hänvisning till intresset av att värna hyresrätten.

Kanske är det i stället så att det behövs andra åtgärder för att värna hyresrätten än ett förbud mot omvandling till ägarlägenheter och att det i stället krävs mer positiva åtgärder för att stärka hyresrätten som upplåtelseform.

Att det redan finns de möjligheter till ombildning som nämnts ovan skulle å andra sidan även kunna vara ett argument mot en omvandlingsmöjlighet på så sätt att de ombildningsalternativ som finns skulle kunna vara tillräckliga. Det kan ifrågasättas, särskilt i ljuset av det bristande intresse som hittills har visats för ägarlägenheter, om det verkligen finns ett behov av att kunna omvandla hyresrätter till ägarlägenheter. I debatten om ägarlägenhetens vara eller inte vara har ofta det argumentet förts fram att bostadsrättsinstitutet är så etablerat i Sverige och fungerar så bra att det inte finns behov av ytterligare en upplåtelseform, särskilt som ägarlägenheten är så lik bostadsrätten som boendeform.

I prop. 2003/04:115, då regeringen gjorde bedömningen att det inte borde införas någon reglering om ägarlägenheter, ifrågasattes om inte behovet av ägarlägenheter redan tillgodosågs genom

<sup>13</sup> Prop. 2008/08:91 s. 37.

bostadsrättsinstitutet. Regeringen konstaterade att utvecklingen hade gått dithän att innehavet av en bostadsrätt alltmer kommit att närma sig innehavet av en ägd bostad, bl.a. vad gällde möjlighet att belåna bostaden, såväl vad gällde villkoren för lån som omfattningen. Det var därför svårt att se några särskilt påtagliga fördelar för de boende jämfört med bostadsrätt. Med en ägarlägenhetsförening som skulle ha hand om den gemensamma förvaltningen skulle skillnaden mellan ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter i praktiken bli liten.

I SOU 2002:21 (2000 års ägarlägenhetsutredning) togs frågan upp om inte bostadsrättslagen i stället borde ändras. Utredningen konstaterade inledningsvis att priserna på bostadsrätter på vissa håll blivit mycket höga och att den som investerar mycket pengar i ett boende önskar större möjligheter till kontroll över det insatta kapitalet och större inflytande över boendet. Vidare konstaterades att det inom ramen för bostadsrättslagstiftningen fanns utrymme för ett ökat boendeflytande och i viss utsträckning också större kontroll över boendekostnaderna. Utredningen anförde att frågan om ett större inflytande skulle tillgodoses inom ramen för bostadsrättslagstiftningen eller genom att en ny boendeform introducerades var en fråga av främst bostadspolitisk art.

Utredningen pekade dock på att bostadsrättsinstitutet utgår ifrån ett kooperativt synsätt och att det fanns en risk med alltför långtgående utvidgningar av de enskilda bostadsrättsinnehavarnas rättigheter och skyldigheter och begränsningar av det kollektiva ansvar som föreningen har. Sett ur den synvinkeln menade utredningen att ett införande av ägarlägenheter skulle kunna bidra till att de grundläggande värderingar som bostadsrättsinstitutet har sin grund i bevaras och kan leva vidare på det sätt som var avsett.

Mot bakgrund av att det under de år som gått sedan reglerna om ägarlägenheter infördes har bildats så få ägarlägenheter kan det som sagt ifrågasättas om det verkligen finns ett behov av att utvidga möjligheterna att bilda ägarlägenheter. Som tidigare nämnts kan det låga antalet till viss del förklaras med den finanskris som rått och att det tar ett tag för en ny företeelse att få fäste och bli efterfrågad. Det kan i detta sammanhang konstateras att nybyggnationen minskar generellt i Sverige. Det finns emellertid en synpunkt som många av marknadsaktörerna för fram när det gäller reformens bristande genomslag och som ett skäl till varför så få ägarlägenheter har bildats och det är just avsaknaden av möjlighet till omvandling. Enligt dessa aktörer skulle andelen ägarlägenheter med all sanno-

likhet öka kraftigt om det vore möjligt att omvandla befintliga hyresrätter till ägarlägenheter.

### *Ökat boendeinflytande*

Arbetet med att öka boendeinflytandet har pågått länge. Just ökat boendeinflytande var som tidigare nämnts ett uttalat skäl till införandet av reglerna om ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Då konstaterades i förarbetena (prop. 1981/82:169 s. 18 ff.) att bostadspolitiken tidigare hade varit inriktad på främst att komma till rätta med bostadsbrist samt låg utrymmes- och utrustningsstandard. Tiden ansågs vara mogen för att flytta tyngdpunkten mot annat, bl.a. de boendes inflytande. Man bedömde dock att det inte var möjligt att uppnå samma inflytande för hyresgäster som för dem som bor med ägande- eller bostadsrätt. Bostadsrätten borde därför öka, särskilt i områden där hyresrätten dominerar. Då skulle man, enligt departementschefen, åstadkomma en större variation mellan upplåtelseformerna, varigenom bl.a. bostadskonsumenternas önskemål bättre kan tillgodoses. Ett ökat boendeinflytande och större variation i upplåtelseformerna borde också, ansåg man, kunna bidra till att människor i olika inkomstskikt och åldrar i större utsträckning skulle finna det naturligt att bo tillsammans i samma bostadsområden.

Även inom ramen för hyresrätten har åtgärder vidtagits för att ge hyresgästerna ett ökat inflytande över sitt boende, bl.a. genom reglerna om hyresgästinflytande vid ombyggnad. Vidare var också vid införandet av den permanenta regleringen om kooperativa hyresrätter en av grundtankarna att hyresgästerna skulle ges möjlighet till medinflytande på motsvarande sätt som bostadsrättshavarna. En bostadsrättshavare har i dag förhållandevis stora möjligheter att påverka sitt boende, men störst möjlighet till inflytande över sitt boende och makt att påverka boendet har ändå den som äger sin bostad.

### *Fri uthyrningsrätt*

Ett av de främsta argumenten för ägarlägenheter är att den ytterligare boendeformen dels innebär ökad valfrihet för den som söker boende, dels att ägaren har andra möjligheter att förfoga över

bostaden om det är en ägarlägenhet jämfört med om det är en bostadsrätt. Valet av upplåtelseform har stor betydelse såväl ur ekonomiskt som socialt perspektiv för den enskilde och för samhället. Med fler upplåtelseformer ökar hushållens valmöjligheter på bostadsmarknaden och det blir möjligt för olika typer av hushåll att anpassa boendet efter förändringar i hushållets sammansättning, ekonomiska och sociala situation.

Vad gäller möjligheten att förfoga över sin bostad kan konstateras att ägarlägenheter precis som ett småhus fritt kan hyras ut, till skillnad från en bostadsrättslägenhet där det krävs föreningens tillstånd. Möjligheten till fri uthyrning kan ses som en positiv aspekt när det gäller ägarlägenheter, eftersom det innebär en större möjlighet för ägaren att förfoga över bostaden. Det finns emellertid även en risk för att ägarlägenheter köps upp i spekulations syfte och hyrs ut av icke-professionella och oseriösa hyresvärdar till nackdel för hyresgästen. Några tendenser till att ägarlägenheter skulle var särskilt utsatta för denna typ av spekulation har dock inte uppmärksammats hittills under den tid som ägarlägenheter har funnits som boendeform. Det finns vidare, som 2000 års ägarlägenhetsutredning också konstaterade, legala möjligheter att skydda den enskilde i sådana situationer. För övrigt finns redan i dag ett problem med en informell marknad där det sker handel med hyreskontrakt och informell uthyrning av lägenheter med oskäligen hyror. Denna marknad avser alltså hyresrätter och inte ägda bostäder.

Den 1 februari 2013 trädde lagen (2012:798) om uthyrning av egen bostad i kraft. Lagen gäller privatuthyrning av bostäder och ger hyresvärderna och hyresgästen en större frihet att komma överens om hyran. Lagen utgör ett led i regeringens strävan att förbättra utbud och mångfald på bostadsmarknaden och syftar till att underlätta privatuthyrning.<sup>14</sup>

Till grund för den lagen låg Hyresbostadsutredningens delbetänkande *Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt* (SOU 2012:25). Utredningen hade i uppdrag att analysera marknaden för uthyrning av bostäder och lämna underlag för ställningstagande hur den skulle kunna utvecklas. Utredningen föreslog i betänkandet vissa särskilda regler för privatpersoners uthyrning av en bostad. Dessa förslag har genomförts i den nya lagen. I sina överväganden resonerade utredningen

---

<sup>14</sup> Prop. 2012/13:1, utgiftsområde 18, s. 66.

på följande sätt. Den prisreglerade hyresmarknaden har medfört att utbudet av hyresrätter i Sverige är litet och köerna långa. För att bostäder med hyresrätt ska fylla sin funktion och ge ökad flexibilitet krävs att hyresbostaden blir mer tillgänglig än vad den är i dag. För att få till stånd en bättre hyresmarknad kan dels det befintliga beståndet utnyttjas bättre, dels kan beståndet utökas. Om förutsättningarna för att hyra ut ägarbebodda bostäder förbättras kan utbudet på denna delmarknad öka och på så vis utnyttjas det befintliga beståndet bättre. De ekonomiska incitamenten bör stärkas och det bör bli både enklare och tryggare att hyra ut sin bostad. Tillsammans kan dessa stimulanser leda till att utbudet av temporära hyreserbjudanden ökar och att bostäder utnyttjas mer effektivt. Vidare medför bättre villkor för uthyrning sannolikt att grunden för den informella marknaden för uthyrning av ägarbebodda bostäder minskar något. Man pekar även på positiva konsekvenser för arbetsmarknaden och för studenter att hitta bostad.

Utredningen lade också fram vissa förslag som syftade till att det skulle bli enklare för en bostadsrättshavare att hyra ut sin lägenhet i andra hand. Förslagen mötte en hel del kritik, bl.a. från bostadsrättsföreningarnas sida, där man menade att bostadsrättsföreningarna skulle mista kontrollen över vem som hyr och hur uthyrningen sker, eftersom föreningarna skulle fräntas möjligheten att bevilja tillstånd till andrahandsuthyrning.

Regeringen har nu föreslagit att möjligheterna för en bostadsrättshavare att hyra ut sin lägenhet i andra hand ska utökas. Synen på bostadsrättshavarens skäl för en upplåtelse av lägenheten i andra hand ska vara mer generös. I gengäld ska föreningen ha möjlighet att ta ut en avgift av en bostadsrättshavare som hyr ut sin lägenhet. Förslagen är en del av regeringens bostadspolitiska satsning på att öka privatpersoners uthyrning av bostäder och förbättra villkoren för den delen av bostadsmarknaden. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 juli 2014.<sup>15</sup>

En nackdel med den större möjligheten att hyra ut en ägarlägenhet jämfört med en bostadsrätt är att de som bor i huset och äger lägenheter får svårare att kontrollera vem som bor i en lägenhet. En annan effekt av att många av lägenheterna hyrs ut till tillfälliga hyresgäster kan vara att för få personer i huset är villiga att vara med och engagera sig i samfällighetsföreningen.

---

<sup>15</sup> Prop. 2013/14:142.

Slutligen kan nämnas en undersökning från år 2010<sup>16</sup>, *Allmänheten om ägarlägenheter*, där 1 000 personer har tillfrågats om sina kunskaper och sitt intresse för ägarlägenheter. Av undersökningen framgår bl.a. att en av tre tillfrågade skulle vara intresserade av att köpa och äga en ägarlägenhet. Det främsta skälet till detta anges vara möjlighet till mer självbestämmande i boendet. Andra skäl som anges är bl.a. att få tillgång till ett visst framtida boende, möjligheten att fritt hyra ut samt god avkastning genom värdestegring.

### *Ökad rörlighet på bostadsmarknaden? Eller minskad?*

Rörlighet på bostadsmarknaden är väsentligt för den ekonomiska utvecklingen. Studier visar att rörligheten på bostadsmarknaden påverkas av såväl tillgång till bostad, transaktionskostnader som av upplåtelseformer.<sup>17</sup>

Förekomsten av olika upplåtelseformer ökar valmöjligheten och effektiviteten på marknaden. Valet av upplåtelseform har också stor ekonomisk och social betydelse för den enskilde och för samhället i stort. Ytterligare alternativ för den som vill bo i lägenhet men ändå äga sitt boende kan innebära att fler flyttkedjor kommer till stånd och möjliggör eller underlättar generationsväxling i olika delar av beståndet. När någon väljer att byta boendeform öppnar det vägar för andra att också byta, vilket är positivt för bostadsmarknaden. Ett exempel på detta är det äldre paret som säljer sin villa och vill investera i lägenhet och som lämnar plats för en barnfamilj som vuxit ur sin hyresrätt. När flyttkedjor diskuteras konstateras det allmänt att ju längre flyttkedja desto bättre, eftersom det skapar en större rörlighet på bostadsmarknaden. I fråga om nyproduktion visar de flesta studier av flyttkedjor att det finns ett samband mellan priset, storleken och upplåtelseformen på den nyproducerade bostaden och kedjans längd. Dyra bostäder och stora bostäder genererar generellt längre kedjor. Småhus och bostadsrätter leder till längre kedjor än hyresrätter. Mot bakgrund av detta finns det fog för slutsatsen att fler ägarlägenheter borde vara positivt för rörligheten på bostadsmarknaden.

<sup>16</sup> Undersökningen genomfördes av Novus Opinion i oktober 2010 på uppdrag av Sveriges Byggindustrier.

<sup>17</sup> SOU 2012:25 och BKN, Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt.

Det finns även ett nära samband mellan arbetsmarknad och bostadsmarknad på det sättet att en väl fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för en rörlig arbetsmarknad. Samtidigt kan konstateras att den geografiska rörligheten i många fall är lägre för dem som bor i ägda lägenheter jämfört med hyresrätt, vilket skulle innebära att arbetslösheten kan förväntas vara högre med en stor andel ägda lägenheter i ett bostadsbestånd i en region.<sup>18</sup>

En förklaring till detta är att de som riskerar en framtida arbetslöshet eller planerar en snar flytt föredrar att hyra sin bostad. Den lägre rörligheten för bostadsägare kan även förklaras av höga transaktionskostnader, regionala prisskillnader och förväntade framtida prisskillnader. Bostadsägare kan bli inlåsta av höga lån och av potentiella förluster. Olika former av transaktionskostnader skapar tröghet när det gäller hushållens byte av bostad, vilket har samhällsekonomisk betydelse om detta minskar rörligheten i samband med anpassningen till var tillväxtförutsättningar finns. Lägre rörlighet kan också ha sin grund i att den enskilde har en fast regional anknytning och andra livsvärden som innebär en lägre flyttbenägenhet.<sup>19</sup>

#### *Förvaltningen av hus med ägarlägenheter*

En annan fråga gäller förvaltningen av hus med ägarlägenheter. En person som köper en bostad är sannolikt mån om att sköta den och underhålla den. Det finns dock en farhåga för att ägarna av de enskilda lägenheterna kan sakna intresse av förvaltningen av husets gemensamma delar och eftersätta underhållet av dessa, särskilt i de fall lägenheten köps i spekulationssyfte, alternativt att samfällighetsföreningen saknar den erfarenhet som krävs för att sköta en fastighet. En samfällighetsförening har kanske inte samma incitament att sköta underhåll som en bostadsrättsförening, men det är svårt att se att någon som investerat en stor summa pengar i sitt boende skulle underlåta att sköta även de gemensamma delarna av huset, eftersom det i förlängningen påverkar värdet av den egna fastigheten.

En fråga som hänger samman med förvaltningen gäller risken för problem med kapitalförsörjningen, t.ex. i samband med större

---

<sup>18</sup> Lind och Lundström, Bostäder på marknadens villkor, s. 32 f.

<sup>19</sup> BKN, Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt. Se även fotnot 9.



ombyggnader eller reparationer i huset, där det har uttalats en del farhågor. Om t.ex. några av lägenhetsägarna inte kan bidra med eget kapital så kan det fördröja viktiga reparationer. Ett sätt att motverka detta är att samfällighetsföreningen bygger upp en fond. Vissa samfällighetsföreningar, bl.a. sådana som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet nödvändiga rättigheter, är skyldiga att avsätta medel till en fond för förnyelse och underhåll av gemensamhetsanläggningen. Det finns dock inte några bestämmelser om storleken på avsättningarna som ska göras. Det är alltså osäkert hur stor betydelse fonderingskravet har i praktiken.

## 5.5 Erfarenheter hittills av ägarlägenheter

### *Varför så få ägarlägenheter?*

Antalet ägarlägenheter i Sverige är än så länge mycket litet. Som anledning till varför inte fler ägarlägenheter byggs har bl.a. anförts att det är en okänd företeelse på den svenska marknaden, vilket innebär att den inte efterfrågas av konsumenterna, att bostadsrätten är starkt etablerad på marknaden samt att ägarlägenheter kräver större kapitalinsats än bostadsrätter, vilket den som vill köpa en bostad ser som negativt vid en direkt jämförelse. Det huvudsakliga skälet till varför det finns så få ägarlägenheter anses dock vara bristen på omvandlingsmöjlighet från befintliga hyresrätter.

### *Intervjuer med exploatörer och andra*

En studie<sup>20</sup> har gjorts där ett mycket stort antal av de exploatörer som varit involverade i projekt med ägarlägenheter har intervjuats, liksom de största aktörerna bland banker och försäkringsbolag. I dessa intervjuer framkommer bl.a. följande.

De vanligaste anledningarna till att man valt att bygga ägarlägenheter är att det anses säkrare och tryggare för köparen som kan få lagfart och ta ut pantbrev på lägenheten, att man vill prova på den nya upplåtelseformen, att det finns en fördel med att kunna hyra ut osålda objekt samt att byggande av ägarlägenheter

---

<sup>20</sup> Persson och Rasmusson, Ägarlägenheter – marknaden i dag (Lunds tekniska högskola, 2012).

ger en fördelaktigare finansiering och möjliggör för mindre aktörer att ta sig in på marknaden. De flesta inriktar sig på en mer kapitalstark målgrupp och en del av exploatörerna har särskilt inriktat sig på fritidsboende eller utländska köpare. Många har upplevt att ägarlägenheter har krävt förhållandevis mycket marknadsföring och att det är en okänd företeelse bland konsumenterna. Flera har uppgett att de har ett positivt intryck av ägarlägenheter och kan tänka sig att bygga igen.

Ungefär en fjärdedel av exploatörerna har upplevt problem med mer än en aktör (bank, försäkringsbolag, kommun, lantmäteri och mäklare). Vad gäller bankerna har det handlat om att bankerna varit ovilliga att bevilja lån och att de har haft svårt att värdera ägarlägenheter, bl.a. eftersom det ännu inte finns någon andrahandsmarknad för dessa. Vissa har även uppgett att deras köpare har haft svårt att få bolån.

Försäkringsbolagen har enligt aktörerna inte haft någon beredskap för ägarlägenheter och inte haft några färdiga försäkringslösningar. Detta har medfört att de har varit ovilliga att försäkra fastigheterna och det har uppstått frågor kring lägenheternas gränser, vad som ingår i ägarlägenheten, vad som händer om en skada uppstår till följd av skada i annan, oförsäkrad, lägenhet m.m. Efter hand har Lantmäteriet stramat upp sina riktlinjer för vad som ska anses ingå i lägenheten, vilket har lett till att det tydligare framgår vad som innefattas av lägenheten och vad som är gemensamma delar av fastigheten. Slutsatsen tycks vara att dessa problem mest förekommit initialt och att det numera finns en viss erfarenhet och beredskap för att hantera dessa frågor.

Något som ur exploatörernas synvinkel framhålls som positivt när det byggs fastigheter med ägarlägenheter är möjligheten att hyra ut lägenheter som inte blir sålda alternativt att välja att sälja vissa och behålla resten för uthyrning som kan säljas för det fall att bolaget behöver kapital. Man ser också möjligheten att skapa entreprenadavtal liknande dem som finns för småhus. Bankerna å sin sida har dock uppgett att de ser detta som en nackdel och att det kan bli svårt för en köpare att få lån med en obebyggd ägarlägenhet som säkerhet.

Ur bankernas synvinkel är det en fördel att ägaren får lagfart på fastigheten. Trots det uppges villkoren vara desamma för bolån till fastigheter som till bostadsrätter. Vissa banker har till och med sämre villkor för ägarlägenheter än bostadsrätter beroende på en osäker andrahandsmarknad, vilket gör att de anser det vara en

större risk vid bedömningen av säkerheten för lånet. En annan anledning till att bankerna varit restriktiva med utlåning till ägarlägenheter uppges vara att försäkringsbolagen inte initialt utvecklat försäkringar för den boendeformen.

Försäkringsbolagen å sin sida anger att de sedan en tid har försäkringsprodukter för ägarlägenheter och att det även innan dess gick att lösa försäkringsfrågan. Flera försäkringsbolag har uppgett att de är intresserade av att samfällighetsföreningen tecknar en försäkring på hela byggnaden, inklusive alla ägarlägenheter och att den enskilde lägenhetsinnehavaren kan ha hemförsäkring och liknande genom samma försäkringsbolag. Försäkringsbolagen uppger att detta ger dem kontroll över att hela byggnaden är försäkrad. Försäkringsbolagen ser problem i att vissa lägenheter är oförsäkrade och att det blir ett problem vid skador.

I undersökningen har nio exploatörer uppgett att de, om alternativet ägarlägenheter inte funnits, skulle ha byggt hyresrätter i stället och lika många att de i så fall skulle ha byggt bostadsrätter.

En annan erfarenhet som framkommit är att vissa byggföretag har noterat svårigheter med att involvera de boende i samfällighetsföreningen. Så länge majoriteten av lägenheterna i ett hus ägs av byggföretaget är detta inte något problem, eftersom företaget månar om att förvaltningen sker på ett bra sätt. En möjlig förklaring till detta kan vara att så länge byggbolaget är involverat så överläts skötseln på bolaget, en annan att de som äger lägenheterna är dåligt insatta i hur en samfällighetsförening fungerar.<sup>21</sup>

Något byggföretag har lyft fram det positiva med att byggnader med ägarlägenheter kan byggas med blandade upplåtelseformer. De lägenheter som säljs som ägarlägenheter kan då vara med och finansiera de lägenheter som hyrs ut, vilket minskar kostnaderna för byggnationen. På detta sätt blir fler hyresrätter tillgängliga på marknaden samtidigt som fler får möjlighet att köpa en lägenhet.<sup>22</sup>

#### *Utredningens samtal med företrädare för fastighetsbolag*

Företrädare för några av de större fastighetsbolagen som vi har varit i kontakt med har, när det gäller frågan varför det inte har byggts fler ägarlägenheter, anfört ungefär samma omständigheter

<sup>21</sup> Bengtsson och Persson, Ägarlägenheter – Värda en satsning? (Lunds universitet, 2012).

<sup>22</sup> Söderström och Thaqi, Ägarlägenheter. En studie av tre svenska delmarknader med viss jämförelse med bostadsrätt (Karlstads universitet, 2009).

som redovisats ovan. De har inte identifierat några direkta problem som hänför sig till regelverket kring ägarlägenheter. Det grundläggande skälet till att företagen inte har byggt ägarlägenheter är att det inte finns någon efterfrågan på sådana lägenheter. De faktorer som av dessa företag har lyfts fram som förklaringar till att efterfrågan är låg är bl.a. följande.

- *Konjunktursituationen.* Ända sedan möjligheten att bilda ägarlägenheter infördes har det varit en svår situation på bostadsmarknaden.
- *Banker och försäkringsbolag* var inledningsvis osäkra på hur de skulle hantera ägarlägenheter. Det var också oklart var *gränserna* skulle gå mellan ägarlägenheterna och gemensamma ytor och hur det registrerades hos lantmäterimyndigheten. Dessa problem har i princip fått sin lösning nu.
- Det finns en osäkerhet kring frågan om fastighetsskötsel och *förvaltning*, mycket beroende på den s.k. *röstspärren* i lagen om förvaltning av samfälligheter. Fastighetsägare är oroliga för att de ska förlora bestämmanderätten över fastigheten i förvaltningsfrågor, även om de äger större delen av byggnaden.
- *Bostadsrätten* som boendeform är utbredd och välkänd bland företagens kunder. I många fall råder det en missuppfattning om vad en bostadsrätt är och många tror att man äger lägenheten som innehas med bostadsrätt. Reglerna för bostadsrätter har också luckrats upp under årens lopp. I dag får man t.ex. bygga om mer än för tio år sedan, lånevillkoren är ofta desamma för bostadsrätter som för småhus och i praktiken är det ofta inte något hinder för den enskilde att hyra ut. Dessutom är det så att de flesta som köper en lägenhet också bor i den. Att hyra ut sin bostadsrättslägenhet är inte attraktivt eftersom systemet med brukshyran leder till att man inte får igen sina pengar.
- För kunderna är det i många fall också en *ekonomisk fråga*. Kunden jämför priset på en bostadsrätt med det på ägarlägenheten och ser då att priset på ägarlägenheten är mycket högre. Kunderna ser bara vad de får betala initialt. Föreningens lån och avgiften till föreningen räknar man inte med på samma sätt. Den erfarenhet man har gjort är att många är positiva till ägarlägenheter, ända tills de ser vad det kostar.

- Generellt har ägarlägenheterna en *hög prisbild*. Därtill kommer kostnader för lagfart och pantbrev. Fastighetsskatten tillkommer också. Sammantaget är *transaktionskostnaderna*<sup>23</sup> högre för ägarlägenheter än för bostadsrätter.
- Det är en ny boendeform som kunderna inte känner till. Att sprida kunskap om en nyhet av detta slag tar tid och det bristande intresset är mycket en fråga om *information*.

## 5.6 Sammanfattning

Ägarlägenhetsreformen har inte fått så stort genomslag som förväntat och ett av de tyngsta skälen till detta sägs vara att det inte går att omvandla befintliga hyresrätter till ägarlägenheter. När möjligheten att bilda ägarlägenheter infördes var de främsta skälen till att man valde att inte tillåta omvandling av befintliga bostäder dels att ägarlägenheten var en ny och okänd företeelse i Sverige, dels att även reglerna om tredimensionella fastigheter var nya och förhållandevis oprövade.

Ägarlägenheter har inte haft den effekt på bostadsproduktionen som man tidigare uppskattat. Fler bostäder behöver byggas i Sverige och bristen på bostäder avser främst hyresrätter. Frågan är om man i det läget ska införa ytterligare en möjlighet att omvandla hyresrätter. En risk med att införa en möjlighet till omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter kan vara att antalet hyresrätter minskar. Det troliga är dock att en omvandling, som skulle skett under alla förhållanden, kommer att avse omvandling till ägarlägenheter i stället för till bostadsrätt. Eftersom ägarlägenheter kan hyras ut helt fritt, utan de restriktioner som gäller för bostadsrätter, skulle det kunna medföra en ökning av antalet lägenheter att hyra. En risk är att möjligheten till uthyrning kan föra med sig icke-professionella hyresvärdar som hyr ut lägenheter till ockerpris. Några sådana tendenser har dock inte märkts hittills.

När det gäller hyresgästernas behov och nytta av en omvandlingsmöjlighet till ägarlägenheter kan konstateras att en sådan reglering skulle innebära att fler hyresgäster ges en möjlighet att välja

<sup>23</sup> Transaktionskostnaderna utgörs av de utlägg, ansträngningar och den tid som läggs ned för att få ett kontrakt eller avtal till stånd. Transaktionskostnader vid bostadsförsäljning utgörs dels av obligatoriska och vanliga kostnader såsom mäklararvode, stämpelskatt, besiktningkostnader och expeditionskostnad för inskrivning, dels kostnader som beror på säljarens och köparens situation, t.ex. in-teckningskostnader och kapitalvinstbeskattning. (BKN, Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt, s. 48 f.)

upplåtelseform. Fler skulle ges möjlighet att äga sitt boende, med de fördelar det innebär, och få ett ökat boendeflytande. Att äga sitt boende kan höja kvaliteten i boendet. För hyresgäster i delar av de s.k. miljonprogramsområdena innebär det en möjlighet att bo kvar i området och samtidigt äga sitt boende, en möjlighet som i dag i praktiken inte finns. Även för hyresvärdarna i dessa områden kan en möjlighet till omvandling innebära stora fördelar då de ges möjlighet att genom försäljning av delar av beståndet få loss kapital till nödvändiga renoweringar av hyresbeståndet. Möjligheten för en hyresvärd att sälja delar av sitt bestånd som ägarlägenheter och på så sätt få medel till underhåll och renowering av sitt återstående hyresrättsbestånd innebär att kvaliteten i boendet för de hyresgäster som bor kvar kan öka. Genom att några lägenheter omvandlas blandas olika boendeformer i ett område, vilket främjar integrationen i boendet och på sikt kan minska segregationen.

När någon väljer att byta boendeform öppnar det vägar för andra att också byta, vilket ökar rörligheten på bostadsmarknaden, vilket är positivt för dem som befinner sig på eller vill in på bostadsmarknaden.

Ägarlägenheter är i dag en boendeform bland andra, och det kan ifrågasättas om den formen ska särbehandlas på så sätt att det inte ska gå att omvandla hyresrätter även till ägarlägenheter, när möjligheten finns att ombilda till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Slutligen kan konstateras att intervjuer med de aktörer som varit inblandade i produktion av ägarlägenheter visar att det inte har varit några större problem med ägarlägenheter eller lagstiftningen kring dessa. De problem som inledningsvis fanns främst vad gäller finansiering och försäkring samt lägenhetens avgränsning verkar ha fått en lösning. Problemet i dag handlar snarare om bristen på efterfrågan, som mycket beror på att personer som ska köpa en lägenhet inte vet vad en ägarlägenhet är, medan bostadsrätten är en välkänd boendeform. Priset på en ägarlägenhet jämfört med en bostadsrätt verkar också ha en hämmande effekt, eftersom den initiala kontantinsatsen är högre. Till detta kommer att transaktionskostnaderna är högre för en ägarlägenhet än en bostadsrätt.

## 6 Ägarlägenheter och bostadsrätter – en jämförelse

### 6.1 Innehållet i detta kapitel

Den boendeform som är mest lik ägarlägenheten är bostadsrätten. Av flera skäl är det naturligt att göra jämförelser mellan ägarlägenheter och bostadsrätt. Det har under utredningens arbete kommit fram att det för många är oklart vilka skillnaderna är mellan en ägarlägenhet och en bostadsrätt och det är inte ovanligt att bostadsrättshavare ser sig som ägare av sin lägenhet.

På flera ställen i betänkandet tar vi upp bostadsrätten när vi diskuterar frågor som ägarlägenheterna aktualiserar. I detta kapitel gör vi en samlad redovisning av skillnaderna mellan ägarlägenheter och bostadsrätten. Först ger vi en kort presentation av bostadsrättsinstitutet och en översiktlig redogörelse för regleringen av de två boendeformerna. Därefter följer en jämförelse mellan ägarlägenheter och bostadsrätten utifrån de tankar och syften som ligger bakom boendeformerna.

### 6.2 Grundläggande utformning

#### 6.2.1 Bostadsrätt

Bostadsrätt är en nyttjanderätt som är kopplad till medlemskap och andelsrätt i en bostadsrättsförening. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening som har till ändamål att i föreningens hus upplåta lägenheter med bostadsrätt (1 kap. 1 § BRL). Enligt 1 kap. 1 § lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (EFL) har en ekonomisk förening till ändamål att främja medlemmarnas ekonomiska intressen genom ekonomisk verksamhet i vilken medlemmarna deltar på i lagen närmare beskrivet sätt. Karakteristiskt för en

ekonomisk förening är att den har kooperativ karaktär, dvs. att medlemmarna själva är engagerade i den ekonomiska verksamhet som föreningen bedriver. Bostadskooperation i vid bemärkelse innefattar bl.a. en kontinuitet i byggande och förvaltning av bostäder och organisationsmedlemmarnas engagemang i bostadsfrågorna. Bostadskooperationen har i första hand kommit att knytas till uppkomsten och utvecklingen av de rikskooperativa organisationerna HSB och Riksbyggen, som företrädesvis upplåter sina lägenheter med bostadsrätt. Det finns ytterligare en riksorganisation, Bostadsrätterna (tidigare SBC), som är en service- och intresseorganisation för bostadsrättsföreningar.<sup>1</sup> Även Fastighetsägarna Sverige har många bostadsrättsföreningar som medlemmar.

Bostadsrättsföreningen äger huset där lägenheterna som upplåts med bostadsrätt finns. Men det krävs inte att föreningen också äger marken, utan den kan vara upplåten med tomträtt eller annan nyttjanderätt. Det är bara bostadsrättsföreningar som får upplåta lägenheter med bostadsrätt och sådan upplåtelse får bara ske till den som är medlem i föreningen. Upplåtelsen ska ske utan tidsbegränsning (1 kap. 4 § BRL). Bostadsrätten kan sägas vara ett mellanting mellan hyresrätt och äganderätt. Genom sin andelsrätt i föreningen har bostadsrättshavaren inflytande över husets förvaltning och föreningens ekonomi. En bostadsrättsförenings syfte är inte att den ska gå med vinst utan den ska drivas enligt självkostnadsprincipen.

Utmärkande för bostadsrättsinstitutet är alltså dels att medlemmarna själva förutsätts delta i föreningens verksamhet för att på så sätt främja sina ekonomiska intressen, dels att medlemmarna har en till tiden obegränsad nyttjanderätt till vissa lägenheter.

### 6.2.2 Ägarlägenheter

Ägarlägenheten är juridiskt sett en egen fastighet som ägs direkt av den enskilde, precis som annan fast egendom, t.ex. en villa eller en sommarstuga. Skälen för att införa en ny boendeform för flerbostadshus i form av ägarlägenheter var bl.a. att öka mångfalden av boendeformer och på så sätt ge enskilda en ökad valfrihet när det gäller formen för boendet. Även tankar om ett ökat individuellt boendeinflytande låg bakom reformen.

---

<sup>1</sup> Nilsson Hjort och Uggla, Bostadsrättslagen (version den 1 mars 2012, Zeteo) inledningen till BRL samt Bostadsrätternas hemsida.



När ägarlägenheter bildas i en byggnad inrättas vanligtvis samtidigt en eller flera gemensamhetsanläggningar av de gemensamma delarna av byggnaden (trapphus, hissar, ledningar m.m.) och andra anläggningar som lägenheterna behöver ha tillgång till, såsom garage, soprum etc. Marken som byggnaden står på inrättas oftast som en marksamfällighet, eventuellt tillsammans med byggnadens stomme. Gemensamhetsanläggningarna, och eventuell marksamfällighet, förvaltas av en samfällighetsförening. Ägarna till ägarlägenheterna är delägare i samfälligheten/gemensamhetsanläggningen och medlemmar i samfällighetsföreningen. Medlemmarnas möjlighet att ha inflytande över förvaltningen utövas på föreningsstämman där de grundläggande förvaltningsbesluten fattas. Ägarlägenhetsägaren har alltså, förutom äganderätten till själva lägenheten, även en del i de gemensamma delarna av fastigheten. Dessa delar är oskiljbara. Medlemskapet i samfällighetsföreningen följer ägarlägenheten när den överläts.

## **6.3 Närmare om regleringen**

### **6.3.1 Inledning**

Bostadsrättslagen (BRL) innehåller en i princip uttömmande reglering av bostadsrättsföreningarnas förhållanden. I de fall reglerna överensstämmer med vad som gäller för ekonomiska föreningar i allmänhet hänvisar BRL till motsvarande bestämmelser i EFL. Ägarlägenheter regleras inte i någon särskild lag, utan i princip gäller reglerna för annan fast egendom även för ägarlägenheter. Nedan följer en översiktlig redogörelse för regleringen av bostadsrätter jämfört med ägarlägenheter.

### **6.3.2 Överlåtelse**

För att en överlåtelse av en bostadsrätt ska vara giltig krävs att föreningen godkänner förvärvaren av bostadsrätten som medlem i föreningen. Föreningen har möjlighet att ställa upp villkor för medlemskap i sina stadgar. I lagen anges vissa villkor för medlemskap som inte är tillåtna, t.ex. medborgarskap, inkomst eller förmögenhet. Om föreningen inte beviljar förvärvaren medlemskap kan frågan prövas av hyresnämnden. För ägarlägenheter finns det inte några restriktioner i ägarens rätt att överlåta lägenheten, utan denne kan fritt överlåta lägenheten, på samma sätt som gäller för annan fast egendom.

### 6.3.3 Uthyrning

Enligt nuvarande regler måste en bostadsrättshavare som vill hyra ut sin lägenhet i andra hand ha föreningens tillstånd till uthyrningen (7 kap. 10 § BRL). Om styrelsen inte ger sitt samtycke till en andrahandsupplåtelse kan bostadsrättshavaren söka tillstånd till uthyrningen hos hyresnämnden. Tillstånd ska lämnas om bostadsrättshavaren har beaktansvärda skäl för upplåtelsen och föreningen inte har någon befogad anledning att vägra samtycke (7 kap. 11 § BRL).

Regeringen har dock lagt fram förslag till ändringar i BRL när det gäller upplåtelse i andra hand av bostadsrättslägenheter. Förslaget innebär att synen på bostadsrättshavarens skäl för en upplåtelse av lägenheten i andra hand ska bli mer generös. När bostadsrättshavaren vill upplåta lägenheten i andra hand för att under viss tid bo någon annanstans bör t.ex. bostadsrättshavarens skäl normalt kunna godtas så länge de innefattar ett rimligt behov av att behålla lägenheten. Mot bostadsrättshavarens intresse ska dock, precis som i dag, vägas vilka olägenheter en upplåtelse kan medföra för föreningen. Det bör även bli möjligt för bostadsrättsföreningar att ta ut en särskild avgift av en bostadsrättshavare som upplåter sin lägenhet i andra hand. Avgiften ska ersätta föreningen för sådana merkostnader som en upplåtelse i andra hand kan medföra. Avsikten är att lagändringarna ska kunna träda i kraft den 1 juli 2014.<sup>2</sup>

I fråga om ägarlägenheter finns det inte några begränsningar i ägarens rätt att hyra ut lägenheten. En sådan uthyrning är då en förstahandsuthyrning.

### 6.3.4 Pantsättning

En bostadsrätt är lös egendom och kan därför inte intecknas på det sätt som är möjligt med fastigheter. Bostadsrätter används dock som pantobjekt i stor utsträckning. En giltig pantsättning uppkommer genom ett avtal mellan pantsättaren (bostadsrättshavaren) och panthavaren (vanligen en bank). Bostadsrättsföreningen ska underrättas om pantsättningen och pantsättningen ska antecknas i föreningens lägenhetsförteckning (9 kap. 10 § BRL). Föreningen

---

<sup>2</sup> Prop. 2013/14:142 *Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter.*

har rätt att ta ut en pantsättningsavgift, om det är föreskrivet i föreningens stadgar (7 kap. 14 § BRL).

För ägarlägenheter gäller reglerna för pantsättning av fast egendom (se 6 kap. JB). Det innebär att en fastighetsägare som vill pantsätta fastigheten får vända sig till inskrivningsmyndigheten och begära inteckning i fastigheten för att få pantbrev. När pantbrev tas ut på lägenheten ska ägaren, eftersom lägenheten är fast egendom, betala stämpelskatt motsvarande två procent av det belopp som intecknas.

### 6.3.5 Underhåll och reparationer

Bostadsrättsföreningen ansvarar för underhåll och reparation av huset och de gemensamma utrymmena (yttre underhåll). Bostadsrättshavaren ansvarar å sin sida för reparation och underhåll av den egna lägenheten (inre underhåll). När det gäller möjligheten att disponera över lägenheten krävs för en bostadsrätt föreningens tillstånd till större ändringar av lägenheten. Bostadsrättshavaren får inte utan styrelsens tillstånd utföra en åtgärd i lägenheten som innefattar ingrepp i en bärande konstruktion, ändring av befintliga ledningar för avlopp, värme, gas eller vatten, eller annan väsentlig förändring av lägenheten (7 kap. 7 § BRL).

Den som äger en ägarlägenhet har däremot möjlighet att fritt bestämma (givetvis inom ramen för vad byggnadslagstiftningen tillåter) i frågor om ombyggnad och reparation av lägenheten. Samfällighetsföreningen ansvarar för reparationer och underhåll av gemensamma delar av byggnaden.

### 6.3.6 Grannelagsrättsliga regler

En bostadsrättshavare är skyldig att när lägenheten används se till att omgivningen inte drabbas av allvarliga störningar (7 kap. 9 § BRL). Samma regler gäller i princip för ägarlägenheter (se 3 kap. 11 § JB och 19 a § SFL). Dessa regler utgår från motsvarande regler för hyreslägenheter. För ägarlägenheter gäller även andra grannelagsrättsliga regler som gäller allmänt för fast egendom, t.ex. regler om miljöskydd och regler för att förhindra vanvård.

Nyttjanderätten till en bostadsrättslägenhet kan förverkas vid allvarliga kontraktsbrott och bostadsrättshavaren tvingas flytta,

bl.a. om insats eller avgifter inte betalas, lägenheten vanvårdas eller vid allvarliga störningar som bostadsrättshavaren ansvarar för (7 kap. 18 § BRL). Den som äger en ägarlägenhet kan vid vite föreläggas att upphöra med störningar i boendet men kan däremot inte tvingas att flytta från lägenheten eller sälja den.

### 6.3.7 Beskattning

En kommunal fastighetsavgift tas ut såväl på bostadsrätter som för ägarlägenheter, men är lägre för bostadsrätter. Det är också så att det är bostadsrättsföreningen och inte medlemmarna i föreningen som är skattskyldig. Den som köper en ägarlägenhet ska ansöka om lagfart och betala en stämpelskatt för det (1,5 procent av egendomens värde för fysiska personer och 4,25 procent för juridiska personer). För det fall att nya pantbrev tas ut på lägenheten uppkommer också en stämpelskatt på två procent av det belopp som intecknas. För bostadsrätter utgår ingen stämpelskatt vid överlåtelse eller vid belåning.

### 6.3.8 Utmätning

För bostadsrätter är huvudregeln att utmätning inte får ske om lägenheten är gäldenärens stadigvarande bostad. Utmätning får dock ske om gäldenären vid förvärvet har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde är oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning (5 kap. 1 § 6 UB). Om bostadsrätten är pantsatt gäller inte undantagen från utmätning, utan en panthavare har alltid rätt att få bostadsrätten utmätt (5 kap. 13 § UB).

För ägarlägenheter gäller reglerna för fast egendom. En ägarlägenhet får utmätas endast om det framgår att egendomen tillhör gäldenären. Har gäldenären lagfart på egendomen antar man att den också tillhör honom eller henne. Den får då utmätas, om det inte framgår att den tillhör någon annan (4 kap. 24 § UB).

## 6.4 Är bostadsrätten ägarlägenhetens främsta fiende?

### 6.4.1 Inledning

En av förklaringarna till att ägarlägenheter inte fått något större genomslag är bostadsrätten. Den är etablerad sedan lång tid och fungerar väl. I flerbostadshus är andelen bostadsrätter 37 procent. De flesta som bor i Sverige har sannolikt på något sätt kommit i kontakt med bostadsrätten. I utredningsarbetet har vi inte sällan mött uppfattningen att ”bostadsrätten är ägarlägenheternas värsta fiende”. En vanlig fråga som vi får är ”Varför ska vi ha ägarlägenheter när det finns bostadsrätter”? Här gör vi en jämförelse mellan de olika boendeformerna ur ett mer ideologiskt perspektiv.

### 6.4.2 Kollektivt boende? Individer med ansvar för helheten?

En förutsättning för ett system med ägarlägenheter är att man har ett system med tredimensionell fastighetsindelning, dvs. att en lägenhet är en egen fastighet. Ett sådant system ansågs länge vara förknippat med svårigheter av olika slag och infördes först år 2004.

När man innan dess sökte lösningar som innebar att de boende i ett flerbostadshus skulle få en starkare rätt till sin lägenhet var det alltså naturligt att överväga olika slags kollektiva lösningar. Det fanns i huvudsak två olika sådana lösningar. Den ena innebar att ett antal personer köpte en fastighet tillsammans och ägde den med samäganderätt. Den andra innebar att ett antal personer bildade en förening som köpte en fastighet. Det fanns ingen lagreglering som innebar att den enskilda delägaren/medlemmen i föreningen fick någon särskild rätt till en viss lägenhet. Detta kan givetvis uppfattas som en brist. Även av andra skäl är ingen av dessa två lösningar riktigt bra.

Vad man skulle göra för att förbättra situationen diskuterades under senare hälften av 1800-talet och början av 1900-talet. Bakgrunden var att det rådde stor bostadsbrist. För att ordna bostäder bildades olika slags bostadsföreningar som hade till syfte att ge sina medlemmar möjlighet att få en bostadslägenhet till skäligt pris. Bostadsföreningarna har beskrivits som en nödfallsanordning som sedan utvecklats till en allt mer uppskattad form för upplåtelse och

förmedling ”särskilt inom de mindre bemedlade samhällsklasserna”.<sup>3</sup>

Frågan om reglering av verksamheten utreddes av särskilda sakkunniga. I ett betänkande år 1928 (SOU 1928:16) redovisade de att två olika system kommit till användning utomlands. Det ena innebar att man hade en särskild form av nyttjanderätt, det andra att man hade infört äganderätt till bestämda lägenheter i bostadshus. Som ett exempel på ett land där man valt den senare modellen nämndes Belgien. De sakkunniga ansåg att en sådan ”våningsrätt” inte borde införas i Sverige. Ett av argumenten var att det skulle vara svårare för enskilda ägare till lägenheterna att skaffa kredit och att en uppdelning av ansvaret för in-teckningsskulden ”skulle verka försvagande på den samhörighetsvilja som är en nödvändig betingelse för ett lyckosamt fullföljande av en bostadsförenings ändamål”. Andra nackdelar som nämndes var att föreningen inte hade inflytande på vem som skulle få bo i huset och att föreningen inte skulle kunna ingripa mot den som vanvårdar sin lägenhet.<sup>4</sup>

De sakkunniga citerade också ett uttalande år 1901 av justitieministern.<sup>5</sup>

Sant vore också, att i åtskilliga främmande länder äganderätt till våning eller bostadslägenhet utvecklats under skydd av lokal sedvanerätt och sedermera blivit erkänd av lagstiftningen. Det borde emellertid märkas, att man i de länder, där en dylik äganderätt erkändes, i allmänhet däri såge ett ont, som lagstiftaren av omständigheterna tvingades tåla, just emedan det redan förefunnes och ej utan rättsförluster för enskilda kunde avskaffas. Såväl den tyska som den österrikiska lagstiftningen hade sålunda under senare tid i princip erkänt olämpligheten och skadligheten av dylika rättsförhållanden samt satt en gräns för deras uppkomst, och även i Frankrike hade man funnit densamma giva anledning till ständiga tvister.”

De sakkunniga var alltså mycket kritiska till fenomenet ägarlägenheter. Diskussionen som redovisas i betänkandet visar på de olika synsätt som finns. Är ett boende som bygger på en gemenskap mellan olika boende att föredra före ett boende som fokuserar endast på individen?

Resultatet av utredningsarbetet blev att man införde bostadsrätten. Systemet med bostadsrätter innebär att det är en förening som äger fastigheten. Föreningen upplåter bostadsrätten till de

---

<sup>3</sup> SOU 1928:16 s. 6.

<sup>4</sup> A.a. s. 11.

<sup>5</sup> A.a. s. 10.

olika lägenheterna till föreningsmedlemmarna som har en stark besittningsrätt till respektive lägenhet. Föreningen förvaltar fastigheten. Föreningens styrelse utses av medlemmarna. Ledamöterna i styrelsen måste vara medlemmar i föreningen. Den första bostadsrättslagen tillkom år 1930.<sup>6</sup> Den bygger alltså på en tanke om gemenskap mellan de boende som något positivt.

Det har givetvis skett ändringar i lagstiftningen sedan dess. Grundstrukturen med ett kollektivt ägande, medlemskap i en förening och en kollektiv förvaltning av hela fastigheten är dock oförändrad. Varje medlem har alltså ett ansvar som sträcker sig långt utanför den egna bostaden. En särskild utredare beskrev år 2000 saken så att eftersom bostadsrätter är en form av kollektivt boende får man vara beredd på att handlingsfriheten inte kan bli riktigt lika stor som om man äger en egen fastighet. Samma utredare uttalade att bostadsrättsföreningen kan beskrivas som en liten demokrati.<sup>7</sup>

Vår erfarenhet är att känslan för ett kollektivt boende i en gemensam förening successivt har tunnats ut sedan den första bostadsrättslagen kom. Det är väl känt att många, t.o.m. många bostadsrättshavare, tror att de äger sin bostad. Denna utveckling bort från en gemensamhetstanke har säkert flera förklaringar. En är nog prisutvecklingen i kombination med ombildningslagen som tillkom 1982. Fram till 1970-talet var priserna på bostadsrätter ganska stabila. Det har samband med att det under perioden 1942-1968 fanns ett system för priskontroll. När det avskaffades började priserna på bostadsrätter stiga mycket kraftigt under 1970-talet.<sup>8</sup> Tidigare var det vidare möjligt för bostadsrättsföreningar att i sina stadgar ta in förbehåll om att föreningen eller dess medlemmar fick lösa en bostadsrätt som övergått till ny innehavare. Lösningrätten innebar en begränsning i bostadsrättshavarens möjligheter att överlåta sin bostadsrätt. Denna möjlighet upphävdes genom 1971 års bostadsrättslag.<sup>9</sup> Båda dessa omständigheter gjorde det möjligt för den enskilde att ta del av den värdeutveckling som fastigheten kan ha undergått. Bostadsrätterna är inte längre något som är uppskattat ”särskilt inom de mindre bemedlade samhällsklasserna”. Åtminstone i vissa delar av landet är det tvärtom, priserna är sådana att det krävs en mycket god ekonomi för att kunna förvärva en

---

<sup>6</sup> SFS 1930:115.

<sup>7</sup> SOU 2000:2 s. 139 f.

<sup>8</sup> Se prop. 1971:12.

<sup>9</sup> A. prop. s. 113 f.

bostadsrätt. Ett annat tecken på att känslan för det gemensamma tunnats ut är svårigheten att hitta personer som är villiga att delta i arbetet med förvaltningen av bostadsrättsföreningarna, t.ex. genom att vara med i styrelsen.

När det gäller ägarlägenheter är det enda som ska förvaltas kollektivt de gemensamma delarna t.ex. trapphus, yttertak. De gemensamma beröringspunkterna är alltså färre. Det krävs inte lika stort engagemang för helheten. Och det finns inga regler som tvingar ägarna av ägarlägenheterna att själv vara ledamöter i en styrelse. Ett syfte med att införa ägarlägenheter var att stärka den enskilda lägenhetsinnehavarens rätt och ge denne större möjlighet att själv bestämma över sitt boende. Tanken var att ägarlägenheter skulle vara en form för boende i flerbostadshus som är jämförbar med traditionellt småhusboende. Det innebär ett boendeinflytande av mer självständig, individuell natur än det som bostadsrättslagstiftningen tillhandahåller.<sup>10</sup>

Bostadsrätten som institut bygger alltså på tanken om samverkan i föreningsform, medan ägarlägenheten utgår från individen och ett mer självständigt boende. Samtidigt är det så att bostadsrätten mer och mer utvecklas mot ett mer individualiserat boende och ägarlägenheten förutsätter samverkan med andra lägenhetsägare i byggnaden i förvaltningen av de gemensamma delarna.

### 6.4.3 Hur stora är skillnaderna i praktiken?

Vi har tidigare i detta kapitel översiktligt redogjort för lagregleringen för ägarlägenheter och bostadsrätter. Redan en översiktlig jämförelse visar att mycket är reglerat på ungefär samma sätt för de båda boendeformerna. Frågan är då hur stor skillnad det egentligen är mellan att äga en ägarlägenhet och att inneha en bostadsrätt, bortsett givetvis från att en person av ideologiska eller andra skäl kan föredra att äga sitt boende fullt ut.

I båda fallen kan en styrelse som saknar tillräcklig kompetens komma att fatta beslut som drabbar de boende negativt, t.ex. genom att ta upp ett lån på dåliga villkor. I en bostadsrättsförening är den gemensamma ekonomin oftast större. De enskilda föreningsmedlemmarna är mer beroende av sina grannars – och föreningens – ekonomi och kan alltså drabbas hårdare än de som äger ägarlägenheter. Under 1990-talet gick många bostadsrätts-

---

<sup>10</sup> Se prop. 2008/09:91 s. 40.



föreningar i konkurs vilket kunde drabba bostadsrättshavarna hårt.<sup>11</sup>

När det gäller skillnader mellan ägarlägenheter och bostadsrätter är det främst två aspekter som har lyfts fram: möjligheterna att fritt överlåta en ägarlägenhet och att fritt hyra ut den.

Den som vill förvärva en bostadsrätt måste bli medlem i föreningen. Styrelsen kan vägra medlemskap under vissa förutsättningar som anges i bostadsrättslagen. Någon motsvarande reglering finns av uppenbara skäl inte för ägarlägenheter. Saken kan också uttryckas så att den som är medlem i en bostadsrättsförening inte kan överlåta sin lägenhet fritt, medan det inte gäller några begränsningar för ägaren av en ägarlägenhet. Sett ur ett annat perspektiv har de som bor i ett hus som ägs av en bostadsrättsförening möjlighet att påverka vilka som flyttar in, medan någon sådan möjlighet inte finns i hus med ägarlägenheter. Här ska dock betonas att en bostadsrättsförenings möjlighet att vägra medlemskap är mycket begränsad. Det finns ingen anledning att tro att det i praktiken kan vara fråga om några större skillnader.

I fråga om rätten att hyra ut lägenheten finns det skillnader. Uthyrning i ett bostadsrättshus får inte ske utan samtycke av föreningen. Samtycke får dock inte vägras godtyckligt utan bara under vissa förutsättningar. Ägaren av en ägarlägenhet bestämmer själv om och till vem han eller hon ska hyra ut lägenheten. Frågan om att ge bostadsrättshavarna större möjligheter att bestämma själva är dock aktuell (se avsnitt 6.3.3 ovan).

Något som också brukar framhållas är den möjlighet som finns att köpa en ägarlägenhet och sedan hyra ut den. Utomlands är det t.ex. vanligt att personer köper en lägenhet och har den som en form av pensionsförsäkring. Motsvarande möjlighet skulle även kunna finnas för t.ex. en förälder att investera i en lägenhet till sina barn och hyra ut den tills det blir dags för barnen att ta den i anspråk. En bostadsrättshavare å andra sidan förväntas bo i den lägenhet som han eller hon innehar.

Vilken boendeform den som söker en bostad föredrar är givetvis till stor del en ekonomisk fråga. Men vilken grundprincip som boendeformen bygger på kan vara viktig. En del personer upplever gemenskapen i en bostadsrättsförening som något positivt. Andra ser detta som ett något negativt; man köper en bostadsrätt för att

---

<sup>11</sup> Se SOU 2000:2.

ordna sitt boende, inte för att delta i förvaltning och ta ansvar för något mer än den egna lägenheten.

Det kan också vara så att en och samma individ har olika behov och olika önskemål under olika delar av livet. Småbarnsföräldrar har många gånger svårt att få tiden att räcka till för något engagemang utanför den egna familjen och kan därför tänkas föredra ägarlägenheter. För äldre människor med bristande krafter kan det vara betungande att känna det gemensamma ansvaret i en bostadsrättsförening.

Även om skillnaden mellan att äga en ägarlägenhet och att inneha en bostadsrätt rent faktiskt kanske inte är särskilt stora så finns det ändå skillnader. I slutänden är det den enskilde som avser att investera i ett boende som avgör vilka faktorer han eller hon prioriterar.

## 7 Omvandling

### 7.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel

Detta kapitel innehåller överväganden kring några grundläggande frågor i ett omvandlingsförfarande. Först redogör vi för vad vi menar med begreppet *omvandling* och vad ett omvandlingsförfarande innebär. Därefter berör vi kort frågan om *inledandet* av ett omvandlingsförfarande. Här utgår vi ifrån att det sker på fastighetsägarens initiativ. Frågan om hyresgästernas möjligheter att få till stånd en omvandling tar vi upp längre fram i betänkandet (kapitel 13).

Nästa fråga som vi behandlar här är vilken *omfattning* en omvandling ska ha. Enligt våra direktiv ska utgångspunkten vara att omvandlingen ska omfatta samtliga bostadslägenheter i ett flerbostadshus. Vi ska också överväga om en omvandling ska kunna avse bara vissa lägenheter i en byggnad, t.ex. när det finns lägenheter som lämpar sig särskilt väl för omvandling. Detta kallar vi för *partiell omvandling*. Om vi kommer fram till att det ska vara möjligt med partiell omvandling ska vi även analysera i vilka situationer partiella omvandlingar ska medges, om hyresgästerna ska ha något inflytande över omvandlingens omfattning och i så fall hur detta ska komma till uttryck.

### 7.2 Omvandling – ett nytt förfarande

I våra direktiv används begreppet *ombildning* av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Vi har dock velat undvika det ordet och valt att kalla förfarandet för *omvandling*. Att använda ordet ombildning i detta sammanhang skulle nämligen innebära problem av flera slag. I FBL används ordet ombildning för att beskriva en viss typ av fastighetsbildningsåtgärd. I ombildningslagen ombildar man hyresrätter till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Om även vi

använder ordet ombildning, så för vi in en tredje sorts ombildning och en ny innebörd av detta ord. Det innebär risker för missförstånd och förvirring, inte minst eftersom den lag som ska reglera förfarandet har en mycket stark koppling till FBL. Den som ska sätta sig in i systemet måste alltså studera två lagar där begreppet har olika innebörd. Av dessa skäl har vi försökt hitta ett annat begrepp för att beskriva när en hyreslägenhet övergår till att bli en ägarlägenhet. Detta definierar vi som en omvandling.

Om hyreslägenheter ska omvandlas till ägarlägenheter krävs det att en fastighetsbildningsåtgärd vidtas, där det flerbostadshus där hyreslägenheterna finns ska delas upp och varje lägenhet ombildas till en egen fastighet. Det är en del av ett omvandlingsförfarande. Som vi kommer att återkomma till i det följande ingår emellertid i ett *omvandlingsförfarande* förutom själva fastighetsbildningen även *försäljning till hyresgästerna* av de omvandlade hyreslägenheterna (alternativt försäljning av det utrymme inom byggnaden som ska bilda ägarlägenheten). En omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter kommer alltså bestå av två delar: fastighetsbildning och försäljning.

## 7.3 Något om initiativet till omvandling

### 7.3.1 Inledning

En omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter kommer att kräva att en fastighetsbildningsåtgärd vidtas. Enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), FBL, är det fastighetens ägare som har behörighet att ansöka om olika slags fastighetsbildningsåtgärder (se t.ex. 5 kap. 3 § och 10 kap. 6 § FBL). Den som har lagfart på fastigheten ska, enligt 4 kap. 11 § FBL, anses vara ägare om det inte visas att den tillhör någon annan. Har ett lägenhetsutrymme köpts innan fastighetsbildning har skett, kommer också köparen, om nuvarande lagstiftning inte ändras, kunna ansöka om fastighetsbildning (10 kap. 6 § andra stycket FBL).

I de ovan studerade (kapitel 4) ländernas lagstiftning är det ägaren, och endast ägaren, till fastigheten som kan ta initiativ till en uppdelning av egendomen i ägarlägenheter. Hyresgästerna har inte något inflytande över omvandlingsbeslutet, men har i fransk och norsk rätt en viss möjlighet att påverka sin situation genom bestämmelserna om skyldighet för fastighetsägaren att erbjuda lägenheten till försäljning till hyresgästen med förtur.

### 7.3.2 Egendomsskyddet enligt Europakonventionen och regeringsformen

Ägaren av en fastighet har som utgångspunkt rätt att fritt förfoga över fastigheten. Denna fria förfoganderätt är en del av äganderätten. Skyddet för äganderätten och den enskildes rätt till sin egendom är starkt. Genom det första tilläggsprotokollet till den europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (Europakonventionen) ges enskilda ett grundläggande skydd för sin egendom. I artikel 1 slås fast att varje fysisk eller juridisk person ska ha rätt till respekt för sin egendom och att ingen får berövas sin egendom annat än i det allmännas intresse och under de förutsättningar som anges i lag och i folkrättens allmänna grundsatser.

Skyddet för äganderätten enligt Europakonventionen preciseras genom 2 kap. 15 § regeringsformen. Enligt denna bestämmelse är vars och ens egendom tryggad genom att ingen kan tvingas avstå sin egendom till det allmänna eller till någon enskild genom expropriation eller något annat sådant förfogande. Vidare ska ingen behöva tåla att det allmänna inskränker användningen av mark eller byggnad (rådighetsinskränkningar). Skyddet för den enskildes egendom är emellertid inte ovillkorligt. Nu nämnda egendomsingrepp får ske för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Den som genom expropriation eller något annat sådant förfogande tvingas avstå sin egendom ska vara tillförsäkrad full ersättning för förlusten.

### 7.3.3 Överväganden

**Bedömning och förslag:** Det är fastighetsägaren som kan ta initiativet till en omvandling av hyreslägenheter i ett flerbostadshus till ägarlägenheter. Detta kräver inte någon ytterligare lagreglering. Det ska inte krävas något godkännande från hyresgästerna för att en omvandling ska få genomföras. Fastighetsägaren ska senast i samband med ansökan om fastighetsbildning informera hyresgästerna om att en omvandling är på gång och vad det innebär för dem.

*Omvandling sker på fastighetsägarens initiativ*

De fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att bilda ägarlägenheter har fastighetsägaren redan i dag behörighet att ansöka om. Någon kompletterande reglering i det avseendet behövs alltså inte.

*Hyresgästernas inflytande när omvandling blir aktuellt*

Ägaren av fast egendom har enligt huvudregeln rätt att fritt överlåta denna och även i övrigt rätt att förfoga över den. Ägaren har som framgått ovan ett starkt skydd för sin rätt att råda över egendomen. Frågan om hyresgästernas inflytande när det blir aktuellt med omvandling till ägarlägenheter måste alltså bedömas mot denna bakgrund. En minst lika viktig aspekt är frågan hur omvandlingen påverkar hyresgästerna. Det beror i sin tur på omfattningen av omvandlingen och utformningen av omvandlingsförfarandet i övrigt.

Syftet med en omvandling är ytterst att den ska komma hyresgästerna till godo genom att de blir erbjudna att köpa sina lägenheter och, om de har möjlighet till det, därmed får ett ökat inflytande över sitt boende. Alla hyresgäster kommer inte att köpa lägenheterna. I fråga om dessa hyresgäster är en av utgångspunkterna för våra förslag att deras rättsliga ställning inte ska försämrans genom en omvandling. De ska ha rätt att bo kvar i lägenheten och kvarstå i ett hyresförhållande så länge de önskar. Hyreslagens regler ska alltså vara tillämpliga. Vår ambition är att även i övrigt utforma regelsystemet så att det inte uppkommer negativa effekter för hyresgästerna.

Av betydelse här är även vilken omfattning omvandlingen får. I våra direktiv tar man särskilt upp frågan om hyresgästernas inflytande om man inrättar ett system som innebär att vissa hyresgäster får möjlighet att köpa sina lägenheter, medan andra inte får det. Vi behandlar frågan om omvandlingens omfattning i avsnitt 7.4. Som framgår där är vårt förslag att en omvandling som huvudregel ska avse hela byggnaden.

Vår slutsats är att det inte finns skäl att inskränka fastighetsägarens rättsliga rådighet över fastigheten när det gäller frågan om initiativ till omvandling av lägenheterna. Denna ståndpunkt är också väl förenlig med egendomsskyddet enligt regeringsformen och Europakonventionen.

Här bör tilläggas att det också finns praktiska aspekter på frågan om hyresgästernas inflytande. Fastighetsägaren har, när han eller hon vill ta initiativ till att omvandla, i praktiken två alternativa vägar att gå. Antingen överlåter fastighetsägaren lägenheterna till hyresgästerna först (i praktiken överlåts då ett visst utrymme i byggnaden) och ansöker därefter om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter eller så sker fastighetsbildningen först och därefter överlåter fastighetsägaren de nybildade ägarlägenhetsfastigheterna.

Att i någon av dessa situationer kräva någon form av godkännande från hyresgästerna framstår inte som realistiskt. Först och främst tror vi att ett sådant krav skulle kunna leda till att fastighetsägaren avhåller sig från att omvandla. Att få ett godkännande från hyresgästerna skulle nämligen, framför allt när det rör sig om större byggnader med många hyresgäster som berörs av en omvandling, kunna innebära en omfattande process. Inledningsvis förutsätter ett sådant system att fastighetsägaren informerar hyresgästerna om vad ägarlägenheter är och konsekvenserna för hyresgästerna av att det sker en omvandling. Därefter uppkommer frågor om systemets utformning, såsom vilka majoritetskrav som skulle ställas upp för hyresgästernas godkännande och vilka skäl för att inte godkänna en omvandling som skulle vara godtagbara. Vidare, om godkännande inte ges, så skulle ett sådant beslut kanske kunna överklagas alternativt tillstånd sökas hos hyresnämnden. Detta menar vi skulle vara ett krångligt och komplicerat system som sannolikt skulle ha en avhållande effekt på fastighetsägarens vilja att omvandla. Det är möjligt att ett system med krav på godkännande av hyresgästerna skulle fungera smidigt i mindre byggnader, men systemet måste vara enhetligt.

Hyresgästerna ska alltså inte kunna motsätta sig att lägenheterna omvandlas till ägarlägenheter. Ett sätt att stärka befintliga hyresgästers ställning i omvandlingssituationen är att de ges någon form av förtursrätt till köp av de nybildade ägarlägenheterna. Detta kommer vi att föreslå längre fram (kapitel 8). När det gäller frågan om hyresgästernas inflytande kan man också notera att det från flera håll har hävdats att en fastighetsägare som funderar på att ge sig in i ett omvandlingsförfarande först kommer att stämma av med hyresgästerna vilket intresse som finns. Fastighetsägaren har ju inte någon nytta av en omvandling om inte hyresgästerna vill köpa lägenheterna.

Slutligen kan här även nämnas att vi kommer att föreslå att fastighetsägaren ska vara skyldig att tillsammans med en ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över samtliga hyresgäster som har rätt att köpa sina lägenheter.

#### *Information till hyresgästerna*

Det ska alltså inte krävas ett godkännande från hyresgästerna för att fastighetsägaren ska kunna omvandla lägenheterna. En omvandling berör dock i stor utsträckning hyresgästerna och kan leda till olika konsekvenser för dem. Vissa kanske ser det som en fördel att lägenheterna omvandlas, medan andra snarare anser sig "drabbade" av en omvandling. Det är därför rimligt att hyresgästerna får kännedom om att en omvandling är på gång så snart som möjligt efter det att fastighetsägaren har bestämt sig för att sätta igång med ett omvandlingsförfarande. Fastighetsägaren bör ha en informationsskyldighet gentemot hyresgästerna.

När fastighetsägaren bestämmer sig för att gå in i ett omvandlingsförfarande ska han eller hon informera hyresgästerna om detta. Informationen om att en omvandling är på gång bör lämnas till alla hyresgäster i byggnaden, såväl bostads- som lokalhyresgäster, även om lokalhyresgästerna inte i lika stor utsträckning berörs av omvandlingen. Till bostadshyresgästerna ska fastighetsägaren lämna mer detaljerad information. Vad den ska innehålla återkommer vi till längre fram (avsnitt 9.4.1). Fastighetsägaren ska vara skyldig att senast i samband med fastighetsbildningen lämna sådan information till hyresgästerna. Det kan ske t.ex. genom att fastighetsägaren sätter upp ett anslag i trappuppgången eller skickar brev eller e-post till hyresgästerna.

## **7.4 Omvandlingens omfattning**

### **7.4.1 Gällande rätt**

Ägarlägenheter kan i dag bildas antingen vid nyproduktion eller vid tillbyggnad av en befintlig byggnad. Ägarlägenheter kan också bildas genom att exempelvis lokaler eller kontor byggs om till bostadslägenheter, men med dagens regelsystem är det på grund av



åttaårsregeln<sup>1</sup> inte möjligt att ombilda befintliga bostäder till ägarlägenheter. I FBL uppställs ett antal krav som ska vara uppfyllda för att ägarlägenheter ska få bildas.<sup>2</sup>

Det är alltså möjligt att bygga till ett våningsplan ovanpå en befintlig byggnad och där bilda ägarlägenheter. Det är också möjligt att ombilda hela eller delar av en kontorsfastighet till ägarlägenheter. Den begränsning som finns när det gäller antalet lägenheter som bildas är det grundläggande kravet om tre lägenheter i en sammanhållen enhet, som måste vara uppfyllt för att ägarlägenheter ska kunna bildas. Detta innebär att det i dag är möjligt att i samma byggnad ha såväl ägarlägenheter som lägenheter upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt. Det innebär också att det redan nu (vid ombildning av lokaler och liknande) är möjligt att ombilda bara en del av en byggnad till ägarlägenheter, alltså en form av partiell ombildning fast av andra utrymmen än bostadslägenheter.

#### 7.4.2 Regleringen i andra länder

De flesta länders regelverk om ägarlägenheter har som krav att den byggnad eller de byggnader som ska ingå i en uppdelning i sin helhet måste delas upp i ägarlägenheter. I vissa länder är det dock möjligt med en partiell uppdelning där alltså endast vissa lägenheter i en byggnad blir ägarlägenheter.

I såväl den norska som den danska lagstiftningen föreskrivs att en uppdelning av en byggnad i ägarlägenheter måste avse hela byggnaden. Som skäl för detta anförs i de danska förarbetena att man velat förhindra att enskilda lägenheter i en egendom säljs som ägarlägenheter, medan egendomen i övrigt ägs av någon som på sedvanligt sätt råder över den delen av egendomen i dess helhet och hyr ut de lägenheter som finns i den delen. Detta för att undvika den typ av konflikter som tidigare hade kunnat konstateras i Tyskland när några av de boende blev ägare till sina lägenheter medan andra fortsatte som hyresgäster.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> 3 kap. 1 b § andra stycket 1 FBL. Åttaårsregeln innebär att det utrymme som ska bli en ägarlägenhet inte de senaste åtta åren får ha använts som bostad. Se vidare angående åttaårsregeln avsnitt 14.2.4.

<sup>2</sup> I kapitel 3 redogör vi översiktligt för fastighetsbildningslagens krav för att ägarlägenheter ska få bildas. En mer ingående redogörelse finns i kapitel 14.

<sup>3</sup> Betaenkning nr 395–1965 angående ejerlejligheder m.v., s. 144 och 112. Konflikterna handlade bl.a. om fördelning av kostnader för egendomens underhåll och drift mellan ägarlägenhetsinnehavarna och kvarboende hyresgäster och om ”psykologiska spänningar” mellan ägarna och hyresgästerna till följd av de blandade boendeformerna.

I förarbetena till den nya norska lagen konstaterades att det var ett krav enligt gällande lag att uppdelningen skulle omfatta alla bruksenheter i egendomen och att det inte var möjligt att låta uppdelningen omfatta t.ex. bara ett enda våningsplan. Vidare uttalades att det inte heller tycktes finnas behov av en sådan möjlighet och att en partiell uppdelning skulle kunna medföra ett oöverskådligt egendomsförhållande. Därför ansågs det att kravet på uppdelning av hela egendomen skulle vara kvar.<sup>4</sup> I såväl Danmark som Norge finns det vidare bestämmelser som säger att om det finns flera byggnader på en registerfastighet, så måste samtliga byggnader delas upp.

I fransk rätt blir reglerna om ägarlägenheter gällande så snart två lägenheter i en byggnad ägs av olika personer, vilket innebär att det i sådana byggnader kan finnas såväl hyreslägenheter som ägarlägenheter blandat.

### 7.4.3 Argument för och emot partiell omvandling

#### *Utgångspunkter*

I dag är det alltså möjligt med en form av partiell ombildning till ägarlägenheter (se avsnitt 7.4.1) på så sätt att det går att skapa byggnader som innehåller såväl ägarlägenheter som hyresrätter. Med detta som utgångspunkt blir frågan om det finns anledning att begränsa omvandlingens omfattning när det gäller omvandling av byggnader med befintliga bostäder på så sätt att en sådan omvandling alltid måste avse samtliga lägenheter i en byggnad. I detta avsnitt redogör vi för de argument som kan finnas för och emot partiell omvandling av byggnader med befintliga bostäder. Redan här vill vi peka på att en partiell omvandling kan utformas på olika sätt. En variant är att man endast omvandlar lägenheterna på vissa våningsplan, medan de andra lägenheterna i byggnaden fortsätter att vara hyreslägenheter. En annan variant är att man tillåter omvandling av enstaka lägenheter på olika ställen i byggnaden. Argumenten för och emot partiell omvandling har inte fullt ut samma giltighet för dessa olika fall.

Det kan här även anmärkas att när vi i detta avsnitt fortsättningsvis talar om partiell omvandling, så avser vi omvandling av befintliga bostäder.

---

<sup>4</sup> Ot.prp. nr 33 (1995–96) Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), s. 26.

### *Flexibilitet och ökad valfrihet*

En fördel med partiell omvandling är att det skapar flexibilitet och ökad valfrihet för fastighetsägaren. En fastighetsägare som äger ett större flerbostadshus skulle ges möjlighet att omvandla och sälja vissa lägenheter, kanske ett eller ett par våningsplan, och behålla övriga och fortsätta hyra ut. Detta skulle ge fastighetsägaren möjlighet att fortsätta äga en del eller större delen av byggnaden, samtidigt som det lösgörs kapital genom försäljningen.

Framför allt när det gäller stora komplex, dvs. byggnader med flera trappuppgångar och hundratalet eller ännu fler lägenheter, som kanske också sträcker sig över flera fastigheter, framstår det som ändamålsenligt att kunna dela upp byggnaden och bara omvandla vissa delar, t.ex. en trappuppgång av tre med tillhörande lägenheter. Även i fråga om byggnader med många våningar kan det finnas skäl för att kunna omvandla lägenheterna på vissa våningsplan till ägarlägenheter.

Erfarenheter hittills av ägarlägenheter visar att det i vissa fall fungerar på det sättet att en byggnad med ägarlägenheter byggs, varefter vissa lägenheter säljs medan fastighetsägaren behåller andra och hyr ut dem tills vidare. Detta kan tala för att det finns behov av eller önskemål om att omvandla bara vissa lägenheter i en byggnad. Det ska dock påpekas att i de fallen är samtliga lägenheter ägarlägenheter.

### *Blandade boendeformer*

Ett annat argument för partiell omvandling är att det skulle innebära att boendeformerna blandas i en och samma byggnad, vilket troligen skulle leda till att det blandas olika typer av hushåll i byggnaden. Blandade boendeformer skulle därför kunna leda till minskad segregation. Å andra sidan kan man konstatera att även i en byggnad där alla lägenheter omvandlas till ägarlägenheter så kommer det under en längre period finnas kvar hyresgäster i ett antal lägenheter, nämligen de hyresgäster som bodde där före omvandlingen (fortsättningsvis kallar vi dessa *ursprungliga hyresgäster*). Boendeformerna skulle alltså vara blandade även då, i vart fall under en – kanske längre – tid.

Men blandade boendeformer kan även innebära att det ställs högre krav på utformningen av modellen för samverkan inom fastigheten. Detta återkommer vi till nedan.

Enligt dagens lagstiftning är det möjligt att genom tredimensionell fastighetsbildning vid nybyggnation dela upp en byggnad i olika fastigheter och då även blanda olika boendeformer. Man kan t.ex. på ett våningsplan bilda ägarlägenheter, medan resterande delar av byggnaden består av hyreslägenheter eller bostadsrätter, alternativt bygga till en befintlig byggnad med en del som består av ägarlägenheter. Detta är något som talar för att det ska vara möjligt att även omvandla partiellt.

#### *Risk för komplex fastighetsindelning*

Mot en möjlighet till partiell omvandling talar att ett sådant system leder till en komplex fastighetsindelning. Enligt FBL är det ett krav för att ägarlägenheter ska få bildas att lägenheterna ingår i en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter. Anledningen till att ett minimiantal slogs fast var farhågor för att ett system med enstaka ägarlägenheter skulle öka risken för en alltför komplex fastighetsindelning med de problem som detta skulle kunna föra med sig.<sup>5</sup> Hur relevant argumentet om risk för komplex fastighetsindelning är har givetvis samband med utformningen av en partiell omvandling. Med en möjlighet till partiell omvandling som är begränsad till en viss trappuppgång eller till vissa våningsplan behöver inte risken vara så stor. På detta sätt skulle också förutsättningarna för att skapa ändamålsenliga instrument för samverkan mellan fastigheterna öka.

#### *Svåra gränsdragningar vad gäller omfattningen*

En annan fråga som uppstår vid partiell omvandling är vilka lägenheter som ska omvandlas och vem som ska kunna bestämma det. En rimlig utgångspunkt är att den bestämmanderätten läggs på fastighetsägaren, som är den som kan ansöka om fastighetsbildningsåtgärder och som är den som i praktiken kan besluta i frågan. Han eller hon skulle alltså få möjlighet att bestämma att t.ex. ett visst våningsplan ska omvandlas och till följd av det kan hyres-

---

<sup>5</sup> Prop. 2008/09:91 s. 58.

gästerna i just de lägenheterna ges möjlighet att köpa sina lägenheter. Vad händer då med övriga hyresgäster? En situation där bara vissa hyresgäster ges möjlighet att köpa sin lägenhet innebär en särbehandling som kan vara svår att försvara, inte minst ur ett rättviseperspektiv, i alla fall inte utan tungt vägande skäl. Det kan också vara så att hyresgäster upplever det som något negativt att just deras lägenhet omfattas av en omvandling. I en modell med partiell omvandling av det slag vi diskuterar här bör hyresgästerna således ha någon form av inflytande över hur omvandlingen utformas.

Ett alternativ skulle kunna vara att alla hyresgäster erbjuds möjlighet att köpa sin lägenhet, men att omvandling bara görs av de lägenheter vars hyresgäster vill köpa lägenheten. Införs det en skyldighet för fastighetsägaren att först kontrollera vilka som vill köpa sina lägenheter och sedan omvandla just dessa lägenheter, kan det emellertid bli problem med kravet på att ägarlägenheter måste ingå i en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter.<sup>6</sup> I den situationen kan fastighetsägaren nämligen sakna möjlighet att omvandla just de efterfrågade lägenheterna. Detta alternativ är också svårförenligt med tanken med partiell omvandling, eftersom det skulle kunna leda till att fastighetsägaren i en sådan situation ändå måste omvandla i princip alla lägenheter och även saknar möjlighet att själv påverka omvandlingens omfattning. Även denna aspekt talar för att den mest ändamålsenliga lösningen är att bara tillåta omvandling av samtliga lägenheter.

#### *Svårigheter att hitta bra former för samverkan*

Om man tillåter partiell omvandling kan det i samma byggnad finnas intressen av olika slag som kan vara svåra att förena. Ägarna till ägarlägenheterna och de kvarvarande hyresgästerna kan ha olika intressen liksom ägaren till den del av byggnaden som inte är omvandlad och ägarna till ägarlägenheterna. I dansk rätt är bara uppdelning av hela byggnaden tillåten, just på grund av risken för konflikter mellan olika rättighetshavare. För att motverka att hyresvärderna håller kvar sin bestämmanderätt i gemensamma angelägenheter till men för ägarna till ägarlägenheterna finns i den danska lagen också bestämmelsen om hyresvärdens förlust av rösträtt för de lägenheter som hyrs ut på nytt efter det att den

<sup>6</sup> Detta krav kommer att behandlas längre fram. Det lär dock inte bli aktuellt att inte ha något minimikrav alls vad gäller antalet lägenheter.

ursprungliga hyresgästen lämnat lägenheten. Denna bestämmelse ger uttryck för att det är önskvärt, eller i vart fall det normala, att lägenheterna i den s.k. restegendomen säljs när de blir lediga.<sup>7</sup>

Samverkansproblem kan alltså uppstå t.ex. i den situationen då en hyresvärd saknar bestämmande inflytande i samfällighetsföreningen och möjlighet att ensidigt påverka förvaltningen av byggnaden eftersom bestämmanderätten tillkommer ägarna till ägarlägenheterna. Det finns en risk för konkurrerande viljor, t.ex. att ägarna till ägarlägenheterna har andra önskemål än hyresvärderna/hyresgästerna om hur huset ska skötas, vilka renoveringar som ska göras, etc. Motsvarande typ av motsättningar har iakttagits bl.a. vid vissa ombildningar av hyresrätter till bostadsrätter, mellan dem som köpt sina lägenheter och dem som valt att bo kvar som hyresgäster. Detta var något man pekade på när majoritetskravet för ombildning av hyresrätter till bostadsrätter höjdes från enkel majoritet till två tredjedels majoritet.<sup>8</sup> Där uppmärksammades problemet med blandade boendeformer i ett och samma hus och att det kunde finnas negativa konsekvenser för dem som valde att inte delta i ombildningen. Regeringen ansåg att det fanns skäl för att anta att ju fler hyresgäster som deltar i ombildningen, desto mindre blir risken för motsättningar mellan de boende, därav det höjda majoritetskravet.

Det kommer inte att vara möjligt att helt undvika risken för motsättningar av detta slag vid omvandlingar till ägarlägenheter, Hur stor denna risk är har givetvis samband med på vilket sätt en partiell omvandling utformas. En omvandling av hela byggnaden gör dock att man i förlängningen kan minska risken för problem som har sin grund i att det i en byggnad finns såväl ursprungliga hyresgäster som ägare till ägarlägenheter.

En annan aspekt på frågan om samverkan vid partiell omvandling handlar bl.a. om i vilken form samverkan ska ske mellan å ena sidan hyresvärderna/hyresgästerna och ägarna till ägarlägenheterna. Om det bara finns ett fåtal ägarlägenheter i en större byggnad, kan man fråga sig om en samfällighetsförening är den bästa lösningen och hur t.ex. fördelningen av röstetal inom samfälligheten ska ske för att frågan om inflytande över husets skötsel m.m. på ett rättvist sätt ska spegla ägarförhållandena. Andra lösningar kan föra med sig andra typer av problem. Frågan om samverkansformer kommer att beröras längre fram.

---

<sup>7</sup> Blok, Ejerlejligheder, s. 149.

<sup>8</sup> Se prop. 1998/99:101 s. 11 f.

*Eventuellt ökade kostnader för fastighetsbildningsförrättningar*

En omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter kräver att fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning för att fastigheten ska delas upp i ägarlägenhetsfastigheter. Frågan prövas vid en förrättning för vilken avgifter tas ut, normalt efter tidsåtgång. Om fastighetsägaren väljer att bara omvandla vissa lägenheter och senare önskar omvandla ytterligare lägenheter innebär det att han eller hon på nytt måste ansöka om fastighetsbildning, vilket innebär ytterligare kostnader. Denna omständighet minskar nyttan av en partiell omvandling.

*Finns det ett reellt behov?*

En annan fråga man måste ställa är om det finns ett behov av att kunna omvandla delar av en byggnad. Blir skillnaden så stor i praktiken om hela eller bara en del av byggnaden omvandlas? De hyresgäster som vill bo kvar ska ha rätt till det och det finns ingen begränsning i tiden för hur länge de kan vara kvar som hyresgäster med samma rättigheter som före omvandlingen (vårt förslag i kapitel 12). Det troliga är att även om hela byggnaden omvandlas, så kommer inte alla hyresgäster att vilja eller kunna köpa sin lägenhet. Detta medför, även om en del av lägenheterna säljs till någon annan, att ett antal hyresgäster kommer att bo kvar i huset, förmodligen under en längre tid, som just hyresgäster. Behov av att kunna omvandla bara delar av en byggnad borde främst finnas i de fall det handlar om mycket stora byggnader, med ett stort antal lägenheter och där det närmast inte framstår som rimligt att fastighetsägaren ska behöva omvandla samtliga lägenheter.

*Ägarlägenhetsutredningens ståndpunkt 1982*

Avslutningsvis kan nämnas att en tidigare ägarlägenhetsutredning i sitt betänkande (SOU 1982:40 s.107) apropå frågan om en omvandlings omfattning uttalade som sin åsikt att en omvandling borde förutsätta att hela byggnaden omfattas och att samtliga lägenheter indelas till ägarlägenheter. Som skäl för detta anfördes bl.a. att de praktiska förvaltningsformerna förutsågs bli mycket svårbemästrade annars.

#### 7.4.4 Överväganden och förslag

**Förslag:** En omvandling av hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter ska som huvudregel omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. En del av en byggnad kan enligt dagens regler avstyckas och bilda en egen fastighet. En sådan del av en byggnad, t.ex. en trappuppgång med omkringliggande lägenheter, ska anses som en egen byggnad vid tillämpning av regeln att omvandlingen ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad.

Det ska också vara möjligt att dela upp en byggnad ”på höjden” för att få till stånd ägarlägenheter på t.ex. vissa våningsplan. Byggnaden ska kunna delas upp i två eller flera fastigheter när syftet är att omvandla lägenheterna inom den nybildade fastigheten till ägarlägenheter. Det krävs då att samtliga fastigheter är lämpliga förvaltningsobjekt och att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av fastigheten. Kravet på *mer ändamålsenlig förvaltning* i 3 kap. 1 a § första stycket 3 b FBL ska inte gälla vid tredimensionell fastighetsbildning som har till syfte att ägarlägenheter ska bildas i den eller de nybildade fastigheterna.

#### *Utgångspunkt: total omvandling*

I de flesta länder finns ett krav på att en omvandling ska omfatta hela byggnaden. Det finns mycket som talar för att en sådan lösning är den lämpligaste. Inte minst är det en tydlig och enkel reglering som inte leder till svåra gränsdragningar. Det är också den lösning som kräver minst lagreglering, vilket i sin tur innebär ett enklare och mer lättöverskådligt system. Det som talar emot en sådan lösning är att det i dag är möjligt att i samma byggnad ha både ägarlägenheter och lägenheter upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt. Mot den bakgrunden kan det vara svårt att försvara att andra regler ska gälla vid omvandling av befintliga bostäder.

De tänkbara svårigheter och problem som en partiell omvandling riskerar att föra med sig när det gäller omvandling av byggnader med befintliga bostäder, som vi har redogjort för ovan, motiverar dock enligt vår mening en mer långtgående inskränkning av möjligheten att omvandla än vad som gäller vid ombildning av lokaler etc. till ägarlägenheter. Utgångspunkten vid omvandling i



det befintliga bostadsbeståndet bör därför, precis som anges i våra direktiv, vara att samtliga lägenheter i en byggnad ska omfattas av en omvandling. Det innebär också, menar vi, att det för att det ska vara tillåtet med partiell omvandling måste finnas ett verkligt behov av en sådan lösning, för att motivera ett system som är förenat med de nackdelar som vi har redovisat här.

### *Behov av partiell omvandling av stora byggnader*

När det gäller frågan om partiell omvandling ska vara möjlig eller inte finns det några situationer som vi har uppmärksammat, där det skulle kunna finnas ett behov av att kunna omvandla bara en del av en byggnad. Den ena gäller hus med ett flertal trappuppgångar. Den situation vi närmast tänker på är den med stora byggnader med hundratalet lägenheter och där det faktiskt finns en möjlighet att göra en rimlig uppdelning av byggnaden, t.ex. så att varje trappuppgång med tillhörande lägenheter bildar en egen fastighet. I dessa fall framstår det närmast som orimligt att fastighetsägaren skulle vara tvungen att omvandla alla lägenheter i byggnaden. Enligt vår bedömning skulle emellertid denna situation i många fall kunna lösas även om det inte är tillåtet med partiell omvandling. I sådana fall är det nämligen möjligt att genom traditionell fastighetsbildning (dvs. inte tredimensionell fastighetsbildning) avstycka en del av byggnadskroppen – i vårt exempel en trappuppgång med tillhörande lägenheter – och låta den bilda en egen fastighet. Därefter kan man omvandla lägenheterna i den delen (lägenheterna i byggnaden på den nya fastigheten) till ägarlägenheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Detta förutsätter givetvis att vissa andra villkor i FBL är uppfyllda, bl.a. lämplighetsvillkoren, och att det bedöms lämpligt att bilda ägarlägenheter i den avstyckade delen. Vidare krävs att det som kommer att återstå av den ursprungliga fastigheten också utgör en lämplig fastighet.

En annan situation där det skulle kunna finnas behov av motsvarande uppdelning är när en byggnad består av ett större antal våningsplan, dvs. är stor ”på höjden” i stället för på längden som i det föregående exemplet. En fastighetsägare skulle kanske vilja omvandla lägenheterna på några våningsplan. Det går emellertid i det fallet inte att göra en motsvarande uppdelning som den vi har redogjort för ovan i fråga om byggnader som är stora ”på

längden”. Det kräver nämligen att fastigheten delas upp i flera fastigheter genom tredimensionell fastighetsindelning och att man därefter bildar ägarlägenheter i en av fastigheterna. Nuvarande regler för bildande av tredimensionella fastigheter tillåter dock inte sådan fastighetsbildning.

Bild 1

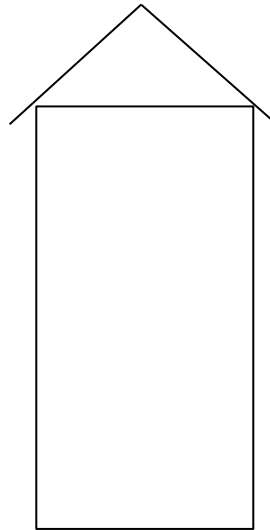


Bild 2

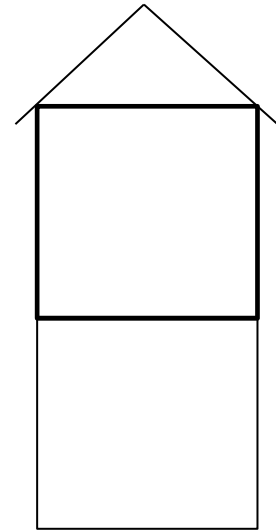


Bild 1 illustrerar ett flerfamiljshus med hyreslägenheter i hela byggnaden. Bild 2: En sådan byggnad som avses i bild 1 kan inte med dagens regler delas upp i två skilda flerbostadsfastigheter.

Det finns uppenbarligen goda skäl som kan åberopas för att tillåta sådan partiell omvandling ”på höjden” som vi diskuterar här. Vi bedömer att de svårigheter som är förknippade med en mer långtgående form av partiell omvandling inte gör sig gällande fullt ut i detta fall. Den omständigheten att det finns möjlighet att dela upp en byggnad som är stor ”på längden” i flera fastigheter för att kunna bilda ägarlägenheter i någon del kan vidare åberopas för att det bör vara möjligt också i dessa fall, även om man kan anta att riskerna för konflikter är större än vid

en uppdelning på längden. I de följande avsnitten diskuterar vi hur man bäst kan åstadkomma en ordning som medger partiell omvandling i dessa fall.

### *Kravet på mer ändamålsenlig förvaltning*

Ett av kraven för att tredimensionell fastighetsbildning ska vara tillåten är att åtgärden är *ägnad att leda till en mer ändamålsenlig förvaltning* (3 kap. 1 a § första stycket 3 b FBL).<sup>9</sup> Det innebär, enligt vad som uttalades i propositionen, att det normalt sett inte är möjligt att genom tredimensionell fastighetsindelning dela upp ett flerbostadshus i skilda flerbostadsfastigheter (jfr bild 1 och 2 ovan).<sup>10</sup> Denna bestämmelse är inte tillämplig när det är fråga om att bilda ägarlägenheter i en byggnad (se 3 kap. 1 b § tredje stycket FBL). Däremot förhindrar den att ett flerbostadshus delas upp i två (eller flera) tredimensionella flerbostadsfastigheter och att lägenheterna i en av fastigheterna därefter ombildas till ägarlägenheter. Ett flerbostadshus som består av några våningsplan med hyreslägenheter och några med bostadsrätter går t.ex. inte, med dagens regler, att dela upp i två skilda fastigheter.

Kravet på mer ändamålsenlig förvaltning syftar till att förhindra en onödig uppsplittring av befintliga fastigheter. När man i propositionen diskuterade förutsättningarna för när tredimensionell fastighetsindelning skulle vara möjlig var en allmän utgångspunkt att en sådan indelning skulle kräva vinster ur förvaltningssynpunkt för att få genomföras. Man pekade på att behovet av att kunna dela upp en fastighet i flera tredimensionella fastigheter främst hade sin grund i att fastighetsrättsligt kunna trygga större, kapitalkrävande och många gånger komplicerade anläggningar med flera verksamhetsutövare. Ett annat behov som hade identifierats var bl.a. bostadsrättsföreningar som kunde vilja renodla sin verksamhet genom att överföra ansvaret för kommersiella lokaler i det hus som föreningen äger till någon som är inriktad på förvaltning av sådana lokaler. Även påbyggnad på befintliga byggnader av antingen lokaler eller bostäder var ett annat fall där det kunde finnas behov av tredimensionell fastighetsindelning bl.a. för att underlätta finansieringen av ett sådant byggprojekt (detta regleras i andra

<sup>9</sup> I kapitel 14 redogör vi närmare för villkoren för att bilda tredimensionella fastigheter. Se även kapitel 3 för en mer översiktlig redogörelse.

<sup>10</sup> Prop. 2002/03:116 s. 59 f och s. 141 f.

ledet i 3 kap. 1 a § första stycket 3 b FBL: åtgärden ska vara ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen).

I andra situationer än de nu nämnda var behovet av tredimensionell fastighetsindelning enligt regeringens uppfattning inte särskilt påtagligt. Därför fanns det normalt inte anledning att tillgodose exempelvis önskemål om skiktning av befintliga flerbostadshus i flera bostadsfastigheter. Inte heller fanns det normalt anledning att dela upp affärsbyggnader i flera affärsfastigheter. I båda fallen bedömde regeringen att en tredimensionell indelning väsentligt skulle öka riskerna för en på lång sikt skadlig uppsplittning av homogena förvaltningsenheter.<sup>11</sup>

Det krävs alltså en viss *nyttoeffekt* för att tredimensionell fastighetsindelning ska vara tillåten. När det gäller förvaltningskriteriet uttalade regeringen i författningskommentaren följande<sup>12</sup>:

Klarläggs det att vinster i förvaltningshänseende skulle uppnås om ansvaret för förvaltningen av anläggningen delas upp på de skilda verksamhetsutövarna, bör en motsvarande fastighetsbildning kunna medges. I normala fall torde det dock från förvaltningssynpunkt vara lämpligare att en anläggning förvaltas genom en enda fastighetsägare/hyresvärd än att förvaltningen splittras på ett flertal fastighetsägare. I sådana fall föreligger inte förutsättningar att tillämpa det nu aktuella rekvisitet. En fastighetsbildning som innebär att exempelvis ett befintligt kontorshus delas in i skilda kontorsfastigheter eller att ett befintligt flerbostadshus delas in i skilda flerbostadsfastigheter kommer därmed inte att kunna genomföras.

I författningskommentaren anförde regeringen vidare att lantmäterimyndigheten måste beakta intresset av en ändamålsenlig förvaltning även när fastighetsbildningen motiveras enbart av att den är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Det kan noteras, att det här handlar om nybyggnation och inte befintliga fastigheter. I det sammanhanget uttalade regeringen följande<sup>13</sup>:

Fastighetsbildningen bör sålunda inte medges annat än om det framgår såväl att den avsedda fastigheten blir ett lämpligt förvaltningsobjekt som att förvaltningen av anläggningen i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt. Det medför att en mera långtgående uppsplittning av anläggningen på flera fastigheter knappast kan accepteras. Så bör det exempelvis inte vara möjligt att bilda särskilda fastigheter av varje våningsplan i ett planerat tiövåningshus. Det sistnämnda gäller oavsett

---

<sup>11</sup> A. prop. s. 59 f.

<sup>12</sup> A. prop. s. 141 f.

<sup>13</sup> A. prop. s. 142.

om, när det gäller bostäder, varje sådan enhet uppfyller det särskilda villkor om minst fem bostadslägenheter som uppställs i punkten 4. Däremot bör det inte möta hinder mot en mindre långtgående uppdelning, såsom en fördelning av anläggningen på några fastigheter som var och en är av påtaglig storlek. Normalt torde bestämmelserna i förevarande punkt inte heller förhindra en fastighetsbildning som innebär att ett utrymme ovanpå en befintlig anläggning avskiljs till en särskild fastighet, om syftet är att bebygga utrymmet med en påbyggnad av någorlunda storlek (jfr även punkten 4). Detta gäller oavsett om den befintliga anläggningen är avsedd för samma ändamål som den avsedda tillbyggnaden och, i fråga om bostäder, upplåtelseformen är densamma i den befintliga anläggningen som i den planerade påbyggnaden.

### *Lantmäteriets utvärdering av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning*

Lantmäteriet gjorde år 2007, i samråd med Justitiedepartementet, en utvärdering av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. I sin rapport<sup>14</sup> kritiserar Lantmäteriet förvaltningskriteriet så som det är utformat i lagtexten och föreslår att det ändras. Lantmäteriet föreslår att samma kriterium som tillämpas vid nybyggnation, dvs. att en nybildad tredimensionell fastighet ska vara en lämplig förvaltningsenhet, bör gälla även för tredimensionell fastighetsbildning inom redan uppförda byggnader.

Lantmäteriet anför bl.a. följande skäl för ändring av förvaltningskriteriet. Bestämmelsen hindrar fastighetsbildning för att bilda vissa fastigheter (förvaltningsenheter) som borde vara rationella såväl från allmän som från enskild synpunkt. Bestämmelsen innebär att lämplighetsprövningen sker på annat sätt vid bildandet av tredimensionella fastigheter än vad den gör vid annan fastighetsbildning genom att prövningen tar sikte på förändringen och inte, som vid annan fastighetsbildning, på att det blir ett godtagbart slutresultat. Dessutom innebär den att olika bedömningsgrunder tillämpas när i princip samma typ av fastighetsbildning ska genomföras, beroende på om det är en befintlig anläggning det handlar om eller en ny. Det är alltså tillåtet att bygga på en fastighet med bostäder med ytterligare bostäder, men det är inte tillåtet att dela upp en befintlig fastighet med bostäder i två fastigheter som båda innehåller bostäder.

---

<sup>14</sup> *Tredimensionell fastighetsindelning – uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar* (LMV-rapport 2007:15).

I likhet med vad som gäller vid annan fastighetsbildning bör regleringen ta sikte på att situationen *efter* fastighetsbildningen är lämplig. Tredimensionell fastighetsbildning bör alltså kunna ske så länge som de fastigheter som ny- eller ombildas kan anses vara lämpliga från förvaltningssynpunkt. Det innebär att syftet med bestämmelsen – att fastighetsindelningen inte splittras på ett sådant sätt att det uppstår olämpliga förvaltningsenheter – fortfarande är uppfyllt. Lantmäteriets förslag är att bestämmelsen ändras på så sätt att det enda kriteriet ska vara att tredimensionell fastighetsbildning ska vara tillåten om det står klart att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen.<sup>15</sup> Lantmäteriets förslag i denna fråga har ännu inte lett till någon ändring i lagstiftningen.

#### *Bör kravet på mer ändamålsenlig förvaltning justeras?*

Kravet på mer ändamålsenlig förvaltning lägger alltså hinder i vägen för att dela upp en byggnad som är stor ”på höjden” på motsvarande sätt som är möjligt för en fastighet som är stor ”på längden”. Som vi redan har beskrivit sker en uppdelning av en byggnad på längden genom traditionell fastighetsbildning och inte tredimensionell fastighetsbildning. Olika regler gäller för dessa former av fastighetsbildning.

För att kunna göra motsvarande uppdelning av en byggnad på höjden krävs alltså att förvaltningskravet justeras. Kravet på mer ändamålsenlig förvaltning gäller inte för ägarlägenheter, eftersom bestämmelsen syftar till att motverka det som ägarlägenheterna innebär, nämligen en uppsplittring av fastighetsbeståndet. Här kan man för övrigt notera att när bestämmelsen tillkom så fanns inte möjligheten att bilda ägarlägenheter. De reglerna har alltså tillkommit i efterhand.

Lantmäteriets förslag till ändring av kravet på mer ändamålsenlig förvaltning gäller all tredimensionell fastighetsbildning. Vårt uppdrag avser ägarlägenheter och vår diskussion här gäller därför endast vilka krav som bör ställas upp för att få en ändamålsenlig reglering av ett omvandlingsförfarande. Vi bedömer inte att det finns något hinder mot att ha ytterligare särregler som ska gälla vid omvandling.

---

<sup>15</sup> A.a. s. 127 ff.

Som vi tidigare har redovisat bedömer vi att en uppdelning bör kunna ske på höjden i vissa fall, även om det kan vara förknippat med vissa nackdelar. I fråga om utformningen av en bestämmelse som gäller uppdelning av en befintlig byggnad på flera fastigheter kan man lämpligen knyta an till vad regeringen anförde i frågan om uppdelning av en byggnad på olika fastigheter i samband med nyproduktion. De synpunkterna kan läggas till grund för utformningen.

Ett grundläggande krav ska alltså vara att åtgärden är *ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning* av byggnaden. Fastigheten ska efter fastighetsbildningen bli ett lämpligt förvaltningsobjekt och förvaltningen av anläggningen i dess helhet ska kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt. I detta ligger att fastigheten först ska fördelas på några fastigheter som var och en är av påtaglig storlek. För att säkerställa att ägarlägenheter verkligen bildas och för att förhindra kringgåenden bör det också vara ett krav att den första uppdelningen av fastigheten och den efterföljande ombildningen till ägarlägenheter sker samtidigt. Vi kan inte se att ett sådant förfarande skulle innebära större risker för onödiga uppsplittringar av det befintliga beståndet än bildandet av ägarlägenheter i sig.

Ett exempel kan åskådliggöra hur vårt förslag är tänkt att fungera:

Bild 3

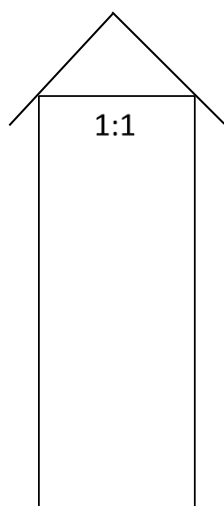


Bild 4

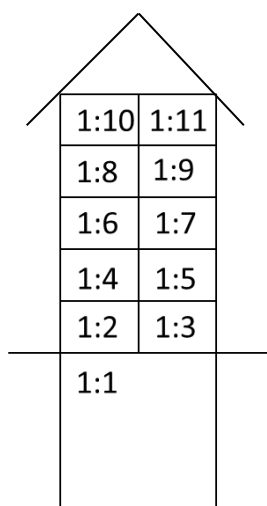


Bild 3 illustrerar ett flerbostadshus med hyreslägenheter. Byggnaden kan med vårt förslag delas upp i två fastigheter. De översta fem våningarna bildar en tredimensionell fastighet och samtidigt omvandlas alla lägenheter inom den tredimensionella fastigheten till ägarlägenheter (bild 4).

Bild 5

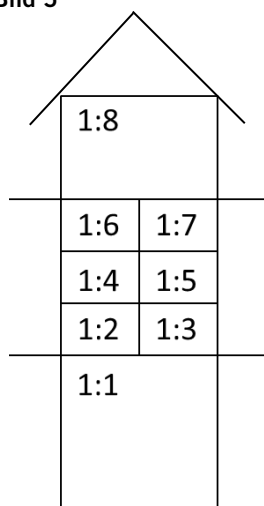


Bild 6

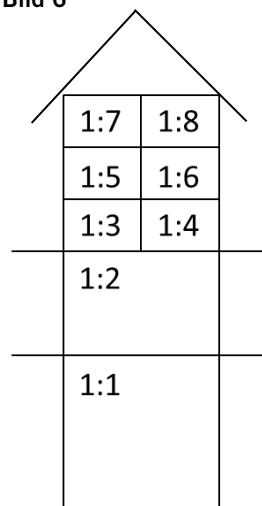


Bild 5 och 6 illustrerar på två olika sätt ett flerbostadshus med hyreslägenheter uppdelat i tre fastigheter, varav två tredimensionella fastigheter, samtidigt som ägarlägenheter har bildats i en av fastigheterna. För att sådan fastighetsbildning som gjorts på bilderna ska vara tillåten krävs att de allmänna reglerna för tredimensionell fastighetsbildning är uppfyllda, alltså bl.a. kravet på mer ändamålsenlig förvaltning. Det är inte sannolikt att den skulle anses uppfylla kraven, eftersom det är fråga om att dela upp en byggnad med bara bostäder i flera fastigheter med bostäder. Ett alternativ skulle kunna vara att omvandla lägenheterna i båda de nybildade fastigheterna till ägarlägenheter, förutsatt att bl.a. kravet på ändamålsenlig förvaltning är uppfyllt. En sådan fastighetsbildning skulle vara i enlighet med vårt förslag till partiell omvandling.

Vårt förslag innebär att lokaler enligt huvudregeln ingår i stamfastigheten, om de inte kan avstyckas enligt allmänna regler.



## 7.5 Flera byggnader på samma fastighet

**Bedömning:** Det finns inte skäl att införa ett krav på att en omvandling måste omfatta samtliga byggnader på en fastighet.

En annan fråga är om man ska ställa upp ett krav på att lägenheterna i samtliga byggnader som finns på en fastighet ska omvandlas.

Vår utgångspunkt är att det ska finnas så få restriktioner och krav som möjligt för att systemet med omvandlingar ska fungera på bästa sätt. Det kan konstateras att när det gäller bildandet av ägarlägenheter i dag finns det inte något krav på att samtliga byggnader på en fastighet måste omfattas. Det finns inte heller några direkta fastighetsbildningsskäl som talar för att det måste finnas ett sådant krav. Vidare innebär våra förslag i föregående avsnitt att vi föreslår en form av partiell omvandling. De skäl som tidigare har anförts mot partiell omvandling gör sig uppenbarligen gällande i ännu mindre utsträckning när det är fråga om uppdelning av bara en av flera byggnader på en fastighet. Viss samverkan mellan byggnaderna skulle kunna bli aktuell. Det saknas dock skäl att tro att problemen skulle bli så stora om det i olika byggnader finns olika boendeformer, att det i sig utgör skäl för att införa ett krav på att samtliga byggnader ska omvandlas.

Mot denna bakgrund bedömer vi att det inte finns tillräckliga skäl för att införa ett krav på att samtliga byggnader på en fastighet måste omvandlas till ägarlägenheter. Frågan om omvandlingens omfattning i detta avseende, om samtliga byggnader på fastigheten eller bara någon ska omvandlas, kan i stället överlämnas till fastighetsägaren och eventuella köpare att avgöra. De har då möjlighet att hitta den lämpligaste lösningen i det enskilda fallet.

## 8 Hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna

### 8.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel

När fastighetsbildning har skett kan det bli aktuellt med överlåtelse av ägarlägenheterna. Fastighetsägaren har enligt huvudregeln rätt att fritt överlåta lägenheterna. Enligt våra direktiv är ett av de grundläggande syftena med en omvandling att ägarlägenheterna ska komma befintliga hyresgäster till godo. Avsikten med en reglering som tillåter omvandling till ägarlägenheter ska vidare inte vara att fastighetsägaren ska omvandla för att sälja till andra än hyresgästerna. Dessa bör därför vara tillförsäkrade möjligheten att få köpa sina lägenheter när de omvandlas.

I detta kapitel kommer vi inledningsvis att behandla frågan om hyresgästerna ska ha en rätt att före andra köpa lägenheterna. Om de ska ha en sådan rätt uppkommer frågan hur den ska utformas, i första hand enligt vilken modell. Här finns olika tänkbara alternativ. Ett sätt att utforma en ”förvärvsrätt” till de nybildade ägarlägenheterna är att fastighetsägaren ska vara skyldig att efter omvandlingen erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna. Ett annat är att fastighetsägaren, när han eller hon beslutar sig för att sälja lägenheten, ska vara skyldig att först erbjuda hyresgästen att köpa den. I detta kapitel behandlar vi bara de övergripande frågorna om hyresgästernas förvärvsrätt. I kapitel 9 och 10 diskuterar vi den närmare utformningen av hyresgästernas rätt att köpa lägenheten/fastigheten.

### 8.2 Förköpsrätt i svensk lagstiftning

Enligt en sedan länge gällande rättsgrundsats är en utfästelse att sälja eller köpa fast egendom inte bindande för den som avgett utfästelsen. Bundenheten uppkommer först sedan parterna har

undertecknat en formaliserad köpehandling. Denna rättsgrundsats innebär också att avtal om förköpsrätt till fast egendom inte är bindande.

I svensk rätt har det dock från tid till annan förekommit att man för olika ändamål och med olika konstruktioner har tillerkänt det allmänna eller enskilda rätt att före annan få köpa fast egendom. Sådana begränsningar i den principiellt fria överlåtelseätten har ofta benämnts förköpsrätt. Tidigare hade kommuner i vissa situationer förköpsrätt till fast egendom genom *förköpslagen* (1967:868). Den lagen upphävdes under år 2010, eftersom den inte längre ansågs fylla sitt syfte. Förköpsrätten enligt förköpslagen innebar att kommunen hade möjlighet att träda in i köparens ställe och köpa fastigheten av säljaren på de villkor som hade avtalats mellan honom och köparen. Denna form av förköp avvek från vad som annars hade varit den vanliga vid förköp av fast egendom, nämligen en legal lösningsrätt riktad mot en förvärvare av egendomen. Ofta har denna lösningsrätt varit kombinerad med en möjlighet eller skyldighet för fastighetsägaren att genom s.k. hembud erbjuda fastigheten på vissa villkor till den förköpsberättigade, när det blev aktuellt med en försäljning.

*Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt* liksom *lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället* ger vissa grupper förtursrätt till köp av fast egendom. Den förstnämnda lagen, även kallad *ombildningslagen*, syftar till att underlätta övergång från hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt genom att hyresgästerna i ett hyreshus har möjlighet att under vissa förutsättningar köpa hyresfastigheten med förtur, om hyresvärden väljer att sälja fastigheten. Lagen ger inte bostadsrättsföreningen eller den kooperativa hyresrättsföreningen någon generell rätt att köpa fastigheten, utan det är först när fastighetsägaren vill sälja fastigheten som lagens regler blir aktuella. Fastighetsägaren är då skyldig att först erbjuda fastigheten till den bostadsrättsförening eller kooperativa hyresrättsförening som anmält intresse av att köpa fastigheten, innan han eller hon säljer den till någon annan. Motsvarande förtursrätt finns även för arrendatorer till köp av arrendestället. Den lagen är uppbyggd efter mönster av ombildningslagen.

### 8.3 Förköpsrätt i norsk rätt

I Norge har, som redovisats ovan (4.2), hyresgästerna en ”köprätt” när lägenheterna i en byggnad uppdelas i eierseksjoner. Rätten att köpa lägenheten är ovillkorlig och inträder oavsett om ägaren vill sälja den aktuella lägenheten eller inte. Köprätten enligt eierseksjonsloven är alltså något annat än förköpsrätt. Bestämmelsen ska ses mot bakgrund av att det när eierseksjonsloven infördes lades vikt vid att den enskilde skulle ges möjlighet att äga sitt boende. De boendes möjligheter att ta över som ägare skulle stärkas. Ett av syftena med bestämmelsen var att så långt som möjligt tillgodose hyresgästernas intressen.<sup>1</sup> Reglerna om köprätt fanns i en tidigare lag från 1983 och fördes över till den nuvarande lagen eftersom erfarenheterna varit goda och reglerna medfört att många kunnat köpa sitt boende.

Även i fall då en fastighet ägs av ett borettslag<sup>2</sup>, har medlemmarna en förköpsrätt när en andel säljs. Vid en försäljning kan medlemmen välja att träda in i ett avtal om köp på de villkor som säljaren och köparen har kommit överens om. Om flera är intresserade av att köpa andelen, har den medlem som har bott längst i föreningen företrädesrätt. I Norge har vidare kommunen i vissa situationer förköpsrätt till hyreshus.<sup>3</sup> Kommunen har då möjlighet att köpa huset för hyresgästernas räkning och dessa övertar sedan egendomen.

### 8.4 Förköpsrätt i dansk rätt

I dansk rätt finns i *lejeloven* (100–105 §§) en form av förköpsrätt för hyresgästerna i ett hus när detta ska säljas. Fastighetsägaren har en *tilbudspligt*, som innebär att han eller hon alltid ska erbjuda hyresgästerna att överta egendomen på andelsbasis, innan försäljning sker till någon annan. Fastighetsägaren fullgör sin skyldighet genom att till alla hyresgäster lägga fram ett anbud om att en av de boende bildad andelsägarförening kan köpa egendomen för samma pris och på samma villkor som säljaren kan få vid försäljning

<sup>1</sup> Ot. prp. nr 48 (1981–82), s. 11.

<sup>2</sup> Ett borettslag är en andelsförening som har till ändamål att skaffa sina andelsägare boende genom att uppföra eller hyra ut andelar i ett bostadshus. Byggnader och tomt ägs av andelsägarna gemensamt. Att äga en andel i ett borettslag innebär att man har en bruksrätt till en bestämd lägenhet.

<sup>3</sup> Se Lov om kommunal forkjøpsrett til leiegårder.

till tredje man. Denna skyldighet gäller fastigheter som uteslutande används för bostadsändamål, om fastigheten innehåller minst sex lägenheter, och andra fastigheter om de innehåller minst 13 bostadslägenheter. Den gäller inte vid försäljning till bl.a. staten eller kommunen. Dessutom finns undantag för familjerättsliga förvärv. Det sägs uttryckligen i lagen att reglerna inte gäller för egendomar som är uppdelade i ägarlägenheter (100 § 3 st. och 101 § 2 st. lejeloven). När en egendom uppdelas i ägarlägenheter har alltså hyresgästerna inte någon förköpsrätt till lägenheterna.

## 8.5 Bakgrunden till ombildningslagen

1978 års bostadsrättskommitté hade till uppgift att föreslå statliga åtgärder i syfte att främja ett ökat boendeflytande i bostadsrättsform genom en mera omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt. I sitt betänkande, *Från hyresrätt till bostadsrätt* (SOU 1981:74), som låg till grund för ombildningslagen, diskuterade utredningen frågan om förköpsrätt för hyresgäster (s. 169 f.). Där konstaterades inledningsvis att ett fastighetsköp utan tvångsinslag är det mest önskvärda, om hyresgästerna vill ta över den fastighet de bor i för att gå över till bostadsrätt. Utredningen konstaterade att hyresgästerna inte har samma möjligheter som andra presumtiva köpare att köpa fastigheten, vilket väsentligen hängde samman med att hyresgästerna ofta inte var organiserade och därför inte hade samma förhandlingsberedskap som enskilda personer, bolag eller andra tänkbara köpare. De har dessutom inte den finansiella beredskap som krävs för att kunna konkurrera med andra köpare.

Utredningen ansåg att hyresgästerna, när det blir aktuellt med försäljning, i de fall det finns en majoritet som vill gå över till bostadsrätt, alltid borde ha en reell möjlighet att köpa fastigheten. Enligt utredningens bedömning borde vidare en förköpslagstiftning leda till att fastighetsägaren i första hand på frivillig väg försöker nå en uppgörelse med hyresgästerna om köp. En lagstiftning skulle också ha en prisdämpande effekt på så sätt att hyresgästerna inte skulle betala mer än det marknadsvärde som fastigheten har som hyresobjekt. Från samhällsekonomisk synpunkt sågs förköpsrätten som ett medel att tillgodose en allmän bostadspolitisk målsättning om en ökad övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Ett förköpsinstitut skulle enligt utredningen markera

samhällets positiva inställning till övergångar. Utredningen noterade dock att en förköpsreform även skulle innebära problem och utgöra ytterligare ett ingrepp i fastighetsägarens rådighet över sin egendom. En förköpsreform skulle även ställa stora krav på samtliga inblandade parter. Utredningen pekade här på risken för konkurrerande uppfattningar eller viljor bland hyresgästerna i olika frågor som blir aktuella i samband med köp.

## 8.6 Överväganden och förslag

### 8.6.1 Hyresgästens rätt att köpa lägenheten

**Förslag:** När en lägenhet omvandlas till ägarlägenhet ska den som hyr lägenheten ha rätt att före andra köpa lägenheten. Denna förvärvsrätt ska bara gälla till den lägenhet som hyresgästen hyr.

#### *Argument för en rätt att köpa lägenheten*

En av utgångspunkterna för den reglering som vi ska ta fram är som sagt att en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter i så stor uträkning som möjligt ska komma befintliga hyresgäster till godo. En rätt att förvärva lägenheten vid omvandlingen är givetvis ett sätt att tillgodose detta och talar starkt för att hyresgästerna bör ges någon form av förvärvsrätt till den lägenhet de hyr.

Hyresgästerna ska inte kunna påverka fastighetsägarens beslut att omvandla lägenheterna till ägarlägenheter. En förvärvsrätt till den egna lägenheten skulle kunna vara ett sätt att ändå ge hyresgästen en form av inflytande över sin situation i samband med omvandlingen och en större möjlighet att undvika en ny kanske okänd hyresvärd med den osäkerhet som det kan innebära. En förvärvsrätt skulle också kunna innebära att fastighetsägaren får ett starkare incitament att nå överenskommelser med hyresgästerna om köp och kan påverka hyresgästens förhandlingsposition på ett positivt sätt. I praktiken lär det också vara så att det kan vara svårt för fastighetsägaren att hitta en köpare som är beredd att köpa en ägarlägenhet där det finns en hyresgäst som har rätt att bo kvar så länge han eller hon vill.

En sådan förvärvsrätt som diskuteras här är inte främmande för svensk lagstiftning och är inte oförenlig med situationen vid andra förvärv. Hyresgäster har i dag förtur till förvärv av den fastighet de bor i för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Denna rätt infördes för att stärka hyresgästernas ställning gentemot andra spekulanter och främja en övergång från hyresrätt till bostadsrätt och senare även till kooperativ hyresrätt.

I Norge har man haft positiva erfarenheter av hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna. Det har inneburit att fler har fått möjlighet att äga sin bostad. Ett av argumenten för ägarlägenheter är just att fler ska få möjlighet att äga sitt boende och en möjlighet till större boendeinflytande, liksom en ökad valfrihet i boendet. En förvärvsrätt skulle verka i den riktningen.

#### *Argument mot en rätt att köpa lägenheten*

En utgångspunkt i våra direktiv är att hyresgästens ställning inte ska försämrats på grund av omvandlingen, utan att hyresgästen ska ha rätt att bo kvar på oförändrade villkor. Vi lägger fram förslag som innebär att hyresgästerna ska ha en fortsatt trygg ställning efter omvandlingen. Man kan hävda att det inte finns behov av den ytterligare förstärkning som en förvärvsrätt innebär.

Hyresgästerna har vidare, förvärvsrätten förutan, möjlighet att precis som vem som helst köpa lägenheten efter omvandlingen. Man kan då fråga sig om vissa personer ska gynnas särskilt bara för att de är hyresgäster just vid tidpunkten för omvandlingen på så sätt att de får en rätt att före andra köpa lägenheten, kanske på bättre villkor. Situationen är densamma som vid ombildning till bostadsrätter. I de fallen har hyresgästerna i många fall kunnat göra stora vinster på att köpa sina lägenheter vid ombildningen och sedan sälja dem. Det kan dock noteras att ett skäl för en förtursrätt till köp som anfördes när ombildningslagen infördes var att hyresgästerna gemensamt inte hade samma möjligheter som andra köpare att köpa fastigheten. Detta argument gör sig inte gällande i den situation som vi behandlar, eftersom det inte är fråga om köp av hela fastigheten utan bara av enstaka lägenheter. Hyresgästen kan i vårt fall generellt sett inte anses ha sämre möjligheter än någon annan att köpa lägenheten.

Det tyngsta argumentet mot en förvärvsrätt för hyresgästerna är emellertid att en sådan rätt – beroende på hur systemet utformas –

kan innebära ett ingrepp i och en inskränkning av fastighetsägarens rätt att råda över sin egendom och att undantag görs från huvudregeln om fri överlåtelse. Egendomsskyddet är, som framgått tidigare (se kapitel 7), starkt och inskränkningar ska göras med försiktighet.

### *Sammanfattande bedömning*

Vid en sammanvägd bedömning av argumenten för och emot en förvärvsrätt anser vi att de positiva konsekvenserna för hyresgästerna med en förvärvsrätt överväger de eventuella nackdelar en sådan rätt kan innebära för hyresvärden och att det därför bör införas en rätt för hyresgästerna att köpa de nybildade ägarlägenheterna. På så sätt tillgodoses även önskemålet om att omvandlingen i första hand ska komma hyresgästerna till godo.

Vi menar dock, mot bakgrund av de skäl som finns för och emot en förvärvsrätt och framför allt det grundläggande syftet med en sådan rätt, nämligen skydd för befintliga hyresgäster, att den enskilda hyresgästen bara ska ha förvärvsrätt till den egna lägenheten. Det skulle föra för långt att även ge förvärvsrätt till någon annan lägenhet i huset, vars hyresgäst inte vill köpa lägenheten. I det fallet får vanliga regler för överlåtelse gälla.

### **8.6.2 Hur ska rätten att köpa lägenheten utformas?**

**Förslag:** Fastighetsägaren ska vara skyldig att i samband med omvandlingen erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna.

### *Två huvudspår*

Ska fastighetsägaren vara skyldig att erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna i samband med omvandlingen och hyresgästerna alltså få en rätt att köpa dem då? Eller ska ägaren kunna välja att bestämma om och när han eller hon vill sälja lägenheterna och hyresgästerna alltså få möjlighet att köpa lägenheterna först vid den senare tidpunkt som ägaren väljer? Vi menar att reformen förutsätter att fastighetsägaren ska ha någon form av hembudsskyldighet gentemot hyresgästen. Hur den kan utformas återkommer vi till



längre fram (kapitel 11). Den fråga vi nu ska ta ställning till är om det *dessutom* ska finnas en skyldighet för fastighetsägaren att i samband med omvandlingen erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna.

I norsk rätt gäller hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna så snart egendomen delats upp (seksjonerats). Den gäller alltså oavsett om fastighetsägaren vill sälja lägenheterna eller inte. Frågan är om det finns skäl för en så långtgående förvärvsrätt även i svensk rätt. En förvärvsrätt enligt den norska modellen utgör en mer långtgående inskränkning i fastighetsägarens rätt att förfoga över sin egendom än en hembudsmodell och är en form av tvång för fastighetsägaren att sälja bara på grund av att egendomen delats upp. En sådan ovillkorlig rätt att köpa lägenheten skulle för vår del vara i linje med utgångspunkten att hyresgästerna så långt möjligt ska kunna dra nytta av en omvandling.

Alternativ till detta skulle vara att hyresgästerna ges en rätt att före andra köpa ägarlägenheten vid det tillfälle då fastighetsägaren har bestämt sig för att sälja den nybildade ägarlägenheten. Detta skulle vara mindre ingripande för fastighetsägaren eftersom det med ett sådant system inte finns någon möjlighet att tvinga denne att sälja lägenheterna. En sådan förtursrätt skulle vara mer i linje med hur förköpsrätter tidigare har utformats i svensk rätt och skulle kunna utformas på olika sätt. Ett alternativ är att den utformas efter mönster av ombildningslagen, dvs. med en hembudsskyldighet för fastighetsägaren. Ett annat att hyresgästerna ges en förköpsrätt liknande den i den tidigare förköpslagen, där hyresgästen går in i köparens ställe i ett redan träffat avtal mellan säljaren och köparen och köper på samma villkor. Denna fråga återkommer vi som framgår ovan till senare.

### *Överväganden*

Det alternativ som bäst tillgodoser önskemålet om att omvandlingen i största möjliga utsträckning ska komma hyresgästerna till godo är det som innebär att hyresgästerna får rätt att köpa lägenheterna i omedelbart samband med omvandlingen. Detta förutsätter att det införs en skyldighet för fastighetsägaren att erbjuda hyresgästerna att köpa de nybildade ägarlägenheterna.

En fråga som det alternativet aktualiserar är om det är förenligt med egendomsskyddet enligt regeringsformen och Europa-

konventionen. Eftersom fastighetsägaren själv kan välja om han eller hon vill omvandla torde en regel som förutsätter att omvandlingen är förenad med en skyldighet att erbjuda de nybildade fastigheterna till försäljning inte stå i strid med egendomsskyddet så som det regleras i regeringsformen och Europakonventionen. En fastighetsägare som inte vill sälja fastigheten som ägarlägenheter låter helt enkelt bli att ge sig in i en omvandlingsprocess.

En annan aspekt är att en skyldighet för fastighetsägaren att erbjuda lägenheterna till försäljning i samband med omvandlingen kan leda till att fastighetsägare drar sig för att omvandla. Man kanske inte vill göra sig av med fastigheten omedelbart eller i vart fall inte direkt förlora möjligheten att ha bestämmanderätt över fastighetens förvaltning. Ett system som är utformat så att det avhåller fastighetsägare från att omvandla skulle motverka syftet med en reform och ska givetvis inte väljas.

Man kan emellertid fråga sig vad syftet med en omvandling ska vara om tanken inte är att lägenheterna ska säljas, i vart fall så småningom. Det troliga är väl också att inte alla hyresgäster kommer att vilja eller ha möjlighet att omedelbart köpa sin lägenhet, vilket innebär att fastighetsägaren under en tid kommer att äga ett antal av de nybildade ägarlägenheterna även om det införs en skyldighet att omedelbart erbjuda hyresgästerna att köpa dem.

En hembudsskyldighet för fastighetsägaren alternativt en förköpsrätt för hyresgästen först när fastighetsägaren väljer att sälja lägenheterna skulle i förlängningen innebära att hyresgästens möjlighet att köpa sin lägenhet görs beroende av om och när fastighetsägaren är villig att sälja. I den situationen ställs man inför samma problem som när det gällde frågan om partiell omvandling och likabehandling av hyresgästerna. Ur en rättviseaspekt kan denna variant vara tveksam. Vidare kan hyresgästerna med fog uppfatta det som negativt att frågan om äganderätten till lägenheten hålls svävande. Ett sådant system kan också leda till att vissa hyresgäster särbehandlas genom att fastighetsägaren ges möjlighet att rikta ett erbjudande om köp bara till dem han själv väljer. Det skulle även kunna göra det möjligt för fastighetsägaren att kringgå systemet med förköpsrätt, t.ex. genom att försöka bli av med hyresgäster eller avvakta att någon hyresgäst flyttar för att kunna sälja lägenheten till någon annan.

En annan fråga man kan fundera över är om de olika alternativen kan leda till olika resultat ekonomiskt sett för antingen fastighetsägaren eller hyresgästen. En skyldighet att erbjuda hyresgästen

att köpa lägenheten i samband med omvandlingen kan, beroende på ränteläge och situationen på bostadsmarknaden, gynna antingen fastighetsägaren eller hyresgästen. En hembudsskyldighet för fastighetsägaren innebär att han eller hon väljer när försäljningen ska äga rum och då kan anpassa detta efter vad som är förmånligt för honom eller henne, eventuellt till nackdel för hyresgästen.

### *Slutsats*

Vi anser att den mest ändamålsenliga lösningen är att det – utöver en hembudsskyldighet – införs en skyldighet för fastighetsägaren att erbjuda hyresgästerna att köpa de nybildade ägarlägenheterna. En sådan skyldighet kan framstå som mycket ingripande. Den ska dock ses mot bakgrund av hur systemet ska vara utformat i sin helhet enligt vårt förslag. Det står varje fastighetsägare fritt att välja om han eller hon vill omvandla sina hyreslägenheter till ägarlägenheter. Den fastighetsägare som väljer att omvandla väljer också att gå in i ett system som syftar till att lägenheterna ska säljas och som ska komma hyresgästerna till godo. Därför är en lösning som innebär en skyldighet för fastighetsägaren att erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna naturlig. Vårt system vänder sig till fastighetsägare som väljer att överlåta sin fastighet efter en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter och som accepterar en skyldighet att erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna. Vårt förslag innebär alltså inte att lagstiftaren inskränker enskilda fastighetsägares egendomsskydd, utan endast att fastighetsägare erbjuds ett nytt system för avyttring av hyresfastigheter.

## 9 Den närmare utformningen av rätten att köpa lägenheten i samband med omvandlingen

### 9.1 Några utgångspunkter

Hyresgästen ska alltså ha rätt att köpa lägenheten i samband med omvandlingen. När det gäller den närmare utformningen av denna rätt är det många olika aspekter som måste beaktas. Utgångspunkten är att det ska vara ett enkelt system, som är lätt att tillämpa och att det är tydligt för den enskilde vad som gäller. Det är dock ofrånkomligt att en rätt till köp innehåller detaljerade regler, som bl.a. avser formerna för överlåtelser. Detta är nödvändigt, inte minst ur ett rättssäkerhetsperspektiv. Det måste också göras flera intresseavvägningar. Fastighetsägaren och hyresgästen kan av naturliga skäl ha olika syn på de frågor som uppkommer och ha skilda intressen. Fastighetsägarens rätt och intresse av att råda över sin egendom ska ställas mot hyresgästens intresse av att ges en faktisk möjlighet att utnyttja sin rätt till köp. Det handlar i många fall om att göra rimliga avvägningar mellan dessa olika intressen. Denna intresseavvägning bör vidare göras med utgångspunkt i vad som i våra direktiv anges om avsikten med en omvandling, nämligen att det i första hand är hyresgästerna som ska köpa lägenheterna, och med beaktande av att hyresgästen i regel är den svagare parten.

De frågor som uppkommer i samband med en reglering av rätten till köp rör bl.a. vem som ska ha rätt att köpa, hur denna rätt ska ta sig uttryck, vilka tidsfrister som ska gälla samt hur köpeskillingen ska bestämmas. Sistnämnda fråga behandlar vi i nästa kapitel.

Tidigare (kapitel 8) har vi konstaterat att fastighetsägaren – förutom skyldigheten att erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna

i samband med omvandlingen – även ska ha en *hembudsskyldighet*. Det finns olika tänkbara varianter på hur ett sådant hembuds-förfarande skulle kunna utformas.

I detta kapitel föreslår vi hur hyresgästernas rätt till köp av de nybildade lägenheterna ska utformas. Det gäller den inledande rätten att köpa lägenheten. Det senare hembuds-förfarandet och dess utformning återkommer vi till i kapitel 11. Men först lämnar vi en redogörelse för dels regelverket kring hyresgästernas rätt till köp i norsk lag, dels hembuds-förfarandet enligt ombildningslagen.

## 9.2 Närmare om utformningen av hyresgästernas rätt till köp i norsk lag

Hyresgästernas rätt till köp i norsk lag har översiktligt redovisats ovan (kapitel 4). Här gör vi en mer ingående granskning av hur regleringen är utformad.

Enligt huvudregeln tillkommer rätten att köpa alla hyresgäster i den egendom som ska seksjoneras, med vissa undantag. Det krävs bl.a. att hyresavtalet är av viss längd. Att helt kortvariga hyres-förhållanden skulle medföra köprätt ansågs vid lagens tillkomst inte vara rimligt. Den som har ett hyreskontrakt som är tänkt att vara i mindre än två år, andrahandshyresgäster och de som hyr ”genomgångsbostäder”, dvs. bostäder för personer med särskilda behov (t.ex. äldre, funktionshindrade, flyktingar och studenter) har inte någon köprätt.

Utgångspunkten när det gäller *priset* är lägenhetens marknadsvärde med avdrag för kostnader som hyresgästen haft samt ett standardiserat avdrag med en femtedel. Med marknadsvärde avses det pris som ägaren skulle kunna få vid en normal försäljning. Hänsyn ska inte tas till att lägenheten är uthyrd, eftersom det beaktas genom avdraget med en femtedel. Syftet med bestämmelsen om att hyresgästen ska få ett avdrag med en femtedel är inte primärt att ge hyresgästen rätt att köpa till ett särskilt lågt pris, utan att på ett enkelt sätt ta hänsyn till att det inte rör sig om ett köp i en vanlig förhandlingssituation och att seksjonen är belastad med en hyresrätt. I propositionen påpekades att varken säljare eller köpare fritt kan välja medkontrahent, försäljningsobjekt eller tidpunkt för försäljningen när köprätten ska utnyttjas. Mot bakgrund av detta finns det inte utrymme för vanliga förhandlingar om priset. Anledningen till att man valde en standardiserad reduktion var att

man ansåg att en ordning där avdraget skulle bestämmas konkret i det enskilda fallet skulle bli mer komplicerat och mindre förutsägbart.<sup>1</sup>

Fastighetsägaren ska *snarast möjligt* lämna ett erbjudande om köp till dem som har rätt att köpa sin lägenhet. Man har ansett att det inte behövs någon exakt frist för när erbjudande om köp ska lämnas. Erbjudandet utlöser den frist som köparen har för att göra köprätten gällande. Erbjudandet ska innehålla ett bindande förslag till köpeskillning och en upplysning om hyresgästens rättigheter. Hyresgästen är inte skyldig att acceptera andra villkor för överlåtelsen än vad som framgår av lagen. Hyresgästen har tre månader på sig att acceptera fastighetsägarens erbjudande om köp. Under samma tid har hyresgästen möjlighet att begära *värdering* genom att hos domstol begära att en s.k. *takstnemnd* tillsätts och har då en månad på sig efter det att han eller hon fått del av värderingsbeslutet att acceptera erbjudandet. Båda parter kan hos domstolen begära att en ny värdering görs, genom att det tillsätts en ny takstnemnd. Blir det ett nytt värderingsförfarande, har hyresgästen ytterligare en månad på sig från det beslutet att acceptera erbjudandet om köp. Hyresgästen har vidare möjlighet att överklaga domstolens beslut att tillsätta eller inte tillsätta en ny takstnemnd. Även fastighetsägaren har en sådan möjlighet. I förarbetena uttalades att ett sådant förfarande kunde medföra en risk för att hyresgästen drar ut på försäljningen. Mot detta anfördes att möjligheten till en utomståendes värdering var en förutsättning för att köprätten skulle få ett reellt värde för den enskilde. Vidare ansågs reglerna om fördelning av kostnader för förfarandet med värderingsnämnd kunna motverka missbruk. Om värderingen blir samma eller högre än ägarens erbjudande, ska hyresgästen betala kostnaderna för värderingen. Blir en ny begäran om värdering nekad, blir den som begärt värderingen ansvarig för avgifter m.m.

---

<sup>1</sup> Tidigare hade parterna rätt att fritt avtala om köpesumman och vardera parten hade, om de inte kunde komma överens, möjlighet att kräva att köpesumman fastställdes vid en "takst", där en nämnd gjorde en värdering utifrån produktionskostnaden för ett motsvarande hus (se ot. prp. nr. 33 (1995-96) s. 46 f.).

### 9.3 Hembudsförfarandet enligt ombildningslagen

Ombildningslagen<sup>2</sup> ger hyresgästerna i ett hyreshus en möjlighet att under vissa förutsättningar köpa hyresfastigheten med förtur, om fastighetsägaren väljer att sälja fastigheten. Syftet ska vara att egendomen ombildas till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och förvärvet görs av en bostadsrättsförening eller kooperativ hyresrättsförening. Lagen ger inte en förening någon rätt att köpa fastigheten, utan det är först när fastighetsägaren vill sälja fastigheten som lagens regler blir aktuella. Fastighetsägarens erbjudande om köp kallas *hembud*.

Ombildningslagen gäller vid överlåtelse genom köp eller byte. Med sådana överlåtelser jämföras vissa associationsrättsliga förvärv. Lagen är inte tillämplig vid familjerättsliga förvärv. Det finns också några andra undantag, när hembud inte behöver göras (se 6 §).

För att hyresgästerna ska kunna köpa fastigheten med stöd av ombildningslagen är ett första krav att de bildar en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening. Om hyresgästerna är intresserade av att köpa huset för ombildning ska föreningen göra en *intresseanmälan* hos inskrivningsmyndigheten, som antecknar den i fastighetsregistret. En sådan anteckning innebär att fastighetsägaren under den tid som anmälan gäller har en hembudskyldighet i förhållande till föreningen när han eller hon vill sälja fastigheten. En intresseanmälan gäller under två år. Men om hembud sker under den tiden förlängs tiden. Då gäller anmälingen under ytterligare två år från den dag då hembudet skedde.

Hembud sker hos *hyresnämnden* genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Fastighetsägaren ska ge in ett skriftligt förslag till köpeavtal som ska innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet. Det måste vara en fullständig köpehandling och den ska, i förekommande fall, även innehålla en anteckning om samtycke till överlåtelsen från make. Förslaget till köpeavtal ska *delges* den förening som har gjort intresseanmälan och efter delgivningen får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras.

Hembudet antas genom att föreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal.

<sup>2</sup> Lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Denna tid kan förlängas till sex månader, om föreningen anmäler till hyresnämnden att den är intresserad av att köpa egendomen. Hyresnämnden ska kontrollera att hembudet antagits i rätt tid och ska meddela ett beslut i detta avseende. Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller när föreningen skriftligen underrättat hyresnämnden om att den inte antar hembudet.

Om hembudet har antagits, ska det anses som om fastighetsägaren och föreningen har slutit ett *avtal om köp* av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal. Köpet kommer till stånd den dag då hembudet antas. I fastighetsägarens förslag ska anses föreskrivet att köpebrev ska upprättas. Fångeshandlingarna utgörs av förslaget till köpeavtal och hyresnämndens beslut om att hembudet antagits. Denna reglering har lett till att det i 4 kap. 1 § tredje stycket JB gjorts ett undantag från jordabalkens krav på köpehandlingarna vid köp som gjorts enligt ombildningslagen.<sup>3</sup>

Om hembudet inte antas, kan fastighetsägaren sälja fastigheten till annan. Men så länge intresseanmälan gäller får fastighetsägaren inte sälja fastigheten till någon annan om priset är lägre eller villkoren sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs i hembudet. Fastighetsägaren är också förhindrad att sälja om hembudet innehöll villkor som var uppenbart oskäliga mot föreningen. Överlåtaren är, så länge föreningens intresseanmälan gäller, skyldig att skaffa hyresnämndens tillstånd till överlåtelsen (12 §). Detta är en *spärregel* som syftar till att i hyresgästernas intresse hindra att lagstiftningen kringgås. Överlåtelser i strid med hembudsreglerna är ogiltiga.

En utförligare redogörelse för hembudsförfarandet finns i avsnitt 13.2.2.

---

<sup>3</sup> Motsvarande undantag gäller också för förvärv efter hembud enligt arrendeförvärvslagen.



## 9.4 Överväganden och förslag

### 9.4.1 Fastighetsägarens erbjudande om köp

**Förslag:** Fastighetsägaren ska senast två månader efter det att förrättningen vann laga kraft erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna. Fastighetsägaren ska delge erbjudandet om köp med hyresgästen. Erbjudandet ska innehålla ett förslag till köpeavtal med pris och villkor för köpet. Det ska också innehålla information bl.a. om att hyresgästens besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten inte påverkas om han eller hon väljer att inte köpa lägenheten samt om hyresgästens förköpsrätt vid senare försäljning av lägenheten.

Till erbjudandet om köp ska fastighetsägaren bifoga resultatet av den värdering av lägenheterna som ska ske innan ett erbjudande om köp lämnas och ett besiktningsprotokoll som visar fastighetens skick. Erbjudandet om köp ska lämnas samtidigt till samtliga berättigade hyresgäster.

En hyresgäst som köper ett utrymme i en byggnad ska inte ha rätt att ansöka om avstyckning.

#### *Hyresgästens rätt till köp innebär en rätt att köpa hela lägenheten*

Utgångspunkten för resonemangen kring hyresgästens rätt att få ett erbjudande om köp är att hyresgästen ska köpa *hela* lägenheten. Man kan tänka sig situationer där hyresgästen bara vill eller kan köpa en del (en andel) av lägenheten<sup>4</sup>, t.ex. i det fallet att det finns två eller flera hyresgäster och inte alla är intresserade av att köpa. En ordning som innebär att hyresgästen skulle ha rätt att köpa t.ex. halva lägenheten skulle innebära att fastighetsägaren kan tvingas in i ett samägande. Det innebär en inskränkning i fastighetsägarens rådighet över sin egendom som inte är rimlig. Precis som när det gäller andra villkor för köpet kan det givetvis vara en förhandlingsfråga mellan hyresgästen och fastighetsägaren vad köpet ska omfatta. En stor lägenhet kanske kan delas upp i två. I det fallet kanske det kan vara naturligt att hyresgästen köper en del av lägenheten. Men

<sup>4</sup> När vi talar om att hyresgästen köper *en del av lägenheten* innebär det att han eller hon köper *en andel* i den fastighet som ägarlägenheten utgör. Hyresgästen blir delägare i fastigheten och kommer tillsammans med den ursprungliga fastighetsägaren att äga lägenheten med samäganderätt (jfr 4 kap. 8 § JB).

det får avgöras i det enskilda fallet efter överenskommelse mellan berörda parter. Fastighetsägarens skyldighet att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten i samband med omvandlingen innebär bara att hyresgästen har en rätt att få köpa hela lägenheten, inte andelar av den. Om hyresgästen köper en andel i fastigheten får det till följd att hyresgästens hyresrätt upphör; han eller hon kan inte vara hyresgäst hos sig själv. Det innebär att hyresgästen inte har rätt till hembud vid senare försäljning av andra andelar i fastigheten. Hyresgästen är då inte en ursprunglig hyresgäst eftersom hyresrätten har upphört.

Frågan om rätt för hyresgästen att före andra få köpa en andel av fastigheten vid försäljningar efter omvandlingen behandlar vi i avsnitt 11.3.2.

*Ska köpet ordnas med hjälp av hyresnämnden? Ska erbjudandet om köp vara bindande?*

När det gäller förfarandet i samband med att erbjudandet om köp ska lämnas finns det olika tänkbara möjligheter. En är att parterna själva hanterar överlåtelsen, en annan att den ordnas genom hyresnämnden, på samma sätt som vid ett förvärv enligt ombildningslagen. Fördelarna med att parterna själva ordnar överlåtelsen är att det är enkelt och smidigt. Ett sådant system är också mindre kostnadskrävande, i vart fall ur samhällets perspektiv. En fördel med att koppla in hyresnämnden är att risken för att det uppstår tvister mellan parterna blir mindre. Vidare innebär det ett mer rättssäkert system. Nackdelen är att det kan upplevas som ett omständligt förfarande. I det ena fallet läggs mer administration på fastighetsägaren och i det andra läggs nya arbetsuppgifter på hyresnämnden. Att hembuds förfarandet enligt ombildningslagen ofta beskrivs som komplicerat och tungrott, är också något att ta i beaktande.

Till grund för ombildningslagen låg ett förslag från 1978 års bostadsrättskommitté (SOU 1981:74). Kommittén hade i uppdrag att utreda och föreslå statliga åtgärder i syfte att främja ett ökat boendeinflytande i bostadsrättsform genom en mera omfattande övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Kommittén föreslog att parterna själva skulle hantera förfarandet och det var fastighetsägaren som skulle delge föreningen förslaget till köpeavtal. Regeringen föreslog emellertid att fastighetsägarens förslag (hem-

budet) skulle ges in till hyresnämnden, som sedan hade i uppdrag att delge föreningen. Som skäl för detta anförde departementschefen följande (prop. 1981/82:169 s. 45):

Enligt min mening torde man kunna undvika onödiga tvister om man i stället låter förfarandet starta hos hyresnämnden. Man får då till att börja med klarlagt att det är fråga om ett hembud i formell mening och att erbjudandet uppfyller de krav man bör ställa på ett hembud. Vidare får man en lätt konstaterad utgångspunkt för de frister som skall börja löpa. Utgångspunkten bör då vara den dag då handlingarna stämplas in hos hyresnämnden. Hembudet finns vidare tillgängligt hos hyresnämnden, vilket kan vara av betydelse bl.a. för andra tänkbara köpare än bostadsrättsföreningen.

Vilken väg man väljer har givetvis samband med hur man utformar reglerna i övrigt. En väsentlig fråga i sammanhanget är om fastighetsägarens erbjudande om köp ska vara *bindande* eller inte. Om man kommer fram till att det ska vara bindande – vilket det är enligt ombildningslagen – finns det större skäl att utforma förfarandet så att en myndighet medverkar. Här diskuterar vi först den frågan.

1978 års bostadsrättskommitté gjorde, med hänvisning till principen om att en utfästelse att sälja fast egendom inte är bindande, bedömningen att ett hembud inte skulle vara bindande för fastighetsägaren. Departementschefen ansåg dock att förslaget att hembudet inte skulle vara bindande för fastighetsägaren var förenat med betydande olägenheter. Att fastighetsägaren fritt skulle kunna återkalla sitt hembud kunde innebära att de kostnader som hyresgästerna lagt ner på ombildningsfrågan blev onyttiga, liksom det arbete som hyresgästerna lagt ner. Vidare anfördes att om syftet med återkallelsen är att lämna ett nytt hembud med t.ex. högre pris ändras förutsättningarna för förvärvet på ett sätt som kanske blir avgörande för föreningens möjligheter att genomföra ett förvärv. De skäl som kommittén hade anført mot en bundenhet utgjorde, enligt departementschefen, inte ett hinder mot en sådan ordning (prop. 1981/82:169 s. 45 f.)

Finns det även när det gäller köp av omvandlade hyreslägenheter skäl för att göra undantag från principen om att utfästelse att sälja fast egendom inte är bindande? Det innebär ju ett avsteg från vad som i allmänhet gäller vid försäljning av fast egendom. I 4 kap. 1 § JB föreskrivs vissa formkrav för överlåtelse av fast egendom. Enligt denna bestämmelse krävs, för att ett sådant köp ska vara giltigt, att det upprättas en köpehandling som säljaren och köparen skriver

under. Överlåtelsen blir bindande först sedan samtliga parter undertecknat överlåtelsehandlingen. Köpehandlingen ska innehålla en uppgift om köpeskilling och en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen. Överlåtelseförklaringen anger säljarens viljeyttring. Enligt ombildningslagen anses köpet ha kommit till stånd den dag då föreningen antar hembudet (11 §). Detta utgör ett avsteg från jordabalkens regler om köp av fast egendom, vilket har föranlett en särskild föreskrift i 4 kap. 1 § tredje stycket JB där ett undantag har gjorts från de i första stycket angivna kraven på en köpehandling.

Frågan om fastighetsägaren ska vara bunden av ett erbjudande om köp har samband med hur man ser på *hyresgästens svar*. Ska det vara bindande? Enligt vår mening leder en modell där fastighetsägaren är bunden av sitt erbjudande till att även hyresgästen ska vara bunden av sitt svar. Det innebär alltså i praktiken ett system som motsvarar ombildningslagens, där ett köp blir fullbordat utan sedvanliga köpehandlingar. Det är uppenbart att ett sådant system ställer krav på att en myndighet hanterar erbjudanden om köp och hyresgästernas svar på erbjudandet. Den myndighet som då ligger närmast till hands är givetvis hyresnämnden.

När det gäller frågan om parterna ska vara bundna av erbjudandet respektive svaret kan man konstatera att de argument som kan åberopas för en bundenhet vid förvärv enligt ombildningslagen bara i begränsad utsträckning gäller i den situation som vi behandlar. En omständighet som är särskilt viktig är att förhållandena är annorlunda för den enskilda hyresgästen. En skillnad mot ett hembudsförfarande enligt ombildningslagen är att där är det föreningen som är fastighetsägarens motpart. En annan är att det ska finnas en ekonomisk plan. Vidare har ett övertagande av en hel flerbostadsfastighet helt andra proportioner än en enskild persons köp av en lägenhet. Allt detta talar för att det i ombildningsfallet troligen finns andra kunskaper och överväganden bakom köpet. Ofta anlitas även en ombildningskonsult som hjälper till med ombildningen. Köp av en ägarlägenhet i den situation som vi avser kommer i allmänhet att skötas av den enskilde själv, en person som kanske helt saknar erfarenhet av fastighetsköp. Att för sådana fall föreskriva att hyresgästen ska vara bunden av sitt svar på fastighetsägarens erbjudande om köp och att avtal om köp därmed ska anses ingånget kan inte anses som den bästa lösningen. Tvärtom talar det vi nu har anfört med styrka för att man till skydd för den enskilda hyresgästen bör hålla fast vid huvudregeln för köp

av fast egendom. Detta är ju också så som köp av ägarlägenheter och andra fastigheter normalt hanteras.

Att låta fastighetsägarens erbjudande om köp vara bindande har givetvis vissa fördelar, inte minst eftersom det utgör ett skydd för hyresgästen mot återkallelse och prishöjningar. De argument som vi har fört fram mot en bundenhet har emellertid sådan tyngd att vi menar att övervägande skäl talar för att fastighetsägarens erbjudande om köp *inte* ska vara bindande. En sådan lösning skulle visserligen kunna innebära en risk för att fastighetsägaren på något sätt försöker undandra sig att sälja lägenheterna eller ändrar förutsättningarna för hyresgästens köp. Enligt vår mening är dock detta ganska osannolikt. En fastighetsägare som går in i ett omvandlingsförfarande har ju för avsikt att sälja lägenheterna och därmed ett intresse av att sälja dem. Skyldigheten att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten kvarstår. Även om erbjudandet om köp inte är bindande så kan fastighetsägaren alltså inte komma undan skyldigheten att erbjuda lägenheten till hyresgästen.

Vår slutsats att parterna inte ska vara bundna av erbjudandet och svaret innebär att ett av argumenten för att en statlig myndighet ska medverka för att hantera själva överlåtelseerna inte är relevant. Finns det då *andra skäl* till att låta förfarandet ske via en myndighet? De argument som regeringen åberopade i 1981/82 års lagstiftningsärende (återgivna ovan) för ett hembuds-förfarande via hyresnämnden gör sig gällande även i fråga om det nu aktuella förfarandet. Men det ska också beaktas att hembud enligt ombildningslagen avser en hel flerbostadsfastighet. Det är andra belopp som står på spel och andra konsekvenser av att något går fel under resans gång. Den rätt till köp som vi behandlar avser köp av en enstaka lägenhet (sett ur hyresgästens perspektiv). Köp och försäljning av lägenheter och småhus sker dagligen i stor utsträckning och utan medverkan av myndigheter. Det är därför onödigt formalistiskt att tvinga parterna att göra upp försäljningen via hyresnämnden. Vi anser inte heller att det behövs för att få ett tillräckligt säkert system. Som vi redovisar senare (9.4.6) bedömer vi inte heller att risken för missbruk av systemet motiverar att försäljningen görs upp via hyresnämnden.

Vår slutsats är alltså att det inte finns tillräckliga skäl som motiverar att en statlig myndighet medverkar i förfarandet vid hyresgästernas köp av lägenheterna. Vårt förslag utgår därför från att fastighetsägaren direkt kontaktar hyresgästen och lämnar ett erbjudande om köp till denne. När hyresgästen har svarat att han

eller hon är intresserad av att köpa lägenheten, blir nästa steg att sedvanliga köpehandlingar skrivs. Detta är i enlighet med vad som gäller vid andra köp av fast egendom och följer reglerna i 4 kap. jordabalken.

#### *När ska erbjudandet lämnas?*

Hyresgästens rätt att köpa lägenheten ska aktualiseras i samband med omvandlingen. Frågan är då när fastighetsägaren ska vara skyldig att lämna sitt erbjudande om köp. En fastighetsägare som vill omvandla lägenheterna i byggnaden till ägarlägenheter kan tänkas gå till väga på olika sätt, vilket kan innebära att ett erbjudande om köp kan lämnas vid olika tidpunkter. Ett alternativ är att fastighetsägaren redan före ansökan om fastighetsbildning sonderar terrängen och undersöker vilka av hyresgästerna som är intresserade av att köpa sina lägenheter. Kanske kommer fastighetsägaren redan i det skedet med ett erbjudande om köp till hyresgästerna. Ett annat alternativ är att fastighetsägaren redan innan fastighetsbildning har skett går ett steg längre och faktiskt säljer lägenheterna, dvs. det utrymme i byggnaden som sedan ska bli en ägarlägenhet. Ytterligare ett alternativ för fastighetsägaren är att först ansöka om fastighetsbildning och därefter lämna erbjudanden till hyresgästerna om att få köpa lägenheterna.

Att det finns så många olika handlingsvägar för fastighetsägaren innebär att det kan finnas flera olika tidpunkter för att framställa ett erbjudande om köp. Stora fördelar är förknippade med en modell som innebär att fastighetsägaren ska vara skyldig att vid en viss tidpunkt lämna ett erbjudande till hyresgästerna. Det skulle kunna vara antingen genom en bestämmelse som säger att fastighetsbildning måste ske innan erbjudande lämnas eller genom att det införs ett krav på att fastighetsägaren har lämnat ett erbjudande om köp till hyresgästerna för att fastighetsbildning ska få ske. Men frågan är om det finns skäl att på det sättet låsa fastighetsägaren vid en viss tidpunkt. Det går inte att bortse ifrån att det i det enskilda fallet kan framstå som lämpligast med den ena eller andra lösningen. För hyresgästerna generellt kan det finnas fördelar respektive nackdelar med båda varianterna. Det bör alltså vara upp till fastighetsägaren att avgöra i vilket skede av omvandlingsprocessen som han eller hon vill lämna erbjudanden om köp till hyresgästerna. Utgångspunkten – och det viktigaste – måste här

vara att alla hyresgäster får ett erbjudande samtidigt, dvs. att det införs en skyldighet för fastighetsägaren att när erbjudandet om köp lämnas, lämna det vid samma tidpunkt till samtliga hyresgäster som har rätt att köpa sin lägenhet. Erbjudandet ska också grunda sig på samma principer, på så sätt att utgångspunkterna för att bestämma priset ska vara samma för samtliga erbjudanden.

En annan fråga är om det i lagen bör anges någon bortre gräns, tidsmässigt, för när fastighetsägaren senast måste framställa sitt erbjudande. Såväl fastighetsägaren som hyresgästerna bör rimligen ha ett intresse av att frågan om försäljningen till hyresgästerna avklaras tämligen omgående. Att sätta en bortre tidsgräns menar vi är nödvändigt för att systemet med erbjudande om köp i samband med omvandlingen och den framtida förköpsrätten (se vidare kapitel 11) ska fungera. Om det inte finns någon sådan gräns finns det möjligheter för fastighetsägaren att kringgå skyldigheten att lämna erbjudanden om köp t.ex. genom att lämna erbjudanden mycket längre tid efter omvandlingen än vad som är avsett. En rimlig tidsfrist anser vi kan vara två månader från det att förrättningen där ägarlägenheterna har bildats har vunnit laga kraft.

Då beaktar vi att det är fastighetsägaren som har frågan om omvandling i sin hand och som kan styra över processen. Även om fastighetsägaren väntar med att framställa erbjudanden om köp till efter det att fastighetsbildning har skett, så har han eller hon haft en längre tid på sig att fundera igenom omvandlingen och erbjudandet om köp till hyresgästerna. Någon längre tid efter det att förrättningen har avslutats borde därför inte behövas. Detta är alltså en bortre tidsgräns och inget hindrar den fastighetsägare som vill från att lämna ett erbjudande om köp tidigare.

#### *Ska köparen ha rätt att ansöka om fastighetsbildning?*

Fastighetsägaren kan alltså välja att sälja ett utrymme i byggnaden, som sedan ska bli en ägarlägenhet. I det läget har fastighetsägaren sedan sex månader på sig att ansöka om fastighetsbildning, om inte köpet ska bli ogiltigt (jfr 4 kap. 7 § JB). Även den hyresgäst som har köpt ett utrymme av byggnaden har emellertid enligt nuvarande regler möjlighet att ansöka om fastighetsbildning (10 kap. 6 § FBL). Den situationen kan alltså uppstå att en hyresgäst ansöker om fastighetsbildning för att det utrymme som han eller hon har köpt ska avstyckas och hyresgästens ägarlägenhet bildas. I ett sådant fall

uppstår dock ett problem som hänger samman med vårt förslag (kapitel 7) att en omvandling som huvudregel ska avse samtliga bostadslägenheter i en byggnad och undantagsvis åtminstone samtliga lägenheter i en byggnadsdel inom en fastighet. Den som har köpt ett område av eller utrymme i en fastighet kan inte driva igenom en fastighetsbildning avseende mer än just det området eller utrymmet som han eller hon har köpt. För att reglera den situationen då en enstaka hyresgäst ansöker om fastighetsbildning kan man tänka sig olika lösningar. En kan vara att hyresgästen i en omvandlingssituation inte ska ha möjlighet att ansöka om fastighetsbildning, dvs. göra ett avsteg från nuvarande regler om rätt för förvärvare att ansöka om fastighetsbildning. En sådan lösning skulle innebära att lantmäterimyndigheten skulle avvisa ansökan. En annan möjlighet är att införa en bestämmelse om att en hyresgästs ansökan i det läget ska vilandeförklaras till dess att alla lägenheter kan omvandlas. Men man kan också ifrågasätta om det är motiverat att ha en särreglering för just det här fallet? Redan i dag görs ansökningar om åtgärder som inte kan genomföras, t.ex. för att fler behöver ansöka eller planändringar måste göras först.

Som vi ser det så skulle rätten för en förvärvare att ansöka om fastighetsbildning i praktiken inte fylla någon funktion i omvandlingsfallet. Vårt förslag innebär ju att samtliga lägenheter i byggnaden/byggnadsdelen måste omvandlas och en enskild hyresgäst ska givetvis inte ha möjlighet att på egen hand genomdriva en fastighetsbildning av hela byggnaden. Det finns även en kostnadsaspekt att beakta. En hyresgäst som ansöker om fastighetsbildning drar på sig kostnader om förrättningen ställs in. Vi anser därför att den lämpligaste lösningen är att föreskriva att en hyresgäst i en omvandlingssituation inte ska ha rätt att ansöka om fastighetsbildning. På så sätt undviker man också ansökningar om fastighetsbildning som inte kan leda någon vart, men som lantmäterimyndigheten ändå inte kan avsluta genom ett enkelt avvisningsbeslut.

### *Ska erbjudandet om köp delges?*

Vilka krav ska då ställas i syfte att garantera att hyresgästen får del av fastighetsägarens erbjudande om köp? Ska det finnas en skyldighet för fastighetsägaren att *delge* erbjudandet med hyresgästen? Regler om delgivning finns i delgivningslagen (2010:1932). Del-



givning innebär att en handling skickas eller lämnas till den eller de personer som har behörighet att ta emot delgivningen (eller att något av de andra förfaranden<sup>5</sup> som anges i lagen används) och att mottagandet på något sätt bekräftas. Lagen ska tillämpas när det i lag eller annan författning framgår att en handling ska eller får delges (1 §). Lagen gäller, förutom i mål och ärenden hos domstol eller annan myndighet, också när någon enskild ska se till att delgivning sker.

En annan möjlighet är att erbjudandet ska anses avlämnat när det skickats i *rekommenderat brev* under mottagarens vanliga adress. Denna variant används t.ex. i vissa hyresrättsliga sammanhang, som vid uppsägning av motpart med känd adress i landet (12 kap. 8 § fjärde stycket JB). Uppsägning anses i det fallet ha skett när uppsägningen har avlämnats till postbefordran under den söktes vanliga adress. Om hyresvärden har skickat uppsägningen på ett sådant sätt ska han eller hon anses ha fullgjort vad som ankommer på honom eller henne. Enligt den tidigare förköpslagen ansågs kommunen ha fullgjort vad som ankom på den om en underrättelse om att kommunen beslutat att utöva förköpsrätten ”avlämnats i rekommenderat brev på postanstalt inom landet för befordran till mottagarens vanliga adress” (15 § förköpslagen). Vidare används denna variant för vissa meddelanden från en bostadsrättsförening till en bostadsrättshavare enligt bostadsrättslagen (t.ex. vid tillsägelse om störningar i boendet eller om att avhjälpa brist, anmaning att betala insats eller upplåtelseavgift och tillsägelse att vidta rättelse, se 7 kap. 32 § BRL).

Ett delgivningskrav innebär ett förhållandevis tungt administrativt arbete för fastighetsägaren och måste ställas mot behovet och nyttan med att delgivning sker. I andra sammanhang är utgångspunkten att delgivning inte ska användas, om det inte framstår som nödvändigt. Om man avstår från ett krav på delgivning innebär det också att man undviker risken för att förfarandet med försäljningen onödigt fördröjs. Samtidigt utgör delgivningen en garanti för att hyresgästen har fått del av förslaget och är ett sätt att säkra att fastighetsägaren inte kringgår reglerna om hyresgästens rätt till köp. Med ett krav på delgivning finns det även en säker utgångs-

<sup>5</sup> Förutom genom vanlig delgivning, som sker genom att handlingen som ska delges skickas eller lämnas till delgivningsmottagaren, kan delgivning enligt delgivningslagen ske genom delgivningssätten muntlig delgivning (19–21 §§), förenklad delgivning (22–26 §§), särskild delgivning med juridisk person (27–30 §§), stämmningsmannadelgivning (31–46 §§) och kungörelsedelgivning (47–51 §§). Av delgivningslagen framgår under vilka förutsättningar de olika delgivningssätten kan tillämpas.

punkt för hyresgästens svarsfrist. Något som också talar för ett krav på delgivning är att vi längre fram föreslår att fastighetsägaren ska vara skyldig att till erbjudandet om köp foga upplysningar bl.a. om hyresgästens rättsliga ställning och kommande förköpsrätt. Det är av stor vikt att hyresgästen får del av denna information.

Frågan är om en ordning med rekommenderat brev med tillräcklig säkerhet garanterar att hyresgästen verkligen får del av erbjudandet. Man måste i detta sammanhang rimligen ta hänsyn till att de personer som fastighetsägaren ska nå med ett erbjudande om köp är hyresgäster hos honom eller henne och att de allra flesta bor i det aktuella huset. Detta borde minska risken för att någon inte får del av erbjudandet, även om man inte använder delgivning. Men det innebär också att de kostnader och eventuella svårigheter för fastighetsägaren som är förknippade med ett delgivningskrav inte bör blir särskilt stora.

Att nöja sig med att kräva avsändande med rekommenderat brev framstår vidare som en mindre lämplig lösning när den mottagande parten, som i detta fall, förväntas agera inom en viss tid från mottagandet och ett uteblivet svar kan få ingripande effekter.

Mot denna bakgrund framstår det som rimligt att ansvaret för att hyresgästen får del av erbjudandet om köp ligger på fastighetsägaren och att det införs ett krav på delgivning. Härigenom garanteras att samtliga hyresgäster verkligen får del av erbjudandet och man får en klar utgångspunkt för hyresgästens svarsfrist. Vid en avvägning mellan de olika intressen som kan göras gällande överväger fördelarna med ett krav på delgivning nackdelarna.

Här kan dock noteras att fastighetsägaren inte kan delge hyresgästerna erbjudandet genom att skicka e-post till dem. Det är bara myndigheter som får skicka handlingar på elektronisk väg vid vanlig delgivning. Vanlig delgivning innebär att handlingen skickas eller lämnas till delgivningsmottagaren (16 § delgivningslagen).

#### *Upplysning till hyresgästerna om omvandlingen och deras rättsliga ställning efter omvandlingen*

Det kan finnas en risk att de hyresgäster som tar emot fastighetsägarens erbjudande om köp tror eller förleds att tro att de måste köpa sin lägenhet för att ha rätt att bo kvar. För att undvika denna risk bör det införas en skyldighet för fastighetsägaren att till erbjudandet om köp foga information om hyresgästernas rättsliga

ställning efter omvandlingen och att de har rätt att bo kvar som hyresgäster på samma sätt som före omvandlingen även om de väljer att inte köpa sin lägenhet. Fastighetsägaren ska informera om att besittningsskyddet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår oförändrade. Den skyldighet att delge som vi föreslagit ovan ska avse även denna information. Villkoren i hyresavtalet ska inte förändras bara på grund av att lägenheten omvandlas till ägarlägenhet. Vanliga regler om ändring av hyresvillkoren, som även gällde före omvandlingen, ska givetvis fortsatt gälla.

Längre fram i betänkandet föreslår vi att hyresgästen ges en förköpsrätt till lägenheten så länge han eller hon bor kvar (se kapitel 11). I samband med att fastighetsägaren lämnar informationen om hyresgästens rättsliga ställning, bör han eller hon även informera om den förköpsrätten.

Vi kommer vidare att föreslå (se avsnitt 10.3) att fastighetsägaren ska vara skyldig att låta besiktiga fastigheten innan han eller hon lämnar några erbjudanden om köp. Hyresgästerna ska få del av besiktningsprotokollet i samband med att han eller hon får ett erbjudande om köp. Vi föreslår också (avsnitt 10.4) att fastighetsägaren ska vara skyldig att innan ett erbjudande om köp lämnas låta värdera lägenheterna. Hyresgästen ska få del av resultatet av den värderingen i samband med att han eller hon får ett erbjudande om köp, t.ex. genom att värderingsutlåtandet bifogas fastighetsägarens erbjudande. På så sätt ges hyresgästen ett underlag för att bedöma om det erbjudna priset är rimligt.

Vi har tidigare (avsnitt 7.3) föreslagit att den fastighetsägare som avser att omvandla ska vara skyldig att informera hyresgästerna om det. Den informationen ska rikta sig till alla hyresgäster i byggnaden, såväl lokalhyresgäster som bostadshyresgäster. Fastighetsägaren ska i samband med att informationen om att en omvandling är på gång också vara skyldig att lämna mer detaljerade upplysningar till bostadshyresgästerna. De ska få del av samma rättsliga information som ska bifogas erbjudandet om köp. Bostadshyresgästerna ska alltså bl.a. få information om att de har rätt att köpa sina lägenheter och att de har rätt att bo kvar som hyresgäster med samma besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten även om de väljer att inte köpa lägenheten. Även om fastighetsägaren väljer att inleda omvandlingsförfarandet med att ansöka om fastighetsbildning i stället för att först lämna erbjudanden om köp, ska alltså hyresgästerna hållas informerade.

I *bilaga 4* finns ett exempel på hur ett erbjudande om köp kan utformas och hur den information som vi diskuterar här kan lämnas.

### *Makesamtycke*

Av 7 kap. 5 § äktenskapsbalken (ÄktB) framgår att en make inte utan den andra makens samtycke får avhända sig fast egendom som är giftorättsgods. Om det flerbostadshus där fastighetsägaren vill omvandla lägenheterna till ägarlägenheter är giftorättsgods, krävs det alltså att maken samtycker till de överlåtelse som därefter ska ske till hyresgästerna. När det gäller fast egendom som är giftorättsgods ska samtycke visas upp för inskrivningsmyndigheten när lagfart söks. När de enskilda hyresgästerna ska söka lagfart efter att ha köpt lägenheterna, ska alltså samtycke finnas.<sup>6</sup>

I ombildningslagen föreskrivs att hembudet – i de fall det krävs samtycke från en make till överlåtelsen – ska innehålla ett sådant samtycke. Detta beror på att hembudet är bindande för fastighetsägaren och att avtal om köp sluts när föreningen accepterar hembudet. I vårt fall är fastighetsägaren inte bunden av sitt erbjudande till hyresgästen. Det finns därför inte av det skälet anledning att kräva att ett makesamtycke ska finnas när erbjudandet lämnas. Ett makesamtycke kan dessutom återkallas.<sup>7</sup> Att det finns ett samtycke vid tidpunkten för erbjudandet säger alltså egentligen inget om situationen när ansökan om lagfart görs.

Det faktum att ett samtycke kan återkallas skulle kunna innebära problem i ett omvandlingsförfarande. Det kan t.ex. vara så att en make återkallar sitt samtycke till vissa överlåtelse eller till överlåtelse generellt efter det att fastighetsbildning har skett. Men det framstår inte som en rimlig lösning att föreskriva att ett makesamtycke just i den här situationen inte skulle vara möjligt att återkalla. Om en make skulle återkalla sitt samtycke – eller för den delen inte samtycka till överlåtelse alls – så finns alltid möjligheten för den andra maken, fastighetsägaren, att begära rättsens tillstånd till en överlåtelse (se 7 kap. 8 § ÄktB).

---

<sup>6</sup> Tottie och Teleman, Äktenskapsbalken (version den 1 augusti 2013, Zeteo) kommentaren till 7 kap. 5 § ÄktB.

<sup>7</sup> A.a.

### 9.4.2 Vem ska ha rätt att köpa?

**Förslag:** Den som hyr en lägenhet i första hand vid den tidpunkt då fastighetsägaren lämnar sitt erbjudande om köp ska ha rätt att köpa den. Om hyresgästens make eller sambo har sin bostad i lägenheten, ska maken/sambon ha rätt att köpa lägenheten om hyresgästen avstår från att göra det, under förutsättning att hyresgästen går med på det. Detsamma ska gälla för en närstående till hyresgästen som varaktigt sammanbor med honom eller henne.

Om en av två eller flera hyresgäster vill köpa lägenheten krävs det att övriga hyresgäster går med på det.

Hyresgästen ska inte kunna avstå från sin rätt att köpa lägenheten. Det ska inte finnas några undantag från skyldigheten att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten.

*Förstahandshyresgäst och make eller sambo samt annan närstående till hyresgästen ska ha rätt att köpa lägenheten*

Nästa fråga är vem som ska anses som hyresgäst. Utgångspunkten bör enligt vår mening vara att det är den som hyr direkt av fastighetsägaren, dvs. *förstahandshyresgästen*, som ska ha en rätt till köp. Detta är av flera skäl rimligt och kan sägas ligga i linje med annan lagstiftning. Här kan t.ex. nämnas att när det gäller bostadsrättslagens krav på att två tredjedelar av hyresgästerna ska besluta om övergång till bostadsrätt så avses enligt praxis endast förstahandshyresgästerna. En jämförelse kan också göras med rätten till förlängning av hyresavtalet, det s.k. besittningsskyddet, enligt hyreslagen. Besittningsskyddet syftar till att trygga hyresgästens rätt att behålla sin hemmiljö och utgör ett skydd mot att hyresvärden utnyttjar hyresgästens starka intresse av att hyresavtalet ska bestå. Enligt hyreslagen faller vissa hyresavtal utanför besittningsskyddet. Dessa generella undantag från rätten till förlängning av hyresavtalet anges i 12 kap. 45 § JB. Det handlar dels om fall där hyresavtalet avser upplåtelse av en lägenhet i andra hand och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än två år i följd (punkt 1), dels då hyresavtalet i annat fall avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet upphör innan det har varat längre än nio månader i följd (punkt 2). Här handlar det typiskt sett om kortare hyreskontrakt.

När det gäller dessa kategorier hyresgäster anses det alltså inte finnas skäl för ett besittningsskydd. Flera skäl talar för att dessa hyresgäster inte heller bör ges någon rätt att köpa lägenheten. De saknar sådan anknytning till lägenheten som förstahandshyresgästen generellt har. En sådan ordning skulle också kunna leda till konflikter mellan förstahands- och andrahandshyresgästen om vem som ska ha rätt att köpa lägenheten. Någon annan än förstahandshyresgästen bör därför inte ha rätt att köpa lägenheten. Om flera personer står som hyresgäster på kontraktet, bör de i första hand ha rätt att köpa lägenheten gemensamt. Vill bara någon av dem köpa lägenheten, bör denne ha rätt att göra detta. Om flera hyresgäster köper lägenheten gemensamt bör det presumeras att de köper lägenheten med lika delar (andelar), om de inte har kommit överens om eller avtalat något annat.

En fråga som man emellertid kan överväga i detta sammanhang är om *andra familjemedlemmar* som bor i lägenheten ska ha möjlighet att köpa den. Här handlar det i första hand om i vad mån en make eller sambo, som inte står på hyreskontraktet men som har sin stadigvarande bostad i lägenheten, ska ha rätt att köpa den om partnern inte vill eller har ekonomiska möjligheter att göra det. Det kan tyckas rimligt att i den situationen maken eller sambon också ska ha en sådan rätt. Det kan ju i många fall vara en slump vem som står som hyresgäst i kontraktet. Även här kan man snegla på vad som gäller i fråga om besittningsskyddet. Under vissa förhållanden kan en make eller sambo hävda ett eget besittningsskydd till en hyreslägenhet, om han eller hon har sin bostad där (se 12 kap. 47 § JB). I hyreslagen finns vidare en bestämmelse som säger att en make eller en sambo som fått en lägenhet som använts som gemensam bostad tillskiftad sig genom bl.a. bodelning, har rätt att träda i hyresgästens ställe (12 kap. 33 § JB). Makar och sambor har alltså en särställning i hyresförhållanden, även om de inte anges som part i kontraktet. Detta talar för att de även, vid sidan av hyresgästen, bör ges en rätt att köpa lägenheten. Risken för en konflikt om vem som ska köpa bör kunna undvikas om det klart framgår att det i första hand är den som står på hyreskontraktet som har rätt att köpa. En möjlighet till köp för den andra partnern skulle visserligen kunna öppna för en möjlighet att kringgå lagen genom att någon påstår sig vara sambo för att få tillfälle att köpa lägenheten. Trots detta anser vi att det är rimligt i ett fall där en make eller sambo har sin bostad i lägenheten att denne ges en rätt att köpa den, om hyresgästen inte vill eller kan göra det.

En hyresgäst som inte avser att använda sin bostadslägenhet får överlåta hyresrätten till en *närstående* som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelser. Detta gäller också om hyresgästen avlider under hyrestiden och dödsboet vill överlåta hyresrätten till sådan dödsbodelägare eller annan hyresgästen närstående som varaktigt sammanbode med hyresgästen (12 kap. 34 § JB). På liknande sätt som en make eller sambo har alltså även andra närstående till hyresgästen i vissa fall en särställning i hyresförhållandet. Det kan röra sig om ett barn eller annan nära släkting som under en längre tid bott i lägenheten (jfr kravet på *varaktigt sammanbor*). De skäl som talar för att en make eller sambo ska ha rätt att i stället för hyresgästen köpa lägenheten gör sig gällande även i fråga om sådana personer. Det är alltså rimligt att en närstående, som skulle ha rätt att överta hyresrätten, även ska ha rätt att köpa lägenheten om hyresgästen avstår.

Med den lösning som vi har valt här skulle den situationen kunna uppkomma att det finns flera personer som har rätt att i hyresgästens ställe köpa lägenheten. Nedan föreslår vi att det ska krävas samtycke av hyresgästen för att någon annan än hyresgästen ska kunna köpa lägenheten. Hyresgästen får alltså avgöra vem som i ett enskilt fall ska ha rätt att köpa lägenheten. Det saknas enligt vår mening skäl att lagstifta om någon form av prioritetsordning mellan de olika köpeberättigade personerna.

Det kan i det här sammanhanget påpekas att vi anser att fastighetsägaren bara ska vara skyldig att lämna erbjudandet till förstahandshyresgästen/hyresgästerna. Det framstår inte som rimligt att fastighetsägaren ska behöva efterforska eventuella andra köpare.

*Krav på samtycke när make, sambo, närstående eller en av flera hyresgäster köper lägenheten?*

Det är alltså hyresgästen som i första hand ska ha rätt att köpa lägenheten. Om hyresgästens make eller sambo eller någon annan närstående köper lägenheten bör detta få till följd att hyresrätten upphör, på samma sätt som om hyresgästen själv hade köpt lägenheten. Den personen härleder ju sin rätt att köpa lägenheten från hyresgästen. Eftersom hyresrätten inte längre ska bestå efter köpet, anser vi att det är nödvändigt att ett sådant köp av lägenheten kräver hyresgästens medgivande. En annan ordning är inte rimlig,

med tanke på konsekvenserna för hyresgästen av ett sådant köp. Att den som köper en lägenhet förlorar sin hyresrätt är självklart; man kan ju inte vara hyresgäst hos sig själv. Men även i det fallet att en make eller sambo köper lägenheten upphör hyresgästens hyresrätt. Det är alltså konsekvensen av att samtycke lämnas.

En annan fråga är vad som ska gälla när en av två eller flera hyresgäster köper lägenheten. Ska det då krävas samtycke från övriga hyresgäster? Även i det fallet anser vi att följderna bör bli att hyresrätten för de övriga upphör. Den vanligaste situationen är förmodligen den där två makar eller sambor hyr en lägenhet tillsammans. Om då en av dem köper lägenheten, så måste rimligtvis hyresrätten upphöra för den andre. Det ställer i sin tur krav på att den andra maken samtycker till köpet. Ett sådant samtycke får samma innebörd som en frivillig uppsägning av hyresavtalet. Om t.ex. två makar gemensamt hyr en lägenhet och en av dem köper den blir den andra maken alltså inte hyresgäst med maken som hyresvärd.

Vi har tidigare slagit fast att hyresgästens rätt att köpa lägenheten bara är en rätt att köpa *hela* lägenheten. Men parterna är givetvis fria att komma överens om annat. Fastighetsägaren kan välja att tillmötesgå en hyresgästs önskemål om att bara köpa en del (andel) av en lägenhet. Den situationen skulle alltså kunna uppstå att en av två eller flera hyresgäster köper en del av lägenheten (dvs. en andel av ägarlägenhetsfastigheten), medan den ursprungliga fastighetsägaren behåller äganderätten till resten av lägenheten. Vad ska gälla vid ett sådant köp för de andra hyresgästerna? Lägenheten kommer då att ägas med samäganderätt av en av de tidigare hyresgästerna och den ursprungliga fastighetsägaren. Det innebär att samäganderättslagen blir tillämplig och det regelverk som där finns med förordnande av god man och försäljning på offentlig auktion om ägarna inte kommer överens. Det är svårt att tänka sig att en fastighetsägare skulle riskera att sätta sig i den situationen, med de ekonomiska risker det innebär. Vi bedömer att det är en så pass osannolik situation att det inte kräver någon särskild reglering. Även i det fallet ska det alltså krävas samtycke av övriga hyresgäster och hyresrätten upphör för det fall att samtycke ges.



*Förhållandet när fastighetsägaren lämnar sitt erbjudande om köp  
avgör*

Den givna utgångspunkten är att den som hyr en lägenhet som omvandlas till ägarlägenhet ska ha rätt att köpa den lägenheten. Det är alltså tidpunkten för omvandlingen som är avgörande. Vad som ska avses med *tidpunkten för omvandlingen* kan diskuteras. Som vi skissat på tidigare, så kan man tänka sig olika möjliga tidpunkter för fastighetsägarens erbjudande om köp, beroende på när i omvandlingsprocessen han eller hon väljer att lämna erbjudandet. Detta leder till att den tidpunkt som måste anses vara den relevanta vad gäller frågan om vem som är förstahandshyresgäst, är tidpunkten för fastighetsägarens erbjudande om köp. Det viktiga i det här sammanhanget, menar vi, är att alla hyresgäster behandlas lika på så sätt att ett erbjudande om köp till hyresgästerna framställs till alla samtidigt.

Man kan argumentera för att en sådan lösning som vi har föreslagit här skulle kunna leda till risk för konflikter om någon av hyresgästerna byts ut under tiden fram till dess att skyldigheten för fastighetsägaren att lämna ett erbjudande om köp har gått ut. En fråga som då kan uppkomma är om en eventuell ny hyresgäst ska ha rätt att få ett erbjudande om köp. Enligt vår mening framstår det dock som helt osannolikt att en fastighetsägare som står i begrepp att omvandla sina hyreslägenheter till ägarlägenheter i det skedet, om en hyresgäst flyttar, skulle välja att hyra ut den till en ny hyresgäst. Det framstår av den anledningen inte som problematiskt att välja fastighetsägarens erbjudande om köp som utgångspunkt för vem som ska ha rätt att köpa lägenheten.

*Inga undantag från hyresgästens rätt att köpa lägenheten*

En annan fråga är om det ska göras *undantag* från fastighetsägarens skyldighet att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten. I ombildningslagen (6 §) görs vissa undantag från hyresgästernas förköpsrätt. Hembudsskyldigheten gäller inte om föreningen godkänner en överlåtelse till någon annan än föreningen eller i vissa situationer som har att göra med förvärvets art. Det rör sig bl.a. om familjerättsliga förvärv, förvärv där staten är köpare, förvärv genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Det finns också en bestämmelse om att hembud inte behövs om ett förvärv av föreningen skulle vara oskäligt med

hänsyn till förhållandet mellan överlåtaren och en annan förvärvare än föreningen eller villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse.

Den situation vi behandlar skiljer sig helt från den i ombildningslagen. Enligt vår bedömning saknas skäl för att göra undantag från hyresgästernas rätt till köp vid försäljning av enstaka lägenheter motsvarande dem som anges i ombildningslagen. När det gäller den framtida förköpsrätten föreslår vi dock längre fram vissa undantag (se avsnitt 11.3.2). Möjligen skulle man kunna motivera ett undantag från hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna i samband med omvandlingen när försäljning sker på exekutiv auktion. En fastighetsägare kan inleda omvandlingen med att ansöka om fastighetsbildning. Innan lägenheterna har erbjudits hyresgästerna eller innan de har köpt lägenheterna kan det inträffa att fastigheten utmäts för fastighetsägarens skulder. Lägenheterna ska då säljas på exekutiv auktion. Ett grundläggande syfte med en omvandlingsmöjlighet är att hyresgästerna ska ges möjlighet att äga sitt boende. Vi anser därför att hyresgästernas rätt ska gå före och att de även i ett sådant fall ska ha rätt att få ett erbjudande om köp på det sätt som vi har föreslagit, även om det kan få effekter för fastighetens värde som pantobjekt. Vi föreslår därför inte några särskilda regler för den här situationen. Enligt vår mening är det dessutom en situation som i praktiken knappt kommer att uppstå.

#### *Hyresgästen ska inte kunna avstå från rätten till köp på förhand*

Det skulle kunna vara så att fastighetsägaren av olika skäl inte är intresserad av att sälja till hyresgästerna och redan innan fastighetsbildningsåtgärder vidtas vill försäkra sig om att han eller hon kan undvika detta. Därför är det nödvändigt med en reglering som förhindrar att fastighetsägaren kringgår skyldigheten att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten eller att hyresgästen på annat sätt går miste om sin rätt att köpa lägenheten redan innan han eller hon har kunnat göra den rätten gällande. Det bör således föreskrivas att hyresgästen *inte* med bindande verkan kan *avstå från sin rätt* att köpa lägenheten. Möjligheten att köpa lägenheten ska alltså inte kunna avtalas bort på förhand, vilket innebär att t.ex. en klausul i ett hyreskontrakt om att hyresgästen avstår från sin rätt att köpa lägenheten vid en eventuell framtida omvandling alltså inte ska vara bindande för hyresgästen.

### 9.4.3 Hyresgästens svar på fastighetsägarens erbjudande om köp

**Förslag:** Hyresgästen ska inom tre månader från det att han eller hon fick del av erbjudandet meddela fastighetsägaren om erbjudandet antas. Den make, sambo eller annan närstående som vill köpa lägenheten ska meddela fastighetsägaren detta senast när hyresgästens tidsfrist löper ut.

Om ingen av dem som har rätt att köpa lägenheten hör av sig till fastighetsägaren inom tidsfristen innebär det att hyresgästen har avstått från att köpa lägenheten i samband med omvandlingen.

#### *När måste hyresgästen svara?*

När hyresgästen har tagit emot fastighetsägarens erbjudande om köp, ska han eller hon ha viss tid på sig att överväga om erbjudandet ska accepteras eller inte. Hyresgästen måste ges skälig tid för att tänka igenom erbjudandet och dess konsekvenser. Mot detta ska ställas fastighetsägarens intresse av att fristen hålls så kort som möjligt. Enligt ombildningslagen har hyresgästerna tre månader på sig att acceptera fastighetsägarens hembud. När den tiden fastställdes uttalade departementschefen att man vid bestämmandet av acceptfristen måste beakta att olika finansiella förutsättningar kunde finnas och att förberedelsearbetet för förvärvet skulle kunna genomföras, bl.a. skulle en ekonomisk plan upprättas. Departementschefen stannade vid att tre månader var en rimlig tidsfrist. När det gäller köp av en ägarlägenhet i samband med omvandling kan återigen konstateras att förhållandena och förutsättningarna skiljer sig från när en förening av hyresgäster ska förvärva en hel hyresfastighet. Det kommer antagligen att vara mindre komplicerat, samtidigt som man måste beakta att det för den enskilde är en stor affär som han eller hon ska ha tid på sig att överväga. För att inte frågan om försäljning ska kunna dra ut alltför länge på tiden, anser vi att en skälig tidsfrist här rimligen kan sättas till tre månader. Det finns givetvis inget som hindrar att fastighetsägaren, på hyresgästens begäran, ger denne längre betänketid. Samma tidsfrist bör även gälla för en make, sambo eller annan närstående som vill köpa lägenheten.

*Följden av att något svar inte lämnas*

Om hyresgästen när tidsfristen har löpt ut inte har svarat på fastighetsägarens erbjudande och inte heller någon av dem som utöver hyresgästen har rätt att köpa lägenheten har hört av sig till fastighetsägaren, så innebär det att hyresgästen har avstått från att köpa lägenheten i samband med omvandlingen och alltså kvarstår som hyresgäst. Förköpsrätten vid senare försäljningar, som vi kommer att föreslå längre fram, har dock hyresgästen kvar. Om fastighetsägaren vill sälja lägenheten till någon annan är han eller hon alltså skyldig att först ge hyresgästen ett hembud även om denne helt nyligen har avböjt ett erbjudande om köp.

*Inga formkrav*

Enligt vår bedömning finns det inte skäl att slå fast några särskilda formkrav för hyresgästens antagande av erbjudandet om köp. För att man ska ställa upp ett krav på skriftlighet så måste ett sådant krav fylla en funktion. Det är tveksamt om det i den här situationen gör det eller om ett sådant krav bara skulle vara en belastning sett ur hyresgästens synvinkel. Vidare ska svaret, om hyresgästen vill köpa lägenheten, följas av att parterna undertecknar köpehandlingar. Mot denna bakgrund finns det inte skäl att kräva att hyresgästen måste svara skriftligt på erbjudandet om köp. Man kan tänka sig att det i praktiken ändå lär vara så att fastighetsägaren vill ha någon form av skriftligt svar på om hyresgästen vill köpa lägenheten eller inte. Även för hyresgästen kan det vara en fördel att lämna ett skriftligt svar bl.a. för att undvika missförstånd om innebörden i svaret.

#### 9.4.4 Förteckning över hyresgäster och anteckning i fastighetsregistret

**Förslag:** Det ska framgå av fastighetsregistret att hyresgästen har en förköpsrätt till lägenheten.

Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över samtliga hyresgäster som har rätt att köpa sin lägenhet. Om fastighetsägaren inte lämnar in någon sådan förteckning är det hinder för fastighetsbildning. Om förhållandena ändras under förrättnings gång ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska underrätta inskrivningsmyndigheten om innehållet i förteckningen över hyresgäster.

När hyresgästen (eller någon som har rätt att i stället för denne köpa lägenheten) har köpt lägenheten ska inskrivningsmyndigheten, i samband med att lagfart beviljas, ta bort anteckningen om hyresgästens förköpsrätt ur fastighetsregistret. Om den ursprungliga hyresgästen flyttar eller hyresförhållandet av andra skäl upphör ska fastighetsägaren underrätta inskrivningsmyndigheten om att anteckningen ska tas bort.

#### *Skydd mot kringgåenden av rätten till köp*

En försäljning som sker utan att hyresgästen först fått ett erbjudande om att köpa lägenheten ska vara ogiltig (se nästa avsnitt). I syfte att minska risken för att hyresgästens rätt till köp kringgås eller missas, bör det i samband med fastighetsbildningsbeslutet göras en anteckning i fastighetsregistret – på motsvarande sätt som i dag görs med en förenings intresseanmälan enligt ombildningslagen (se 3 §) – om att hyresgästen har förköpsrätt till lägenheten.

I kapitel 11 kommer vi att föreslå att en ursprunglig hyresgäst ska ha förköpsrätt till lägenheten så länge han eller hon bor kvar. En sådan anteckning som vi nu föreslår kommer att ha störst betydelse när det gäller att skydda den förköpsrätten och kanske särskilt efter överlåtelser av ägarlägenheten (när hyresgästen har avböjt ett erbjudande om köp). Om fastighetsägaren väljer att sälja lägenheten, eller rättare sagt det utrymme som ska bli ägarlägenheten, redan före fastighetsbildningen utgör anteckningen

inte något skydd för hyresgästen. Men även en sådan försäljning blir ogiltig, om den inte har föregåtts av ett erbjudande om köp till hyresgästen.

*Vem ansvarar för att inskrivningsmyndigheten får underlag för anteckningen?*

En anteckning ska alltså göras i fastighetsregistret. Det är inskrivningsmyndigheten som sköter fastighetsregistrets inskrivningsdel och som ska göra anteckningen. Men hur ska det komma till myndighetens kännedom att en anteckning ska göras? Det rimliga är att det är fastighetsägaren som ansvarar för att det finns ett underlag för anteckningen. Det är han eller hon som vet vilka hyresgäster som har rätt att köpa sina lägenheter. Fastighetsägaren ska därför upprätta en förteckning över samtliga hyresgäster som har en sådan rätt. Det blir ett arbetsmoment i omvandlingsprocessen att ta fram en sådan förteckning. Av förteckningen ska framgå vilka som är hyresgäster i de aktuella lägenheterna. Förteckningen ska ges in tillsammans med ansökan om fastighetsbildning till lantmäterimyndigheten. De hyresgäster som har rätt att köpa lägenheterna ska i förteckningen tas upp med namn och personnummer (eller motsvarande identifieringsuppgifter). Om det råder oklarhet om vem som har hyresrätten till en viss lägenhet ska det redas ut innan förteckningen ges in. Skulle det ske några förändringar av vilka som har rätt att köpa lägenheterna medan förrättningen pågår ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska underrätta inskrivningsmyndigheten om innehållet i förteckningen. Det kräver förmodligen en komplettering av de förordningsbestämmelser som rör skyldighet för lantmäterimyndigheten att lämna underrättelser bl.a. till inskrivningsmyndigheten.

Hyresgästernas rätt att före andra köpa sina lägenheter när dessa omvandlas syftar till att se till att omvandlingar i första hand kommer hyresgästerna till godo. Förteckningen är ett sätt att markera vikten av att reglerna om hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna respekteras. Av den anledningen bör det vara ett hinder för fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter om fastighetsägaren inte ger in någon sådan förteckning. Om fastighetsägaren trots begäran om komplettering inte ger in förteckningen ska ansökningen om fastighetsbildning avvisas.

*Vem ansvarar för att anteckningen tas bort ur registret?*

När den ursprungliga hyresgästen har köpt lägenheten – eller någon som i stället för denne har rätt att köpa den (make, maka, sambo, närstående) har gjort det – ska anteckningen i fastighetsregistret om att det finns en hyresgäst med förköpsrätt tas bort. Ett alternativ är att föreskriva att fastighetsägaren ska vara skyldig att underrätta inskrivningsmyndigheten om köpet. Även hyresgästen själv kan tänkas ha intresse av att kunna göra en anmälan om borttagande av anteckningen. När hyresgästen har köpt lägenheten ska han eller hon emellertid ansöka om lagfart. Då gör inskrivningsmyndigheten en kontroll av att det inte finns några hinder för att bevilja lagfart. Ett led i en sådan kontroll blir att se om det är ”rätt” person som har köpt lägenheten, dvs. den ursprungliga hyresgästen, eller – om någon annan köper den – att hyresgästen har fått ett hembud som han eller hon har avböjt. När den kontrollen görs och det visar sig att det är den ursprungliga hyresgästen (eller någon som härleder sin rätt från denne) som har köpt lägenheten, kan inskrivningsmyndigheten ta bort anteckningen. Det kan ske utan att det lämnas någon särskild under rättelse.

Situationen är annorlunda då en ursprunglig hyresgäst flyttar från lägenheten eller hyresavtalet av andra skäl upphör. Även då ska anteckningen i fastighetsregistret tas bort. Men i det fallet krävs det att någon underrättar inskrivningsmyndigheten om att så ska ske. En sådan underrättelse ska lämnas av fastighetsägaren. Det ligger i fastighetsägarens intresse att anteckningen tas bort. Innan anteckningen tas bort bör dock inskrivningsmyndigheten först kontrollera fastighetsägarens uppgifter med hyresgästen, om det är möjligt. Detta för att undvika att anteckningen tas bort utan att det finns någon grund för det.

**9.4.5 Om fastighetsägaren överlåter lägenheten utan att först erbjuda hyresgästen att köpa den**

**Förslag:** Om fastighetsägaren låter bli att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten innan han eller hon säljer den till någon annan, ska den försäljningen vara ogiltig.

Fastighetsägaren ska vara skyldig att i samband med omvandlingen erbjuda hyresgästerna att köpa sina lägenheter. Vad händer då om fastighetsägaren överlåter lägenheten utan att först ha lämnat ett erbjudande till hyresgästen? Hyresgästens rätt att köpa lägenheten är en lagreglerad rättighet. Om fastighetsägaren säljer lägenheten till någon annan, utan att hyresgästen först fått möjlighet att köpa den, bör den försäljningen bli *ogiltig*, på samma sätt som en försäljning i strid med ombildningslagens regler om hembud är ogiltig (jfr 13 § ombildningslagen). Det innebär att köpet ska gå åter. Om lagfart felaktigt har beviljats är det dock inte möjligt att förklara försäljningen ogiltig. Det är samma reglering som i 13 § ombildningslagen.

En situation som kan uppkomma i praktiken är följande. Hyresgästen har fått ett erbjudande om att köpa lägenheten och har inte svarat inom svarsfristen. Då säljer fastighetsägaren den till någon annan. När det har skett invänder hyresgästen att försäljningen är ogiltig på grund av brister i erbjudandet. Hur ska en sådan situation bedömas? Det beror givetvis på vilka brister det är fråga om. Om det inte klart har framgått att det varit fråga om ett erbjudande om köp eller om villkoren inte angetts tydligt bör bedömningen vara att något giltigt erbjudande inte har lämnats. En motsatt bedömning bör göras i fråga om mindre brister som knappast kan ha påverkat hyresgästens ställningstagande till erbjudandet.

Om försäljningen förklaras ogiltig ska hyresgästen ha rätt att få ett erbjudande om köp. Men det kan vara så att den tidsfrist som anges för fastighetsägarens skyldighet att ge ett erbjudande i samband med omvandlingen har passerats. Det är i och för sig på grund av fastighetsägarens felaktiga agerande, vilket gör att man kan argumentera för att hyresgästen ändå ska ha rätt att få ett erbjudande om köp som uppfyller de krav som ställs på ett sådant erbjudande i samband med omvandlingen. Att inrätta ett förfarande som gör det möjligt för hyresgästen att få den fristen förlängd framstår dock som en alltför komplex lösning. Frågan är också vilken nytta hyresgästen i praktiken skulle ha av att få tidsfristen förlängd. Det garanterar inte att hyresgästen får ett erbjudande om köp.

Om tidsfristen har passerats bör följderna bli att hyresgästens förköpsrätt består, precis som är fallet när fastighetsägaren inte lämnar några erbjudanden (se nästa avsnitt). Det mest väsentliga, sett ur hyresgästens perspektiv, är att försäljningen kan bli ogiltig och att han eller hon har kvar rätten att köpa lägenheten. Utgångs-



punkten måste vara att detta bara kommer att inträffa i rena undantagsfall. Fastighetsägaren har knappast något att vinna på att ingå ett köp som är ogiltigt. Det innebär att han eller hon drar på sig kostnader och även kan drabbas av andra olägenheter.

#### 9.4.6 Om fastighetsägaren låter bli att lämna erbjudanden om köp till hyresgästerna

**Bedömning:** Om några erbjudanden inte lämnas eller om några av hyresgästerna inte får något erbjudande har hyresgästerna kvar sin rätt att köpa lägenheten. Fastighetsägaren är förhindrad att sälja till någon annan utan att först ha lämnat ett erbjudande till hyresgästen. Någon särskild sanktion är inte motiverad.

##### *Inledning*

Enligt våra förslag ska fastighetsägaren vara skyldig att i samband med omvandlingen (senast två månader från det att förrättningen vann laga kraft) ge hyresgästerna ett erbjudande om att köpa de lägenheter som de hyr. Omvandlingen består av två delar: fastighetsbildningen och erbjudandet om köp följt av ett eventuellt antagande av erbjudandet. I förra avsnittet behandlade vi den situationen att fastighetsägaren överlåter en ägarlägenhet utan att först ha gett hyresgästen tillfälle att köpa den. En sådan överlåtelse är ogiltig. Men vad händer då om fastighetsägaren inte lämnar några erbjudanden alls till hyresgästerna, dvs. han eller hon behåller alla ägarlägenheterna? Man kan också tänka sig den situationen att fastighetsägaren lämnar erbjudanden till några av hyresgästerna, men inte till samtliga som har rätt att få ett erbjudande och i stället behåller resterande lägenheter. Vad ska då gälla?

Det vi ska behandla i detta avsnitt avser alltså frågan vad följden blir om fastighetsägaren, efter det att ägarlägenheterna har bildats, inte lämnar några erbjudanden alls alternativt bara lämnar erbjudanden till vissa av hyresgästerna. Syftet med att skapa ett regelverk som möjliggör omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter är att hyresgästerna ska kunna köpa sina lägenheter. En fastighetsägare ska inte i spekulativt syfte kunna bilda ägarlägenheter och sedan behålla dem. Risken för att ett omvandlingsförfarande missbrukas eller att reglerna kringgås ska givetvis motverkas.

Samtidigt måste en sanktion vara effektiv, för att kunna fylla sitt syfte. Det måste finnas skäl att tro att den verkliga motverkar kringgåenden av lagstiftningen.

### *Tänkbara följder av uteblivna erbjudanden*

En tänkbar följd av att inga ägarlägenheter säljs skulle kunna vara att lantmäterimyndigheten då ska besluta om att fastigheterna (ägarlägenheterna) ska avvecklas, vilket i praktiken innebär en form av sanktion för fastighetsägaren. Det kan ske genom ett förfarande där fastigheterna löses in<sup>8</sup>, på motsvarande sätt som i dag är möjligt bl.a. i de fall då en tredimensionell fastighet inte uppförs inom den tid som anges i förrättningsbeslutet.<sup>9</sup> Det skulle i vårt fall innebära att lägenheterna återgår till att bli hyreslägenheter. Konsekvensen för fastighetsägaren blir då att han eller hon får stå för de kostnader som har uppstått i samband med att ägarlägenheterna bildas och förrättningskostnaderna för att lösa in fastigheterna. Den varianten är självklart inte möjlig att använda när några lägenheter har sålts, men skulle kunna vara ett alternativ när inga lägenheter erbjuds till försäljning över huvud taget.

Ett annat alternativ är att man skapar ett förfarande via hyresnämnden. I dag har hyresnämnden möjlighet att förelägga en bostadsrättsförening att upplåta bostadsrätt till en hyresgäst genom ett s.k. upplåtelseföreläggande.<sup>10</sup> På motsvarande sätt skulle hyresgästen kunna ges möjlighet att ansöka om att hyresnämnden förelägger fastighetsägaren att lämna erbjudanden om köp.

Ytterligare ett alternativ skulle kunna vara att fastighetsägaren, om han eller hon inte lämnar erbjudanden inom den angivna tiden, därefter blir tvungen att erbjuda lägenheterna till hyresgästerna till ett pris beräknat utifrån marknadsvärdet på lägenheterna med ett standardavdrag på en viss procentsats.

---

<sup>8</sup> Inlösen av en fastighet innebär att en fastighet eller del av fastighet överförs till en annan fastighet genom tvångsvis fastighetsreglering. För tredimensionella fastigheter finns det särskilda regler om inlösen, se 8 kap. 5–10 §§ FBL.

<sup>9</sup> Det är möjligt att bilda tredimensionella fastigheter redan innan den byggnad eller anläggning som fastigheten ska innehålla har uppförts. Sådana fastigheter brukar benämnas luftfastigheter. När dessa bildas ska lantmäterimyndigheten bestämma den tid inom vilken anläggningen ska ha uppförts (4 kap. 25 § andra stycket FBL). Om anläggningen sedan inte uppförs inom den angivna tiden kan fastigheten inlösas.

<sup>10</sup> Upplåtelseförelägganden regleras i 4 kap. 6 § BRL.

*Det finns nackdelar med de olika alternativen*

Det finns ett antal nackdelar och problem med de olika alternativ som vi har diskuterat ovan. Nackdelen med att ha ett förfarande med inlösen som följd av uteblivna erbjudanden är att det är förhållandevis enkelt för fastighetsägaren att kringgå en sådan regel. Han eller hon kan nämligen undvika inlösen genom att bara lämna ett erbjudande, eller genom att sälja bara någon eller några lägenheter. Det kan därför ifrågasättas om det är verkningsfullt och om det är motiverat att införa ett relativt komplicerat system som bara skulle ha marginell effekt. Reglerna om inlösen används dessutom sparsamt i dag och anses generellt vara relativt komplicerade.

Att hyresnämnden på ansökan av hyresgästen meddelar ett föreläggande för fastighetsägaren att lämna ett erbjudande om köp är också förknippat med vissa problem. På så sätt kan man visserligen tvinga fram ett erbjudande om köp från fastighetsägaren, men hur kan man garantera att det är ett rimligt erbjudande? Hyresgästen har ju ingen glädje av att få ett erbjudande om detta är oskäligt. Då blir hyresgästens rätt att få ett erbjudande illusorisk. I ett upplåtelseföreläggande enligt BRL kan hyresnämnden även fastställa villkoren för upplåtelsen. En variant skulle vara att hyresnämnden i ett föreläggande om att lämna erbjudande även skulle fastställa villkoren för erbjudandet. När hyresnämnden ska fastställa villkoren för en upplåtelse med bostadsrätt finns det ett underlag för detta. Underlaget består dels av den ekonomiska planen, dels av insatserna för övriga lägenheter i huset. I ägarlägenhetsfallet finns inte den sortens underlag. Fastighetsägaren ska enligt våra förslag visserligen vara skyldig att låta besiktiga och värdera fastigheten innan erbjudanden om köp lämnas (se avsnitt 10.3 och 10.4). Om fastighetsägaren inte har för avsikt att lämna några erbjudanden, så är sannolikheten att han eller hon har låtit besiktiga eller värdera fastigheten ganska liten. Om några erbjudanden inte har lämnats eller om några lägenheter inte har sålts, så finns det heller inget att jämföra med för att få fram vad som kan vara ett rimligt erbjudande. Det är inte heller troligt att det finns försäljningar av andra, likvärdiga ägarlägenheter att jämföra med. Det skulle alltså innebära en hel del svårigheter för hyresnämnden – och därmed kräva ganska mycket arbete – att fastställa vad som ska vara ett rimligt eller skäligt erbjudande. Utan att sådana villkor fastställs är hyresgästens rätt att kunna utverka ett föreläggande

ganska verkningslös. I det fallet är det helt upp till fastighetsägaren att bestämma villkoren.

Att tvinga fastighetsägaren att efter en viss tid sälja till ett bestämt, ”rabatterat” pris ser vi inte som något realistiskt alternativ, främst eftersom ett sådant system riskerar att stå i strid med egendomsskyddet. Det framstår också som en främmande lösning.

Det mest effektiva sättet att komma ifrån risken för att fastighetsägaren kringgår skyldigheten att ge hyresgästerna ett erbjudande om köp eller att fastighetsbildning sker i spekulativt syfte skulle vara att utforma ett omvandlingsförfarande på så sätt att fastighetsägarens erbjudande om köp skulle vara bindande, att köpeförfarandet skulle ske via hyresnämnden samt att köpen skulle avslutas innan fastighetsbildningen sker. På så sätt skulle man undvika att fastighetsbildning sker utan att lägenheterna sedan överläts till hyresgästerna. Vi har emellertid i det föregående (9.4.1) tagit avstånd från ett sådant förfarande, av skäl som framgår där. Vi anser inte att risken för missbruk av systemet är så överhängande att det i sig motiverar att förfarandet utformas på det sättet.

Det kan även nämnas att hyresgästen eller hyresgästerna givetvis har möjlighet att ansöka om stämning mot fastighetsägaren och kräva att denne fullgör sin skyldighet att framställa erbjudanden om köp. I den situationen uppkommer dock samma problem som vid alternativet med föreläggande från hyresnämnden; att det inte räcker med att hyresgästen får ett erbjudande. Om detta är helt orimligt så hjälper det inte hyresgästen. En process i domstol innebär också en kostnadsrisk för den enskilda hyresgästen i form av ansvar för rättegångskostnader, samtidigt som förfarandet kan dra ut på tiden.

#### *Hur stor är risken för missbruk?*

När man överväger olika former av sanktioner, måste man emellertid även överväga hur sannolikt det är att fastighetsägare kommer att kringgå regelverket. Hur pass komplext sanktions-system är nödvändigt? I norsk rätt är fastighetsägaren skyldig att erbjuda hyresgästerna att köpa sina lägenheter i samband med en *seksjonering*. Om en fastighetsägare låter bli att lämna något erbjudande om köp, blir den enda konsekvensen att hyresgästens rätt att köpa lägenheten består. De tidsfrister som finns i lagen om när en hyresgäst måste svara på erbjudandet och dennes möjlighet

att begära prövning av priset börjar inte löpa. Eventuellt kan det även bli fråga om ett ersättningsansvar för fastighetsägaren.<sup>11</sup>

Man kan utgå ifrån att det finns ett övervärde i en fastighet med ägarlägenheter, jämfört med när den är en hyresfastighet. Det är något som fastighetsägaren kan tänkas vilja utnyttja. Ett annat faktum är att priset på en ägarlägenhet påverkas av om det finns en hyresgäst med hyresrätt till lägenheten eller inte. Det skulle kunna vara ett skäl för fastighetsägaren att inte lämna erbjudanden till hyresgästerna, utan i stället vänta på att de flyttar ut för att sedan sälja lägenheterna med högre vinst. Samtidigt ska inte riskerna för missbruk överdrivas. I den andra vågskålen får man lägga att en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter för det första medför kostnader för fastighetsägaren för en fastighetsbildningsförrättning. Är det en äldre byggnad som ska omvandlas kan man räkna med att gemensamhetsanläggningarna i många fall blir omfattande och komplexa, vilket i sig innebär att kostnaderna för förrättningen ökar. För det andra blir det – med dagens skatteregler – dyrare för fastighetsägaren att äga en byggnad med ägarlägenheter än en hyresfastighet, eftersom fastighetsskatten är högre för ägarlägenheterna. Vidare har hyresgästerna kvar sitt besittningsskydd oförändrat efter omvandlingen. Fastighetsägaren riskerar alltså att bli sittande med ett antal ägarlägenheter med hyresgäster i under en avsevärd tid, utan att kunna påverka när lägenheterna blir lediga.

I kapitel 11 kommer vi att föreslå att en ursprunglig hyresgäst ska ha en förköpsrätt till lägenheten så länge han eller hon bor kvar. Även om fastighetsägaren låter bli att erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna i samband med omvandlingen har hyresgästerna fortfarande rätt att före andra köpa lägenheten när den väl ska överlåtas. Det är givetvis inte bra att fastighetsägaren på det sättet kan avvakta och sälja lägenheten när det passar honom eller henne. Men fastighetsägaren kan alltså inte komma ifrån skyldigheten att låta hyresgästen köpa lägenheten, även om han eller hon väntar med försäljningen.

---

<sup>11</sup> Hagen m.fl., Eierseksjonsloven, Kommentartutgåve, s. 138 och 147.

*Slutsats*

Så som våra förslag är utformade kan fastighetsägaren inte "bli av" med hyresgästerna efter en omvandling, eftersom de har kvar sitt besittningsskydd även efter omvandlingen. Fastighetsägaren kan inte heller överlåta lägenheterna utan att först hembjuda dem till hyresgästerna. En sådan försäljning är ogiltig. Dessa omständigheter minskar enligt vår mening risken för att en fastighetsägare utnyttjar systemet genom att i spekulativt syfte omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter och därefter behålla dem. För fastighetsägarens del är vidare ett omvandlingsförfarande förknippat med kostnader. Risken för att någon kringgår systemet kan självfallet aldrig uteslutas. Enligt vår uppfattning är dock riskerna för missbruk inte så stora att de motiverar att man inför några särskilda sanktioner. Detta särskilt som ett sanktionssystem kan förutses bli relativt komplext om det ska fylla sin funktion. Följden av att några erbjudanden inte lämnas blir helt enkelt att hyresgästens rätt att före andra köpa lägenheten finns kvar. Skulle det visa sig att systemet missbrukas bör frågan om en sanktion givetvis övervägas på nytt.

# 10 Köpeskillingen

## 10.1 Hur ska priset på lägenheterna bestämmas?

### 10.1.1 Några utgångspunkter

Innan fastighetsägaren lämnar sitt erbjudande om köp till hyresgästerna måste det ske någon form av värdering av lägenheterna. Fastighetsägaren behöver ett underlag för att få fram ett *marknadsvärde*. Frågan om hur ett marknadsvärde ska tas fram och därmed sammanhängande frågor om besiktning och värdering av fastigheten behandlar vi i detta kapitel.

Det är troligt att de enskilda ägarlägenheterna, på grund av den ändrade upplåtelseformen – på samma sätt som enskilda bostadsrätter – tillsammans kommer att representera ett högre värde än ett hyreshus med fortsatt hyresrätt. Frågan är då vilket pris fastighetsägaren ska erbjuda hyresgästerna? Ska hyresgästerna erbjudas ett pris motsvarande ett i det enskilda fallet framräknat marknadsvärde eller ska det finnas någon form av i lag reglerat avdrag från ett marknadsvärde, t.ex. i form av ett schablonavdrag? Vilka skäl finns för den ena respektive den andra lösningen?

### 10.1.2 Schablonavdraget i norsk rätt

I norsk rätt görs ett schabloniserat avdrag från det framräknade marknadsvärdet på *seksjonen* med 20 procent. Härigenom beaktas att det inte är ett köp i en vanlig situation och att seksjonen är belastad med hyresrätt. I propositionen påpekades att varken säljare eller köpare fritt kan välja medkontrahent, försäljningsobjekt eller tidpunkt för försäljningen när hyresgästen ska utnyttja sin rätt till köp. Därför, menade man, finns det inte utrymme för vanliga förhandlingar om priset.

### 10.1.3 Prissättning vid försäljning av hyresfastigheter till bostadsrättsföreningar

I ombildningslagen finns det inte några prisreglerande bestämmelser. Däremot finns den s.k. spärregeln, som ska förhindra att hembudet innehåller oskäliga villkor (12 § ombildningslagen). När en hyresfastighet ska säljas, värderas den och i samband med det sker det en besiktning av fastigheten. Därefter anger fastighetsägaren ett pris i hembudet. Eftersom hembudet är bindande för fastighetsägaren sker inte någon förhandling om priset, utan föreningen har att antingen anta hembudet på angivna villkor eller låta hembudet förfalla. Vid denna typ av ombildningar anlitas ofta en ombildningskonsult, som hjälper till med att räkna fram priset.

Ombildningslagen bygger på tanken att hyresgästernas bostadsrättsförening ska kunna förvärva fastigheten till ett förmånligt pris, nämligen priset i dess användning som hyresfastighet. I realiteten är detta numera en förhandlingsfråga och utgången beror i hög grad på hur starkt hyresgästernas intresse är för att en ombildning ska genomföras.<sup>1</sup>

### 10.1.4 Bestämmelser om priset vid upplåtelse av nybildade bostadsrättslägenheter

När det gäller upplåtelse av de enskilda lägenheterna i samband med ombildning till bostadsrätt finns det vissa bestämmelser om det pris som en hyresgäst ska betala. När en bostadsrätt upplåts för första gången ska bostadsrättshavaren betala en avgift till föreningen i form av en insats. Tillsammans med insatsen kan bostadsrättsföreningen ta ut en särskild avgift i form av en *upplåtelseavgift*. Upplåtelseavgiften tas ofta ut som en mellanskillnad mellan insatsen och bostadsrättens marknadsvärde.

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt får dock föreningen inte ta ut upplåtelseavgift förrän efter en månad från den dag då föreningen har erbjudit hyresgästen att få lägenheten upplåten med bostadsrätt. Inom sex månader från dagen för erbjudandet får avgiften högst motsvara räntan på insatsen (7 kap. 14 § BRL). Bakgrunden till regleringen är föreningarnas intresse av att genomföra en ombildning så snabbt som möjligt. Den hyresgäst som inte bestämmer sig tillräckligt snabbt riskerar att få betala

---

<sup>1</sup> Victorin och Flodin, Bostadsrätt med översikt över kooperativ hyresrätt, s. 121 f.



högre avgift ju längre tiden går. Reglerna har emellertid utformats med utgångspunkt i att varje hyresgäst som av olika skäl inte har kunnat bestämma sig före fastighetsköpet ändå ska ha en skälig betänketid.<sup>2</sup>

### 10.1.5 Överväganden

**Bedömning:** Lagen ska inte innehålla några bestämmelser om priset. Utgångspunkten ska vara att hyresgästen ska få ett erbjudande om att köpa lägenheten för ett pris som motsvarar lägenhetens marknadsvärde.

Frågan är om det ska införas bestämmelser om hur köpeskillingen ska beräknas eller om det ska vara upp till parterna att komma överens om priset på lägenheten genom förhandlingar.

En utgångspunkt när det gäller priset måste, som tidigare sagts, vara lägenhetens marknadsvärde. Utgör då förhållandena vid försäljningen skäl för att lagstiftningsvägen införa någon form av avdrag från marknadsvärdet? Här måste beaktas att fastighetsägarens skyldighet att lämna ett erbjudande om köp till hyresgästen i sig innebär ett avsteg från allmänna regler om fastighetsöverlåtelse. Man kan hävda att det är rimligt att hyresgästen betalar just marknadsvärdet, givetvis beräknat med hänsyn till att lägenheten är belastad med hyresrätt. Detta är något som måste beaktas även om lägenheten skulle säljas på den allmänna marknaden, alltså något som skulle få beaktas vid bedömningen av vad som är ett sannolikt pris på den allmänna marknaden. En annan aspekt är att skillnaden i slutänden kanske inte blir så stor om man gör ett standardavdrag från ett tänkt marknadsvärde för lägenheten – framräknat *utan* hänsyn till att lägenheten är belastad med hyresrätt (vilket görs i norsk rätt) – och ett marknadsvärde där man *har beaktat* hyresrätten. Den förköpsrätt som vi föreslår i nästa kapitel kommer också ha den effekten att den förhindrar att fastighetsägaren i erbjudandet om köp till hyresgästen begär ett alldeles för högt pris för lägenheten.

I ombildningslagen finns inte något motsvarande standardiserat avdrag från ett marknadsvärde. I de fallen görs en värdering,

---

<sup>2</sup> Nilsson Hjorth och Uggla, Bostadsrättslagen (version den 1 mars 2012, Zeteo) kommentaren till 7 kap. 14 § BRL.

varefter fastighetsägaren bestämmer ett pris och hembjuder fastigheten till föreningen på de villkoren. Spärregeln förhindrar att priset sätts alltför högt.<sup>3</sup>

Bara för att det finns ett schablonavdrag så innebär det inte heller att man helt undviker risken för tvister kring köpeskillingen, eftersom man ändå måste fastställa ett marknadsvärde för att ha som utgångspunkt. Inte minst tyder regleringen i den norska lagen på detta, eftersom man där har en möjlighet att begära värdering av lägenheten och värderingsbeslutet dessutom kan omprövas. Regeln om 20 procents avdrag har alltså inte inneburit att man kommer ifrån problem med att fastställa ett pris på lägenheten.

Enligt vår bedömning saknas det tillräckliga skäl för att lagstiftningsvägen slå fast att det från marknadsvärdet ska göras ett schablonavdrag. Det faktum att försäljningen inte sker på den allmänna marknaden måste rimligen beaktas vid värderingen av de enskilda lägenheterna och när priset sätts. Detta i kombination med den förköpsrätt som vi föreslår menar vi utgör tillräckliga garantier för att hyresgästen inte tvingas betala ett för högt pris för lägenheten. Ett schablonavdrag gör inte heller att man kommer ifrån risken för tvist kring köpeskillingen. Vidare kan man diskutera om den belastning det innebär att det finns en hyresgäst som har hyresrätt till lägenheten alltid är lika betungande, dvs. om det i alla situationer får lika stort genomslag på priset. Detta skulle kunna variera bl.a. med hänsyn till fastighetens läge och vilken typ av lägenheter det är.

## 10.2 Att ta fram ett marknadsvärde

### 10.2.1 Något om marknadsvärde

Värdet av en fastighet kan inte mätas eller beräknas på samma sätt som t.ex. tomtarealen eller bostadsarean. Värdet kan bara bli föremål för *bedömning*. Vid värdering av en fastighet söks en monetär tolkning av värdebegreppet. Värdering innebär en aktiv process som mynnar ut i en bedömning av en fastighets värde uttryckt i monetära termer. För att förstå olika individers agerande i olika beslutssituationer är det emellertid nödvändigt att uppmärk-

---

<sup>3</sup> Vi har övervägt om det bör införas en motsvarande spärregel vid omvandlingar till ägarlägenheter, men har gjort bedömningen att den förköpsrätt vi föreslår fyller samma funktion och att det därmed inte finns behov av att även ha en sådan spärregel.

samma att det finns andra faktorer, förutom renodlat ekonomiska, som styr beslutsfattandet. Processen som leder fram till ett pris på fastighetsmarknaden kallas för en socioekonomisk process.<sup>4</sup>

För att en fastighet ska värderas måste den vara omsättningsbar och uppfylla ett behov hos en potentiell köpare. Fastighetsvärderingen används främst för att se vad andra intresserade köpare troligen skulle betala. Typiskt sett finns det när det gäller fastigheter två olika typer av värderingssituationer, beroende på vilken typ av beslutssituation det handlar om: *överlåtelsesituation* och *innehavssituation*. Till dessa värderingssituationer kan två värdebegrepp knytas: *marknadsvärde* och *avkastningsvärde*. Vid överlåtelsesituationer är det naturligt att tala om ett marknadsvärde.<sup>5</sup>

Med *marknadsvärde* avses det mest sannolika priset vid en försäljning på den allmänna marknaden. Marknadsvärde kan definieras som ”det pris som sannolikt skulle betalas/erhållas om fastigheten bjöds ut på en fri och öppen marknad med tillräcklig marknadsföringstid, utan partsrelationer och utan tvång”.<sup>6</sup> Begreppen marknadsvärde och pris står i nära relation till varandra, men är inte identiska. Marknadsvärdet utgörs av det sannolika priset vid en försäljning och har karaktären av en prognos för en framtida tänkt händelse. Ett pris är däremot resultatet av en faktisk händelse. Marknadsvärdet är alltså det mest sannolika priset, men vid en enskild överlåtelse kan priset variera beroende på olika förutsättningar för överlåtelsen. *Avkastningsvärde* definieras som ”nettovärdet av förväntade framtida överskott”. Begreppet används främst för avkastningsbärande fastigheter, såsom hyresfastigheter och jordbruksfastigheter.<sup>7</sup>

I värderingssammanhang används tre olika huvudmetoder: *ortsprismetoden*, som bygger på tanken att ett förväntat pris för en viss fastighet kan uppskattas med ledning av priser som tidigare betalats för liknande fastigheter, jämförelseobjekt inom orten, *nuvärdesmetoden* (även kallad *kassaflödesmetoden*), som innebär att värdet på en fastighet bedöms med utgångspunkt i förväntade avkastningar, vilka nuvärdesberäknas till värdetidpunkten samt *produktionskostnadsmetoden*, som innebär en uppskattning av dels kostnaden för att återanskaffa den egendom som ska värderas, dels den

<sup>4</sup> Lantmäteriverket och Mäklarsamfundet, Fastighetsvärdering, s. 1 f.

<sup>5</sup> A.a. s. 3 ff.

<sup>6</sup> Sandberg och Ekwall (Red.), Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: fastighetsnomenklatur, s. 248.

<sup>7</sup> A.a. s. 6 ff.

värdeinsknning som egendomen undergått genom ålder och bruk. Till detta ska läggas värdet av tomtmarken.<sup>8</sup>

Val av värderingsmetod styrs i hög grad av vilket värde som efterfrågas. Är syftet att söka ett marknadsvärde är det i huvudsak ortsprismetoden, en marknadsanpassad nuvärdesmetod och i undantagsfall produktionskostnadsmetoden som används. Metoder för marknadsvärdering av hyres- och industrifastigheter går ytterst ut på erfarenhetsåterföring från fastighetsmarknaden.<sup>9</sup> Vid värdering av kommersiella fastigheter görs vanligen en ortsprisivärdering eller en kassaflödesvärdering.

### 10.2.2 Överväganden

**Bedömning:** När marknadsvärdet ska tas fram, ska det beaktas att lägenheten är belastad med hyresrätt. Det behövs inte några särskilda föreskrifter om detta. Någon särskild värderingsmetod bör inte pekas ut.

Utgångspunkten ska alltså vara att hyresgästerna ska betala ett i det enskilda fallet framräknat marknadsvärde. Vad ska då ligga till grund för den bedömningen?

Vad som är fastigheternas marknadsvärde får man komma fram till efter en sedvanlig fastighetsvärdering, utförd enligt vedertagna metoder. När marknadsvärdet tas fram ska det beaktas att lägenheten är belastad med hyresrätt. Fastighetsägaren skulle inte kunna sälja lägenheten till fullt marknadspris eftersom det finns en hyresgäst med ett starkt besittningsskydd som har rätt att bo kvar så länge han eller hon vill, vilket drar ner priset.

Det finns, som framgått ovan, flera olika metoder för att värdera fastigheter. Det kan finnas fördelar med att anvisa en särskild metod för värdering av fastigheter i just det fall som vi nu behandlar. Man skulle t.ex. kunna slå fast att den för hyresgästen mest fördelaktiga värderingsmetoden ska användas, om man vill skapa ett system som i så stor utsträckning som möjligt tar till vara hyresgästens intressen. Samtidigt måste man beakta att det för att en omvandling över huvud taget ska ske krävs att fastighetsägaren är villig att omvandla. Systemet måste givetvis vara attraktivt även

<sup>8</sup> A.a. s. 10 f.

<sup>9</sup> A.a. s. 137.

för fastighetsägaren. Om det alltid är mer lönsamt för fastighetsägaren att sälja fastigheten till en bostadsrättsförening än att omvandla lägenheterna till ägarlägenheter och därefter sälja dem, kommer det att minska fastighetsägarnas intresse för att omvandla. Att sälja till en bostadsrättsförening kommer i praktiken inte alltid att vara ett alternativ, men jämförelsen kommer att göras. Olika värderingsmetoder har sina för- och nackdelar såväl för fastighetsägare som för hyresgäster. Samtidigt måste man också beakta att det finns en stor kunskap om och erfarenhet av fastighetsvärdering på marknaden.

I ombildningslagen finns inte någon särskild värderingsmetod utpekad. Det har dock utvecklats en viss praxis på marknaden för hur man värderar fastigheter när en bostadsrättsförening ska köpa en fastighet för ombildning till bostadsrätt. Mycket talar för att det kommer att bli en liknande utveckling när det gäller värdering av fastigheter och lägenheter som ska eller har omvandlats till ägarlägenheter. En skillnad jämfört med ombildning till bostadsrätt är att där är det föreningen som är fastighetsägarens motpart, medan i ägarlägenhetsfallet är det den enskilda hyresgästen. En förening och en enskild hyresgäst kan befinna sig i helt olika positioner vid förhandlingar med hyresvärden. Men man kan inte heller bortse från att om fastighetsägaren begär ett orimligt pris för ägarlägenheten, så kommer hyresgästen inte att vara intresserad av att köpa, vilket i sin tur innebär att fastighetsägaren inte kan få det resultat av en omvandling som han eller hon har kalkylerat med. Detta kan i sig ha en prisreglerande effekt. Det kan här även noteras att det står hyresgästen fritt att själv låta värdera lägenheten, om han eller hon anser att det finns tveksamheter kring fastighetsägarens värdering.

Vår bedömning är alltså att det inte finns skäl att reglera vilken värderingsmetod som ska användas. Men det är givetvis av stor vikt att den värdering som görs för att ta fram ett marknadsvärde sker på ett tillförlitligt sätt. Naturligast är att använda samma värderingsmetod för jämförbara lägenheter, men givetvis kan det finnas situationer då detta inte är möjligt eller lämpligt.

En faktor som har betydelse för marknadsvärdet är skicket på lägenheterna, men även – och kanske framför allt – skicket på fastigheten i övrigt. Det påverkar naturligtvis priset om fastigheten är nyrenoverad eller i stort behov av renovering. De blivande ägarlägenhetsägarna kommer ju att ansvara även för de gemensamma delarna av byggnaden eftersom de är delägare i gemen-

samhetsanläggningarna. Hur kan hyresgästerna få ett bra underlag för att kunna göra en bedömning av det erbjudna priset? I de följande avsnitten behandlar vi frågorna om fastighetsägaren ska vara skyldig att låta besiktiga och/eller värdera lägenheterna innan han eller hon lämnar ett erbjudande om köp till hyresgästerna.

## 10.3 Besiktning

### 10.3.1 Krav på besiktning?

**Förslag:** Fastighetsägaren ska låta besiktiga byggnaden innan han eller hon lämnar erbjudanden om köp till hyresgästerna.

Ska det finnas ett krav på att fastighetsägaren *låter besiktiga* byggnaden innan han eller hon lämnar erbjudanden om köp till hyresgästerna? För detta talar givetvis att hyresgästerna då kan få ett bra underlag för att bedöma om de vill köpa sin lägenhet. Ett besiktningsprotokoll gör det möjligt att uppskatta eventuella framtida kostnader som kan vara förknippade med ett ägande. Hyresgästerna, i egenskap av ägare av ägarlägenheterna och delägare i gemensamhetsanläggningarna i byggnaden, kommer att ha ansvar för de gemensamma delarna av fastigheten.

I BRL finns ett regelverk mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. En del i detta är att det måste finnas en ekonomisk plan för föreningens verksamhet för att upplåtelser av bostadsrätt ska vara giltiga (se 3 kap. BRL). Tillsammans med den ekonomiska planen ska det finnas ett besiktningsprotokoll som utvisar husets skick (9 kap. 20 § BRL). Motsvarande krav på ekonomisk plan och besiktningsprotokoll finns även vid ombildning till kooperativ hyresrätt när ombildningen sker genom att föreningen förvärvar ett hus, se 4 kap. 2 § LKH. Den ekonomiska planen och besiktningsprotokollet är en del av konsumentskyddet och anses vara ett väsentligt informationsunderlag vid beslut om ombildning. När reglerna om ombildning till bostadsrätt infördes uttalade departementschefen följande som motivering till kravet på att ett besiktningsprotokoll skulle bifogas den ekonomiska planen<sup>10</sup>:

När det härefter gäller innehållet i den ekonomiska planen är det väsentligt att hyresgästerna vid sitt ställningstagande till ombildning

---

<sup>10</sup> Prop. 1981/82:169 s. 35.

får kännedom om sådana kostnadsökningar som kan förutses. Härvid är det särskilt viktigt att fastighetens skick undersöks och att en beräkning görs av de kostnader som efter fastighetsförvärvet kan behöva läggas ner på underhållsåtgärder av olika slag. Det bör t.ex. inte få komma som en obehaglig överraskning för hyresgästerna att fastighetens stamledning för vatten och avlopp måste bytas ut strax efter det att föreningen har förvärvat fastigheten. Om fastigheten skall byggas om bör hyresgästerna så långt som möjligt få kännedom om ombyggnadens omfattning och den ökning av avgifterna som kommer att bli följden av ombyggnaden.

Även vid omvandling till ägarlägenheter är det givetvis väsentligt för hyresgästen att få kännedom om byggnadens skick inför ett eventuellt köp av lägenheten. Nackdelen med att ha ett krav på besiktning är att det blir ytterligare en uppgift som läggs på fastighetsägaren. Det är ytterligare ett formkrav som måste vara uppfyllt. Det innebär också en kostnad för fastighetsägaren. Samtidigt innebär det en stor trygghet för hyresgästen. En värdering av lägenheten kan resultera i ett lågt marknadsvärde på grund av att byggnaden inom den närmaste framtiden kommer att kräva stora reoveringar. Det är inte säkert att en sådan sak tydligt framgår av värderingen. Fastighetsägaren kan också välja att inte presentera hela värderingsutlåtandet för hyresgästen. Med ett krav på besiktning har hyresgästen de bästa möjligheterna att bedöma förutsättningarna för och konsekvenserna av ett köp av lägenheten. Det ska inte komma som en överraskning för hyresgästen som har köpt sin lägenhet att byggnaden har ett stort behov av reovering, med de kostnader som följer med detta.

Det är svårt för den enskilda hyresgästen att själv se till att byggnaden besiktigas inför köpet. Den situationen skiljer sig markant från vad som gäller när någon köper t.ex. en villa. Då är det köparens ansvar att låta besiktiga fastigheten och köparen är den som får stå för konsekvenserna av att inte genomföra en besiktning. En hyresgäst som ska köpa sin lägenhet i en omvandlingssituation har inte på samma sätt den möjligheten.

Vår uppfattning är därför att det till skydd för hyresgästerna bör införas ett krav på att byggnaden ska besiktigas innan erbjudanden om köp lämnas. Det ska upprättas ett besiktningsprotokoll över besiktningen. Med besiktningsprotokoll avses, liksom i BRL, en handling som har upprättats och undertecknats av någon sakkunnig som kan bestämma fastighetens skick. Av handlingen ska kunna

utläsas i vilket skick byggnaden befinner sig.<sup>11</sup> Det ska alltså framgå vad som behöver åtgärdas och vilket behov av underhåll som finns. Vi har tidigare (avsnitt 9.4.1) förslagit att hyresgästen ska få del av besiktningsprotokollet i samband med att han eller hon får ett erbjudande om köp.

### 10.3.2 Vad ska besiktningen omfatta?

**Förslag:** Besiktningen ska avse såväl de gemensamma delarna som de enskilda lägenheterna. Hyresgästerna ska få del av besiktningsprotokollet.

Fastighetsägaren ska alltså låta besiktiga byggnaden innan han eller hon lämnar erbjudanden om köp till hyresgästerna. Att besiktningen ska omfatta de gemensamma delarna av byggnaden är självklart. Det är näst intill omöjligt för hyresgästen att själv ha en uppfattning om statusen på dessa delar. Han eller hon har förmodligen inte heller tillträde till alla delar av byggnaden. En annan fråga är om besiktningen även ska omfatta de enskilda lägenheterna. Det inre underhållet – ytskiktet – i lägenheterna är givetvis inte av intresse för någon annan än den hyresgäst som bor i lägenheten och denne vet hur detta ser ut. Men en annan sak är att det kan finnas dolda fel under ytskiktet, t.ex. fuktskador. Det är naturligtvis viktigt att den typen av skador uppmärksammas. I slutänden är det köparen av lägenheten/ägarlägenheten som ansvarar för sådana skador, i enlighet med den undersökningsplikt som bestämmelserna i jordabalken lägger på varje fastighetsköpare. Det är också, för fastighetsägaren, en fråga om pengar; en besiktning som förutom de gemensamma delarna av byggnaden även ska omfatta de enskilda lägenheterna är givetvis mycket dyrare än en som bara avser de gemensamma delarna. Redan kravet på besiktning i sig innebär en pålaga för fastighetsägaren.

Vid köp av annan fast egendom är det köparens ansvar att besiktiga fastigheten och konsekvenserna av en utebliven eller dåligt genomförd besiktning drabbar köparen. Samtidigt är de olika fastighetsägarna i ett omvandlingsfall betydligt mer beroende av skicket i de andras fastigheter än när man köper ett fristående hus.

---

<sup>11</sup> Se Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen. En kommentar (version den 1 mars 2012, Zeteo), kommentaren till 9 kap. 20 § BRL.



Hyresgästerna har heller ingen möjlighet att besiktiga varandras lägenheter. Det talar för att en besiktning även bör omfatta de enskilda lägenheterna.

#### 10.4 Krav på värdering av lägenheterna?

**Förslag:** Fastighetsägaren ska vara skyldig att innan några erbjudanden om köp lämnas låta värdera lägenheterna. Det ska tas fram ett marknadsvärde för alla lägenheter och värdetidpunkten ska vara densamma för samtliga lägenheter.

Nästa fråga är om det utöver kravet på besiktning även ska finnas ett krav på att fastighetsägaren *låter värdera* lägenheterna innan han eller hon erbjuder hyresgästerna att köpa dem. Besiktningen har ett syfte; att fastställa det fysiska skicket på byggnaden. Värderingen fyller en annan funktion. Vi anser därför att fastighetsägaren ska vara skyldig att innan några erbjudanden om köp lämnas låta värdera lägenheterna. Detta utgör ett skydd för hyresgästen mot att fastighetsägaren begär ett för högt pris för lägenheten. I den värderingen måste självfallet beaktas, oavsett val av värderingsmetod, att lägenheterna är belastade med hyresrätt och att de ursprungliga hyresgästerna har en förköpsrätt till lägenheterna. Genom värderingen ska det marknadsvärde för lägenheten tas fram som ska ligga till grund för bestämmandet av priset på lägenheten (jämför avsnitt 10.1.5).

Det ska alltså tas fram ett marknadsvärde för varje lägenhet. Det ska också vara ett uttalat krav att värdetidpunkten ska vara densamma för samtliga lägenheter. Marknadsvärdet ska knytas till en viss tidpunkt och denna tidpunkt ska alltså vara densamma för alla lägenheter. Det saknas skäl att slå fast vilken tidpunkt som ska användas som utgångspunkt för att bedöma marknadsvärdet. Det viktiga är att den är samma för alla lägenheter, eftersom det är ett sätt att garantera att värderingen av lägenheterna inte på den grunden skiljer sig åt. Vi har ovan (avsnitt 10.2.2) slagit fast att det inte finns skäl att reglera vilken värderingsmetod som ska användas. Ett värderingsutlåtande ska upprättas. Vi har tidigare (avsnitt 9.4.1) föreslagit att hyresgästen ska ha rätt att få del av värderingen av den egna lägenheten i samband med att han eller hon får ett erbjudande om köp.

## 10.5 Krav på behörighet för att få anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare i ett omvandlingsförfarande?

### 10.5.1 Inledning

Fastighetsägaren ska alltså vara skyldig att, innan erbjudanden om köp lämnas till hyresgästerna, låta besiktiga och värdera fastigheten/lägenheterna. En fråga som då uppkommer är om det ska finnas några särskilda krav på den som anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare för att säkerställa att det är en person med tillräckliga kvalifikationer som utför besiktningen respektive värderingen. En ekonomisk plan enligt BRL ska vara försedd med intyg av två personer. När det gäller dessa intygsgivare finns det ganska högt ställda krav på fristående för att garantera att de är objektiva i sitt arbete. En del i detta är ett krav på att de ska vara behöriga. För att bli behörig måste personen bl.a. uppfylla vissa utbildningskrav. Finns det skäl att införa motsvarande behörighetskrav för de besiktningsmän och fastighetsvärderare som anlitas i en omvandlingssituation?

### 10.5.2 Intygsgivare enligt bostadsrättslagen

En bostadsrättsförening får inte upplåta bostadsrätt innan en ekonomisk plan har upprättats för föreningens verksamhet och planen registrerats hos Bolagsverket (se 3 kap. BRL). Den ekonomiska planen ska innehålla de uppgifter som behövs för att man ska kunna bedöma föreningens verksamhet. Syftet med planen är att förhindra tillkomsten av ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt. Planen ska granskas av två behöriga intygsgivare. Det är bostadsrättsföreningens styrelse som utser intygsgivarna. Intygsgivarna måste vara opartiska. Ingen av dem får vara anställd hos ett företag, en organisation eller annan som har bildat bostadsrättsföreningen eller hjälpt till med föreningens bildning eller med att upprätta den ekonomiska planen (3 kap. 3 § BRL). Kraven på intygsgivarna i detta avseende har skärpts vid flera tillfällen i syfte att säkerställa intygsgivarnas objektivitet.<sup>12</sup>

---

<sup>12</sup> Se bl.a. prop. 2002/03:12 s. 43.

Intygsgivarna har en mycket viktig roll. Hela regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt bygger ytterst på deras prövning.<sup>13</sup> Intygsgivarna ska bl.a. kontrollera att uppgifterna som har lämnats i planen är riktiga och stämmer överens med tillgängliga handlingar och att gjorda beräkningar är vederhäftiga samt att den ekonomiska planen framstår som hållbar.

Det är bara den som har fått behörighet att utfärda intyg som får vara intygsgivare. Det är Boverket som meddelar sådan behörighet (9 § bostadsrättsförordningen [1991:630], BRF). För att bli behörig intygsgivare krävs att personen i fråga har nödvändig utbildning i fastighetsrätt och företags- eller fastighetsekonomi samt kunskaper avseende byggverksamhet och förvaltning av fastigheter. Behörighet meddelas för viss tid, högst tre år, men kan förlängas (10 § BRF). Behörigheten kan återkallas om intygsgivaren inte längre uppfyller kraven för behörighet eller om denne inte varit tillräckligt omsorgsfull i sina uppgifter. Boverket kan i det senare fallet välja att i stället meddela varning (10 c § BRF). Boverket ska se till att det finns ett lämpligt antal intygsgivare och ska utöva tillsyn över deras verksamhet (9 § BRF). En intygsgivare kan bli skadeståndsskyldig om han eller hon antingen uppsåtligt eller av oaktsamhet åsidosätter sina åligganden (10 kap. 1 a § BRL).

### 10.5.3 Auktorisering av besiktningsmän och fastighetsvärderare

Det finns inte någon myndighet som auktoriserar besiktningsmän eller fastighetsvärderare. Däremot finns det privaträttsliga organisationer som gör detta.

*SBR Byggingenjörerna* är en ideell yrkesorganisation för byggingenjörer inom bygg- och fastighetsbranschen. För att bli av SBR godkänd besiktningsman (besiktningsman SBR) finns bl.a. krav på viss utbildning eller praktisk erfarenhet.<sup>14</sup> Det finns också certifierade besiktningsmän. Det är SITAC<sup>15</sup> som ansvarar för sådana certifieringar. För att bli certifierad krävs bl.a. viss utbildning och erfarenhet av verksamhet som besiktningsman.<sup>16</sup>

*Sambällsbyggarna*, som är en branschövergripande ideell nätverksorganisation, auktoriserar fastighetsvärderare. För att bli

<sup>13</sup> A. prop. s. 46.

<sup>14</sup> För vidare information om auktorisering se SBR:s hemsida, [www.sbr.se](http://www.sbr.se).

<sup>15</sup> Swedish Institute for Technical Approval in Construction.

<sup>16</sup> För mer information se SITACs hemsida, [www.sitac.se](http://www.sitac.se).

auktoriserad ställs bl.a. krav på viss utbildning och praktisk erfarenhet. Auktoriserade värderare har också åtagit sig att följa organisationens regler för god värderarsed.<sup>17</sup>

#### 10.5.4 Överväganden

**Bedömning:** Det ska inte finnas några särskilda behörighetskrav för den som anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare i ett omvandlingsförfarande.

För att en besiktning ska fylla sitt syfte krävs att den som utför besiktningen har tillräckliga kunskaper och kvalifikationer. Motsvarande krav måste ställas på den som värderar fastigheten. Fastighetsvärderaren ska också vara objektiv i sin värdering och inte låta sig påverkas av uppdragsgivarens eventuella önskemål. Ett sätt att garantera att dessa krav verkligen uppfylls skulle kunna vara att ha ett krav på att den som ska besiktiga eller värdera ägarlägenheter i en omvandlingssituation ska vara godkänd av Boverket att utföra sådana uppdrag, på liknande sätt som intygsgivarna enligt BRL. Om man inför behörighetskrav bör man göra det för både besiktningsmän och värderare. Behörighetskrav skulle innebära en större garanti för att det verkligen görs en kvalificerad besiktning och en rättvisande och opartisk värdering. För den enskilda hyresgästen som överväger att köpa sin lägenhet skulle det självklart innebära en stor trygghet. Det kan dock upplevas som onödigt byråkratiskt och frågan är om det är motiverat att införa ett behörighetskrav.

Det finns ett system såväl för auktorisation av besiktningsmän som för fastighetsvärderare, även om det inte är via en myndighet. Men det finns givetvis inte några garantier för att fastighetsägaren som ska omvandla väljer en person med auktorisation. Om hyresgästen ifrågasätter värderingen har han eller hon dock möjlighet att själv låta värdera lägenheten medan det i princip är omöjligt för hyresgästen att själv låta besiktiga fastigheten. Man kan tänka sig att ett antal hyresgäster som är missnöjda med fastighetsägarens redovisning av värdet begär ett andra utlåtande om värdet på lägenheterna. Intygsgivarna enligt BRL fyller en annan funktion

---

<sup>17</sup> Information om auktorisering finns på Samhällsbyggarnas hemsida, [www.samhallsbyggarna.org](http://www.samhallsbyggarna.org)

och det är förmodligen svårare för den enskilda hyresgästen att göra en bedömning av den ekonomiska planen. Det kräver också större resurser om hyresgästerna ska låta göra en egen bedömning av den ekonomiska planens hållbarhet. När det gäller bildande av bostadsrättsföreningar har det också kommit fram problem med opartiskhet bland intygsgivarna, vilket är anledningen till att reglerna gradvis har skärpts upp.

När man överväger att införa ett behörighetskrav måste man fundera på vilken omfattning uppdragen som besiktningsman respektive fastighetsvärderare kan komma att få, dvs. hur många sådana uppdrag kommer det att röra sig om? Hur många omvandlingar som kommer att ske kan man förstås bara spekulera kring. Men om det inte blir särskilt vanligt med omvandlingar skulle det även kunna bli så att bara ett fåtal besiktningsmän eller fastighetsvärderare ansöker om behörighet. Det kan i sin tur leda till att det blir svårt för fastighetsägare att få tag på en behörig fackman. Det kanske inte är så svårt i storstadsregionerna, men det kan vara svårare i andra delar av landet. Det kan innebära ökade kostnader för t.ex. en fastighetsägare i Luleå som vill omvandla om den närmaste behöriga personen finns i Stockholm. När det gäller intygsgivare är dessa enligt uppgift starkt koncentrerade till storstadsregionerna. Å andra sidan kan man nog räkna med att de som i dag arbetar som besiktningsmän eller fastighetsvärderare kommer att vara intresserade av att även skaffa sig en sådan behörighet som vi nu diskuterar. Det kräver visserligen att de ger in en ansökan, men i övrigt skulle det inte innebära några kostnader att ansöka om och få behörighet.

Ett krav på behörighet skulle naturligtvis vara en stor fördel för hyresgästerna. Frågan är om de nackdelar som kan finnas med ett behörighetskrav överväger. I en omvandlingssituation är hyresgästen visserligen den svagare parten. Men hyresgästen har åtminstone möjlighet att, om han eller hon är missnöjd med eller misstror fastighetsägarens värdering, själv anlita en fastighetsvärderare. Besiktningsfrågan är svårare att lösa. Men där är kravet på besiktning i sig i vart fall ett skydd. Det kan också framstå som onödigt formalistiskt att kräva behörighet för besiktningsmän och fastighetsvärderare i det här fallet. Situationen vid en omvandling till ägarlägenheter skiljer sig trots allt i ganska stor utsträckning från den vid ombildning till bostadsrätt.

Detta, i kombination med de farhågor som kan finnas kring svårigheten i vissa fall att hitta en behörig besiktningsman eller

fastighetsvärderare, gör att nackdelarna med att ha ett behörighetskrav enligt vår mening överväger de fördelar som ett sådant krav innebär för hyresgästerna. Det bör därför inte finnas något krav på att besiktningsmannen eller fastighetsvärderaren som anlitas i ett omvandlingsförfarande ska ha särskild behörighet.

Avslutningsvis kan noteras att ett EU-direktiv om bostadslåneavtal förväntas träda i kraft inom kort. Regeringen har gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå hur detta ska genomföras i svensk rätt.<sup>18</sup> En del i uppdraget handlar just om fastighetsvärdering. Enligt förslaget till EU-direktiv ska medlemsstaterna säkerställa att det finns värderingsstandarder som en kreditgivare måste följa när egendom värderas. Det är också ett krav att värderingsmän ska vara kompetenta och tillräckligt oberoende från kreditprocessen för att kunna lämna neutrala och opartiska värderingar. I utredningens uppdrag ingår att kartlägga de regelverk, främst i form av självreglering av marknadens aktörer, som i dag gäller för värderingsmän och för bostadsvärdering i samband med kreditgivning.<sup>19</sup>

## 10.6 Fastighetsägarens rätt till tillträde för besiktning och värdering

**Förslag:** Hyresvärden ska ha rätt till tillträde till en lägenhet för sådan besiktning och värdering som ska ske som ett led i en omvandling.

Fastighetsägaren ska alltså vara skyldig att låta besiktiga och värdera lägenheterna innan hyresgästen får ett erbjudande om att köpa lägenheten. För att detta ska vara möjligt krävs det att fastighetsägaren kan få tillträde till lägenheterna.

Enligt 12 kap. 26 § JB har en hyresvärd rätt till tillträde till en lägenhet för nödvändig tillsyn av lägenheten och för att utföra vissa arbeten. Tillträde för besiktning och värdering inför en försäljning omfattas enligt vår bedömning inte av bestämmelsen som den nu är utformad. Det bör därför göras ett tillägg i den bestämmelsen som ger en hyresvärd (fastighetsägare) rätt till tillträde till de uthyrda lägenheterna även i dessa syften. Annars kan det i praktiken vara omöjligt för en fastighetsägare att uppfylla omvandlingslagens krav.

<sup>18</sup> Genomförande av EU-direktiv om bostadslåneavtal, dir. 2014:13.

<sup>19</sup> dir. 2014:13 s. 8 f.

## 10.7 Hur kommer värderingen av ägarlägenheter att gå till?

Vi har kommit till slutsatsen att lägenheterna ska värderas innan försäljning sker. Vi föreslår inte att det ska finnas krav på särskild behörighet för den som anlitas som värderare i en omvandlings-situation. Det står dock klart att det kommer att bli en grannliga uppgift att värdera omvandlade hyreslägenheter, i vart fall inledningsvis innan det finns någon praxis på området. I detta avsnitt belyser vi därför hur en värdering av omvandlade hyreslägenheter kan komma att gå till.

Våra förslag innebär att det kommer att finnas två nya kategorier ägarlägenheter som ska prissättas av marknaden. Det handlar för det första om sådana ägarlägenheter som erbjuds till och köps av de ursprungliga hyresgästerna i samband med omvandlingen, och för det andra om de ägarlägenheter som inte köps i samband med omvandlingen utan fortsätter att hyras av de ursprungliga hyresgästerna som har förköpsrätt. Dessa nya kategorier ägarlägenheter kommer att jämföras med de ägarlägenheter som redan finns på marknaden och som saknar de inskränkningar eller belastningar som ägarlägenheterna i omvandlingsförfarandet har.

När det gäller en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter är ägarens avsikt att överlåta lägenheterna till hyresgästerna mot att de betalar ett pris som bör motsvara ett marknadsvärde för denna kategori av ägarlägenheter. Det kan finnas invändningar mot att begreppet marknadsvärde används i detta sammanhang eftersom det förutsätter att priset bestäms vid försäljning under normala förhållanden på en fri och öppen marknad. Vid försäljningen i omvandlingsförfarandet är det hyresgästen som är den enda tänkbara köparen och ett ömsesidigt beroendeförhållande kommer att finnas mellan köpare och säljare som sannolikt påverkar prisbildningen. Trots det kommer begreppet marknadsvärde att användas för de olika kategorierna av ägarlägenheter i den fortsatta framställningen.

Vid värdering inför en omvandling måste beaktas att lägenheterna är belastade med hyresrätt och det kommer att påverka marknadsvärdet. I en hypotetisk situation men där erfarenheterna kan hämtas från ombildningsförfarandet till bostadsrätt kommer lägenheterna som omvandlas att få ett marknadsvärde som ligger inom intervallet för en vanlig ägarlägenhet och fortsatt förvaltning

som hyresfastighet. Det innebär att det marknadsvärde som ska framgå av värderingsutlåtandet bör vara högre än lägenhetens andel av hyresfastighetens marknadsvärde (golvpris) och lägre än marknadsvärdet för vanliga ägarlägenheter (takpris). Var i intervallet kommer marknadsvärdet för lägenheter som omvandlas till ägarlägenheter att ligga? En av de faktorer som bedöms få en väsentlig betydelse är paradoxalt nog den förväntade andelen erbjudanden som antas till marknadsmässigt pris. Ur fastighetsägarens synvinkel är det positivt om så många hyresgäster som möjligt accepterar att köpa i anslutning till omvandlingen i stället för att vänta till senare eller i praktiken helt avstå och fortsätta hyresförhållandet på obestämd tid. Det kan förväntas att efter hand lär sig marknaden göra goda antaganden om hur stor andel av hyresgästerna som normalt köper i direkt anslutning till en omvandling. En utgångspunkt är att 30–60 procent av hyresgästerna antar ett erbjudande om köp. En högre andel är inte trolig för då skulle ombildning till bostadsrätt vara ett bättre alternativ för fastighetsägaren och en lägre andel innebär att de ekonomiska incitamenten skulle nå en alltför kritisk nivå för att överhuvudtaget motivera en omvandling. Anledningen till det sistnämnda är att de ägarlägenheter som inte säljs utan kommer att fortsätta förvaltas av hyresfastighetens ägare i många fall kan förväntas få ett marknadsvärde som ligger närmare golvpriset än takpriset. Det kan till och med vara så att marknadsvärdet sammanfaller eller till och med understiger lägenhetens andel av hyresfastighetens marknadsvärde. Skälet är att en ägarlägenhet är ett dyrare förvaltningsobjekt än en hel hyresfastighet. Mot detta synsätt på det förväntade marknadsvärdet kan ställas den option som fastighetsägaren har och att den dag hyresförhållandet med den ursprungliga hyresgästen upphör går det att sälja till ett pris som svarar mot de vanliga ägarlägenheternas marknadsvärdenivå (takpris).

Den som ska värdera ägarlägenheter vid omvandling måste således ha klart för sig skillnaden mellan takpris och golvpris på den delmarknad ägarlägenheterna är belägna. Värderaren bör även ta fasta på de normala kostnader som belastar fastighetsägaren vid omvandling och hur dessa kan förväntas få genomslag på marknadsvärdet. Vidare måste värderaren göra en realistisk bedömning av hur stor andel av hyresgästerna som är villiga och har kapacitet att köpa sina lägenheter. Slutligen måste även de enskilda ägarlägenheternas särdrag värderas i relation till det som kan anses vara normalt med avseende på mikroläget i byggnaden, storlek, standard etc.



Ett exempel får belysa hur en värdering skulle kunna göras i ett enskilt fall. Hyreslägenheten som ska bli ägarlägenhetsfastigheten Ö-stad Skansen 14:20 ska värderas inför en omvandling. Pris-sättningen vid värdetidpunkten på den aktuella marknaden för jämförbara ägarlägenheter är 20 000 kr/kvm (takpris) och för 10 000 kr/kvm (golvpris) vid fortsatt förvaltning som hyresfastighet. Projektkostnader (initiering, marknadsundersökning, besiktning, värdering, delgivning, försäljning etc.) och fastighetsbildning är kostnader som bedöms få fullt genomslag. För den här byggnaden görs en bedömning att 50 procent av hyresgästerna kommer att köpa sina lägenheter i anslutning till omvandlingen. Den relativt höga anslutningsgraden grundar sig på att vid marknadssimulering bedöms kapitalinsatsen kunna finansieras av en stor andel av de boende hyresgästerna samtidigt som de initiala boendekostnaderna inte riskerar att bli väsentligt förändrade efter omvandlingen. Det förutsätter att de egna räntekostnaderna för ägarlägenheten samt drift- och underhållskostnader för de gemensamma anläggningarna kommer att ligga i paritet med hyresnivån som hyreslägenhet. Ägarlägenheten bedöms vara jämförbar med avseende på lägenhetsanknutna faktorer såsom mikroläge, storlek, standard etc. En sammanvägning av förutsättningar och indata ger vid handen att en bedömning av marknadsvärdet skulle hamna på 15 000 kr/kvm.

Den slutliga värdebedömningen bör även kompletteras med en känslighetsanalys. Den skulle ge vid handen att vid ett högre pris ökar risken för att det blir en lägre andel hyresgäster som fullföljer sina köp och vid ett lägre pris ökar risken för att fastighetsägaren inte får täckning för sina kostnader.

En intressant fråga i detta sammanhang är hur prisbildningen och marknadsvärdet för de ägarlägenheter som inte säljs vid omvandlingen kommer att utvecklas. Förköpsrätten för den ursprungliga hyresgästen kan ses som en option som har ett värde för hyresgästen så länge hyresförhållandet består. För ägaren till en sådan ägarlägenhet ger den pågående användningen ett individuellt avkastningsvärde som är lågt (golvpris eller lägre). Optionen att sälja till ursprunglig hyresgäst ger ett visst värdetillskott medan möjligheten att sälja på allmänna marknaden om hyresförhållandet upphör ger ett väsentligt högre värde. Vid värdering av den här kategorin av enskilda ägarlägenheter kommer således bedömningen av tidsaspekten för realiseringen av förköpsrätten eller hyresförhållandets upphörande få stor betydelse för marknadsvärdet.

# 11 Förköpsrätt vid senare försäljningar och andra alternativ för att stärka hyresgästernas ställning

## 11.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel

Vi har tidigare (kapitel 8 och 9) föreslagit att hyresgästerna ska ha rätt att köpa den lägenhet de hyr i samband med omvandlingen och hur den rätten ska utformas. Enligt våra direktiv ska vi även överväga *andra alternativ* för att säkra att en omvandling kommer hyresgästerna till godo. Ett sådant alternativ skulle kunna vara att de hyresgäster som väljer att inte köpa den lägenhet de hyr i samband med omvandlingen ges en *förköpsrätt* vid senare försäljning eller försäljningar av lägenheten. Ett annat att det införs ett *förbud* för fastighetsägaren att under viss tid sälja lägenheten till någon annan än hyresgästen. Dessa båda alternativ diskuterar vi i detta kapitel.

Här kan anmärkas att med begreppet *ursprunglig hyresgäst* avser vi i det följande (jfr även kapitel 12) en hyresgäst som hyrde lägenheten i första hand vid den tidpunkt då fastighetsägaren lämnade sitt erbjudande om köp till hyresgästerna i samband med omvandlingen och som fortfarande har hyresrätten till lägenheten.

## 11.2 Förköpsrätt vid senare försäljning

**Förslag:** En ursprunglig hyresgäst ska vid en försäljning av lägenheten ha förköpsrätt till lägenheten så länge han eller hon bor kvar. Denna förköpsrätt innebär att hyresgästen vid en försäljning ska ha rätt att köpa lägenheten på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare. En ny hyresgäst som fått hyresrätten genom byte med en ursprunglig hyresgäst eller efter överlåtelse av hyresrätten ska inte ha förköpsrätt.

### 11.2.1 Förköpsrätt så länge hyresgästen bor kvar i lägenheten

Vi har tidigare (kapitel 8) konstaterat att en omvandlingsreform förutsätter någon form av förköpsrätt eller hembudsskyldighet. Det är de ursprungliga hyresgästerna som ska ha en förköpsrätt, alltså de som bodde i huset när omvandlingen ägde rum. En förköpsrätt bör utformas på så sätt att hyresgästen ges en rätt att vid en eventuell försäljning köpa lägenheten på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare. Frågan är *hur länge* hyresgästerna ska ha en sådan förköpsrätt. Ska den vara begränsad till ett visst antal försäljningar/försäljningsförsök eller till en viss tid? Eller ska förköpsrätten kanske gälla så länge hyresgästen bor kvar i lägenheten?

När en fastighet säljs till en bostadsrättsförening för ombildning till bostadsrätter, har de hyresgäster som väljer att inte inledningsvis delta i ombildningen ett år på sig att ansöka om medlemskap. Efter det har föreningen rätt att vägra hyresgästen medlemskap (2 kap. 8 § BRL). Bakgrunden är föreningens intresse av att de hyresgäster som inte gått med i föreningen redan före fastighetsförvärvet ska bestämma sig så snart som möjligt.

Även när det gäller omvandlade hyreslägenheter kan man resonera på så sätt att fastighetsägaren har ett berättigat intresse av att få klarlagt om hyresgästen är intresserad av att köpa lägenheten. Samtidigt kan det av olika skäl anses lämpligt att under en viss tid hålla möjligheten att köpa lägenheten öppen för den som väljer att kvarstå som hyresgäst efter omvandlingen. Inte minst kan olika ekonomiska lägen på marknaden göra det mer eller mindre attraktivt att köpa respektive sälja lägenheten. Hyresgästens ekonomiska förmåga kan också variera över tid.

En bostadsrättsförenings intresseanmälan enligt ombildningslagen gäller under två år. Om hembud sker under giltighetstiden för intresseanmälan, gäller anmälan under två år från det att hembudet skedde (5 § ombildningslagen). Det finns inget som hindrar att föreningen, när tiden för en intresseanmälan har löpt ut, ger in en ny intresseanmälan. Även om ett hembud har upphört att gälla får, så länge föreningens intresseanmälan gäller, överlåtelse inte ske till någon annan, om köpeskillingen är lägre eller villkoren för överlåtelsen sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs vid hembudet. Inte heller får överlåtelse ske om ett villkor som angavs vid hembudet är uppenbart oskäligt mot föreningen (12 §). Hyresnämnden kan i sådana fall vägra fastighetsägaren tillstånd till försäljning. Denna spärregel har tillkommit i hyresgästernas intresse i syfte att hindra ett kringgående av lagstiftningen, t.ex. genom att fastighetsägaren tar upp en oskäligt hög köpeskillning i hembudet i förvisning om att föreningen antingen måste godta köpeskillingen eller avstå från köp.

Vi har övervägt att föreslå att det införs en motsvarande spärregel vid omvandlingar till ägarlägenheter. Vi anser dock att samma syfte kan uppnås om hyresgästen ges en förköpsrätt, dvs. att fastighetsägaren ska vara skyldig att hembjuda lägenheten till hyresgästen vid varje försäljningstillfälle, på samma villkor som till en annan köpare. På detta sätt kommer man undan risken för att fastighetsägaren vid det inledande erbjudandet om köp lämnar ett alltför högt pris till hyresgästen, för att sedan, om denne inte antar erbjudandet, sälja lägenheten till ett lägre pris till någon annan. I det fallet skulle det även vid den senare försäljningen krävas att fastighetsägaren först hembjuder lägenheten till hyresgästen.

Hur länge ska hyresgästens förköpsrätt gälla? Frågan är alltså om det finns skäl att tidsbegränsa rätten eller om den ska gälla så länge den ursprungliga hyresgästen bor kvar i lägenheten. Hembudsskyldigheten utgör ett ingrepp i fastighetsägarens rätt att råda över sin egendom och ett hembudsförfarande medför också en del extraarbete. Hyresgästens bytesrätt ska också beaktas. Om det kommer en ny hyresgäst efter byte, ska då den personen också ha förköpsrätt? Det skulle kunna innebära att hembudsskyldigheten bevaras under en mycket lång tid. Samtidigt måste man ta i beaktande att det i flertalet fall troligen kommer att vara så att många av lägenheterna sålts redan vid det första försäljningstillfället och att förköpsrätten inte kommer att aktualiseras särskilt ofta. Hyresgästen har vidare av naturliga skäl ett intresse av vad som

händer med lägenheten och vem som är hyresvärd. Hyresgästen har alltså ett starkt intresse av att kunna påverka vem som köper lägenheten. Sett ur det perspektivet är det mycket som talar för att hyresgästen bör ha en förköpsrätt så länge han eller hon bor kvar i lägenheten. Något tungt vägande skäl mot en sådan ordning har vi inte kunnat finna. Den eventuella olägenhet som hembudsskyldigheten kan innebära för fastighetsägaren är något som mot denna bakgrund bör godtas.

### **11.2.2 Om hyresgästen inte köper lägenheten kvarstår hembudsskyldigheten och förköpsrätten**

Om hyresgästen i något skede tackar nej till att köpa lägenheten, eller inte svarar inom tidsfristen, så har han eller hon fortfarande kvar rätten att före andra få köpa lägenheten. Det innebär att om hyresgästen får ett hembud och avböjer att anta det, så är fastighetsägaren skyldig att vid nästa försäljning först erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten. Detta gäller även om det bara har gått en kort tid från det att hyresgästen fick ett hembud.

### **11.2.3 Förköpsrätt för ny hyresgäst efter byte med en ursprunglig hyresgäst?**

Den ursprungliga hyresgästen ska alltså ha en förtursrätt till köp av lägenheten. Frågan blir då om även en hyresgäst som *efter byte* med en ursprunglig hyresgäst har hyresrätten till lägenheten bör ha en förköpsrätt. När det blir aktuellt med försäljning kan ju denne ha bott i lägenheten under en längre tid, vilket gör att bostadssociala hänsyn talar för att även en sådan hyresgäst bör kunna ha möjlighet att påverka sitt boende genom att köpa lägenheten. Mot detta får man ställa fastighetsägarens intresse av att förköpsrätten begränsas. Vid den avvägningen måste hänsyn tas till syftet med en förköpsrätt.

En utgångspunkt för ett omvandlingsförfarande är att hyresgästernas rättsliga ställning inte ska försämrats. Därför ska hyresgästen ha kvar sin bytesrätt även efter en omvandling. Förköpsrätten syftar till att säkra att omvandlingar kommer de befintliga hyresgästerna till godo, vilket är ett grundläggande syfte med hela omvandlingsreformen. Att ha en förköpsrätt kan också vara ett sätt att skydda hyresgästen, som kanske i vissa fall upplever sig vara

”drabbad” av en omvandling, från att få en ny hyresvärd och är en möjlighet för denne att kunna påverka sitt boende. Dessa aspekter gör sig inte gällande när det gäller nya hyresgäster, oavsett om hyresrätten överlåtits genom byte eller det är fråga om helt nya hyresgäster. En hyresgäst som byter till sig hyresrätten i den situationen är ju medveten om att det är en ägarlägenhet som han eller hon kommer att hyra fortsättningsvis och kan ta det i beaktande i samband med beslutet att hyra lägenheten.

Om en inbyteshyresgäst inte ges någon förköpsrätt, innebär det då att den ursprungliga hyresgästens bytesrätt försämras? Det menar vi inte är fallet. Förköpsrätten är ju, till skillnad från bytesrätten, något som hyresgästen har fått genom omvandlingen. Någon sådan rätt fanns av naturliga skäl inte före omvandlingen. Den rimliga utgångspunkten när det gäller resonemang kring de ursprungliga hyresgästernas ställning och frågor om deras ställning försämras måste vara att en jämförelse görs med hyresgästens situation *före* omvandlingen. Med den utgångspunkten försämras inte den ursprungliga hyresgästens ställning om en ny hyresgäst efter byte inte ges en förköpsrätt. Ett annat skäl till att inte ge inbyteshyresgästen en förköpsrätt är att man på så sätt kan minska risken för spekulation i lägenheterna, något som inte är ovanligt inför att hyreslägenheter ska ombildas till bostadsrätter.

Mot bakgrund av syftet med förköpsrätten och med hänsyn till fastighetsägarens intresse av att förköpsrätten begränsas föreslår vi att nya hyresgäster efter byte *inte* ska ha någon lagstadgad förköpsrätt. I linje med det ska inte heller den som har trätt i en ursprunglig hyresgästs ställe efter andra former av överlåtelse av hyresrätten än byte (jfr 12 kap. 33 och 34 §§ JB) ha någon förköpsrätt. En sådan rätt ska bara tillkomma den ursprungliga hyresgästen. Det innebär visserligen att även en änka eller sambo efter en avliden hyresgäst inte har förköpsrätt, vilket kan vara olyckligt. Men samtidigt är det nödvändigt att dra gränsen någonstans och att göra undantag för vissa nya hyresgäster gör att reglerna blir svåröverskådliga. Det kan också bli svårt att utreda vem som har förköpsrätt om det dröjer lång tid innan den aktualiseras eller om det blir långa kedjor av byten eller överlåtelser. Det kan tilläggas, att i praktiken är väl det mest troliga vid en framtida försäljning av lägenheten att det ändå är den som då har hyresrätten till lägenheten som kommer att vara intresserad av att köpa den, med tanke på den värdemässiga belastning som hyresrätten ändå innebär. Ett sådant köp kan givetvis genomföras utan en förköpsrätt.

#### 11.2.4 Förköpsrätten gäller mot ny ägare

En annan aspekt att uppmärksamma är vad som händer om ägarlägenheten överläts till någon annan, t.ex. för att hyresgästen inte antar ett hembud eller ägaren avlider. Ska då hyresgästens förköpsrätt bestå mot den nya ägaren? Detta menar vi är nödvändigt, trots att en sådan rätt skulle kunna innebära att systemets attraktivitet minskar. Om inte, så riskerar förköpsrätten att bli illusorisk. Om lägenheten byter ägare kort tid efter omvandlingen skulle hyresgästen i praktiken inte ha någon förköpsrätt.

#### 11.2.5 Slutsats

Vi föreslår alltså att det införs en bestämmelse av innebörd att en ursprunglig hyresgäst så länge han eller hon bor kvar i lägenheten ska ha förköpsrätt till lägenheten vid en eventuell försäljning på så sätt att hyresgästen ska ha rätt att köpa lägenheten på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder till en annan köpare. Detta ska gälla även om ägarlägenheten under den tiden byter ägare. Den som byter till sig hyresrätten till lägenheten med en ursprunglig hyresgäst ska dock inte ha förköpsrätt och inte heller den som får hyresrätten överlåten till sig. Förköpsrätten kvarstår även om hyresgästen har tackat nej till ett tidigare erbjudande om att få köpa lägenheten.

### 11.3 Förköpsrättens utformning

#### 11.3.1 Vilka förfoganden ska omfattas av hembudsskyldighet?

**Förslag:** De förfoganden som ska omfattas av hembudsskyldighet är köp, byte och de associationsrättsliga förvärv som omfattas av hembudsskyldighet enligt ombildningslagen.

Hembudsförfarandet ska givetvis aktualiseras när fastighetsägaren ska sälja lägenheten. En annan fråga är om även *andra förfoganden* över lägenheten, och i så fall vilka, ska omfattas av hembudsskyldigheten. Enligt ombildningslagen är fastighetsägaren förhindrad att överlåta egendomen helt eller delvis genom *köp* eller *byte* utan att hembud först sker till föreningen, om det finns en

intresseanmälan. Även vissa *associationsrättsliga förvärv* utlöser hembudsskyldighet (se 6 §). Enligt ombildningslagen omfattas inte överlåtelse genom gåva, bodelning, arv eller testamente av hembudsskyldighet. Man kan fundera över om dessa former av överlåtelser ska föregås av hembudsskyldighet när det gäller en ägarlägenhet. Gränsdragningen mellan vad som är köp eller gåva är inte alltid helt klar. I vissa fall kan en gåva ligga mycket nära ett köp, beroende på storleken på ersättningen. Samma problem uppstår även vid ombildningar till bostadsrätt och när hembudsskyldigheten i ombildningslagen aktualiseras. Det kan dock tänkas att det skulle vara mer vanligt att någon ger bort en ägarlägenhet än en hel hyresfastighet. Om överlåtelse genom gåva inte omfattas av hembudsskyldigheten innebär det att fastighetsägaren har möjlighet att ge bort en ägarlägenhet och på så sätt missar hyresgästen tillfället att köpa lägenheten. Det är givetvis inte bra. Men det är varken rimligt eller ens möjligt att förbjuda fastighetsägare att ge bort eller för den delen testamentera bort sin egendom. Dessutom har hyresgästen kvar sin förköpsrätt vid senare försäljningar av lägenheten.

Enligt vår mening bör de former av överlåtelser som utlöser hembudsskyldighet vara köp, byte och de associationsrättsliga förvärv som anges i ombildningslagen.

### 11.3.2 Undantag från hembudsskyldigheten

**Förslag:** Hyresgästen ska inte ha förköpsrätt när lägenheten säljs på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Fastighetsägaren ska kunna överlåta en andel av fastigheten utan att erbjuda hyresgästen att köpa den om överlåtelsen sker till någon som redan äger en andel och den andelen har förvärvats på annat sätt än genom gåva.

#### *Undantag i ombildningslagen*

I ombildningslagen anges vissa fall när en överlåtelse får genomföras utan hembud till föreningen. Det rör sig för det första om undantag på grund av godkännande av föreningen eller förvärvets art (6 § andra stycket ombildningslagen). Undantag görs bl.a. för den situationen att förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion



eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s.1) om samäganderätt (samäganderättslagen) (punkt 4) eller överlåtelsen avser andel av egendomen och förvärvaren redan äger en andel i egendomen och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva (punkt 5). Vidare behöver hembud inte göras om det skulle vara oskäligt att föreningen förvärvar egendomen (tredje stycket).

#### *Försäljning på exekutiv auktion*

Vad händer om ägarlägenheten som hyresgästen hyr utmäts för fastighetsägarens skulder? Huvudregeln är att utmätt fast egendom ska säljas på offentlig auktion. Hyresavtalet består även efter en exekutiv försäljning, förutsatt att avtalet är skriftligt och hyresgästen har tillträtt lägenheten före försäljningen (7 kap. 16 § JB).

I den numera upphävda förköpslagen (1967:878), som gav kommunen förköpsrätt i vissa sammanhang, föreskrevs att den förköpsrätten inte fick utövas om försäljningen skedde på exekutiv auktion. Enligt såväl ombildningslagen som lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället får överlåtelse ske utan hembud om förvärvet sker vid exekutiv auktion. Regeln har motiverats med att den förköpsberättigade kan ta del i budgivningen vid auktionen upp till det belopp som han eller hon är villig att betala för fastigheten. Det har därför ansetts obehövt att ge den förköpsberättigade tillfälle att efter auktionen lösa till sig fastigheten av inoparen. Det har även framhållits, att en förköpsrätt efter exekutiv försäljning skulle kunna verka nedtryckande på priset, kanske till förfång för rättsägare med bättre rätt än den förköpsberättigade.<sup>1</sup>

På motsvarande sätt bör inte hyresgästens förköpsrätt kunna göras gällande i samband med att fastigheten säljs exekutivt. Hyresgästens förköpsrätt ska, enligt vad vi har föreslagit, gälla även mot en ny ägare av lägenheten. Hyresgästen går alltså inte miste om sin förköpsrätt även om lägenheten säljs till någon annan, utan när den personen i sin tur väljer att sälja lägenheten har han eller hon en hembudsskyldighet gentemot hyresgästen.

Här kan man också beakta möjligheten för Kronofogdemyndigheten att i stället för att sälja lägenheten på auktion sälja den under hand, om det bedöms vara mer ändamålsenligt. Vid valet av försäljningssätt ska möjligheten att få ett högre pris särskilt

---

<sup>1</sup> Prop. 1967:90 s. 125.

beaktas.<sup>2</sup> Det är inte otänkbart att Kronofogdemyndigheten i den situationen kommer fram till att det mest ändamålsenliga är att sälja lägenheten till hyresgästen, om denne är intresserad av att köpa den. Troligtvis är det nog så i många fall att det i första hand är hyresgästen som är den som är spekulant på lägenheten.

#### *Försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagen*

Hyresgästen ska alltså inte kunna göra sin förköpsrätt gällande vid försäljning på exekutiv auktion. Vi anser att undantag från hembudsskyldigheten även bör gälla vid försäljning på offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Det undantaget i ombildningslagen tillkom på förslag av Lagrådet, som ansåg att en samägare annars inte skulle ha någon möjlighet att upplösa samägandet, dvs. det skulle i praktiken innebära ett totalt försäljningsförbud för den som ville sälja sin andel i en samägd fastighet, eftersom en offentlig auktion inte kunde komma till stånd på grund av hembudsskyldigheten.<sup>3</sup> Samma situation kan uppstå även när det gäller ägarlägenheter. Om två personer förvärvar en ägarlägenhet, där den ursprungliga hyresgästen finns kvar och alltså har förköpsrätt, så kan en av dem inte få till stånd en upplösning av samägandet enligt samäganderättslagens regler om hembud måste lämnas till hyresgästen. Vi föreslår att hembud inte ska krävas. Hyresgästen kan i den situationen, liksom vid försäljning på exekutiv auktion, köpa fastigheten vid auktionstillfället. Hyresgästens möjlighet att förvärva fastigheten blir alltså normalt inte sämre för att han eller hon inte får ett hembud. Och om hyresgästen inte köper fastigheten bor han eller hon kvar på oförändrade villkor och har rätt att få hembud om den nya ägaren vill sälja fastigheten.

#### *Försäljning av andel av fastigheten*

Försäljning av en andel till annan andelsinnehavare är en annan fråga som måste övervägas. Redan 1978 års bostadsrättskommitté (vars förslag låg till grund för ombildningslagen) pekade på problemet med förvärv av ideella andelar. Utredningen konstaterade att utan hembudsskyldighet för en andel i fastigheten uppkommer problemet att en fastighetsägare som vill sälja sin fastighet mycket lätt skulle

<sup>2</sup> Walin m.fl., Utsökningsbalken (version den 1 augusti 2013, Zeteo) kommentaren till 12 kap. 57 §.

<sup>3</sup> Prop. 1981/82:169 s. 97 f.

kunna kringgå hembudsskyldigheten genom att i stället sälja fler andelar efter varandra.<sup>4</sup> Utredningen föreslog att ett undantag skulle göras för förvärv som avsåg en andel av en fastighet. Något sådant undantag infördes dock inte, med hänvisning till risken för kringgående.<sup>5</sup> Bestämmelsen om undantag från hembud vid ”interna” andelsförsäljningar fick sin nuvarande utformning genom en lagändring 1991. Det ansågs inte att det fanns någon risk för kringgåenden om interna överlåtelser av andelar undantogs från hembudsskyldighet. Efter förslag av Lagrådet gjordes ett tillägg till det ursprungliga förslaget om att andelen ska ha förvärvats på annat sätt än genom gåva.<sup>6</sup>

Ett undantag från hembudsskyldighet vid internöverlåtelser av andelar kan innebära att hyresgästen går miste om möjligheten att köpa lägenheten. Syftet med omvandlingar är att hyresgästen ska ha möjlighet att köpa lägenheten. Detta talar för att det inte bör göras undantag från hembudsskyldigheten, i vart fall inte på sådant sätt att det kan leda till att hyresgästen inte får möjlighet att köpa lägenheten. Man kan också resonera så att om två personer gemensamt förvärvar en ägarlägenhet och någon av dem vill ta över hela fastigheten, eller om en delägare av något skäl är tvingad att sälja sin andel, så är det kanske rimligt att det i första hand är den andra delägaren som ska ha möjlighet att köpa andelen. Hyresgästen har ju kvar sin förköpsrätt vid senare försäljningar. Det kan också ses som en fördel för hyresgästen att få en hyresvärd i stället för två.

Vi anser att det även bör göras undantag från hembudsskyldigheten när det är fråga om andelsförsäljning, under samma förutsättningar som gäller enligt ombildningslagen.

### 11.3.3 Förfarandet vid förköp

**Förslag:** Förköpsrätten ska utformas på i princip samma sätt som rätten till köp i samband med omvandlingen. Det innebär att förstahandshyresgästen ska ha förköpsrätt och – om denne avstår från att köpa lägenheten – make, sambo eller annan närstående, under samma förutsättningar som vid det första köptillfället. Om två eller flera hyr lägenheten kan någon av dem köpa fastigheten om de övriga avstår och samtycker till köpet. Hyresgästen kan inte med bindande verkan avstå från sin förköpsrätt.

<sup>4</sup> SOU 1981:74 s. 193 f.

<sup>5</sup> Prop. 1981/82:169 s. 51.

<sup>6</sup> Prop. 1990/91:92 s. 138 f.

Hembudet ska delges hyresgästen. Av hembudet ska pris och övriga villkor för köpet framgå. Det ska även finnas med information om andra närståendes rätt att köpa fastigheten och om vad som gäller om hyresgästen väljer att inte köpa den. Hyresgästen (eller den som i stället för hyresgästen har rätt att köpa fastigheten) ska inom två månader från det att han eller hon fick del av hembudet meddela fastighetsägaren om hembudet antas. En försäljning som sker utan att hyresgästen getts tillfälle att utöva sin förköpsrätt är ogiltig.

### *Utgångspunkter*

Fastighetsägaren ska, när han eller hon har för avsikt att sälja lägenheten, vara skyldig att först hembjuda den till hyresgästen på samma villkor som han eller hon erbjuder den andra köparen. Förköpsrätten innebär alltså att hyresgästen får möjlighet att köpa lägenheten på de villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare.

I fråga om själva förfarandet när förköpsrätten aktualiseras kan paralleller dras till förfarandet vid det obligatoriska erbjudandet om köp i samband med omvandlingen. De överväganden som vi redovisat i den frågan har i stor utsträckning giltighet även när det gäller förfarandet i samband med att förköpsrätten ska utövas, se avsnitt 9.4.2. Vi ser också en poäng i att ha liknande regler för dessa två förfaranden. Det kan här också påpekas, att förköpsrätten enligt vårt förslag kvarstår även om hyresgästen har valt att inte anta ett hembud. Bestämmelsen om skyldighet för fastighetsägaren att ge en ursprunglig hyresgäst ett hembud vid en planerad försäljning gäller även mot ny en fastighetsägare. Den som köper en ägarlägenhet där det finns en ursprunglig hyresgäst är alltså i sin tur, vid en framtida försäljning, skyldig att först erbjuda hyresgästen att köpa fastigheten. En hyresgäst ska inte med bindande verkan kunna avsäga sig sin förköpsrätt till lägenheten. Men givetvis kan hyresgästen tacka nej till ett konkret erbjudande om köp.

*Närmare om förfarandet*

När det blir aktuellt med försäljning, ska fastighetsägaren hembjuda lägenheten till hyresgästen. Det är förstahandshyresgästen som ska ha förköpsrätt till lägenheten och, om denne avstår från att köpa, hyresgästens make eller sambo under förutsättning att han eller hon har sin bostad i lägenheten, samt sådan närstående till hyresgästen som varaktigt sammanbor med denne. Även här krävs dock hyresgästens medgivande till ett sådant köp, liksom om en av två eller flera hyresgäster vill köpa lägenheten. Hyresgästen kan inte avsäga sig förköpsrätten.

Hembudet ska innehålla ett förslag till köpeavtal, med pris och villkor för köpet och ska lämnas direkt till hyresgästen. Priset och villkoren ska vara desamma som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare. Hembudet ska också innehålla information om makars, sambors och vissa närståendes rätt att köpa lägenheten och om vad som händer om hyresgästen väljer att inte anta hembudet, dvs. att denne har rätt att bo kvar på samma sätt som innan. Hyresgästen ska visserligen ha fått information om detta redan tillsammans med erbjudandet om köp i samband med omvandlingen. Men det är inte osannolikt att det har gått en längre tid sedan omvandlingen. Det kan därför finnas ett behov av att åter upplysa hyresgästen om vad som gäller. Ett sådant informationskrav kan inte sägas innebära någon större belastning för fastighetsägaren.

Vi har tidigare (avsnitt 10.3 och 10.4) föreslagit att fastighetsägaren ska vara skyldig att låta besiktiga fastigheten och värdera lägenheterna eller fastigheterna innan några erbjudanden lämnas i samband med omvandlingen. Vi anser inte att det finns skäl att ha motsvarande krav i samband med hembudet. I det fallet går hyresgästen in i en annan avtalssituation. Hembudsfallet skiljer sig i stor utsträckning från förhållandena vid det första erbjudandet i samband med omvandlingen. Hyresgästen ska erbjudas att köpa fastigheten på samma villkor som en annan köpare. Hyresgästen har för övrigt den tidigare gjorda besiktningen och värderingen att luta sig mot.

För att ett köp ska komma till stånd måste köpehandlingar upprättas och undertecknas. Därför finns det inte anledning att kräva att samtycke från make eller sambo ska finnas redan i samband med hembudet (jämför avsnitt 9.4.1).

I frågan om delgivning eller avsändande i rekommenderat brev blir det återigen fråga om att väga fastighetsägarens respektive

hyresgästens intressen mot varandra. Samma argument som tidigare talade för respektive mot delgivning är aktuella även här. När det blir aktuellt med förköp har hyresgästen visserligen sedan tidigare fått ett erbjudande om köp från fastighetsägaren, som även ska ha innehållit uppgifter om vilka rättigheter hyresgästen har, inklusive information om förköpsrätten. Delgivningskravet i samband med det första erbjudandet om köp motiveras också av fastighetsägarens skyldighet att till erbjudandet foga information som det är av stor vikt för hyresgästen att få del av. Även när förköpsrätten aktualiseras anser vi emellertid att det är av vikt att det finns garantier för att hyresgästen verkligen får del av hembudet. Även här talar övervägande skäl för att det bör finnas ett krav på delgivning. Ett sådant krav innebär visserligen ytterligare administration för fastighetsägaren, men skapar samtidigt ett enhetligt förfarande. I flertalet fall kommer det troligen dessutom vara så att många lägenheter sålts redan i samband med omvandlingen och att hembud som vi nu beskriver därmed inte kommer att bli aktuella så ofta.

Hyresgästen ska sedan ha en skälig tidsfrist för att överväga om han eller hon vill köpa lägenheten. Här får en avvägning göras mellan hyresgästens intresse att få tid på sig att tänka över hembudet och fastighetsägarens intresse av att förköpsfrågan snabbt avgörs. I en förköpsituation kan det ju finnas en annan person som är intresserad av att köpa lägenheten och som i sin tur har ett intresse av att inte vänta för länge på besked. Även här får beaktas att hyresgästen redan tidigare fått ett erbjudande om köp och även information om sin förköpsrätt. Därför anser vi att denna tid kan hållas relativt kort. En sådan tidsfrist kan lämpligen sättas till två månader från det att hyresgästen fick del av hembudet. Samma frist gäller även för make, sambo eller annan närstående som vill köpa lägenheten. Om inte hyresgästen, och inte heller någon av de övriga förköpsberättigade personerna, ger fastighetsägaren något svar på hembudet inom tidsfristen, så innebär det att hyresgästen har avstått från att köpa lägenheten vid den överlåtelsen. Hyresgästen har dock kvar sin förköpsrätt även om lägenheten säljs och har alltså rätt att få ett hembud även vid nästa överlåtelse.

Om fastighetsägaren låter bli att hembjuda lägenheten till hyresgästen bör, liksom vid uteblivet erbjudande om köp i samband med omvandlingen, följderna bli att en försäljning till någon annan blir ogiltig. Anteckningen i fastighetsregistret som vi föreslagit tidigare (avsnitt 9.4.4) skyddar både hyresgästen och en annan köpare.

*Om hyresgästen köper en del av fastigheten*

Vad händer med hyresgästens förköpsrätt om han eller hon väljer att köpa en del av, dvs. en andel i, fastigheten? Vi har tidigare konstaterat att det är möjligt för fastighetsägaren och hyresgästen att komma överens om att hyresgästens köp bara ska omfatta en del av fastigheten, även om rätten till köp i sig bara omfattar en rätt att köpa hela lägenheten/fastigheten.

När hyresgästen köper ägarlägenheten medför det att hans eller hennes hyresrätt till lägenheten upphör. Även när hyresgästen köper en andel i fastigheten upphör hyresrätten till lägenheten. Hyresgästen blir delägare i fastigheten och kan inte vara hyresgäst hos sig själv. Det innebär att en hyresgäst som köper en andel i fastigheten inte längre är en *ursprunglig hyresgäst*, så som vi har definierat detta begrepp. Detta på grund av att han eller hon inte längre har hyresrätten till lägenheten. Det i sin tur innebär att hyresgästen inte längre omfattas av bestämmelserna om förköpsrätt. En hyresgäst som väljer att bara köpa en andel i fastigheten har alltså inte någon förköpsrätt vid senare försäljningar av resterande andel/andelar i fastigheten.

#### 11.4 Ska det finnas ett förbud att under viss tid sälja till annan än hyresgästen?

**Bedömning:** Det bör inte införas något förbud för fastighetsägaren att under en viss tid sälja lägenheten till någon annan än hyresgästen.

Ytterligare ett sätt att trygga hyresgästens ställning vid en omvandling, som också nämns i våra direktiv, skulle kunna vara att införa ett förbud för fastighetsägaren att under en viss tid sälja lägenheten till någon annan än hyresgästen. En sådan regel skulle ur hyresgästens perspektiv ha det goda med sig att det för denne under en tid framöver skulle vara förutsägbart vem som är hyresvärd och erbjuda stabilitet i hyresförhållandet under den tiden. Den skulle även fungera som ett komplement till rätten att köpa lägenheten och kanske i viss mån motverka att fastighetsägaren försöker kringgå denna. En sådan regel är också i linje med önskemålet att omvandlingen ska komma hyresgästen till godo och att hyresgästens rättsliga ställning ska skyddas.

Man skulle, som en mycket långt gående lösning, även kunna tänka sig en variant som motsvarar förbudet mot dubbelupplåtelse i bostadsrättslagen; att det finns ett förbud att sälja lägenheten till någon annan så länge den ursprungliga hyresgästen bor kvar. Detta menar vi emellertid skulle föra för långt. Inte minst skulle det för fastighetsägarens del innebära ett alltför stort ingrepp i hans eller hennes rådighet över fastigheten. Det är svårt att motivera ett så långtgående skydd för de kvarboende hyresgästerna på bekostnad av fastighetsägarens möjlighet att fritt råda över fastigheten. Det riskerar också att leda till att fastighetsägare avstår från att omvandla alternativt försöker att på olika sätt få hyresgästerna att flytta före omvandlingen.

Hyresgästerna ska ha en tvingande rätt att få ett erbjudande om köp av lägenheterna i samband med omvandlingen och därefter ha en förköpsrätt så länge de bor kvar. Finns det skäl att därutöver ha ytterligare regler som inskränker fastighetsägarens möjlighet att förfoga över lägenheterna? Här blir det återigen fråga om att väga olika intressen mot varandra: fastighetsägarens intresse av att kunna råda över sin egendom mot hyresgästens intresse av att bevara tryggheten i hyresförhållandet under viss tid.

Hur inskränkande skulle en sådan regel vara för fastighetsägaren och hur stor är sannolikheten för att denne kan sälja lägenheten till någon annan medan hyresgästen bor kvar? Detta hänger förstas samman med under hur lång tid ett sådant förbud skulle vara. Om man tänker sig att fastighetsägaren under det närmaste året efter omvandlingen bara får sälja till hyresgästen, kanske det kan ses som en rimlig avvägning mellan de skilda intressen som finns. Det man också måste ta hänsyn till när det gäller frågor av detta slag, som vi också har varit inne på tidigare när det gällde hyresgästernas rätt till köp i samband med omvandlingen, är emellertid att systemet inte får göras för oattraktivt för fastighetsägarna. Alltför många inskränkningar i förfoganderätten kan leda till att fastighetsägare avhåller sig från att omvandla, vilket skulle strida mot syftet med reformen. Flera olika typer av förköpsrätter och reglering av försäljningen i olika led skulle vidare leda till att regelverket blir tämligen komplext, något som bör undvikas.

Mot bakgrund av de andra förslag som vi har lämnat om hyresgästens initiala rätt till köp av lägenheten i samband med omvandlingen och införandet av en förköpsrätt, anser vi inte att det är motiverat att införa något förbud för fastighetsägaren att under viss tid efter omvandlingen sälja till annan än hyresgästen.



## 12 Hyresgästernas ställning efter omvandlingen

### 12.1 Frågor som behandlas i detta kapitel

Man kan anta att inte alla hyresgäster kommer att vilja eller ha möjlighet att köpa lägenheten efter omvandlingen. De hyresgäster som väljer att inte köpa sin lägenhet kommer då i många fall att bo kvar och utgångspunkten är att de ska kunna bo kvar som hyresgäster på oförändrade villkor. Deras rättsliga ställning ska inte försämrats på grund av omvandlingen.

Upplåtelse som avser hyra gäller mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen har skett genom skriftligt avtal och tillträde har ägt rum före överlåtelsen (7 kap. 13 § JB). De kvarboende hyresgästernas hyresavtal kommer alltså att gälla mot fastighetsägaren, oavsett om det är den ursprungliga fastighetsägaren som äger ägarlägenheten eller den har överlåtits till en ny ägare. Att upplåtelsen är giltig mot fastighetsägaren betyder i princip att en hyresgäst har samma rättigheter och förpliktelser mot ägaren i fråga om hyra m.m. även om det blir en ny ägare. Åtminstone gäller detta när lägenheten även efter överlåtelsen är en hyreslägenhet, dvs. när fastigheten fortfarande är en hyresfastighet och det inte skett någon omvandling.

När en hyreslägenhet omvandlas till en ägarlägenhet kan detta emellertid ha effekter på hyresgästens rättsliga ställning eftersom det i vissa avseenden gäller olika regler beroende på om den hyrda bostaden är en hyreslägenhet eller en ägarlägenhet. Det handlar här främst om hyresgästens besittningsskydd och bytesrätt. Här finns det dock skäl att även uppmärksamma att det i ett hus med ägarlägenheter kan finnas olika kategorier av hyresgäster, dels de kvarboende hyresgästerna (*ursprungliga hyresgäster*), alltså de som hyrde en lägenhet i huset vid tidpunkten för omvandlingen, dels

*nya hyresgäster*, dvs. de som ingått sina hyresavtal efter omvandlingen och där lägenheten alltså var en ägarlägenhet när de hyrde den.

I detta kapitel redogör vi för vilka effekter en omvandling av hyreslägenheterna till ägarlägenheter kan få för hyresgästens rättsliga ställning, bl.a. i fråga om besittningsskydd och bytesrätt. Först följer en allmän redogörelse för innebörden av dessa begrepp samt en kort beskrivning av det s.k. förbudet mot dubbelupplåtelse enligt bostadsrättslagen. Detta förbud syftar till att skydda hyresgäster när den fastighet som de bor i överlåts till en bostadsrättsförening.

## 12.2 Besittningsskyddet

Enligt huvudregeln har en hyresgäst rätt till förlängning av hyresavtalet. Detta brukar kallas *direkt besittningsskydd*. Undantag görs för bl.a. vissa kortare hyresförhållanden där det inte anses befogat att hyresgästen ges en rätt till förlängning (12 kap. 45 § JB). Reglerna om besittningsskydd är i princip tvingande till hyresgästens förmån.

Reglerna grundar sig på att det ska ske en avvägning mellan hyresgästens och hyresvärdens intressen. Denna intresseavvägning innebär att hyresgästens besittningsskydd kan brytas om värdens intresse av att avtalet upphör är så starkt i förhållande till hyresgästens intresse att få fortsätta hyra lägenheten att en uppsägning får anses rimlig. I hyreslagen anges vissa *besittningsskydds-brytande grunder* som anses vara relevanta skäl för uppsägning från hyresvärdens sida (12 kap. 46 § JB). De grunder som anges är hyresgästens kontraktsbrott och rivning m.fl. ändringar i fastigheten. Besittningsskyddet kan t.ex. brytas om huset ska undergå en större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten samt att det inte heller är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Vidare gäller särskilda regler för upplåtelser i samband med anställningsavtal. Hyresförhållandet kan också upphöra om det av någon annan anledning inte är oskäligt mot hyresgästen att det upphör.

I bestämmelsen finns vidare (första stycket punkt 6 och 7), vilket är av mer omedelbart intresse här, en besittningsskydds-brytande grund som hänför sig till att den lägenhet som hyrs ligger i ett en- eller tvåfamiljshus, inom en ägarlägenhetsfastighet eller är en bostadsrättslägenhet. Dessa typer av lägenheter är typiskt sett

förknippade med ett svagare besittningsskydd. Förutsättningen för att besittningsskyddet ska brytas i dessa fall är att upplåtaren har ett sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Upplåtaren/hyresvärden anses ha ett sådant intresse av att förfoga över lägenheten när han eller hon avser att själv bo i den eller sälja den att detta intresse väger över hyresgästens intresse av att bo kvar. Bestämmelsen har motiverats med att denna typ av lägenheter regelmässigt köps för att fungera som köparens bostad och att dennes intresse av att använda lägenheten för att själv bo i den väger över hyresgästens intresse av att bo kvar.

Vid sidan av hyresgästen finns det även andra som under vissa förhållanden kan hävda ett eget besittningsskydd till lägenheten. En sådan kategori är *medhyresgäster*. Om en lägenhet har hyrts av flera gemensamt men de inte gemensamt har rätt till förlängning av hyresavtalet på grund av en omständighet som hänför sig till bara en av dem, så har en medhyresgäst rätt att få hyresavtalet förlängt för egen del, om hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Någon sådan rätt finns dock inte om hyresrätten är förverkad. Är medhyresgästen *make eller sambo* till den som är anledning till att hyresgästerna inte gemensamt har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon en sådan rätt till förlängning även när hyresrätten är förverkad på annan grund än dröjsmål med betalning av hyran. Detta gäller också när hyresvärden har sagt upp hyresavtalet att upphöra i förtid på grund av förverkandet (12 kap. 47 § första stycket JB).

En make eller sambo kan även i andra fall hävda ett eget besittningsskydd till lägenheten, och detta även om han eller hon inte har del i hyresrätten. Om en hyresgäst säger upp hyresavtalet eller vidtar någon annan åtgärd för att få det att upphöra eller om han eller hon i annat fall inte har rätt till förlängning av avtalet, har maken eller sambon, om denne har sin bostad i lägenheten, rätt att överta hyresrätten och få hyresavtalet förlängt för egen del, under förutsättning att hyresvärden skäligen kan nöja sig med honom eller henne som hyresgäst. Detta gäller även om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet på grund av förverkande. Om hyresgästen dör och dödsboet inte har rätt till förlängning av hyresavtalet, har en efterlevande make eller sambo rätt till förlängning för egen del, under förutsättning att det inte är på grund av den efterlevande maken eller sambon som dödsboet inte har rätt till förlängning av avtalet (12 kap. 47 § andra stycket JB).

### 12.3 Bytesrätten och andra överlåtelser av hyresrätten

En hyresgäst har enligt huvudregeln inte rätt att överlåta sin hyresrätt utan hyresvärdens samtycke. Ett undantag från denna huvudregel föreskrivs i 12 kap. 35 § JB, som ger hyresgästen rätt att under vissa förutsättningar använda sin lägenhet för att *byta till sig en annan bostad*. Det behöver inte röra sig om en annan hyresrätt utan det kan vara fråga om vilken typ av bostad som helst. Om hyresvärden motsätter sig bytet krävs hyresnämndens tillstånd till överlåtelser. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Den som övertar hyresrätten genom byte inträder i rättsförhållandet med hyresvärden på i princip samma villkor som gällt för företrädaren.

Men det finns undantag från bytesrätten. Bytesrätten gäller inte för en lägenhet som hyrs i andra hand eller utgör en del av upplåtarens bostad. Inte heller gäller bytesrätten för en lägenhet som ligger i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller inom en ägarlägenhetsfastighet, som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus. Bytesrätten gäller inte heller för den som hyr en bostadsrätt eller om hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd. Bakgrunden till dessa undantag är närmast att hyresgästen i dessa fall i regel saknar besittningsskydd. Av samma skäl som görs gällande beträffande besittningsskyddets omfattning har det inte ansetts befogat att hyresgästen i dessa situationer har en bytesrätt.

Utöver bytesrätten finns även vissa andra situationer där hyresrätten kan överlåtas utan hyresvärdens samtycke. Det handlar dels om överlåtelse till hyresgästens make eller sambo, dels om överlåtelse till annan närstående. Hyresrätten till en lägenhet som varit avsedd att uteslutande eller huvudsakligen användas som gemensam bostad för hyresgästen och hans eller hennes make eller sambo kan övergå till maken eller sambon genom bl.a. bodelning eller arv. Maken eller sambon har då rätt att träda i hyresgästens ställe (12 kap. 33 § JB). Hyresgästen har vidare rätt att överlåta hyresrätten till lägenheten till en närstående som varaktigt sammanbor med honom eller henne, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelser (12 kap. 34 § JB). Rätten till överlåtelse enligt dessa bestämmelser gäller även om lägenheten är en ägarlägenhet.

## 12.4 Förbudet mot dubbelupplåtelse i bostadsrättslagen

En lägenhet som är upplåten med hyresrätt får inte upplåtas med bostadsrätt så länge ett hyresförhållande består (4 kap. 3 § BRL). Från denna regel finns ett undantag. Lägenheten får upplåtas med bostadsrätt, om mindre än tre månader återstår av hyrestiden och hyresvärden och hyresgästen har kommit överens om att hyresförhållandet ska upphöra utan att hyresrätten överläts till någon annan. Om en upplåtelse sker i strid med förbudet, är den ogiltig (4 kap. 7 § andra stycket BRL). Detta är innebörden av det s.k. *förbudet mot dubbelupplåtelse*. Förbudet skyddar de hyresgäster som vid ombildning av en hyresfastighet till en fastighet med bostadsrätt inte vill gå över till bostadsrätt. Till följd av förbudet kan bostadsrätt till en hyreslägenhet upplåtas endast till en hyresgäst som vill övergå till bostadsrätt.

Förbudet bör ses mot bakgrund av bestämmelserna om bytesrätt och besittningsskydd. En hyresgäst har inte någon bytesrätt, om lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten fortfarande innehas med sådan rätt (12 kap. 35 § andra stycket 4 JB). Vidare har hyresgästen inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om hyresavtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt upplåtaren har sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta (12 kap. 46 § första stycket 7 JB).

Motivet till förbudet mot dubbelupplåtelse är att förhindra att en kvarboende hyresgästs rättsliga ställning försämras när en hyresfastighet ombildas till bostadsrättsfastighet. Genom förbudet mot dubbelupplåtelse utesluts risken att en hyresgäst som inte vill förvärva bostadsrätt till sin lägenhet förlorar sin bytesrätt och får ett sämre besittningsskydd. Denna risk utesluts även för en efterföljande hyresgäst.

Det har i olika sammanhang övervägts om förbudet mot dubbelupplåtelse skulle tas bort, men ett upphävande har inte ansetts lämpligt, bl.a. med motiveringen att det skulle kunna leda till oklarheter och rättsförluster för hyresgäster i bostadsrättslägenheter samt att det skulle innebära krav på relativt komplicerade särregler om förbudet togs bort.<sup>1</sup>

---

<sup>1</sup> Se prop. 1995/96:17 s. 26 f och SOU 2008:47 s. 176.

## 12.5 Överväganden och förslag

### 12.5.1 Ursprungliga hyresgäster

**Förslag:** De bestämmelser i hyreslagen som gäller hyra av ägarlägenheter ska inte tillämpas på de hyresavtal som förelåg vid tidpunkten för omvandlingen. För en sådan hyresgäst (*ursprunglig hyresgäst*) ska samma bestämmelser gälla som före omvandlingen. Detta ska gälla även i förhållande till en ny ägare av ägarlägenheten.

Privatuthyrningslagens regler ska inte tillämpas på en ursprunglig hyresgästs hyresavtal.

En förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen ska gälla för en ägarlägenhet om den som efter omvandlingen hyr ut lägenheten är att anse som hyresvärd i den lagens mening.

#### *Bakgrund*

Hyresavtalets bestånd påverkas alltså inte av att lägenheten omvandlas eller att det sker ett ägarbyte. Det finns därmed inte behov av några särregler när det gäller hyresavtalet för det fall att hyreslägenheten omvandlas till ägarlägenhet.

Efter omvandlingen är lägenheten inte längre en hyreslägenhet utan en ägarlägenhet. Som har framgått ovan så gäller olika regler beträffande besittningsskydd och bytesrätt för de olika upplåtelseformerna. Men frågan är om och i så fall hur en omvandling påverkar den hyresgäst som innehade hyresrätt till en lägenhet i byggnaden vid tidpunkten för omvandlingen och som efter omvandlingen bor kvar som hyresgäst. Den frågan hänger ihop med hur man betraktar hyresförhållandet efter omvandlingen, särskilt för det fall att hyresgästen får en ny hyresvärd, dvs. det kommer en ny ägare till lägenheten.

Motsvarande fråga uppstod tidigare (innan förbudet mot dubbelupplåtelse infördes år 1981) vid ombildning av en hyresfastighet till bostadsrätter. År 1978 ändrades 12 kap. 46 § JB på så sätt att reglerna om bostadsrättslägenheter, som tidigare hade reglerats i samma punkt som en- och tvåfamiljshus, bröts ut och infördes i en ny punkt 6 a. Motsvarande ändring gjordes i 12 kap. 35 § JB angående bytesrätten. Lagstiftaren ville med detta betona att hyresgästens besittningsskydd inte försämras därför att den

lägenhet han eller hon hyr *under hyrestiden ombildas* från hyreslägenhet till bostadsrättslägenhet och att hyresgästen inte heller förlorar sin bytesrätt. I bestämmelsen (nuvarande 12 kap. 46 § första stycket 7 JB) markeras detta med att det svagare besittningsskyddet gäller för en lägenhet ”som *upplåtits av* någon som *innehade den* med bostadsrätt”. I propositionen (prop. 1977/78:175 s. 177 f.) uttalades följande:

Enligt 46 § första stycket 6 skall besittningsskyddet brytas bl. a. om avtalet avser lägenhet som upplåtaren innehar med bostadsrätt och upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Besittningsskyddet är alltså svagare i fråga om en bostadsrättslägenhet som hyrs ut än när det är fråga om en vanlig hyreslägenhet.

Det har i flera fall förekommit att ett hyreshus har förvärvats av en bostadsrättsförening och att bostadsrätt har upplåtits till lägenheter som redan har varit uthyrda av den tidigare fastighetsägaren. Hyresgästerna har alltså hyreskontrakt med den ursprunglige fastighetsägaren men trots detta förvandlas lägenheterna till bostadsrättslägenheter. Om bostadsrättshavaren till en lägenhet säger upp hyresgästen bör frågan om dennes besittningsskydd bedömas på samma sätt som om bostadsrättshavaren varit ny ägare av fastigheten. Hyresgästen bör alltså i denna situation ha ett starkare besittningsskydd än hyresgäst som har ingått hyresavtal med vetskap om att upplåtaren innehade lägenheten med bostadsrätt. Denna princip har också följts i ett flertal avgöranden före bostadsdomstolens tillkomst [...]. Enligt min mening är det viktigt att hyresgästernas besittningsskydd inte urholkas. När ett hyreshus förvandlas till ett bostadsrättshus bör detta inte få medföra någon försämring i den enskilde hyresgästens ställning. I ett sådant fall bör alltså den under 46 § första stycket 6 angivna upphörsgrunden inte få tillämpas för att upplösa hyresförhållandet.

Slutsatsen att besittningsskyddet skulle försämrats genom ombildning till bostadsrätt hade möjligen dragits av ett tidigare rättsfall (RBD 13:76, där det angavs att hyresförhållandet åtminstone på sikt kunde upplösas). Men rättsfallet ger närmast uttryck åt uppfattningen att, när hyresförhållandet tagit sin början innan lägenheterna uppläts med bostadsrätt, hyresgästen hade ett starkare besittningsskydd än om hyresavtalet ingåtts med vetskap om att upplåtaren innehade lägenheten med bostadsrätt.<sup>2</sup>

---

<sup>2</sup> Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen (version den 1 januari 2013, Zeteo) kommentaren till 46 §.

*Besittningsskyddet*

När lägenheterna i ett hus ombildas till bostadsrätt kvarstår de lägenheter där hyresgästen inte vill delta i ombildningen som hyreslägenheter även efter ombildningen. Detta är en följd av förbudet mot dubbelupplåtelse och såväl hyresgästens besittningsskydd som bytesrätt kvarstår. När lägenheterna i ett hus omvandlas till ägarlägenheter ser situationen lite annorlunda ut. Enligt vårt förslag ska då alla lägenheter omvandlas till ägarlägenheter. Det innebär att de kvarvarande hyresgästerna efter omvandlingen hyr en ägarlägenhet, vilket i sin tur innebär att de riskerar att drabbas av ett svagare besittningsskydd och undantag från bytesrätten, i vart fall om ägarlägenheten säljs till någon annan.

När ägaren av en ägarlägenhet hyr ut den egna lägenheten är det fråga om en förstahandsuthyrning. Detta innebär att hyresgästen inte träffas av bestämmelsen i 12 kap. 45 § JB om avsaknad av besittningsskydd på grund av att det är fråga om en andrahandsuthyrning. Däremot skulle bestämmelsen i 12 kap. 46 § första stycket 6 JB kunna bli tillämplig och det svagare besittningsskyddet som innebär att hyresgästen riskerar att inte få hyreskontraktet förlängt om ägaren själv vill disponera lägenheten.

Om den ursprungliga fastighetsägaren behåller ägarlägenheterna, borde detta, i analogi med vad som angetts i den ovan citerade propositionen, inte innebära någon försämring för hyresgästen. Liksom när det gäller bostadsrätten i det fallet, så var lägenheten fortfarande en hyreslägenhet när hyresavtalet ingicks. Även här kan man därför göra bedömningen att den hyresgäst som hade ett hyresavtal redan innan omvandlingen skedde inte ska få sin rättsliga ställning försämrade på grund av omvandlingen. Hyresförhållandet och frågan om besittningsskydd och bytesrätt bör bedömas som om någon omvandling inte skett.

I den situationen att ägarlägenheten överläts finns det en risk för att hyresgästen får en försämrade rättslig ställning efter en omvandling om dagens regler behålls oförändrade. Ägarlägenheten får en ny ägare och hyresgästen en ny hyresvärd. Tvist kan uppstå om vad som egentligen gäller, beroende på hur hyresförhållandet då regleras. Särskilt gäller detta om hyresgästen träffar ett nytt hyresavtal med den nya ägaren.

För att undvika att det uppstår osäkerhet om vilken verkan en omvandling har för de kvarboende hyresgästerna och i syfte att klargöra deras rättsliga ställning, bör det införas en bestämmelse



som innebär att den besittningsskyddsbrötande regeln i 12 kap. 46 § första stycket 6 JB inte ska tillämpas för hyresgäster som vid tidpunkten för omvandlingen hade ett hyresavtal för en lägenhet som ska omfattas av omvandlingen. Detta skulle utgöra en garanti för att hyresgästen behåller samma besittningsskydd även efter omvandlingen, även om lägenheten överläts. En sådan bestämmelse motiveras naturligtvis av det uttalade syftet i våra direktiv att befintliga hyresgästers rättsliga ställning inte ska försämrats på grund av omvandlingen. Eftersom ägaren till ägarlägenheten aldrig haft sin bostad i lägenheten kan det inte anses så ingripande för hans eller hennes del med en sådan bestämmelse, även om det innebär en inskränkning av ägarens rådighet över lägenheten. I praktiken kommer det förmodligen, i det stora flertalet fall, dessutom vara den tidigare hyresvärdens som äger lägenheten, vilket innebär att situationen för hyresvärdens del inte kommer att skilja sig nämnvärt från vad som hade gällt om lägenheten fortsatt vara en hyreslägenhet. Precis som när förbudet mot dubbelupplåtelse tillkom, måste hänsynen till de ursprungliga hyresgästernas rättsliga ställning anses väga tyngre än de nackdelar en sådan särreglering skulle föra med sig. Det är också, inte minst, av vikt att det tydligt framgår för en eventuell köpare av en ägarlägenhet som omvandlats från en hyreslägenhet vad som gäller i förhållande till en befintlig hyresgäst.

#### *Bytesrätten*

Även när det gäller bytesrätten inställer sig samma problem, dvs. att bestämmelserna om bytesrätt är mindre förmånliga för den som hyr en ägarlägenhet. Av samma skäl som anförts ovan vad gäller besittningsskyddet, bör det även när det gäller bytesrätten föreskrivas att samma regler ska gälla för hyresgästen efter omvandlingen som före. Han eller hon ska alltså inte riskera att träffas av de mindre förmånliga reglerna om bytesrätt, utan behålla samma rätt att använda lägenheten för att byta till sig en annan bostad.

*Andra bestämmelser som berörs*

I hyreslagen finns ett antal andra bestämmelser, där olika regler kan tillämpas alternativt annat avtalas beroende på bl.a. om lägenheten är en ägarlägenhet. De bestämmelser som är aktuella är 15 § om lägenhetens skick, 18 g § om hyresgästens rätt till inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten, 19 § om hyrans belopp, 24 a § om hyresgästens rätt att måla och tapetsera om m.m., samt 45 a § om avstående från besittningsskydd.

Hyresvärden ska enligt 15 § första stycket under hyresförhållandet hålla lägenheten i sådant skick att den ”enligt den allmänna uppfattningen i orten är fullt brukbar för det avsedda ändamålet”, om inte något annat har avtalats eller följer av andra stycket. Enligt 15 § *andra stycket* ska hyresvärden när det gäller bostadslägenheter med skäligen tidsmellanrum se till att tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk görs. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och hyresavtalet avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet.

I 18 g § anges att vad som i tidigare bestämmelser (18 d-f §§) föreskrivs om hyresgästens rätt till inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten, inte gäller hyresavtal som avser bl.a. en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet. I 18 d § anges att det krävs godkännande av berörda bostadshyresgäster eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd för att hyresvärden ska få utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. 18 e och f §§ innehåller förfaranderegler när hyresvärden avser att vidta åtgärder enligt 18 d §.

I 19 § anges att hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i en förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och

avlopp bl.a. om lägenheten är belägen inom en ägarlägenhetsfastighet.

Enligt 24 a § har bostadshyresgäster rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Om sådana åtgärder minskar lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan. I bestämmelsen anges vidare att parterna får träffa avtal om att detta helt eller delvis inte ska gälla, om hyresavtalet avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt.

45 a § innehåller en bestämmelse om avstående från besittningsskydd. Av bestämmelsen framgår att om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. Överenskommelsen gäller dock även utan sådant godkännande dels i det fall då överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning, dels då överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om, när avtalet avser en bostadslägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

Vår ambition är att hyresgästen inte ska drabbas av några negativa effekter till följd av omvandlingen. I linje med detta bör det även när det gäller dessa bestämmelser föreskrivas att de avvikande reglerna bara gäller hyresavtal där lägenheten redan vid avtalets ingående var en ägarlägenhet.

#### *Lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad*

Sedan den 1 februari 2013 gäller en lag om uthyrning av den egna bostaden (privatuthyrningslagen). Lagen är tillämplig på bl.a. ägarlägenheter. Enlig denna lag har hyresvärden och hyresgästen en större frihet att komma överens om hyran än som följer av 12 kap. JB (hyreslagen). Lagen gäller när en lägenhet hyrs ut för att användas som bostad under förutsättning att uthyrningen inte sker i en näringsverksamhet. En person som hyr ut tre bostäder eller fler anses normalt bedriva näringsverksamhet. Lagen gäller inte vid

andrahandsuthyrning av hyreslägenhet. Om en person hyr ut flera bostäder, gäller lagen bara för den första uthyrningen. För de senare gäller i stället reglerna i hyreslagen. Även i övrigt är utgångspunkten att hyreslagens regler gäller när inte privatuthyrningslagen innehåller avvikande bestämmelser.

Parterna är som sagt fria att komma överens om hyrans storlek. Men om den överenskomna hyran påtagligt överstiger kapitalkostnaden och driftskostnaderna för bostaden, ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen sätta ned den. Lagen ger alltså en hyresvärd möjlighet att vid uthyrning kompensera sig för sina kostnader för bostaden och möjlighet att ta ut en högre hyra än vad som i dag är möjligt med hänsyn till bruksvärdesprincipen. Hyresgästen har inte rätt till förlängning av hyresavtalet, om parterna inte avtalar något annat.

Frågan är i vad mån reglerna i privatuthyrningslagen kan påverka en ursprunglig hyresgäst som efter en omvandling hyr en ägarlägenhet. Här kan först noteras att lagen inte gäller för avtal som ingåtts före ikraftträdandet. För sådana avtal gäller reglerna i 12 kap. JB. Lagen gäller vidare inte vid uthyrning i näringsverksamhet. För att hyresgästen ska beröras av de nya reglerna krävs alltså för det första dels att hyresavtalet ingåtts efter den 1 februari 2013, dels att det är fråga om privatuthyrning.

Om den ursprungliga fastighetsägaren fortsatt äger lägenheten efter omvandlingen och har en sådan omfattning på sin verksamhet att det är fråga om näringsverksamhet, blir lagen inte tillämplig. Men det skulle, åtminstone så småningom, kunna bli fråga om privatuthyrning på grund av att den ursprungliga fastighetsägarens uthyrningsverksamhet minskar i omfattning. I den situationen finns det visserligen ett redan ingånget hyresavtal. Av hyresavtalet ska hyran framgå (12 kap. 19 § JB). Hyresvärden har dock möjlighet att begära villkorsändring (12 kap. 54 § JB). Det kan inte uteslutas att privatuthyrningslagen i det läget skulle kunna bli tillämplig, om dagens regler behålls oförändrade. En annan situation rör det fallet att lägenheten säljs till någon annan. Då skulle även den nya ägaren till lägenheten, om övriga förutsättningar i privatuthyrningslagen är uppfyllda, kunna åberopa de nya reglerna och alltså begära en högre hyra.

För att säkerställa att en ursprunglig hyresgäst inte heller i detta avseende riskerar en försämrad ställning bör det finnas en bestämmelse, i linje med vad vi har föreslagit ovan när det gäller bl.a. besittningsskydd och bytesrätt, som föreskriver att privat-

uthyrningslagens regler bara gäller hyresavtal där lägenheten var en ägarlägenhet redan när hyresavtalet ingicks. Med ett sådant tillägg blir det också tydligt för en eventuell ny ägare av ägarlägenheten vad som gäller.

#### *Hyresförhandlingslagen (1978:304)*

Hyresförhandlingslagen (HFL) anger i vilka former och under vilka förutsättningar kollektiva hyresförhandlingar rörande bostadslägenheter får bedrivas. Förhandlingarna ska grundas på en *förhandlingsordning*. Detta är ett avtal mellan en hyresvärd (alternativt en hyresvärd tillsammans med en organisation av fastighetsägare som hyresvärden är medlem i) och en organisation av hyresgäster som innebär att parterna är förhandlingsskyldiga i förhållande till varandra. En förhandlingsordning kan också komma till genom beslut av hyresnämnd. Hyresvärd är i lagens mening den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter (1 § HFL).

En förhandlingsordning medför skyldighet för hyresvärden att på eget initiativ förhandla med hyresgästorganisationen i fråga om bl.a. höjning av hyran för en lägenhet och bestämmande av hyran för en ny hyresgäst, om den begärda hyran överstiger den tidigare hyresgästens hyra. Om parterna inte kommer överens om annat innebär en förhandlingsordning också en skyldighet, om någon av parterna begär det, att förhandla i frågor om bl.a. hyresvillkoren, lägenheternas och husets skick, gemensamma anordningar i huset och övriga boendeförhållanden i den mån de rör hyresgästerna gemensamt. En förhandlingsordning medför inte någon inskränkning i hyresgästens rätt att begära prövning av hyresvillkoren enligt 12 kap. jordabalken (se 5 § HFL).

Förhandlingar med en förhandlingsordning som grund ska resultera i en *förhandlingsöverenskommelse*. För att en sådan överenskommelse ska gälla mot den enskilda hyresgästen, krävs det att han eller hon i sitt hyresavtal har en *förhandlingsklausul* av innebörd att hyresgästen godtar de villkor som har förhandlats fram.

Förhandlingsordningen omfattar, med vissa undantag, samtliga lägenheter i ett hus. En lägenhet kan vara undantagen från förhandlingsordningen antingen efter beslut av hyresnämnd eller efter överenskommelse mellan hyresvärd och hyresgäst (3 § HFL). Förhandlingsordningen gäller också mot en ny hyresvärd (8 § HFL).

Detta gäller vid fastighetsöverlåtelse och vid andra fall av succession på fastighetsägarsidan.<sup>3</sup>

Den fråga som vi nu ska behandla är vad som händer om det finns en gällande förhandlingsordning för ett hus och lägenheterna i huset omvandlas till ägarlägenheter. Påverkar det förhandlingsordningens giltighet? Vad blir konsekvensen för dem som väljer att kvarstå som hyresgäster efter omvandlingen, dvs. de ursprungliga hyresgästerna?

Till en början kan konstateras att för hyresgästerna i de lägenheter som den ursprungliga fastighetsägaren behåller kommer, med dagens regler, förhandlingsordningen att gälla oförändrat. Förhandlingsordningen gäller som sagt också mot en ny hyresvärd. Om någon köper en ägarlägenhet där det finns en ursprunglig hyresgäst gäller alltså enligt huvudregeln förhandlingsordningen även mot den nya ägaren. Detta kan få märkliga konsekvenser för det fall att det är en privatperson som köper lägenheten. Det skulle nämligen kunna innebära att en person som bara hyr ut *en* lägenhet tvingas att förhandla om hyra och andra villkor med en hyresgästorganisation. Detta är knappast rimligt, varken för ägarlägenhetsägaren eller för den hyresgästförening som får ytterligare en part att förhandla med, utöver den ursprungliga fastighetsägaren. Vidare är en sådan fastighetsägare inte hyresvärd i HFL:s mening, vilket är en komplikation. Kan lösningen vara att förhandlingsklausulen, och därmed förhandlingsordningen, upphör att gälla för lägenheten? Det skulle visserligen kunna innebära en nackdel för den hyresgäst som vill att hyran även i fortsättningen ska förhandlas fram via en hyresgästorganisation. Men nackdelarna för ägarlägenhetsägaren och hyresgästföreningen med att ha en ordning där en förhandlingsklausul under alla omständigheter ska finnas kvar väger ändå över. Det skulle vidare kunna vara så att det redan med dagens regler finns en möjlighet att under dessa omständigheter upphäva en förhandlingsklausul.

En fastighetsägare kan begära att förhandlingsklausulen i ett hyresavtal slopas. Om hyresgästen vill ha den kvar krävs det synnerliga skäl för ett upphävande (2 § HFL). Om den nya fastighetsägaren och hyresgästen inte är överens innebär det att de skulle behöva ta frågan till hyresnämnden och få ett beslut. Det framstår som en onödig omgång. Det är inte heller helt klart vad som skulle gälla i ett sådant fall. Vi föreslår därför att det införs

---

<sup>3</sup> Prop. 1977/78:175 s. 156.

ytterligare ett undantag i HFL, som reglerar situationen när en hyreslägenhet som omfattas av en förhandlingsordning omvandlas till ägarlägenhet. Undantaget innebär att en förhandlingsordning inte ska omfatta en lägenhet som har omvandlats till ägarlägenhet om den som efter omvandlingen hyr ut lägenheten inte är att anse som hyresvärd i HFL:s mening. Detta gäller såväl för en ny ägare som för den ursprungliga fastighetsägaren, om denne inte längre hyr ut lägenheter i sådan omfattning att han eller hon faller in under begreppet hyresvärd så som det definieras i HFL.

En omvandling skulle alltså kunna leda till en försämring för den hyresgäst som har en förhandlingsklausul och därmed omfattas av HFL:s förhandlingssystem. Vi förutser dock att denna situation kommer att uppstå i mycket få fall. Vi har också, till skydd för hyresgästerna, föreslagit att ett hyresavtal som en ursprunglig hyresgäst har ingått inte ska omfattas av privatuthyrningslagen. En sådan hyresgäst riskerar alltså i vart fall inte, vilket kanske är det viktigaste, att få en höjd hyra enligt den lagens regler på grund av att någon köper ägarlägenheten som hyreslägenheten har omvandlats till. Hyreslagens (12 kap. JB) regler är vidare tvingande till hyresgästens förmån, vilket är ett grundläggande skydd för hyresgästen. Ytterligare en aspekt att beakta är att hyran fastställs enligt bruksvärdesprincipen. Det innebär att så länge det finns lägenheter i huset som omfattas av en förhandlingsordning kommer den hyra som förhandlas fram för dessa lägenheter att vara bestämmande även för den hyresgästs hyra som inte längre omfattas av förhandlingsordningen. I praktiken blir skillnaden alltså, i vart fall inledningsvis, inte särskilt stor för den enskilda hyresgästen. En hyresgäst som är medlem i en hyresgästförening bör dessutom kunna få hjälp från föreningen om hyresgästen och hyresvärden är oense om t.ex. en hyreshöjning.

En annan möjlig konsekvens av att hyreslägenheterna omvandlas till ägarlägenheter är att rätt till förhandlingsordning inte längre föreligger. En förhandlingsordning kan sägas upp. Om så sker har motparten rätt att hänskjuta frågan om förlängning av förhandlingsordningen till prövning av hyresnämnden. En sådan tvist ska prövas enligt samma regler som en tvist om rätt till förhandlingsordning. Rätt till förhandlingsordning föreligger om det med hänsyn till organisationens kvalifikationer, det antal lägenheter som förhandlingsordningen kan förväntas komma att omfatta och omständigheterna i övrigt kan anses skäligt mot hyresvärden respektive hyresgästorganisationen att den begärda förhandlings-

ordningen ska gälla. Om förutsättningarna för rätt till förhandlingsordning inte längre är uppfyllda, kan hyresnämnden upphäva förhandlingsordningen (12-13 och 10 §§ HFL). En följd av en omvandling skulle alltså kunna bli att även de hyresgäster som fortfarande hyr av en ursprunglig fastighetsägare förlorar rätten till förhandlingsordning. Detta är en konsekvens som är svår att undvika. Om förutsättningarna för rätt till förhandlingsordning inte längre är uppfyllda framstår det inte som rimligt varken för hyresvärden eller för hyresgästorganisationen att den fortfarande ska gälla.

### 12.5.2 Nya hyresgäster

**Förslag:** För nya hyresgäster, dvs. de som ingått hyresavtal *efter* det att lägenheten omvandlats till ägarlägenhet, ska dagens bestämmelser för hyra av ägarlägenhet gälla med de begränsningar detta innebär bl.a. när det gäller besittningsskydd och bytesrätt. Privatuthyrningslagen ska vara tillämplig på sådana hyresförhållanden.

**Bedömning:** Nya hyresgäster som har inträtt i ett bestående hyresförhållande genom att hyresavtalet har övertagits från en ursprunglig hyresgäst omfattas av samma regler som den ursprungliga hyresgästen. Det kräver ingen lagreglering.

#### *Helt nya hyresavtal efter omvandlingen*

Ursprungliga hyresgäster ska alltså inte ha något svagare besittningsskydd bara för att den lägenhet som de hyr har omvandlats till ägarlägenhet och ska inte heller förlora sin bytesrätt. Frågan är vad som ska gälla för nya hyresgäster, dvs. i det fall då ägarlägenheten hyrs ut antingen på nytt av den ursprungliga fastighetsägaren eller då en ny ägare av lägenheten hyr ut den, t.ex. den tidigare hyresgästen som köpt sin lägenhet.

I hyreslagen finns som redovisats ovan vissa särskilda regler för det fall att den lägenhet som avses med hyresavtalet är en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet. I sådana hyresförhållanden gäller undantag från bytesrätten. Även när det gäller besittningsskyddet får en hyresgäst i den situationen kännas vid vissa begränsningar.



Att de ursprungliga hyresgästerna inte ska få sin rättsliga ställning försämrad på grund av en omvandling är en uttalad grundtanke i våra direktiv. När det gäller ”nya” hyresgäster, dvs. de som ingått hyresavtal efter det att lägenheten omvandlats till ägarlägenhet, är situationen annorlunda och samma skyddsaspekter och bostadssociala hänsyn gör sig inte gällande. De har ingått hyresavtalet medvetna om att det är en ägarlägenhet de avser att hyra. Det saknas skäl för att dessa hyresgäster ska ha en annan rättslig ställning än de som i dag hyr en ägarlägenhet. För dem bör därför dagens regler om begränsningar i besittningsskydd och bytesrätt gälla. Inte heller finns det i detta fall skäl att göra undantag från privatuthyrningslagens regler.

#### *Nya hyresgäster efter överlåtelse av hyresrätten*

En annan kategori av ”nya” hyresgäster utgörs av dem som efter *byte* med en ursprunglig hyresgäst ingått ett hyresavtal som avser en ägarlägenhet. Det avser alltså den situationen att en ursprunglig hyresgäst efter omvandlingen utnyttjar sin bytesrätt för att byta till sig en annan bostad. En ny hyresgäst måste under dessa förhållanden ha samma besittningsskydd och bytesrätt som den ursprungliga hyresgästen. Detta kan i och för sig uppfattas som en belastning för hyresvärden/lägenhetsägaren, som kanske vill använda lägenheten själv. I en situation där en nytillträdd hyresgäst får ett svagare besittningsskydd och saknar bytesrätt, minskar emellertid den ursprungliga hyresgästens bytesrätt i värde. Om den efterföljande hyresgästen skulle hamna i samma situation som en helt ny hyresgäst (jämför föregående stycke), skulle den ursprungliga hyresgästens bytesrätt lätt bli illusorisk och följden bli att han eller hon ändå drabbas av negativa effekter på grund av omvandlingen. Detsamma gäller vid andra överlåtelser av hyresrätten eller när hyresrätten övertas av en närstående (se avsnitt 12.3). Inte heller då ska den nya hyresgästen hamna i en sämre situation än den tidigare hyresgästen.

Ett byte innebär att den nya hyresgästen träder in i det befintliga hyresförhållandet och får samma rättigheter och skyldigheter som den han eller hon byter med hade. Samma gäller i de andra situationer där hyresrätten överläts eller där den övertas av en närstående. Det innebär att sådana nya hyresgäster omfattas av samma regler och villkor som den ursprungliga hyresgästen.

I en del fall träffas nya hyresavtal efter det att hyresrätten har överlåtit. Det ska dock inte påverka den nya hyresgästens ställning i detta avseende. Hyresvärden kan inte som förutsättning för t.ex. ett byte kräva att de tidigare hyresvillkoren ändras även om det tecknas ett nytt kontrakt. Hyresgästen har alltid rätt att behålla tidigare hyresvillkor i hyresförhållandet. Den nya hyresgästen är därför skyddad mot att hans eller hennes rättigheter enligt hyresavtalet kringgås.

### *Risk för missförstånd*

Enligt vad vi föreslår ovan, så kommer det att finnas olika kategorier av hyresgäster, som har olika rättigheter. Vi är på det klara med att det finns en risk för att ett sådant system kan leda till missförstånd och att det kan vara svårt för en enskild hyresgäst att få grepp om vilka rättigheter han eller hon har som hyresgäst. De regler som vi föreslår har emellertid sin grund i den önskan om att skydda befintliga hyresgäster som klart framgår av våra direktiv. Något alternativt sätt att uppnå det skyddet finns inte, enligt vår uppfattning. Uppdelningen av hyresgäster i olika kategorier är därför nödvändig. Någon form av registrering av hyresgästens status hade kunnat underlätta för såväl hyresgästen själv som eventuella köpare av lägenheterna eller en ny hyresgäst. Ett alternativ skulle vara att en sådan uppgift framgår av lägenhetsregistret<sup>4</sup>. Registret är dock inte tänkt för denna typ av uppgifter eller för att fylla ett sådant syfte. Detta framstår därmed inte som en rimlig lösning. Det är därför viktigt att detta tydligt framgår av hyreskontraktet, t.ex. om lägenheten varit föremål för byte.

Den anteckning i fastighetsregistret som vi har föreslagit tidigare (avsnitt 9.4.4) kan möjligen vara till viss hjälp. Där ska framgå att det finns en hyresgäst med förköpsrätt till lägenheten.

---

<sup>4</sup> Se lag (2006:378) om lägenhetsregister. Lägenhetsregistret är ett nationellt register över Sveriges alla bostadslägenheter. Registret är en del i den statistikreform som syftar till att ersätta de tidigare folk- och bostadsräkningar för att producera hushålls- och bostadsstatistik.

## 13 Ska hyresgästerna ha företrädesrätt till köp av fastigheten för omvandling till ägarlägenheter?

### 13.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel

Enligt våra direktiv ska utgångspunkten vara att det är fastighetsägaren som tar initiativet till en omvandling. Vi ska emellertid även överväga om hyresgästerna ska ges en möjlighet att kollektivt kunna ta initiativet till en omvandling. Hyresgästerna ska självfallet inte kunna tvinga fram en omvandling, eftersom ett system som bygger på tvång till överlåtelse skulle innebära en sådan inskränkning av äganderätten som knappast är förenlig med regeringsformen. Frågan är i stället närmast om hyresgästerna ska ges en starkare ställning än andra spekulanter på en fastighet när fastighetsägaren ska sälja den genom att de ges en rätt att med förtur gemensamt köpa den fastighet som de bor i för att omvandla lägenheterna till ägarlägenheter. I dag har hyresgäster i en fastighet företrädesrätt till köp av fastigheten med stöd av lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). En första förutsättning för ett sådant köp är att hyresgästerna går samman och bildar en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening. Därefter är det föreningen som förvärvar fastigheten.

Om hyresgästerna ska ha en sådan företrädesrätt till köp av en fastighet för omvandling till ägarlägenheter uppkommer frågor kring hur denna rätt ska utformas, bl.a. hur hyresgästerna ska organisera sig för att kollektivt utöva företrädesrätten, vilka majoritetskrav som ska gälla och hur företrädesrätten ska ta sig

uttryck. Kapitlet inleds med en närmare redogörelse för hyresgästers rätt enligt ombildningslagen att förvärva den fastighet som de bor i för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

## 13.2 Ombildningslagen

### 13.2.1 Syftet med lagen

Ombildningslagen syftar till att underlätta en övergång från hyresrätt till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt genom att hyresgästerna i ett hyreshus har möjlighet att under vissa förutsättningar köpa hyresfastigheten med förtur, om hyresvärden väljer att sälja fastigheten. Lagen ger inte bostadsrättsföreningen eller den kooperativa hyresrättsföreningen någon generell rätt att köpa fastigheten, utan det är först när fastighetsägaren vill sälja fastigheten som lagens regler blir aktuella. Vid lagens tillkomst konstaterades i propositionen att en central uppgift för bostadspolitikerna var att öka de boendes möjligheter att utöva inflytande över sina boendeförhållanden. Man betonade vikten av att de boende ges möjlighet till inflytande och konstaterade att den största möjligheten till inflytande har den som bor med ägande- eller bostadsrätt. Bostadsrätten borde därför öka, särskilt i områden där hyresrätten dominerade, i syfte att åstadkomma en större variation mellan upplåtelseformerna och för att det skulle bli vanligare att olika upplåtelseformer tillhandahålls i samma bostadsområde. Utgångspunkten var vidare att en ombildning till bostadsrätt skulle ske på de boendes villkor. Det var framför allt de boendes intressen, önskemål och synpunkter som skulle tillgodoses när det var fråga om en övergång från hyresrätt till bostadsrätt.<sup>1</sup>

### 13.2.2 Förfarandet vid fastighetsförvärv

Lagen innebär i korthet följande. För att hyresgästerna ska kunna köpa fastigheten med stöd av ombildningslagen är ett första krav att de bildar en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening.<sup>2</sup> Här gäller samma krav som för bostadsrättsföreningar

---

<sup>1</sup> Prop. 1981/82:169 s. 20 ff.

<sup>2</sup> Fortsättningsvis talas bara om bostadsrättsförening. Motsvarande gäller för förvärv för ombildning till kooperativ hyresrätt. För att förenkla för läsaren och inte tynga texten har vi

enligt bostadsrättslagen, nämligen att föreningen ska ha minst tre medlemmar, att den ska ha antagit stadgar och utsett styrelse och revisorer samt att föreningen har registrerats (se 9 kap. BRL<sup>3</sup>). Om hyresgästerna är intresserade av att köpa fastigheten för ombildning till bostadsrätt ska föreningen göra en *intresseanmälan* till inskrivningsmyndigheten (3 § ombildningslagen). Föreningens styrelse ska tillsammans med anmälan lämna in ett intyg med vissa uppgifter. Av intyget ska bl.a. framgå att hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna skriftligen har förklarat sig intresserade av ombildningen. Det ska också framgå att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen och – om de är bostadshyresgäster och anmälan avser ombildning till bostadsrätt – även är folkbokförda på fastigheten. Den skriftliga förklaringen är inte bindande för hyresgästen och denne har alltså inte någon skyldighet att förvärva bostadsrätt till lägenheten om föreningen köper huset.

En intresseanmälan gäller under två år (5 § ombildningslagen). Under denna tid har föreningen möjlighet att ta tillbaka sin anmälan. Till en sådan anmälan om återtagande ska fogas ett intyg om att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna vid föreningsstämma har röstat för att föreningen inte ska förvärva fastigheten (5 a § ombildningslagen). Denna bestämmelse har sin grund i att det bara kan finnas en intresseanmälan för en viss fastighet och att det i vissa fall kan uppstå en konkurrenssituation mellan en bostadsrättsförening och en kooperativ hyresrättsförening. Hyresgästerna kan i mellantiden ändra sig beträffande upplåtelseform.

Registreringen av intresseanmälan innebär att fastighetsägaren under den tid som anmälan gäller har en *hembudsskyldighet* i förhållande till föreningen när han eller hon vill sälja fastigheten. Ombildningslagen gäller vid överlåtelse genom köp eller byte. Med sådana överlåtelser jämföras vissa associationsrättsliga förvärv. Lagen är inte tillämplig vid familjerättsliga förvärv. Även i övrigt finns i lagen uppräknat vissa undantag när hembud inte behöver ske (se 6 §).

Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Fastighetsägaren ska ge in ett skriftligt förslag till köpeavtal som ska innehålla uppgift om köpeskillingen för den

---

dock valt att i texten bara nämna bostadsrättsförening. Hänvisning sker i förekommande fall till motsvarande regler i lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt, LKH.

<sup>3</sup> Jfr 2 kap. LKH.

hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet. Om det för överlåtelse krävs makes samtycke enligt äktenskapsbalken, ska ett sådant samtycke också finnas med. Förslaget till köpeavtal ska delges den förening som har gjort intresseanmälan och efter delgivningen får inte hembudet eller samtycket till avtalsförslaget återkallas eller förslaget ändras (7 § ombildningslagen).

Bestämmelser om *föreningens beslut* att anta hembudet och köpa huset finns i BRL.<sup>4</sup> Ett beslut om att köpa egendomen fattas av föreningsstämman. Det krävs att hyresgästerna i *minst två tredjedelar* av de lägenheter som omfattas av förvärvet har gått med på beslutet och att dessa hyresgäster är medlemmar i föreningen. Vad gäller bostadsrättsföreningar krävs dessutom att hyresgästerna i bostadslägenheterna är folkbokförda på fastigheten för att de ska räknas med (9 kap. 19 § BRL). Bestämmelsen om två tredjedels majoritet gäller både vid vanliga köp och vid köp enligt ombildningslagen.

Kravet på två tredjedels majoritet för intresseanmälan och köp har varit föremål för diskussion och lagändringar. Det ursprungliga kravet på två tredjedels majoritet ändrades 1992 så att ett beslut bara krävde att mer än hälften av hyresgästerna anslöt sig. År 1999 ändrades majoritetskravet tillbaka till två tredjedels majoritet. Skälet för det ursprungliga majoritetskravet var att bildandet av bostadsrättsföreningar skulle vila på en stabil ekonomisk grund. Om den andel av hyresgästerna som ville gå över till bostadsrätt bara utgjorde enkel majoritet kunde kostnaderna för den enskilde bli betydande. Vid återgången till två tredjedels majoritet betonades vikten av att trygga att en ombildning blir framgångsrik och att oönskade konsekvenser för de boende inte uppstår. Med detta avsågs att många, kanske närmare hälften i ett hus där ombildning var aktuell, hade valt ett hyresrättsboende och att det i praktiken visat sig att en ombildning kunde medföra motsättningar mellan föreningen och de kvarboende hyresgästerna.<sup>5</sup>

Det finns inte någon skyldighet för den som på föreningsstämman röstat ja till ombildningen att senare förvärva en bostadsrätt. Antalet bostadsrättshavare kan alltså efter köpet av fastigheten bli färre än två tredjedelar av hyresgästerna, vilket kan påverka finansieringen. Det finns därför en möjlighet för föreningen att teckna *förhandsavtal* med kommande bostadsrättshavare. Det innebär att föreningen är skyldig att upplåta bostadsrätt till den boende

<sup>4</sup> Motsvarande regler för kooperativa hyresrättsföreningar finns i 4 kap. 1 § LKH.

<sup>5</sup> Prop. 1998/99:101 s. 10 ff.

och den boende är skyldig att köpa sin lägenhet med bostadsrätt. Förhandsavtal kan ingås både vid nyproduktion och vid ombildning (se 5 kap. BRL).

Före förvärvet ska en *ekonomisk plan* ha upprättats, till vilken det ska vara fogat ett besiktningsprotokoll som visar husets skick (9 kap. 20 § BRL<sup>6</sup>). En ekonomisk plan för föreningens verksamhet ska ha upprättats av föreningens styrelse innan bostadsrätt får upplåtas. Detta gäller även vid nyproduktion. Planen ska innehålla de upplysningar som är väsentliga för bedömningen av föreningens verksamhet. Syftet är att skapa förutsättningar för att föreningens verksamhet vilar på en betryggande ekonomisk grund. Den ekonomiska planen spelar en betydligt större roll som informationsunderlag för hyresgästerna vid köp för ombildning än vid nyproduktion. Det är i den situationen av stor vikt för dem att få information om de ekonomiska förutsättningarna innan de beslutar att köpa huset.<sup>7</sup>

*Hembudet antas* genom att föreningen inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som anges i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Denna tid kan förlängas till sex månader, om föreningen anmäler till hyresnämnden att den är intresserad av att köpa egendomen. Hembudet upphör att gälla, om det inte antas inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller när föreningen skriftligen underrättat hyresnämnden om att den inte antar hembudet (10 § ombildningslagen). Om hembudet har antagits, ska det anses som om fastighetsägaren och föreningen har slutit ett avtal om köp av den hembjudna egendomen på de villkor som anges i förslaget till köpeavtal (11 § ombildningslagen). Om hembudet inte antas, kan fastighetsägaren sälja fastigheten till annan. Så länge intresseanmälan gäller får han eller hon dock inte sälja fastigheten till någon annan om priset är lägre eller villkoren sammantagna är avsevärt ogynnsammare för fastighetsägaren än vad som angavs i hembudet. Likaså är fastighetsägaren förhindrad att sälja om hembudet innehöll villkor som var uppenbart oskäligen mot föreningen (12 § ombildningslagen).

---

<sup>6</sup> Jfr 4 kap. 2 § LKH.

<sup>7</sup> Nilsson Hjorth och Uggla, Bostadsrättslagen (version den 1 mars 2012, Zeteo) kommentaren till 9 kap. 20 § BRL.

### 13.3 Överväganden

**Bedömning:** Hyresgästerna ska inte ha någon särskild lagreglerad rätt att före andra köpa hyresfastigheten i omvandlingssyfte motsvarande den rätt som de har enligt ombildningslagen. De förtursrätter till köp som vi tidigare har föreslagit tillgodoser önskemålet om att en omvandling ska komma hyresgästerna till godo. En företrädesrätt motsvarande ombildningslagens skulle, för att fungera på ett tillfredsställande sätt, ställa krav på ett synnerligen komplicerat regelverk.

#### 13.3.1 Argument för och emot en företrädesrätt

##### *Inledning*

I föregående avsnitt har vi redogjort för den företrädesrätt till köp av fastigheten som hyresgästerna har för att kunna ombilda hyreslägenheter till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Frågan är om motsvarande företrädesrätt ska finnas för omvandling till ägarlägenheter. Hyresgästerna har naturligtvis möjlighet att, liksom vilken annan juridisk eller fysisk person som helst, gå samman och köpa en fastighet utan särskilda bestämmelser om förtursrätt till köp. Finns det skäl att stärka hyresgästernas ställning gentemot andra spekulanter på fastigheten? I det följande pekar vi på några olika argument för och emot att införa en möjlighet för hyresgästerna att ta initiativet till en omvandling i samband med att fastighetsägaren vill sälja fastigheten.

##### *En företrädesrätt skulle kunna leda till att fler ägarlägenheter bildas*

Ett argument för att över huvud taget införa en möjlighet till omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter är att det skulle kunna leda till att det bildas fler ägarlägenheter. Avsaknaden av möjlighet till omvandlingar av redan uppförda hus har anförts som ett skäl till att det hittills har bildats så få ägarlägenheter (se kapitel 5). Om hyresgästerna ges en företrädesrätt och därmed en möjlighet att ta initiativet till en omvandling, så skulle det kunna leda till att fler omvandlingar till ägarlägenheter genomförs. Det skulle i så fall vara positivt för ägarlägenheten som boendeform. En



omvandling på hyresgästernas initiativ med ett gemensamt förvärv av hela fastigheten skulle också kunna vara ekonomiskt mer gynnsamt för dem än att individuellt köpa lägenheterna av fastighetsägaren. En företrädesrätt skulle ur det perspektivet vara en fördel för de hyresgäster som vill att deras lägenheter ska bli ägarlägenheter. Samtidigt skulle en sådan omvandling, vilket vi återkommer till nedan, kunna få negativa konsekvenser för de hyresgäster som inte vill äga sina lägenheter, utan fortsätta att bo i en hyreslägenhet.

*Hyresgäster har företrädesrätt till köp för ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*

Ett annat argument som talar för att hyresgästerna bör ha en företrädesrätt att köpa fastigheten för omvandling till ägarlägenheter är att det redan i dag finns en företrädesrätt till köp för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Varför ska det inte finnas motsvarande möjlighet för omvandling till ägarlägenheter? Ombildningslagens regler innebär att man har ökat möjligheterna för just bostadsrättsföreningar och kooperativa hyresrättsföreningar att köpa den fastighet där medlemmarna är hyresgäster. När ombildningslagen infördes motiverades det med att man ville stimulera den boendeform som ansågs ge de bästa och mest omfattande möjligheterna till boendeinflytande. Den största möjligheten till inflytande över sitt boende i en lägenhet i ett flerbostadshus som numera finns är att äga sin lägenhet. Utifrån de skäl som låg till grund för ombildningslagen finns det alltså inte anledning att missgynna ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. När möjligheten att ombilda hyreslägenheter till kooperativa hyresrätter infördes var ett av argumenten just att någon upplåtelseform (i det fallet bostadsrätten) i ombildningsfallet inte skulle gynnas framför andra.<sup>8</sup> Om det inte införs någon företrädesrätt för omvandling till ägarlägenheter, kan man hävda att ägarlägenheten därmed missgynnas i förhållande till de andra upplåtelseformerna.

När det gäller frågan om ytterligare en företrädesrätt ska införas måste man emellertid också uppmärksamma risken för att det kan leda till att det inom fastigheten finns konkurrerande uppfattningar. Ska det t.ex. ske en ombildning till bostadsrätter eller en omvandling till ägarlägenheter? Det skulle kunna skapa konflikter

<sup>8</sup> SOU 2000:95 s. 239 f.

bland hyresgästerna och även svårigheter att uppnå de majoritetskrav som nu finns för beslut om förvärv av fastigheten och som måste finnas även i fråga om förvärv för omvandling till ägarlägenheter på hyresgästernas initiativ. När reglerna om ombildning till kooperativ hyresrätt infördes uppmärksammades risken för en konkurrens-situation. Enligt ombildningslagen är det bara möjligt att ha en anteckning om intresseanmälan inskriven åt gången. Hyresgäster som anmält intresse för att köpa fastigheten för ombildning till bostadsrätt kan dock ändra sig under resans gång och i stället vilja ombilda till kooperativ hyresrätt. För att ge hyresgästerna möjlighet att ändra sig infördes en möjlighet för hyresgästerna att återta en anmälan så att inskrivningsmyndigheten kan ta bort anteckningen. För detta krävs dock att de uppställda majoritetskraven är uppfyllda (se 5 och 5 a §§ ombildningslagen).<sup>9</sup> Om hyresgästerna ges en möjlighet att före andra köpa fastigheten för att omvandla till ägarlägenheter kan ytterligare konkurrenssituationer uppstå.

#### *Våra förslag om hyresgästens förtursrätt till köp av lägenheten*

Enligt direktiven ska en utgångspunkt för våra förslag vara att möjligheten att omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter i största möjliga utsträckning ska komma de befintliga hyresgästerna till godo. En företrädesrätt till köp av fastigheten innebär att hyresgästerna ges en möjlighet att aktivt anmäla intresse för en omvandling och att de ges ett försteg framför andra spekulanter. De befintliga hyresgästerna kan då dra nytta av omvandlingen, vilket är i linje med syftet bakom reformen.

Vi har emellertid redan lämnat förslag som vi anser väl tillgodoser hyresgästernas intresse av att kunna köpa de lägenheter som de hyr. Vi har dels föreslagit att hyresgästerna ska ha rätt att få ett erbjudande om köp i samband med att en omvandling sker på fastighetsägarens initiativ, dels att de ursprungliga hyresgästerna ska ha en förköpsrätt till lägenheten så länge de bor kvar. Båda dessa institut innebär att det finns goda förutsättningar för att en omvandling ska komma de befintliga hyresgästerna till godo. Frågan är om det därutöver finns skäl för eller, för den delen, behov av ytterligare möjligheter för hyresgästerna att köpa lägenheterna, särskilt som ett sådant system kan förutses bli tämligen komplicerat.

---

<sup>9</sup> Se även SOU 2000:95 s. 241 f. och prop. 2001/02:62 s. 111.

*En företrädesrätt ställer krav på ett komplicerat och svårtillämpligt regelverk*

Enligt bestämmelserna i ombildningslagen är det föreningen som köper hela fastigheten och föreningen äger fastigheten även fortsättningsvis. Hyresgästerna är medlemmar i föreningen och har en nyttjanderätt till en viss lägenhet. När det gäller ägarlägenheter gör sig detta kollektiva inslag inte gällande på samma sätt. Tvärtom är det enligt vår mening så att ägarlägenheter kan vara ett attraktivt alternativ just för dem som bara vill bo och inte engagera sig i gemensamma angelägenheter och föreningsliv. För att en företrädesrätt ska fungera och kunna regleras på lämpligt sätt krävs det dock att hyresgästerna går samman i någon form av förening eller på annat sätt för att gemensamt kunna köpa fastigheten.

En tidigare ägarlägenhetsutredning lade i ett betänkande (SOU 1982:40) fram ett förslag till gemensam förköpsrätt för hyresgästerna. Utredningens förslag gick ut på att samarbetet före uppdelningsbeslutet<sup>10</sup> skulle ske ”i fria former” och att uppdelningsbeslutet inte skulle föregås av någon form av föreningsbildning. Som skäl för detta anförde utredningen dels att varje sådan ordning ger upphov till en administrativ apparat såväl hos de samarbetande som hos myndigheterna. Att bilda en förening eller att anordna en formell samarbetsform av annat slag var enligt utredningen både tids- och resurskrävande och därmed även kostsamt för hyresgästerna. Vidare konstaterades att den samverkan som skulle ske efter uppdelningen var av helt annan omfattning än den samverkan som krävdes före uppdelningen.

Utredningens förslag byggde på att det efter uppdelningen fanns en ägarlägenhetsförening med vidsträckt rättskapacitet och enligt utredningen var det inte möjligt att före uppdelningen ge en juridisk person sådan rättskapacitet. Eftersom såväl innehållet i hyresgästernas samverkan som dess rättshandlingsförmåga tvunget skulle behöva förändras efter uppdelningen fanns det inte några administrativa vinster med en tidig föreningsbildning. Utredningen rekommenderade att hyresgästernas förvärv av fastigheten skulle ske i form av andelsförvärv, vilket skulle innebära att någon särskild sammanslutning inte var nödvändig. Utredningens slutsats blev att hyresgästerna genom interna diskussioner skulle kunna utforma

---

<sup>10</sup> I betänkandet används begreppet *uppdelning* för att beskriva förfarandet då en byggnad delas in i ägarlägenheter. Med uppdelningsbeslut avses alltså beslutet att genom fastighetsbildning dela upp en byggnad i ägarlägenheter.

grunderna för ett gemensamt uppträdande mot fastighetsägaren och att någon bland hyresgästerna skulle utses till ombud att företräda dem gentemot fastighetsägaren.<sup>11</sup>

Hyresgästerna har, som tidigare konstaterats, alltid möjlighet att – om alla är överens – gå ihop och besluta om att köpa fastigheten tillsammans, oavsett om det finns en särskild företrädesrätt till köp eller inte. Ombildningslagen bygger dock på ett annat synsätt, nämligen att ombildning ska kunna ske utan att alla är ense. Vid utformningen av en lagreglerad företrädesrätt till köp för omvandling till ägarlägenheter är det nödvändigt att man tar hänsyn till ombildningslagens regler och att det sker en anpassning till den lagen. Det skulle innebära att hyresgästerna gavs en möjlighet att lämna en intresseanmälan, som sedan ska gälla under två års tid. Detta, jämte reglerna i ombildningslagen som kräver gemensamma beslut och t.o.m. en viss beslutsmajoritet, förutsätter att det finns någon form av organisation. Hyresgästernas samarbete i syfte att göra en företrädesrätt gällande behöver därför formaliseras och få fasta ramar. Inte minst talar rättssäkerhetsskäl för att ställa upp ett krav på att hyresgästerna organiserar sig för att kunna utnyttja en företrädesrätt. Möjligheten att utnyttja en i lag given företrädesrätt till köp ska tillkomma alla hyresgäster. Ett krav på förening eller annan lämplig organisation utgör en garanti för att samtliga hyresgäster informeras om planerna på att ta över fastigheten och att alla bereds möjlighet att delta i beslutet. För att hyresgästerna ska kunna utnyttja en företrädesrätt till köp är det enligt vår mening en förutsättning att de går samman i någon form av organisation. Frågan blir då vilken typ av association som skulle lämpa sig för detta.

Om man hittar en associationsform som kan anses lämplig för ändamålet – att förvärva fastigheten – så uppkommer i nästa skede en annan fråga, som hänger samman med vårt förslag (se avsnitt 7.4.4) att en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter som huvudregel ska omfatta alla lägenheter i byggnaden. Det kravet innebär att om några av hyresgästerna inte vill köpa sina lägenheter, vilket är fullt tänkbart och det mest troliga, så ska de tidigare hyresgästerna, i egenskap av ägare av fastigheten genom någon form av förening, gemensamt äga dessa lägenheter och fungera som hyresvärdar, samtidigt som de var och en äger sin lägenhet. Något samägande av ägarlägenhetsägarnas egna lägenheter genom en

---

<sup>11</sup> SOU 1982:40 s. 131 ff.

förening, som i bostadsrättsfallet, kan knappast bli aktuellt. Det står helt i strid med tanken bakom ägarlägenheten som boendeform; en direkt äganderätt till en lägenhet på samma sätt som man äger annan fast egendom.

Skulle då samma förening som köpte fastigheten även kunna fungera som hyresvärd och ägare av de uthyrda lägenheterna? Eller ställer det andra krav på en förenings sammansättning och ändamål? Sannolikt är det så. Det skulle alltså innebära att den förening som bildats före köpet skulle behöva upplösas och ersättas av någon annan form av association; kanske skulle det ställa krav på en helt ny föreningsform eller att någon befintlig föreningsform måste anpassas för att vara lämplig. Olika föreningsbildningar skulle medföra en omfattande administration som också skulle vara förknippad med kostnader för de inblandade. Därtill kommer att andra gemensamma anläggningar i byggnaden, såsom ledningar, trapphus etc., ska bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar. Då ska en samfällighetsförening bildas, som förvaltar gemensamhetsanläggningarna. En samfällighetsförening kan dock inte agera som hyresvärd för de lägenheter som inte köps av hyresgästerna. En samfällighetsförening ska förvalta den samfällighet för vilken den har bildats. Att agera som hyresvärd skulle strida mot ändamålet med föreningen och inte vara tillåtet (jfr 18 § SFL). Det kommer alltså att krävas två olika föreningar eller organisationer av annat slag.

Här måste man också beakta de kvarvarande hyresgästernas situation och risken för att ett sådant ägande av fastigheten försämrar deras boendesituation. Vid ombildningar till bostadsrätter har det rapporterats om negativa konsekvenser av ombildningen för de kvarvarande hyresgästerna på så sätt att de har fått sin boendesituation försämrad när de blivit hyresgäster hos sina grannar. Det talas om dålig behandling av hyresgästerna och t.o.m. trakasserier, allt i syfte att bli av med dem. Föreningen har ju ett ekonomiskt intresse av att hyresgästernas lägenheter kan säljas som bostadsrätt.<sup>12</sup> Ägarlägenheten är i betydligt större utsträckning än bostadsrätten ett individualiserat boende. Man kan därför fundera på vilket intresse som kan finnas bland ägarlägenhetsägarna av att fungera som hyresvärdar.

En företrädesrätt skulle alltså kräva olika former av föreningsbildningar. Längre fram i betänkandet (se kapitel 15) kommer vi att

<sup>12</sup> Se t.ex. Hyresgästföreningen region Stockholms rapport *Hyresgäster bland bostadsrätter – omvandlingens osynliggjorda förlorare?*

diskutera frågor som rör den gemensamma förvaltningen av en byggnad med ägarlägenheter. Utgångspunkten för den diskussionen är att föreningsformen ofta är något man vill undvika och som för många skulle kunna vara ett skäl att i stället för en bostadsrätt köpa en ägarlägenhet. Ett system med en företrädesrätt för ett kollektiv av hyresgäster att köpa fastigheten för att bilda ägarlägenheter går stick i stäv med den tanken och idén om ägarlägenheten som en mer individualiserad boendeform. Bostadsrättslagen å andra sidan vilar på en föreningstanke och utgår från just ett kollektivt tänkande och ägande. Även när det gäller den kooperativ hyresrätten så har den upplåtelseformen – som framgår redan av namnet – det gemensamma ägandet som grund. Det gemensamma ägandet och agerandet som ombildningslagen bygger på är i linje med detta, men framstår som mer främmande i ägarlägenhetsfallet. Man kanske också mot den bakgrunden kan ifrågasätta vilket intresse som skulle kunna finnas bland hyresgästerna att gå samman och gemensamt köpa fastigheten för att bilda ägarlägenheter, inte minst när detta kan medföra ett gemensamt ägande och ansvar för hyreslägenheter.

*Vad händer om fastighetsbildning inte kan genomföras?*

Här redovisar vi ytterligare exempel på frågor som måste lösas. Antag att hyresgästerna kommer att köpa en hyresfastighet. Därefter ska de ansöka om omvandling av lägenheterna i byggnaden till ägarlägenheter. Vad händer då om det av någon anledning inte går att bilda ägarlägenheter i byggnaden? Ska köpet gå åter eller ska kollektivet av hyresgäster äga och förvalta en hyresfastighet? Ett system med en företrädesrätt till köp skulle i princip ställa krav på att det redan innan ett köp genomförs är utrett att det faktiskt går att bilda ägarlägenheter i byggnaden. Kanske skulle det krävas att det införs ett system med mer eller mindre bindande förhandsbesked från lantmäterimyndigheten. Ett sådant förfarande för med sig kostnader och frågan blir då vem som ska stå för dessa om köpet sedan inte går att genomföra.

### 13.3.2 Vår bedömning

Vi anser inte att de fördelar som är förknippade med en företrädesrätt för hyresgäster till förvärv av fastigheten uppväger nackdelarna. Bedömningen av nyttan och värdet med en sådan företrädesrätt ska göras mot bakgrund av våra andra förslag om förtursrätter till köp för hyresgästerna. Vi anser att de gör att behovet av en företrädesrätt till köp av fastigheten minskar betydligt. Man måste här också beakta att en kollektiv företrädesrätt för hyresgästerna kräver ett komplicerat regelverk. Det handlar om en relativt omfattande hantering, med en viss form av samverkan före köpet av fastigheten och därefter en annan organisation som kan fungera som hyresvärd, samtidigt som de enskilda lägenheterna ska ägas inte gemensamt, som i bostadsrättsfallet, utan av var och en individuellt. Därtill kommer samfällighetsföreningen. Ett problem i sammanhanget är att det är svårt att hitta ett lämpligt sätt för hyresgästerna att samverka på. En ytterligare svårighet är att hitta en tillfredsställande lösning för de kvarboende hyresgästerna, t.ex. vem de ska ha som hyresvärd och garantier för att deras boende inte försämras om de får en förening av ägarlägenhetsägare som hyresvärd. För många olika förtursrätter innebär vidare ett svåröverskådligt system. Enligt vår mening är behovet av en förtursrätt till förvärv av fastigheten inte så stort att det motiverar införandet av ett så pass komplicerat system.

Vi föreslår därför inte att hyresgästerna ska ha en särskild, lagreglerad rätt att före andra köpa fastigheten. Det kan i och för sig framstå som märkligt att de olika ombildnings-/omvandlingsformerna inte ska likställas i detta avseende. Vi menar dock att boendeformerna, dess syften och utformning, skiljer sig från varandra. Ägarlägenheter är inte en kollektiv boendeform. I fråga om ägarlägenheter kommer det i stället att finnas andra sätt för hyresgästerna att före andra få köpa lägenheterna. Rätten till köp i samband med omvandlingen och den senare förköpsrätten till lägenheten minskar avsevärt behovet av en företrädesrätt till köp av fastigheten. Det finns vidare, som vi inledningsvis var inne på, inget som hindrar att ett antal hyresgäster går samman t.ex. i en ekonomisk förening och köper fastigheten på ”vanligt” sätt. De hyresgäster som är intresserade av att äga sin lägenhet kan ju även uppmärksamma fastighetsägaren på detta och få honom eller henne att initiera en omvandling.

## 14 Fastighetsbildning – villkor för att bilda ägarlägenheter

### 14.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel

Vårt uppdrag när det gäller den nuvarande lagstiftningen om ägarlägenheter består av två delar. En del är att lämna de förslag till lagändringar som behövs för att hyreslägenheter ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Den andra delen innebär att vi ska följa upp den tidigare ägarlägenhetsreformen och lämna förslag på åtgärder för att komma till rätta med eventuella brister i det nuvarande regelverket som vi uppmärksammar. I detta kapitel behandlar vi reglerna om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter. Övriga frågor som rör den nuvarande lagstiftningen om ägarlägenheter behandlar vi längre fram (kapitel 16).

En utgångspunkt ska enligt direktiven vara att de bestämmelser om fastighetsbildning som i dag gäller för bildande av ägarlägenheter ska gälla även vid omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter, om inte särskilda skäl talar mot detta, dock att den s.k. åttaårsregeln måste justeras. I det första avsnittet lämnar vi en närmare redogörelse för de regler om fastighetsbildning som i dag gäller för bildande av ägarlägenheter. Därefter kommer vi att redogöra för behovet av ändringar i den lagstiftningen samt föreslå de ändringar som behövs för att en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter ska vara möjlig. Sist berör vi förhållandet mellan en intresseanmälan enligt ombildningslagen om köp av fastigheten för att ombilda den till bostadsrätter respektive kooperativa hyresrätter och ett omvandlingsförfarande.

Framställningen i detta kapitel avser endast *villkoren* för att ägarlägenheter ska kunna *bildas* och eventuella ändringar i det avseendet i FBL. Andra eventuella ändringar i FBL som ett omvandlingsförfarande kan föranleda behandlar vi inte här. I avsnitt 7.4.4 behandlar vi frågan om ett av villkoren för att få bilda tredimen-



sionella fastigheter – kravet på mer ändamålsenlig förvaltning (se avsnitt 14.2.3) – ska justeras för att det ska vara möjligt att i större utsträckning kunna bilda ägarlägenheter.

Avslutningsvis kan nämnas att i vårt förslag till omvandlingslag finns det bestämmelser som lantmäterimyndigheten ska tillämpa vid en fastighetsbildningsförrättning.

## 14.2 Fastighetsbildningslagens villkor för bildande av ägarlägenheter<sup>1</sup>

### 14.2.1 Inledning

För att ägarlägenheter ska få bildas måste ett antal villkor vara uppfyllda. För det första finns det allmänna lämplighetskrav som måste vara uppfyllda vid all form av fastighetsbildning (3 kap. 1 § första och andra stycket), för det andra särskilda villkor som gäller för bildande av tredimensionella fastigheter (3 kap. 1 § tredje stycket och 1 a §). Till skillnad från en traditionell fastighet, som enbart avgränsas horisontellt, avgränsas en tredimensionell fastighet i sin helhet både horisontellt och vertikalt. Därutöver finns det särskilda regler för att bilda just ägarlägenheter, som ju är en form av tredimensionella fastigheter (3 kap. 1 b §). Slutligen finns vissa allmänna planvillkor, dvs. bestämmelser om hänsyn till detaljplaner och planhänsyn utanför planlagt område (3 kap. 2 och 3 §§), som också ska beaktas. Samtliga dessa villkor måste vara uppfyllda för att en ägarlägenhet ska få bildas. Nedan följer en närmare redogörelse för dessa bestämmelser.

### 14.2.2 Den allmänna bestämmelsen i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen

*Det allmänna lämplighetskravet (första stycket)*

En grundtanke med den svenska fastighetsindelningen är att den ska återspegla markanvändningen. Det finns därför bestämmelser av markpolitisk karaktär i 3 kap. FBL, vilka ska iakttas vid all fastighetsbildning. Bestämmelserna kommer till uttryck bl.a. i krav rörande den allmänna utformningen av fastigheter. Varje fastighet

<sup>1</sup>För referenser till detta avsnitt se Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen (version den 1 november 2013, Zeteo) kommentaren till 3 kap. 1, 1 a och 1 b §§ FBL.

som ny- eller ombildas ska uppfylla vissa *allmänna lämplighetsvillkor*. Fastighetsbildning ska bl.a. ske så att varje fastighet som ny- eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Vid prövningen av om en fastighet är lämplig ska hänsyn tas till allt som är att hänföra till begreppet fast egendom. Man ska alltså beakta inte bara den mark som direkt hör till fastigheten utan också byggnader och andra anläggningar som utgör tillbehör, även s.k. rättsliga tillbehör i form av t.ex. servitut och andelar i samfälligheter.

Vid all fastighetsbildning får avsteg göras från de allmänna lämplighetsvillkoren under de förutsättningar som anges i 3 kap. 9 § FBL. Där sägs att fastighetsbildning får äga rum även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen är tillämplig även vid tredimensionell fastighetsindelning. Det är dock inte möjligt att med stöd av denna bestämmelse göra avsteg från bestämmelserna i 3 kap. 1 § andra och tredje stycket FBL (se nedan) och inte heller från de särskilda lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 a § FBL.<sup>2</sup>

#### *Kraven på varaktighet och aktualitet (andra stycket)*

Nybildning av fastighet eller ombildning av fastigheten för nytt ändamål kräver att den kan antas få varaktig användning för sitt ändamål, det s.k. *varaktighetskravet*. Regeln utgör ett komplement till det allmänna lämplighetskravet och har till syfte att motverka en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet i syfte att tillgodose tillfälliga behov. Genom regeln hindras att fastigheter bildas för ändamål som kan beräknas bli av betydelse huvudsakligen bara för den aktuella innehavaren. I samma stycke finns även ett *aktualitetsvillkor*, som innebär att fastighetsbildning inte får äga rum om det inte kan antas att fastigheten får varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. I kraven på varaktighet och aktualitet ryms även en prövning av möjligheterna att förverkliga fastighetens användning för det avsedda ändamålet med hänsyn till sådana villkor som föreskrivs i annan lag än FBL, t.ex. bestämmelserna om bygglov i plan- och bygglagen (2010:900).

---

<sup>2</sup> Prop. 2002/03:116 s. 144.

*Särskilt om tredimensionella fastigheter (tredje stycket)*

För att tredimensionella fastigheter ska få bildas gäller som ett första villkor att det måste vara lämpligare att tillgodose en efterfrågad åtgärd genom tredimensionell fastighetsbildning än på annat sätt. Skälet till denna bestämmelse är att lagstiftaren har ansett det vara angeläget att bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning inte ska leda till en minskad ordning och överskådlighet i fastighetsindelningen.<sup>3</sup> En tanke med bestämmelsen är att tredimensionella fastigheter ska bildas bara när det är befogat och att tredimensionell fastighetsbildning ska ses som subsidiär till traditionell fastighetsbildning. En prövning måste därför alltid ske av om det finns alternativa möjligheter att tillgodose det avsedda ändamålet. Om så är fallet måste vidare en prövning ske av om det står klart att den önskade tredimensionella fastighetsbildningen är lämpligare än den eller de alternativa metoder som finns. Detta innebär att det i de flesta situationer ska göras en jämförelse med möjligheten att tillgodose det avsedda ändamålet genom servitutsbildning eller genom inrättande av gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen.

**14.2.3 Särskilda villkor för att bilda tredimensionella fastigheter, 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen**

Bestämmelsen innehåller de speciella villkor som, utöver vad som krävs enligt 1 §, måste vara uppfyllda vid tredimensionell fastighetsbildning. Villkoren gäller alltså även för ägarlägenheter, med de undantag som anges i 1 b §. De särskilda villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter innebär till en början att en tredimensionell fastighet (eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme) måste innehålla en *byggnad* eller *annan anläggning* eller *en del av en sådan*. Men det är även möjligt att under vissa villkor genomföra fastighetsbildning innan den byggnad eller anläggning som ska innehålla tredimensionella fastigheter har uppförts. För de fallen ställs vissa ytterligare villkor upp i andra stycket. Det krävs då att det för att trygga finansieringen eller uppförandet är nödvändigt att fastighetsbildningen sker redan innan den byggnad eller de andra anläggningar som ska ingå har uppförts. Vidare krävs att den tredimensionella fastigheten kan antas få användning för

---

<sup>3</sup> A. prop. s. 52.

sitt ändamål inom en nära framtid. Detta villkor är en skärpning av aktualitetsvillkoret i 1 §. Om villkoren för en sådan fastighetsbildning är uppfyllda, ska lantmäterimyndigheten besluta om en tidpunkt inom vilken den tilltänkta byggnaden eller anläggningen ska vara uppförd (4 kap. 25 § andra stycket FBL). Om byggnaden eller anläggningen inte uppförs består den bildade fastigheten som vilken annan nybildad fastighet som helst. För att undvika sådana s.k. luftfastigheter har särskilda regler om inlösen införts i syfte att underlätta avvecklingen av sådana fastigheter (8 kap. 5–7 §§ FBL).

Nästa villkor är att den tredimensionella fastigheten *tillförsäkras de rättigheter som behövs* för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. En förutsättning för att fastigheter ska uppfylla villkoren i 1 § är att de har tillgång till olika anordningar utanför den egna fastigheten. Där uppställs dock inte något krav på att fastigheten ska vara tillförsäkrad rättigheterna redan vid bildandet. Det kan vara tillräckligt att fastigheten rent faktiskt har tillgång till de nödvändiga anordningarna. Eftersom tredimensionella fastigheter typiskt sett är mer beroende av andra fastigheter än traditionella fastigheter har reglerna i 1 § ansetts otillräckliga och därför har kravet på att tredimensionella fastigheter tillförsäkras nödvändiga rättigheter ställts upp i 3 kap. 1 a §. Vilka lösningar som ska väljas för uppfyllande av kravet på att nödvändiga rättigheter ska vara rättsligt tryggade har inte angetts i lagtexten. Normalt kan det anses mest ändamålsenligt att tillförsäkra rätten genom bildande av fastighetsbildningsservitut eller genom inrättande av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Vilket behov som finns av att reglera samverkan mellan de fastigheter som ska utnyttja gemensamma utrymmen och anläggningar är normalt avgörande för om en gemensamhetsanläggning ska inrättas eller om ett eller flera fastighetsbildningsservitut ska bildas.

När en rättighet tillförsäkras en tredimensionell fastighet genom att fastigheten blir deltagare i en gemensamhetsanläggning innebär det att rätten till ett gemensamt utrymme och anläggningen eller anläggningarna i det säkerställs. Det innebär också att en reglering sker av ansvaret för kostnaderna för utförande och drift av den eller de gemensamma anläggningarna. När en rättighet tillförsäkras genom bildande av fastighetsbildningsservitut kan det inte ske någon reglering av driften av den ”tjänande anläggningen”. Den tjänande fastighetens ägare kan enbart, efter medgivande till detta, ta på sig ett underhållsansvar, inte något driftsansvar. Vid upp-

låtelse av ett gemensamt servitut kan inte heller någon reglering ske av de härskande fastigheternas kostnadsansvar för olika underhålls- och driftsåtgärder.

Tredimensionella fastigheter får nybildas eller ombildas bara om det står klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till *anläggningens konstruktion och användning* och är ägnad att leda till en *mera ändamålsenlig förvaltning* av anläggningen (detta krav har redovisats ingående i avsnitt 7.4.4) eller *trygga finansieringen eller uppförandet* av anläggningen. Syftet är att förhindra en onödig uppsplittring av befintliga fastigheter. Ytterligare ett krav gäller tredimensionella fastigheter för bostadsändamål. För dessa gäller att fastigheten ska vara ägnad att omfatta *minst tre bostadslägenheter*. Dessa rekvisit gäller inte fastighetsbildning rörande ägarlägenheter och kommer därför inte att beröras närmare här. För ägarlägenheter gäller dock ett motsvarande krav på tre lägenheter i en sammanhållen enhet. Detta krav behandlas i nästa avsnitt.

Sist i den aktuella bestämmelsen erinras om att det finns särskilda bestämmelser som gäller när ägarlägenheter berörs av fastighetsbildning.

#### **14.2.4 Särskilda krav för att bilda ägarlägenheter, 3 kap. 1 b § fastighetsbildningslagen**

##### *Inledning*

För att ägarlägenheter ska kunna bildas krävs inte bara att de allmänna lämplighetsvillkoren och de särskilda bestämmelser som gäller för tredimensionella fastigheter är uppfyllda, utan även att de särskilda villkor som gäller för ägarlägenheter är uppfyllda. I den aktuella bestämmelsen anges två särskilda krav som måste vara uppfyllda för att ägarlägenheter ska få bildas: den s.k. *åttaårsregeln* och kravet på *tre lägenheter i en sammanhållen enhet*.

##### *Åttaårsregeln*

Fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter får ske endast om det står klart att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet. Utgångspunkten för beräkning av

tidsfristen är dagen för fastighetsbildningsbeslutet i ärendet. I uttrycket ”står klart” ligger att utredningen på ett övertygande sätt måste visa att utrymmet inte utnyttjats för bostadsändamål inom tidsfristen. Uttrycket ”använts som bostadslägenhet” omfattar varje användning av ett utrymme som bostadslägenhet, oavsett om utrymmets ägare själv har använt utrymmet eller upplåtit det till någon annan.

Bakgrunden till regeln är de överväganden som gjordes i samband med ägarlägenhetsreformen i frågan om omfattningen av den. Skulle reformen omfatta endast nyproducerade byggnader eller gälla även äldre byggnader med bostadslägenheter? 2000 års ägarlägenhetsutrednings förslag, vilket regeringen i princip instämde i, var att ägarlägenheter tills vidare bara skulle kunna bildas vid nyproduktion. Som skäl för detta anförde utredningen att den misstro mot ägarlägenheter som då fanns var ett skäl för att införandet av ägarlägenheter borde ske under mer kontrollerade former. Utredningen ansåg också att de gällande ombildningsreglerna, som då endast avsåg bostadsrätter, innebar en komplikation. De kunde nämligen inte bara appliceras även på ägarlägenheter. I stället skulle det krävas en översyn av ombildningsreglerna i dess helhet, något som låg utanför utredningens direktiv.<sup>4</sup>

Utredningens förslag om att ägarlägenheter bara skulle få bildas vid nyproduktion mötte omfattande kritik under remissbehandlingen. Regeringen följde dock i stort sett utredningens förslag. I propositionen uttalade regeringen att frågan om det bör införas en möjlighet att bilda ägarlägenheter genom ombildning av befintliga bostadslägenheter kräver särskilda överväganden och att det saknades tillräckligt beredningsunderlag för att då ta ställning i den frågan. Därför skulle, i ett första steg, ägarlägenheter inte kunna bildas genom ombildning av befintliga bostadsfastigheter. Det fanns dock enligt regeringen inte skäl mot att tillåta att ägarlägenheter inrättas i sådana utrymmen i befintliga bostadshus som inte är eller har varit bostadsutrymmen. Inte heller bedömdes risken för kringgående av regelverket motivera att det aldrig skulle vara tillåtet att bilda ägarlägenheter av utrymmen som någon gång tidigare har använts för bostadsändamål. Regeringen ansåg att en period om åtta år borde vara tillräckligt lång för att förhindra kringgåenden.<sup>5</sup>

<sup>4</sup> SOU 2002:21 s. 109 ff.

<sup>5</sup> Prop. 2008/09:91 s. 55 ff.

*Tre lägenheter i en sammanhållen enhet*

Ett annat villkor för att fastighetsbildning för bildande av ägarlägenheter ska få ske är att ägarlägenheten genom fastighetsbildningen kommer att ingå i en *sammanhållen enhet* om *minst tre* ägarlägenheter.

Som skäl för förslaget om en minimigräns på tre lägenheter konstaterade 2000 års ägarlägenhetsutredning inledningsvis att det var fråga om fastighetsbildning för bostadslägenheter i *flerbostadshus*. Utredningen konstaterade vidare att lagstiftningen på flera håll traditionellt skiljer mellan en- och tvåfamiljshus, även kallade småhus, å ena sidan, och hus med fler bostäder å andra sidan. Vidare uttalades att för en gräns vid två lägenheter talade den stora skillnad som ligger i att själv äga sin bostad, vilket lägenhetsägaren skulle komma att göra, jämfört med att tillsammans med annan äga ett tvåbostadshus. Utredningen ansåg dock att det fanns skäl för en något högre gräns än två lägenheter. Som skäl för detta anfördes att ägarlägenheter bara ska bildas i nyproduktion, varför fördelar i det befintliga beståndet inte var ett argument för att sätta gränsen till två lägenheter. Utredningen hänvisade också till sitt förslag att föreningsformen skulle vara den enda möjliga samverkansformen och att förvaltning i föreningsform i princip kräver minst tre medlemmar för att bäst fungera. Slutligen hänvisades till att ägarlägenheter var en ny, oprövad boendeform och att det var svårt att på förhand förutse vilka mer speciella problem som kunde komma att uppstå. Skälen för kravet på en sammanhållen enhet var enligt utredningen främst att underlätta regleringen av grannelagsrättsliga frågor och andra samverkansfrågor mellan ägarlägenheterna. Ett krav på att lägenheterna hålls samman innebar också en enklare och mer lättöverskådlig utformning av systemet.<sup>6</sup>

Regeringens förslag överensstämde med utredningens. I propositionen anfördes vad gäller antalet lägenheter att det inte skulle vara möjligt att bilda bara enstaka ägarlägenheter, eftersom en sådan möjlighet skulle öka risken för en alltför komplex fastighetsindelning, med de problem det skulle kunna föra med sig. Ägarlägenheterna skulle i stället alltid ingå i en enhet av flera sådana fastigheter. Därmed skulle möjligheterna att skapa ändamålsenliga instrument för samverkan mellan angränsande bostadsfastigheter öka, liksom förutsättningarna för en god boendemiljö. Dessutom ansågs behovet av att kunna bilda enstaka ägarlägenheter vara

---

<sup>6</sup> SOU 2002:21 s. 114 ff.

begränsat. Antalet lägenheter borde därför vara fler än en. Förutsättningarna för en ändamålsenlig reglering av samverkansfrågor och grannelagsrättsliga frågor ansågs vara bättre om lägenheterna låg samlat och var fler än två. För att en förvaltningsmodell med en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning ska fungera på ett bra sätt torde det enligt regeringen krävas fler än två medlemmar. Ett krav på tre lägenheter stämde också överens med vad som gällde enligt bostadsrättslagen, lagen om kooperativ hyresrätt och ombildningslagen om minsta antal medlemmar respektive lägenheter. Regeringen stannade alltså vid att föreslå att tills vidare skulle ett krav på tre lägenheter i en sammanhållen enhet gälla, men konstaterade samtidigt att det kunde finnas skäl att vid en framtida utvärdering av reglerna om ägarlägenheter återkomma till denna fråga.<sup>7</sup>

Det framgår inte av lagtexten vad som avses med begreppet *sammanhållen enhet*. I propositionen uttalade regeringen följande<sup>8</sup>:

Vad som innefattas i en "sammanhållen enhet" får bestämmas mot bakgrund av omständigheterna i varje enskilt fall. Utgångspunkten är att fastigheterna inom enheten hör samman såväl fysiskt som rättsligt (gemensamma rättigheter i förhållande till andra fastigheter, m.m.). Avsikten är att en sammanhållen enhet i de aktuella fallen skall omfatta tre eller flera ägarlägenhetsfastigheter som är åtskilda i princip endast av sådan lägenhetsavskiljande samfällid egendom som fastigheterna har del i.

Vid bedömningen av om en grupp ägarlägenheter uppfyller kravet på att utgöra en sammanhållen enhet ska såväl de fysiska som rättsliga kraven beaktas. Kravet på att lägenheterna ska ingå i en fysiskt sammanhållen enhet medför att de bara får skiljas åt av bärande konstruktioner, trapphus, hissar eller andra gemensamma utrymmen för fastigheterna. Det finns inga särskilda bestämmelser om hur lägenheterna ska avgränsas, men i propositionen gjordes vissa vägledande uttalanden<sup>9</sup>:

... en lämplig tumregel för gränsdragningen torde kunna vara att en ägarlägenhetsfastighets omfång i princip utgörs av själva lägenhetsutrymmet inklusive ett ytskikt inom detta. Det är dock tänkbart att, t.ex. beroende på lägenhetsutrymmets utformning eller andra bygg-

<sup>7</sup> Prop. 2008/09:91 s. 58 f. Det kan nämnas att samtidigt som reglerna om ägarlägenheter infördes, ändrades bestämmelsen i 3 kap. 1 a § första stycket 4 FBL om minsta antalet lägenheter vid bildande av tredimensionella fastigheter avsedda för bostadsändamål från fem lägenheter till tre (se a. prop. s. 66 f.).

<sup>8</sup> A. prop. s. 136 f.

<sup>9</sup> A. prop. s. 63.



nadstekniska förhållanden, gränstragning efter andra kriterier kan vara ännu mer ändamålsenligt i ett enskilt fall. Det kan också ofta, eller rent av i de flesta fall, vara lämpligt att ett utrymme för en balkong eller liknande uteplats förs till den ägarlägenhetsfastighet som utrymmet betjänar. Mer avlägset belägna kompletterande utrymmen, såsom garage- eller andra förvaringsutrymmen, bör dock lämpligen inte ingå i enskilda ägarlägenhetsfastigheter. Det är samtidigt naturligt att en enskild lägenhetsägare bör kunna ges en rätt att nyttja t.ex. en viss garageplats även om denna ingår i en gemensamhetsanläggning. Detta är inte någon ny frågeställning – motsvarande situation kan i dag uppkomma i småhusområden – och kräver inte någon särskild reglering.

Lantmäteriet har numera även tagit fram riktlinjer för hur en ägarlägenhet ska avgränsas mot övriga delar av byggnaden.<sup>10</sup>

### *Nödvändiga rättigheter*

Även en ägarlägenhet ska, liksom andra tredimensionella fastigheter, tillförsäkras *nödvändiga rättigheter*. Det räcker inte att fastigheten har eller kan antas få en rent faktisk tillgång till de anordningar som den behöver. Tillgången måste också vara rättsligt tryggad. Det finns inte några närmare bestämmelser om vilka rättsliga lösningar som ska väljas som är generella för tredimensionella fastigheter. När denna fråga hanteras i samband med bildande av ägarlägenheter ska det dock särskilt övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Om så blir fallet eller om t.ex. en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen bildas för att tillförsäkra ägarlägenhetsfastigheten behövliga rättigheter, ska lantmäterimyndigheten se till att samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening (20 a § lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter).<sup>11</sup>

### **14.2.5 Några ytterligare bestämmelser**

Utöver de bestämmelser som vi har redovisat nu, finns det vissa ytterligare bestämmelser som ska iakttas generellt i samband med fastighetsbildning. När ett område omfattas av detaljplan eller områdesbestämmelser enligt plan- och bygglagen (2010:900), får fastighetsbildning inte ske i strid med planerna eller bestäm-

<sup>10</sup> Ägarlägenheter. Information till lantmäterimyndigheterna (PM 2009-05-04).

<sup>11</sup> Frågor om förvaltning och samverkan kommer att behandlas i nästa kapitel.

melserna. Hänsyn måste också tas till annan lagstiftning som styr markanvändningen (3 kap. 2 § FBL). Utanför planlagda områden måste hänsyn tas genom att fastighetsbildning inte får ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, för-  
anleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området (3 kap. 3 § FBL).

### 14.3 Behov av ändringar i villkoren för att bilda ägarlägenheter

#### 14.3.1 Utgångspunkter

När det gäller själva fastighetsbildningen är utgångspunkten enligt våra direktiv att de bestämmelser som nu gäller för bildande av ägarlägenheter också ska gälla för omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Denna utgångspunkt innebär enligt våra direktiv bl.a. att kravet på att varje ägarlägenhet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana lägenheter ska gälla även i omvandlingsfall, om vi inte finner övervägande fördelar med någon annan lösning. Av lätt insedda skäl krävs dock att åttaårsregeln justeras.

#### 14.3.2 Överväganden och förslag

**Förslag:** Villkoret i 3 kap. 1 b § andra stycket 1 FBL om att utrymmet som ägarlägenheten ska omfatta inte de senaste åtta åren använts för bostadsändamål (*åttaårsregeln*) justeras på så sätt att det villkoret inte gäller vid omvandling, dvs. när en ägarlägenhet bildas av ett utrymme som är en hyreslägenhet.

Kravet på tre lägenheter i en sammanhållen enhet behålls oförändrat.

**Bedömning:** Det har inte kommit fram något skäl för eller behov i övrigt av att ändra eller komplettera de nuvarande reglerna i FBL om villkoren för bildande av ägarlägenheter.

### *Åttaårsregeln*

Syftet med åttaårsregeln är att se till att bostadslägenheter inte omvandlas till ägarlägenheter. Om det ska gå att omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter måste därför denna regel justeras. Ett alternativ är att ta bort regeln helt. Enligt våra direktiv är emellertid vårt uppdrag att ta fram lagstiftning som gör det möjligt att omvandla *hyreslägenheter* till ägarlägenheter. Om åttaårsregeln tas bort så öppnar det upp för att omvandla även andra typer av bostäder till ägarlägenheter, något som inte omfattas av vårt uppdrag. Det som krävs för att kunna omvandla hyreslägenheter är att spärren mot att omvandla befintliga bostäder utformas så att den inte gäller bostäder som är hyreslägenheter. I fråga om den typen av bostäder finns det inte skäl att ha någon tidsgräns alls. Vi föreslår därför att åttaårsregeln justeras på så sätt att det införs en bestämmelse av innebörd att det villkoret inte ska tillämpas när en ägarlägenhet bildas av ett utrymme som är en hyreslägenhet, dvs. när fastighetsbildning sker som ett led i en omvandling.

### *Tre lägenheter i en sammanhållen enhet*

Bör kravet på tre lägenheter i en sammanhållen enhet finnas kvar? Att ha ett krav på fler än tre lägenheter finns det knappast skäl för, men ska kravet sänkas till två lägenheter eller ska det inte finnas någon begränsning alls vad gäller antalet lägenheter? Vi har tidigare föreslagit att en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter som huvudregel ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. Det kommer alltså inte vara möjligt att i det befintliga bostadsbeståndet bilda enstaka lägenheter. I fråga om nyproduktion av ägarlägenheter respektive ombildning av andra utrymmen än bostadslägenheter, så skulle det kunna bli aktuellt att ombilda bara enstaka lägenheter.

Frågan blir då om det finns behov av att kunna bilda *enstaka lägenheter* och om det i så fall bör vara möjligt. Om man tillåter att det bildas enstaka ägarlägenheter i en byggnad, så innebär det till att börja med ett avsteg från vad vi har föreslagit ska gälla vid omvandling av befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter, nämligen att samtliga bostadslägenheter i en byggnad måste omfattas av omvandlingen eller i vart fall samtliga lägenheter i en

byggnadsdel inom en fastighet. Vår utgångspunkt är att reglerna så långt som möjligt bör vara desamma, om inte starka skäl talar för en annan lösning. Fördelen med att vid nyproduktion kunna bilda enstaka lägenheter skulle för fastighetsägarens del vara att det skulle innebära en större flexibilitet och valfrihet. Samtidigt visar inte erfarenheterna hittills att det finns något behov av att kunna bygga enstaka ägarlägenheter. Man kan också ifrågasätta vilket intresse som skulle finnas hos enskilda att köpa en ägarlägenhet när övriga delar av byggnaden i sin helhet innehåller andra boendeformer. Mot den bakgrunden krävs det starka skäl för att tillåta att enstaka lägenheter bildas, eller att ett stort behov av en sådan lösning framkommer. Något sådant har vi inte sett.

Att ha en minimigräns på *två lägenheter* ansåg 1982 års ägarlägenhetsutredning vara tillräckligt. Utredningen byggde sitt resonemang på att det inte från teknisk synpunkt fanns skäl för att kräva fler än två lägenheter. Det kunde enligt utredningen underlätta ett bättre utnyttjande av större villor.<sup>12</sup> Även 2000 års ägarlägenhetsutredning såg en fördel med att ha två lägenheter som krav. Eftersom den utredningens förslag innebar att ägarlägenheter bara skulle bildas i nyproduktion, ansågs fördelar i det befintliga beståndet emellertid inte vara ett argument för att dra gränsen så att tvåbostadshus kunde bli ägarlägenheter.<sup>13</sup>

Om kravet på antal lägenheter skulle sänkas till två, skulle det kunna medföra problem i flerbostadshus när det gäller samverkan inom byggnaden och i en samfällighetsförening. För att en förening ska fungera optimalt krävs som regel minst tre medlemmar. Att ha två lägenheter som krav är av det skälet mindre bra. När det gäller tvåbostadshus så finns det dock, som 2000 års ägarlägenhetsutredning påpekade, fördelar med att kunna bilda ägarlägenheter i sådana hus. Det skulle kunna vara en attraktiv lösning för villor med två lägenheter, där det är det enda sättet att skapa separata fastigheter av lägenheterna i byggnaden. Enligt direktiven är emellertid vårt uppdrag att ta fram regler för omvandling av hyreslägenheter i *flerbostadshus* till ägarlägenheter. Det finns inte någon fast definition av begreppet flerbostadshus, men traditionellt skiljer man på en- och tvåfamiljshus (även kallat småhus) å ena sidan, och hus med fler bostäder å andra sidan. Med en sådan utgångspunkt skulle ett flerbostadshus ha minst tre lägenheter. Ett tvåbostadshus faller alltså inte inom definitionen av ett fler-

<sup>12</sup> SOU 1982:40 s. 108.

<sup>13</sup> SOU 2002:21 s. 114 f.

bostadshus så som det uttrycks i direktiven.<sup>14</sup> Det är därför redan av det skälet inte möjligt för oss att föreslå att tvåbostadshus med hyreslägenheter omvandlas till ägarlägenheter.

Att just tre lägenheter är ett ändamålsenligt antal framgår av de resonemang som fördes av 2000 års ägarlägenhetsutredning och i propositionen vid införandet av reglerna om ägarlägenheter. Såväl från utredningens som från regeringens sida fördes det fram ett antal nackdelar med att ha färre än tre lägenheter som krav. Dessa nackdelar gör sig alltjämt gällande. Här kan särskilt pekas på förutsättningarna för samverkan inom byggnaden och i en samfällighetsförening och risken för ett uppsplittrat ägande.

Utgångspunkten enligt direktiven är att samma regler fortsatt ska gälla, om vi inte finner *övertvägande fördelar* med en annan lösning. Vi kan se vissa fördelar med att sänka kravet till två lägenheter. Det handlar dock främst om fördelar i fråga om tvåbostadshus, inte flerbostadshus, där det tvärtom finns nackdelar med ett krav på två lägenheter. Dessa fördelar utgör därför inte skäl för att inom ramen för denna utredning föreslå ändringar av kravet på antalet lägenheter. Vår uppfattning är att regelverket inte bör ändras, om det inte har framkommit problem vid tillämpningen eller behov av ändrade regler. Så är inte fallet när det gäller kravet på tre lägenheter. Dessutom gör sig de argument för en sådan lösning som fördes fram i det tidigare lagstiftningsärendet alltjämt med styrka gällande. Vi anser därför inte att det finns skäl att ändra de nuvarande bestämmelserna och tillåta bildandet av färre än tre ägarlägenheter i en byggnad. Inte heller finns det skäl för att ta bort kravet på att lägenheterna ska ligga samlat, i en sammanhållen enhet. Kravet på tre lägenheter i en sammanhållen enhet bör därför kvarstå.

### *Slutsats*

Åttaårsregeln måste givetvis justeras, om man ska kunna bilda ägarlägenheter i befintliga hyreshus. Ett undantag bör därför införas för ägarlägenheter som bildas av utrymmen som utgör hyreslägenheter. I fråga om kravet på tre lägenheter i en sammanhållen enhet har vi inte sett att det finns skäl att föreslå några

---

<sup>14</sup> I direktiven talas även om *hyreshus*, vilket åtminstone i skatterättsliga sammanhang definieras som *byggnad som är inrättad som bostad åt minst tre familjer*, se 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

ändringar. Möjligheten att kunna omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter kräver enligt vår mening inte några ytterligare förändringar i FBL när det gäller villkoren för fastighetsbildningen. Det är ju redan i dag möjligt att bilda ägarlägenheter (och andra tredimensionella fastigheter) i befintliga byggnader, exempelvis genom ombildning av kontorslokaler eller vindsutrymmen.

En annan fråga som vi tar upp här är om aktualitetskravet i 3 kap. 1 § FBL skulle kunna vara ett hinder mot att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter. Det kravet innebär att fastighetsbildning inte får äga rum om det inte kan antas att fastigheten får varaktig användning *för sitt ändamål inom överskådlig tid*. Sannolikt kommer ett antal av de omvandlade lägenheterna fortsätta att användas som hyreslägenheter och inte säljas förrän det har gått en tid, beroende på hur länge hyresgästen bor kvar. Enligt vår bedömning kommer en omvandling inte att stå i strid med aktualitetskravet. Fastighetens (ägarlägenhetens) ändamål i ett omvandlingsfall är bostadsändamål. Ändamålet ändras alltså inte utan är hela tiden bostadsändamål.

Vi har i vårt arbete inte stött på några synpunkter om att nuvarande regler om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter brister i något hänseende eller att det finns behov av ytterligare regler. Av den anledningen föreslår vi inte några ändringar av det befintliga regelverket för bildande av ägarlägenheter, förutom när det gäller åttaårsregeln.

## **14.4 Förhållandet mellan en intresseanmälan enligt ombildningslagen och ett omvandlingsförfarande**

### **14.4.1 Problembeskrivning**

En bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening som är intresserad av att köpa fastigheten för ombildning till bostadsrätt respektive kooperativ hyresrätt kan göra en intresseanmälan hos inskrivningsmyndigheten som antecknar den i fastighetsregistret. En sådan anteckning innebär att fastighetsägaren under den tid som anmälan gäller har en hembudsskyldighet i förhållande till före-

ningen när han eller hon vill sälja fastigheten. En intresseanmälan gäller under två år och kan förnyas när den tiden har löpt ut.<sup>15</sup>

Den fråga som vi behandlar i detta avsnitt är om och i så fall hur en sådan intresseanmälan ska påverka ett omvandlingsförfarande. Det är två situationer som vi ska diskutera närmare. Den första är vad som ska gälla om en förening har gjort en intresseanmälan i fråga om en fastighet med hyreslägenheter som fastighetsägaren sedan vill omvandla till ägarlägenheter. Den andra är om föreningen ska kunna lämna in en intresseanmälan när fastighetsägaren har satt i gång ett omvandlingsförfarande.

#### 14.4.2 Om det finns en intresseanmälan enligt ombildningslagen att köpa fastigheten

**Förslag:** En anteckning i fastighetsregistret om en intresseanmälan enligt ombildningslagen ska utgöra hinder mot att bilda ägarlägenheter i byggnaden.

Vad händer om det finns en intresseanmälan enligt ombildningslagen antecknad i fastighetsregistret när fastighetsägaren bestämmer sig för att han eller hon vill omvandla lägenheterna till ägarlägenheter? Sett ur föreningens perspektiv är frågan huruvida en hyresvärd kan kringgå en sådan intresseanmälan genom att bilda ägarlägenheter och sett ur fastighetsägarens perspektiv handlar det om möjligheten att råda över sin egendom. En intresseanmälan som antecknats i fastighetsregistrets inskrivningsdel utgör en spärr mot att lagfart meddelas för ett köp som skett utan att bestämmelserna om hembud iaktagits (se 20 kap. 6 § 5 JB). Som reglerna ser ut i dag bör en sådan intresseanmälan inte utgöra hinder mot att avstycka lägenheterna och bilda ägarlägenheter. Däremot skulle det förmodligen uppstå problem i samband med ansökan om lagfart på ägarlägenheterna. Anteckningen om intresseanmälan förs vid avstyckningen över till styckningslotten (ägarlägenheten), vilket innebär att vid en försäljning av lägenheten så ska ombildningslagens regler iakttas, dvs. föreningens förköpsrätt.

Man kan alltså konstatera att en intresseanmälan, med dagens regler, i praktiken skulle utgöra hinder mot att omvandla lägen-

<sup>15</sup> En närmare beskrivning av hur en intresseanmälan görs och förfarandet enligt ombildningslagen ges i avsnitt 13.2.2.

heterna i byggnaden till ägarlägenheter. Det kan å ena sidan synas rimligt, om nu intresseanmälan har skett innan fastighetsägaren vill omvandla lägenheterna i byggnaden till ägarlägenheter. Å andra sidan kan man argumentera för att det bör vara upp till fastighetsägaren om han eller hon vill sälja fastigheten till en bostadsrättsförening respektive kooperativ hyresgästförening eller omvandla till ägarlägenheter.

Vi anser att det är rimligt att en sådan intresseanmälan ges företräde. Enligt ombildningslagen är det i princip inte tillåtet för fastighetsägaren att sälja fastigheten till någon annan om det finns en intresseanmälan. Om ägarlägenheter bildas och sedan säljs uppstår en sådan situation som ombildningslagens regler är till för att förhindra. En annan lösning skulle innebära att fastighetsägaren i praktiken ges en möjlighet att faktiskt kringgå en intresseanmälan.

En annan sak är att om föreningen har gett in en intresseanmälan och fråga sedan uppkommer om att i stället omvandla lägenheterna till ägarlägenheter – och hyresgästerna är intresserade av det alternativet – finns alltid möjligheten att återkalla en intresseanmälan.

Förslaget innebär visserligen att hyresgästerna skulle kunna förhindra att en omvandling sker genom att ge in en intresseanmälan och på så sätt blockera fastighetsägarens möjlighet att omvandla. Om en majoritet av hyresgästerna i byggnaden absolut inte vill att lägenheterna ska omvandlas kan de alltså ge in en intresseanmälan för anteckning i fastighetsregistret. Det kräver att två tredjedelar av hyresgästerna röstar för ett sådant beslut. Det innebär i sin tur att hyresgästerna inte är intresserade av att köpa sina lägenheter. Fastighetsägaren skulle i ett sådant fall därmed knappast vara intresserad av att bilda ägarlägenheter, eftersom endast ett fåtal skulle kunna säljas.

#### 14.4.3 Ska en omvandling vara hinder för en intresseanmälan?

**Förslag:** Om en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter har gjorts ska det inte vara möjligt för en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening att göra en intresseanmälan.



En anteckning av en intresseanmälan enligt ombildningslagen ska alltså vara hinder för att omvandla. Men frågan är om, och i så fall i vilket skede, en påbörjad omvandling ska vara hinder för en intresseanmälan?

Om detta inte regleras innebär det att det inte finns någon tidsgräns för när fastighetsägaren kan känna sig säker på att en intresseanmälan inte kan komma att blockera hans eller hennes planer på att omvandla. Det är först när lägenheterna är bildade, dvs. när det finns ett fastighetsbildningsbeslut, som hyresgästerna är förhindrade att lämna in en intresseanmälan. Enligt ett hovrättsfall (RH 2008:77) är det nog t.o.m. så att hinder för att göra en intresseanmälan föreligger först när avstyckningen till ägarlägenheter har registrerats i fastighetsregistret. Det räcker alltså inte ens med ett lagkraftvunnet fastighetsbildningsbeslut.

Det innebär att om fastighetsägaren går ut med erbjudanden om köp så kan hyresgästerna lämna in en intresseanmälan för att på så sätt slippa en omvandling. Hur sannolikt detta är kan man i och för sig fundera över. Vi tror, och det har framförts från flera håll, att ingen fastighetsägare kommer att sätta igång en omvandlingsprocess utan att först ha stämt av med hyresgästerna vilket intresse som finns för att köpa lägenheterna. Om det är ett klenintresse, vilket det skulle vara i en sådan situation, skulle fastighetsägaren inte gå vidare med omvandlingstanken. Det kanske snarare är fastighetsägaren som genom att omvandla vill undvika att sälja till en bostadsrättsförening? I så fall bör hyresgästerna kanske ha möjlighet att lämna in en intresseanmälan så länge som möjligt.

Å andra sidan måste det finnas någon form av balans. Någonstans under resans gång är det kanske rimligt att fastighetsägaren kan känna sig säker på att kunna gå vidare med omvandlingen. Inte minst ekonomiska aspekter talar för en sådan ordning. Om fastighetsbildningen i princip är slutförd när en intresseanmälan lämnas in har fastighetsägaren orsakats (onödiga) kostnader. Om fastighetsägaren är medveten om detta kan det innebära att han eller hon drar sig för att omvandla.

Vi anser att det finns skäl för att reglera när en omvandling ska gå före en intresseanmälan. För fastighetsägaren innebär det att det finns en tidpunkt då han eller hon kan känna sig säker på att kunna fortsätta och genomföra omvandlingen. Det blir en osäkerhetsfaktor mindre för fastighetsägaren. För hyresgästerna innebär det att deras möjlighet att köpa fastigheten för att bilda bostadsrätter

eller kooperativa hyresrätter upphör tidigare i processen än om fastighetsbildningsbeslutet är avgörande.

Frågan blir då hur långt gången en omvandlingsprocess ska vara för att den ska hindra en intresseanmälan. Ska det räcka med att erbjudanden om köp har lämnats eller ska det krävas att fastighetsbildningen faktiskt är på gång? Det rimliga alternativet är att utgångspunkten ska vara ansökan om fastighetsbildning. Det kan knappast räcka med att fastighetsägaren har lämnat erbjudanden om köp. Det är i det skedet osäkert om det alls blir någon omvandling och det kan också vara svårare att slå fast tidpunkten för en sådan åtgärd, även om fastighetsägaren kan hävda att han har skickat ut erbjudandena ett visst datum. Det är inte heller något som vi anser ska kunna registreras eller på annat sätt antecknas, så att det framgår för inskrivningsmyndigheten att det finns ett hinder mot att föra in en anteckning om intresseanmälan.

Vårt förslag innebär att om en ansökan om fastighetsbildning har gjorts ska det inte vara möjligt för föreningen att göra en intresseanmälan. När ansökan om fastighetsbildning kommer in till lantmäterimyndigheten registreras den. Det finns alltså en tydlig tidpunkt att utgå ifrån. Det finns bestämmelser om när en handling ska anses som inkommen till en myndighet. Även i andra sammanhang är det viktigt när en ansökan om fastighetsbildning har kommit in (t.ex. sexmånadersfristen i 4 kap. 7 § JB). Det finns därför praxis kring när en ansökan ska anses inkommen.

Inskrivningsmyndigheten, som tar emot intresseanmälningar, måste alltså kontrollera om det har kommit in någon ansökan om fastighetsbildning som rör den aktuella fastigheten. När en ansökan om fastighetsbildning kommer in till lantmäterimyndigheten görs det en notering i fastighetsregistret på de fastigheter som omfattas av en ansökan. Det görs alltså redan i dag och det är på så sätt lätt för inskrivningsmyndigheten att veta om det finns någon ansökan om fastighetsbildning. I de fall då det finns en ansökan får dock myndigheten kontrollera vad ansökan rör. Är det en ansökan om fastighetsbildning som syftar till att en omvandling ska genomföras kan en intresseanmälan inte antecknas.

## 15 Samverkan

### 15.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel

En ägarlägenhet ska tillförsäkras nödvändiga rättigheter. Detta ska i första hand ske genom inrättandet av gemensamhetsanläggningar. När ägarlägenheter bildas ska man därför särskilt överväga om det ska inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar (3 kap. 1 b § tredje stycket FBL). En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem, se vidare avsnitt 15.2. Mellan ägarerna till de fastigheter som har del i en gemensamhetsanläggning krävs det givetvis samverkan. En gemensamhetsanläggning kan förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av en särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning). I fråga om ägarlägenheter är det särskilt föreskrivet att gemensamhetsanläggningen ska förvaltas av en samfällighetsförening (20 a § första stycket lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter, SFL).

Vårt uppdrag i denna del är att överväga om reglerna för samverkan i samfällighetsföreningar behöver justeras för de fall då ägarlägenheter är medlemmar. Vi ska då beakta erfarenheter från de ägarlägenheter som hittills har bildats. Det man i direktiven särskilt pekar på är frågan om inflytande i samfällighetsföreningen, i förlängningen de deltagande fastigheternas inflytande på förvaltningen. Så som reglerna är utformade i dag innebär de att om det i ett flerbostadshus finns ett fåtal ägarlägenheter med olika ägare och en ägare som äger resten av byggnaden, så kommer ägarlägenhetsinnehavarna tillsammans att ha ett bestämmande inflytande i samfällighetsföreningen på grund av den röstspärr som finns i SFL (se vidare nedan), även om den andra ägaren representerar fler lägenheter och sannolikt också större ekonomiska värden. I direktiven pekar man på att motsvarande situation uppkommer om en byggnad delas upp i ägarlägenheter och alla lägenheter inte säljs

utan den ursprungliga fastighetsägaren kvarstår som ägare till vissa av dem. När frågan om samverkan togs upp i samband med att reglerna om ägarlägenheter infördes, bedömde regeringen att det inte fanns behov av några särregler i fråga om ägarlägenheter. I våra direktiv framhålls att det är särskilt viktigt när människors boende berörs på ett nära sätt, att lagstiftningen är utformad så att den uppfattas som rättvis och inte ger upphov till problem som i sin tur skulle kunna hämma ägarlägenhetsreformens genomslag.

I detta kapitel ger vi först en redogörelse för vad som i dag gäller i fråga om förvaltning av samfälligheter och samverkan i samfällighetsföreningar. Därefter diskuterar vi om det finns skäl att ändra den regleringen i syfte att uppnå en mer ändamålsenlig reglering när det gäller ägarlägenheter och samverkan i samfällighetsföreningar.

Slutligen pekar vi på några alternativa sätt att lösa frågan om samverkan mellan fastigheterna och inom byggnaden. Dessa alternativ syftar till att minska behovet av direkt samverkan, eftersom vi tror att det skulle kunna vara ett sätt att öka attraktiviteten hos ägarlägenheter som boendeform. Ett sådant är att det införs ett krav på att samfälligheten förvaltas av en särskild förvaltare. Ett annat är att marken och de delar av byggnaden som inte tillhör de enskilda lägenheterna bildar en egen fastighet, en s.k. trappfastighet, som ägs och sköts av någon utomstående.

## 15.2 Inrättande av gemensamhetsanläggning

### 15.2.1 Villkor för inrättande

En anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som uppfyller ändamål av stadigvarande betydelse för dessa kan inrättas som gemensamhetsanläggning (1 § anläggningslagen [1973:1149], AL). Som exempel på egendom som kan ingå i en gemensamhetsanläggning för ägarlägenheter kan nämnas yttertak, fasader, hissar, gemensamma trapphus eller ledningar. Eftersom det är fastighetens behov som styr är en fastighets andel i en gemensamhetsanläggning en fastighetsanknuten rättighet, dvs. den följer fastigheten oberoende av vem som är ägare. Rekviritet *stadigvarande betydelse* innebär att en gemensamhetsanläggning inte kan inrättas för att

tillgodose ett tillfälligt ändamål.<sup>1</sup> I en gemensamhetsanläggning kan, förutom fastigheter, bl.a. ingå inskriven tomträtt (2 § AL).

Anläggningslagen föreskriver ett antal villkor för inrättande av gemensamhetsanläggningar (5–11 §§). Ett grundläggande krav är att en gemensamhetsanläggning inte får inrättas för någon annan fastighet än sådan för vilken det är av väsentlig betydelse att ha del i anläggningen (det s.k. *väsentlighetsvillkoret*). Väsentlighetsvillkoret är dispositivt, på så sätt att det, om fastighetsägarna är överens, är möjligt att ansluta en fastighet till en gemensamhetsanläggning även om det inte är av väsentlig betydelse för fastigheten (16 § första stycket 1 AL). En gemensamhetsanläggning får vidare inrättas bara om fördelarna av ekonomisk eller annan art uppväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (det s.k. *båtnadsvillkoret*). Detta villkor måste alltid vara uppfyllt. En gemensamhetsanläggning får inte heller inrättas om ägarna av de fastigheter som ska delta i anläggningen och hyresgästerna i sådana fastigheter mer allmänt motsätter sig åtgärden och har beaktansvärda skäl för det (det s.k. *opinionsvillkoret*).<sup>2</sup> Om de deltagande fastigheterna har olika åsikt ska störst vikt läggas vid den mening som företräds av de deltagare som har störst nytta av anläggningen. Vidare finns krav på att en gemensamhetsanläggning ska förläggas och utföras på ett sådant sätt att ändamålet med anläggningen uppnås med minsta intrång och olägenhet och utan oskäligen kostnad. En gemensamhetsanläggning får inte heller inrättas i strid med detaljplan eller områdesbestämmelser eller om olägenhet uppkommer för allmänt intresse.

Gemensamhetsanläggningar inrättas efter förrättning genom ett särskilt beslut av lantmäterimyndigheten (anläggningsbeslut). I ett sådant beslut anges bl.a. gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt, de fastigheter som ska delta i anläggningen samt utrymme som upplåts för anläggningen. I beslutet får också de deltagande fastigheternas andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift anges (24 § AL).

---

<sup>1</sup> Hemström, *Gemensamhetsanläggningar – Inrättande och förvaltning*, s. 17 ff.

<sup>2</sup> Vi har inte funnit skäl för att i betänkandet närmare behandla frågan om hyresgästernas ställning i detta avseende.

### 15.2.2 Fördelning av kostnader

Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande och drift ska fördelas mellan deltagarna i anläggningen. Grunderna för fördelningen av kostnaderna bestäms vid förrättningen genom fastställande av andelstal. För varje fastighet bestäms andelstal för utförandet och för driften, dvs. den löpande skötseln av anläggningen. Andelstalet avseende utförandet bestäms efter hur stor nytta fastigheten har av gemensamhetsanläggningen, medan andelstalet avseende driften baseras på i vilken omfattning fastigheten beräknas använda anläggningen (15 § AL). När det gäller förvaltning av bl.a. gemensamhetsanläggningar med tredimensionella fastigheter som deltagare och som har bildats för att uppfylla villkoret i 3 kap. 1 a § FBL om att den tredimensionella fastigheten ska tillförsäkras nödvändiga rättigheter, finns det också särskilda regler om fondering för det framtida underhållet (se 19 § SFL).

### 15.2.3 Gemensamhetsanläggningar och ägarlägenheter

En ägarlägenhet ska, liksom andra tredimensionella fastigheter, tillförsäkras nödvändiga rättigheter. Till skillnad från andra tredimensionella fastigheter anges det specifikt i fråga om ägarlägenheter att det särskilt ska övervägas om en eller flera gemensamhetsanläggningar bör inrättas i detta syfte. När bestämmelserna om ägarlägenheter tillkom uttalade regeringen att det bästa sättet att tillgodose behovet av samverkan mellan fastigheter i samma byggnad torde vara att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar. Regeringen ansåg dock att det inte var lämpligt att införa ett generellt krav på inrättande av gemensamhetsanläggningar. Här hänvisades till förarbetena till bestämmelserna om tredimensionella fastigheter. Där hade regeringen konstaterat att gemensamhetsanläggningar visserligen ofta eller rentav i de flesta fall var den bästa lösningen för att tillgodose samverkansbehovet när en anläggning delas upp mellan flera fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning men att det inte var ändamålsenligt att i lagen precisera hur samverkan ska organiseras i enskilda fall. Enligt regeringens bedömning var behovet av en organiserad samverkan särskilt stort när det gäller ägarlägenheter. Behoven av samverkan var dock enligt regeringen av samma principiella karaktär som de som uppkommer när byggnader delas upp mellan flera fastigheter genom annan

tredimensionell fastighetsbildning. Då några särskilda problem inte uppmärksammats till följd av avsaknaden av lagreglering och då det även undantagsvis skulle kunna vara ändamålsenligt med samverkan av annat slag, ansåg regeringen att lantmäterimyndigheten borde ha möjlighet att utifrån behovet i det enskilda fallet utforma lämpliga lösningar. Regeringen ansåg dock att det tydligt borde framgå av lagen att det naturliga i de flesta fall ändå är att en gemensamhetsanläggning inrättas.<sup>3</sup>

## 15.3 Förvaltning av gemensamhetsanläggningar

### 15.3.1 Allmänt om förvaltningen

En gemensamhetsanläggning som bildats enligt anläggningslagen förvaltas enligt SFL. Det finns två olika former för förvaltningen: delägarförvaltning och föreningsförvaltning (4 § SFL). Delägarförvaltning är i första hand avsedd för de okomplicerade fall då delägarna är ense i alla förvaltningsfrågor.<sup>4</sup> Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt (6 § SFL). För att ett beslut ska bli bindande krävs att alla delägare deltar i beslutet och är eniga. Om delägarna inte kan enas i en viss fråga finns möjlighet att få den frågan avgjord genom majoritetsbeslut vid ett sammanträde med en särskild sammanträdesledare, ett s.k. delägarsammanträde (7 § SFL). Vid föreningsförvaltning uppdras förvaltningen åt en särskild juridisk person, en samfällighetsförening. Beträffande gemensamhetsanläggningar där ägarlägenheter ingår har det särskilt föreskrivits att dessa anläggningar ska förvaltas av en samfällighetsförening (20 a § SFL).

### 15.3.2 Skälen för föreningsförvaltning i ägarlägenhetsfallet

När det gäller formerna för förvaltningen av gemensamhetsanläggningar anslöt sig regeringen till vad 2000 års ägarlägenhetsutredning hade anfört, nämligen att den bästa lösningen för att sörja för förvaltningen regelmässigt är att det bildas en samfällighetsförening och att ägarna blir medlemmar i föreningen. Regeringen ansåg att det var naturligt att gemensamhetsanläggningar

---

<sup>3</sup> Prop. 2008/09:91 s. 69 f.

<sup>4</sup> Prop. 1973:160 s. 367.

som bildas för att trygga ägarlägenheters särskilda behov av samverkan förvaltas genom en samfällighetsförening. Med beaktande av att ägarlägenheter var en ny form av boende och då det kunde vara en trygghet för köpare av sådana fastigheter att lagen innehåller tydliga regler om förvaltningen, ansåg regeringen att det fanns skäl att i vart fall inledningsvis ställa upp ett krav på att föreningsförvaltning ska vara obligatoriskt.<sup>5</sup>

### 15.3.3 Samfällighetsföreningen

Samfällighetsföreningen är en sammanslutning av delägarna i sådana samfälligheter som förvaltas enligt SFL. Delägarna är medlemmar i föreningen (17 §). En samfällighetsförenings ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats (18 §). Samfällighetsföreningen är en juridisk person och kan alltså själv ingå förbindelser och förvärva rättigheter gentemot utomstående personer. Medlemskapet i föreningen är knutet till delägarskapet i samfälligheten. Den som förvärvar en fastighet som har del i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, blir automatiskt medlem i föreningen. De grundläggande besluten för förvaltning av en samfällighetsförening fattas på föreningsstämma genom majoritetsbeslut. För att verkställa besluten och sköta den löpande förvaltningen finns en styrelse.<sup>6</sup>

En samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antar stadgar och utser styrelse (20 §). I lagen föreskrivs vissa krav på vad stadgarna ska innehålla (se 28 §). Utöver dessa obligatoriska uppgifter ska stadgarna ges det innehåll som anses lämpligt.<sup>7</sup> Samfällighetsföreningen har rätt att debitera föreningsmedlemmarna kostnader för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Om föreningens behov av medel inte täcks på annat sätt ska bidrag uttaxeras av medlemmarna (40 §). Uttaxeringen ska grundas på fastigheternas andelstal. Till grund för uttaxeringen ska en särskild utgifts- och inkomststat upprättas och beslutas om på föreningsstämman (41 §). Samfällighetsföreningen kan som juridisk person självständigt ta upp lån som behövs för att vidta olika åtgärder rörande den gemensamhetsanläggning som föreningen förvaltar. När en samfällighetsförening förvaltar anlägg-

<sup>5</sup> Prop. 2008/09:91 s. 73 f.

<sup>6</sup> Österberg, Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar, s. 23.

<sup>7</sup> Lantmäteriet har utfärdat normalstadgar för samfällighetsföreningar, som finns tillgängliga på myndighetens hemsida, [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se).



ningar som behövs för tredimensionella fastigheter ska dock alltid fondering ske för framtida behov (19 §). Några särskilda regler om fonderingsbeloppets storlek i förhållande till gemensamhetsanläggningens värde finns dock inte.

Styrelsen är föreningens verkställande ledning och har även en kontrollerande funktion gentemot medlemmarna. Styrelsens viktigaste funktion är att sköta föreningens ekonomi. Styrelsen ska se till att medel uttaxeras av medlemmarna. Innan uttaxering sker ska styrelsen upprätta en utgifts- och inkomststat för föreningen. Styrelsen ska också upprätta en debiteringslängd som läggs fram på föreningsstämman och som anger det belopp som ska uttaxeras från varje medlem. Skulder för obetalda avgifter till en samfällighetsförening avseende en gemensamhetsanläggnings förvaltning är direkt utmättningsbara i den fastighet på vilken den obetalda avgiften belöper.<sup>8</sup> Föreningens fordran på belopp som har uttaxerats av delägarna är vidare förenad med förmånsrätt, s.k. legal panträtt (se lagen [1973:1152] om förmånsrätt för fordringar enligt lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter). Det innebär att föreningen, vid en försäljning av fastigheten för betalning av ägarens skulder, får betalt för sin fordran först av alla fordringsägare.

I styrelsens uppgifter ingår också att föra redovisning över räkenskaper, upprätta förvaltningsberättelse inför stämman och upprätta underhålls- och förnyelseplan med de upplysningar som behövs för att bedöma storleken på fondavsättningar. Styrelsen har vidare i uppgift att föra en förteckning över delägarfastigheterna, dess ägare och andelstal. Styrelsen är behörig att företräda föreningen gentemot tredje man (37 §). Föreningen kan dock genom föreskrifter i stadgarna inskränka styrelsens befogenheter. Styrelsen väljs av medlemmarna första gången på den konstituerande stämman (20 §). I stadgarna ska anges hur styrelsen ska utses i fortsättningen (28 §). I stadgarna kan föreskrivas att styrelsen ska utses på annat sätt än genom direkta val på stämman, t.ex. kan en grupp av delägare utse en ledamot. Länsstyrelsen kan påverka styrelsens sammansättning och även i andra fall ingripa om styrelsen försummar sina skyldigheter (31 §). Även antalet styrelseledamöter ska framgå av stadgarna. Styrelsen ska bestå av en eller flera ledamöter (30 §). Den som utsetts till styrelseledamot kan när som

---

<sup>8</sup> Julstad och Sjödin, Tredimensionell fastighetsindelning, s. 52. Se även 46 § andra stycket SFL och 3 kap. 1 § första stycket 7 UB.

helst skilja honom eller henne från uppdraget (32 §). Styrelsens arbetsformer regleras i allt väsentligt i stadgarna.<sup>9</sup>

Medlemmarnas rätt att delta i föreningens angelägenheter utövas på föreningsstämman (47 §). Stämman är föreningens högsta beslutande organ. Även personer som har rättigheter i en delägarfastighet har rätt att närvara vid stämman och yttra sig i frågor som rör deras rätt (48 §). Det rör sig om innehavare av servitut och nyttjanderätt, t.ex. hyresgäster eller bostadsrätts-havare. Rättighetshavarna får dock inte delta i besluten. Röstberättigad medlem som är närvarande vid föreningsstämman har, oavsett om han eller hon äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (*huvudtalsmetoden*). I frågor som har ekonomisk betydelse kan dock, om någon medlem begär det, medlemmarnas röster i stället beräknas efter andelstal (*andelstalsmetoden*). Andelstalsmetoden innebär att varje delägars röstetal beräknas i proportion till den andel som han eller hon har i samfälligheten. För att förhindra att delägare med många andelar får ett alltför stort inflytande finns en spärregel, en *röstspärr*, som innebär att en medlems röstetal aldrig får överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar. Röstning kan ske genom ombud. Ett och samma ombud får dock inte företräda mer än en medlem. De flesta besluten avgörs med enkel majoritet (49 §), men det finns vissa beslut som kräver kvalificerad majoritet. Detta gäller beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år och beslut om ändring av stadgarna (51 och 52 §§). I dessa fall krävs två tredjedels majoritet av de avgivna rösterna, om inte annat föreskrivs i stadgarna. Omröstning i fråga som gäller ändring av stadgarna sker enligt huvudtalsmetoden.

Det finns möjlighet att klandra föreningsstämmobeslut, antingen på den grunden att beslutet strider mot SFL, annan lagstiftning eller stadgarna, eller att beslutet inte tillkommit i behörig ordning (53 §). Taleberättigade är styrelseledamöter, medlemmar eller innehavare av rättighet i delägarfastighet vars rätt berörs. En medlem kan också väcka talan mot föreningen om rättelse om han eller hon anser att uttaxeringen inte överensstämmer med SFL, stadgarna eller beslut på föreningsstämma (46 §).

---

<sup>9</sup> Österberg, Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar, s. 35 ff.

## 15.4 Särskilt om röstspärren i 49 § SFL

### 15.4.1 Röstspärrens innebörd

Röstspärren i 49 § första stycket SFL innebär att en medlem i en samfällighetsförening vid röstning enligt andelstalsmetoden aldrig kan ha mer än en femtedel av rösterna, oavsett hur många andelar han eller hon kontrollerar. Regeln är ett minoritetsskydd och syftar till att förhindra att större andelshavare får ett helt dominerande inflytande.<sup>10</sup>

### 15.4.2 Regelns tillkomst

SFL trädde, tillsammans med AL, i kraft den 1 juli 1974. Dessa båda lagar ersatte då lagen (1939:608) om enskilda vägar (EVL), lagen (1966:700) om vissa gemensamhetsanläggningar (LGA) och lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter och därmed jämförliga samfällda ägor och rättigheter (bysamfällighetslagen). I det ursprungliga förslaget till lagstiftning, en promemoria som arbetats fram inom Justitiedepartementet (Ds Ju 1971:16), fanns inte röstspärren med utan där föreslogs att omröstning alltid skulle ske enligt *huvudtalsmetoden*, dvs. att varje delägare skulle ha en röst, vilket avvek från vad som tidigare hade gällt enligt EVL och LGA, nämligen omröstning efter *andelstal*. Bysamfällighetslagen tillämpade en kombination av metoderna med omröstning efter andelstal och efter huvudtal.

Bestämmelserna om omröstning efter andelstal bygger på tanken att de som gjort de största ekonomiska insatserna i det gemensamma företaget bör tillerkännas det största inflytandet på företagets skötsel. I promemorian underströks att ett sådant resonemang inte saknade fog, men att de fördelar som är förenade med företaget kan variera för delägarna utan relation till de insatser de gjort, något som enligt promemorian i särskilt hög grad torde gälla i fråga om samfälligheter och andra företag för fastighets-samverkan. I de lagar som tillämpar metoden med röstberäkning efter andelstalsmetoden har den sistnämnda synpunkten som regel beaktats på så sätt att man har infört en viss reducering av rösträtten för de större andelstalen, en röstspärr, på så sätt att

<sup>10</sup> Motsvarande röstspärr tillämpas även vid delägarförvaltning (se avsnitt 15.3.1), vid omröstning på delägarsammanträde i frågor av ekonomisk betydelse, se 12 § första stycket SFL.

ingen delägare får rösta för mer än en viss kvotdel av de röstande delägarnas sammanlagda andelstal. Enligt promemorian skulle det även i den nya lagen behövas en röstspärr, om man valde omröstning efter andelstal som utgångspunkt. Ett sådant system skulle dock enligt promemorian leda till att omröstningsproceduren blev ganska komplicerad och att resultatet av omröstningarna i viss mån blev beroende av slumpartade faktorer. Det framhölls vidare att det var svårt att finna några rationella grunder för att bestämma var röstspärren skulle gå och att varje gränsdragning framstod som mer eller mindre godtycklig.<sup>11</sup>

Promemorians förslag mötte stark kritik under remissbehandlingen. Det påpekades bl.a. att huvudtalsmetoden innebär att en majoritet av delägare med små andelstal kan besluta om förvaltningsåtgärder där de ekonomiska konsekvenserna till största delen får bäras av en eller ett fåtal stora andelsägare. De flesta av de remissinstanser som var kritiska till huvudtalsmetoden föreslog att andelstalen i stället skulle läggas till grund för röstberäkningen och att en röstspärr skulle införas för att undvika att de största andelsägarna fick en alltför dominerande ställning. Beträffande den närmare utformningen av röstspärren rådde dock delade meningar om huruvida reglerna i LGA, EVL eller bysamfällighetslagen skulle ligga till grund för utformningen.<sup>12</sup>

Föredragande statsrådet instämde i de fördelar med huvudtalsmetoden som hade framförts. Han pekade också på att ett beslut som medför ett i förhållande till andelsägares nytta helt orimligt kostnadsansvar kan undanröjas efter klander. Han anförde dock att man inte helt kunde bortse från att större markägare skulle kunna finna att omröstning efter huvudtalet innebar sådana nackdelar att de skulle dra sig för att delta i fastighetssamverkan. Därför ansåg han att det utöver omröstning efter huvudtalet borde finnas utrymme för omröstning efter andelstal i ekonomiska frågor. Han konstaterade vidare att i de fall andelsmetoden redan tillämpades så var den förenad med en röstspärr för att hindra att större andelshavare får ett helt dominerande inflytande. Lika som remissinstanserna ansåg han därför att en röstspärr för större andelsinnehav borde finnas även i den nya lagen. När det gällde utformningen av en sådan spärr ansåg han att den bestämmelse som senast införts i lagstiftningen borde vara förebild, dvs. 29 § första stycket 2 LGA. Enligt den bestämmelsen fick ingen delägars

<sup>11</sup> Prop. 1973:160 s. 323 f.

<sup>12</sup> A. prop. s. 328 f. och s. 341 f.

röstetal överstiga en femtedel av de närvarande delägarnas sammanlagda röstetal.<sup>13</sup>

Omröstning efter huvudtalet eller, i ekonomiska frågor, efter andelstal med röstspärr såväl vid delägarförvaltning som vid föreningsförvaltning var alltså det förslag som lämnades. Föredragande statsrådet ansåg också, mot bakgrund av de motiv som låg bakom de föreslagna bestämmelserna om röstberäkning, att dessa borde vara tvingande.<sup>14</sup>

### 15.4.3 Röstspärr i annan lagstiftning

De lagar som föregick SFL hade olika varianter av röstspärrar. Regeln i 49 § SFL har sin förebild i 29 § LGA. 1954 års fastighetsbildningskommitté (vars förslag låg till grund för utformningen av denna bestämmelse) ansåg att delägarnas inflytande borde knyta an till deras ekonomiska insatser i företaget, dvs. till de fasta andelstalen. Kommittén såg dock en risk med detta de gånger någon eller ett fåtal delägare hade höga andelstal eftersom detta skulle innebära att dessa skulle få ett helt dominerande inflytande över samfällighetens angelägenheter. Därför föreslogs en röstspärr som begränsade en enskild delägars röst till en femtedel av det sammanlagda röstetalet på stämman.<sup>15</sup> Kommittén hänvisade även till att en motsvarande bestämmelse fanns i (den då gällande) vattenlagen.<sup>16</sup>

Även tidigare *aktiebolagslagar* har innehållit en motsvarande bestämmelse om begränsning av röstetal. I 1975 års aktiebolagslag (1975:1385) fanns en bestämmelse av innebörd att ingen fick (för egna eller andras aktier) utöva rösträtt på bolagsstämman för mer än en femtedel av de på stämman företrädde aktierna, den s.k. *tjugoprocentsregeln*, såvida inte annat framgick av bolagsordningen. Avsikten med regeln var att öka möjligheterna för aktieägare med mindre aktieinnehav att på stämman göra sig gällande gentemot de större aktieägarna.

Tjugoprocentsregeln upphävdes den 1 januari 1999. Ändringen motiverades med att begränsningar i rösträtten motverkar en aktiv ägarfunktion och riskerar att isolera företagsledningen från ägar kontroll, vilket på sikt var ägnat att försämra förutsättningarna för

<sup>13</sup> A. prop. s. 369 ff.

<sup>14</sup> A. prop. s. 382.

<sup>15</sup> SOU 1963:23 s. 222.

<sup>16</sup> 3 kap. 22 § vattenlagen (1918:523).

en effektiv resursanvändning inom näringslivet. Regeringen pekade på att hänsyn också måste tas till minoritetsskyddsaspekter, men menade att minoritetsskyddet borde tillgodoses på annat sätt än genom tvingande rösträttsbegränsningar. Slutligen anfördes att de invändningar som rent allmänt kan riktas mot rösträttsbegränsningar även kunde riktas mot tjugoprocentsregeln. Regeln borde därför upphävas och rösträttsbegränsningar förekomma endast om bolaget har beslutat att införa sådana i sin bolagsordning.<sup>17</sup> I den nu gällande aktiebolagslagen (2005:551), ABL, finns det inte längre någon sådan begränsande regel. En aktieägare får vid bolagsstämma rösta för det fulla antalet aktier han eller hon äger eller företräder, om inte annat föreskrivs i bolagsordningen (7 kap. 8 § ABL). Utgångspunkten är alltså att ingen rösträttsbegränsning gäller, men bolagsordningen kan innehålla en bestämmelse som motsvarar den gamla tjugoprocentsregeln eller som skapar någon annan form av röstmaximum.<sup>18</sup>

#### 15.4.4 Omröstningsregler i bostadsrättsföreningar

Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta beslutande organ. Det är bara på föreningsstämman som medlemmarna har möjlighet att delta i föreningens beslut. Bestämmelserna om föreningsstämman i 7 kap. lagen (1987:667) om ekonomiska föreningar (EFL) gäller i tillämpliga delar även för bostadsrättsföreningar, med vissa undantag (9 kap. 14 § BRL). Varje medlem har en röst på stämman, om inte annat framgår av stadgarna. Denna princip gäller också för bostadsrättsföreningar, men med det undantaget att om flera medlemmar tillsammans har en bostadsrätt, så har de gemensamt bara en röst, om inte annat har bestämts i stadgarna. Om en medlem innehar flera bostadsrätter, har medlemmen ändå bara en röst enligt huvudregeln. Stadgarna kan dock avvika från huvudregeln och t.ex. föreskriva att varje bostadsrätt ska vara förenad med en röst.

Stämmans beslut utgörs av den mening som har fått mer än hälften av de avgivna rösterna (enkel majoritet) eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder (7 kap. 13 § EFL). Särskilda villkor gäller för stadgeändringar (7 kap. 14–15 §§ EFL). I

---

<sup>17</sup> Prop. 1997/98:99 s. 121.

<sup>18</sup> Andersson m.fl., Aktiebolagslagen (version den 1 januari 2013, Zeteo) kommentaren till 7 kap. 8 § ABL.

minoritetens intresse är principen att majoriteten ska vara större ju mer ingripande stadgeändringen är. Denna princip gäller också bostadsrättsföreningar, men bestämmelserna i EFL har i BRL ersatts av 9 kap. 23–25 §§. Ett beslut om ändring av en bostadsrättsförenings stadgar kräver som huvudregel att samtliga röstberättigade i föreningen är ense om det. I bostadsrättsföreningar finns vidare ett flertal olika beslut som kräver kvalificerad majoritet (se bl.a. 9 kap. 16 och 19 §§ BRL).<sup>19</sup>

#### 15.4.5 Omröstningsregler i viss utländsk rätt

Vi har tidigare redogjort för lagstiftningen om ägarlägenheter i Danmark, Norge och Frankrike. Här följer en kort redogörelse för omröstningsreglerna i denna lagstiftning.

Enligt *dansk rätt* sker omröstning i generalförsamlingen, som motsvarar föreningsstämman enligt SFL, efter andelstal, vilka vanligen är relaterade till storleken på eller värdet av lägenheten.<sup>20</sup> Andelstalet anges som ett bråktal; om t.ex. andelstalet är 5/80 så har ägaren 5 av totalt 80 röster. På detta sätt sätts antalet röster i relation till storleken av ägarens ekonomiska intressen i gemenskapen i likhet med vad som vanligtvis gäller i aktie- och andelsbolag. Det är dock möjligt att i stadgarna frångå dessa regler.<sup>21</sup> Eftersom rösträtten gäller för varje lägenhet, finns det en bestämmelse som syftar till att förhindra att den ursprungliga fastighetsägaren behåller sitt inflytande i föreningen för all framtid. Om den ursprungliga fastighetsägaren, som inledningsvis i de flesta fall har ett bestämmande inflytande i föreningen, hyr ut en ägarlägenhet på nytt i stället för att sälja den när den blir tom, så förlorar fastighetsägaren rätten att rösta för den lägenheten.<sup>22</sup> Det finns också en allmän regel om skydd mot majoritetsmissbruk, som innebär att ett beslut inte får innebära orimliga fördelar för vissa på en minoritets eller föreningens bekostnad.<sup>23</sup> Vanligen fattas beslut med enkel majoritet, men vissa väsentliga beslut kräver kvalificerad majoritet.<sup>24</sup>

<sup>19</sup> Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen (version den 1 mars 2012, Zeteo) kommentaren till 9 kap. BRL.

<sup>20</sup> Se 2 § ejerlejlighedsloven och 2 § 3 st. i Normalvedtaegt for en ejerforening oprettet i medfor af lov om ejerlejligheder (normalstadgan för ägarlägenhetsföreningar).

<sup>21</sup> Blok, Ejerlejligheder, s. 391 ff.

<sup>22</sup> Se 2 § 4 st. ejerlejlighedsloven och a.a. s. 411 ff.

<sup>23</sup> A.a. s. 412 och Brattström, LÄGA. Lägenhet med äganderätt, s. 62.

<sup>24</sup> 1 § 4 st. 1 i normalstadgan för ägarlägenhetsföreningar.

I *norsk rätt* ger varje seksjon en röst, oavsett hur många seksjoner en enskild ägare har och oavsett andelstalens storlek. Det finns inte möjlighet att besluta om andra regler t.ex. i stadgarna. Regeln om omröstning efter huvudtal gäller när det bara finns boligseksjoner, dvs. när hela byggnaden är inrättad för bostadsändamål. I annat fall sker omröstning efter andelstal, om inte annat har beslutats i stadgarna.<sup>25</sup> Beslut fattas enligt huvudregeln med enkel majoritet om det gäller vanlig förvaltning eller underhåll. Andra beslut kräver två tredjedels majoritet och beslut som bl.a. innebär väsentliga förändringar av samägandets karaktär, som beslut om försäljning av hela eller väsentliga delar av egendomen, kräver enhällighet från samtliga delägare.<sup>26</sup>

Enligt *fransk lag* sker omröstning efter andelstal. Det finns dock en röstpär även i den franska lagen, som säger att om en enskild delägare har mer än hälften av rösterna (dvs. egen majoritet), så begränsas rösträtten på så sätt att han eller hon inte får fler röster än vad övriga delägare har tillsammans.<sup>27</sup> Dessa regler är tvingande och det är alltså inte tillåtet att ha andra regler.<sup>28</sup> Regeln om begränsning av rösträtten har emellertid kritiserats. Kritikerna menar dels att det finns en risk för att generalförsamlingen (motsvarigheten till föreningsstämman enligt SFL) blir besluts- oförmögen, dels att skyddet är mindre effektivt än det kan verka vid första anblicken. Skyddet fungerar nämligen bara om alla andra delägare kommer till mötet i generalförsamlingen. Annars har majoritetsägaren ändå ett bestämmande inflytande.<sup>29</sup> Beslut fattas enligt huvudregeln med enkel majoritet bland de på stämman närvarande delägarna, men i vissa fall krävs majoritet av samtliga delägare, kvalificerad majoritet eller t.o.m. enhällighet.<sup>30</sup>

#### 15.4.6 Röstspärren ses som ett problem

2000 års ägarlägenhetsutredning ansåg inte att det behövdes några särregler för föreningsstämman när det gällde rösträtt. I övrigt berördes inte frågan i förarbetena. Vi har emellertid under arbetets

<sup>25</sup> Se 37 § eierseksjonsloven och Hagen m.fl., Eierseksjonsloven. Kommentartutgåve s. 327.

<sup>26</sup> 30 § eierseksjonsloven och a.a. s. 285.

<sup>27</sup> Artikel 22, loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.

<sup>28</sup> Givord m.fl., La copropriété, s. 410.

<sup>29</sup> A.a. s. 411 och Blok, Ejerlejligheder, s. 416.

<sup>30</sup> Artikel 24–26 loi no 65-557 du 10 juillet 1965 fixant le statut de la copropriété des immeubles bâtis.



gång från flera håll fått förmedlat till oss att aktörerna på marknaden ser röstspärren i SFL som ett problem när det gäller omvandlingar av lägenheter i befintliga hyreshus till ägarlägenheter. Flera av de företag som i dag äger och förvaltar fastigheter och som kan tänkas vara intresserade av att omvandla delar av sitt bestånd har framfört att de även efter en omvandling vill kunna delta i förvaltningen av fastigheten. De har uttryckt farhågor för att röstspärren leder till att de förlorar sitt inflytande över förvaltningen, även i de fall företaget fortfarande äger större delen av byggnaden. Flera anser att rösträttsreglerna måste återspegla ägandet i fastigheten och stå i proportion till ägandet. Röstspärren hindrar detta.

I omvandlingsfallet kan frågan om röstspärr och bristande inflytande kanske i viss mån sägas vara en övergångsfråga. Tanken är att lägenheterna ska säljas och även om ett antal personer fortsätter som hyresgäster så är det möjligt att dessa med tiden antingen köper sina lägenheter eller att fastighetsägaren säljer lägenheten till någon annan. Motsvarande problem uppstår emellertid när en befintlig byggnad med t.ex. hyreslägenheter byggs på med ett våningsplan med ägarlägenheter. Även i det fallet upplevs röstspärren som ett problem. Ägaren till hyresfastigheten får kännas vid betydande begränsningar i möjligheten att ha inflytande över förvaltningen, medan ägarlägenheterna kan få ett dominerande inflytande. Detta trots att de bara representerar en mindre del av byggnaden såväl storleksmässigt som ekonomiskt. I tillbyggnadsfallet är detta inte heller att se som ett övergångsproblem.

## 15.5 Överväganden

### 15.5.1 Tänkbara lösningar på problemet med röstspärren

#### *Röstspärren kan motverka reformens genomslag*

Det är alltså uppenbart att röstspärren är en faktor som kan avhålla fastighetsägare från att omvandla. Detta är givetvis inte önskvärt utan det är tvärtom viktigt att försöka hitta ett system som inte innehåller onödiga hinder mot omvandling. Vad frågan gäller är hur en ursprunglig fastighetsägare, som ännu inte har sålt alla de omvandlade lägenheterna, ska kunna ha ett inflytande över förvaltningen av själva byggnaden där lägenheterna är belägna som motsvarar hans eller hennes ägarandel. Samma situation uppstår,

som vi har redogjort för ovan, även i det fallet då en byggnad byggs på med ägarlägenheter. Även då blir den ursprungliga fastighetsägarens inflytande begränsat. Eventuella förändringar av röstspärren eller dess tillämplighet bör om möjligt ta sikte på just denna fråga.

*Vad skulle det innebära att behålla nuvarande reglering?*

Att *inte göra något alls*, utan behålla de nuvarande reglerna är inget alternativ som vi vill förorda. Det bör dock framhållas att ett borttagande eller en justering av röstspärren innebär att man frångår en grundläggande princip i SFL som syftar till att nå en rimlig balans mellan olika intressen. Det måste alltså finnas starka skäl för en sådan reform. Ett argument som förts fram för att behålla röstspärren är att det skulle kunna innebära att beslut om renoveringar etc. styrs till den tidpunkt då den ursprungliga fastighetsägaren fortfarande har kontroll över beslutet. Fastighetsägarna skulle alltså kunna komma att vidta renoveringar och andra åtgärder redan före en omvandling, då de fortfarande kan vara garanterade att kunna bestämma i dessa frågor. Det skulle i så fall leda till att de byggnader som omvandlas är i bra skick. Ett annat argument för att behålla röstspärren oförändrad är givetvis minoritetsskyddsaspekten.

Vi tror emellertid, som redan antytts, att om inget görs i fråga om röstspärren så skulle det kunna leda till att fastighetsägare avstår från att omvandla, av rädsla för att förlora kontrollen över en fastighet som de trots allt är och kan komma att vara majoritetsägare i under en längre tid, beroende på när lägenheterna säljs. Det gör att vi inte upplever det som ett meningsfullt alternativ, eftersom det skulle hämma en omvandlingsreform och kanske i längden innebära ett klenintresse för att omvandla. Det skulle enligt vår mening strida mot hela syftet med vårt uppdrag; att ta fram ändamålsenliga regler som möjliggör omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter.

*Två huvudvägar*

Vi vill alltså förändra nuvarande regelverk. Som vi ser det finns det två vägar att gå. Antingen gör man förändringar inom nuvarande system, dvs. justerar röstspärren eller så skapar man helt nya röst-rättsregler för samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar där ägarlägenheter är delägarfastigheter.

*Röstning utan hänsyn till andelstal – en lägenhet, en röst*

Ett alternativ skulle kunna vara att införa en rösträttsregel som motsvarar den norska, där *varje lägenhet har en röst*. Motsvarande rösträttsregel – varje medlem (lägenhet), en röst – gäller för övrigt även på föreningsstämman i ekonomiska föreningar och i bostadsrättsföreningar. Det skulle kunna motiveras med att det faktiskt är fastigheterna, dvs. ägarlägenheterna, som är delägare i gemensamhetsanläggningen som föreningen förvaltar. Det kanske är rimligt att alla som äger en lägenhet i en byggnad har lika stort inflytande, t.ex. över förvaltningen av huset på så sätt att varje lägenhet har en röst. Majoritetsägandet återspeglas då genom att den som äger flera ägarlägenheter har en röst för varje lägenhet. Men om det är stora skillnader mellan lägenheternas andelstal så skulle det troligen inte uppfattas som rättvist att alla ska ha lika mycket att säga till om i ekonomiska frågor, eftersom utfallet påverkar de inblandade olika mycket sett ur ett ekonomiskt perspektiv. Olika andelstal innebär ju bl.a. att lägenheterna bidrar olika mycket till underhåll. Så förhåller det sig dock även med bostadsrätter och att varje medlem har en röst (om flera medlemmar tillsammans har en bostadsrätt har de dock en röst gemensamt) i bostadsrättsföreningar upplevs troligen inte som orättvist. Vid jämförelser med det norska ägarlägenhetssystemet måste man även beakta hur det skiljer sig från det svenska. I Norge äger delägarna mark och byggnad gemensamt och den enskilde har en nyttjanderätt till en lägenhet, vilket påminner mer om vårt system för bostadsrätter. Det är också möjligt att ett sådant system i praktiken skulle kunna innebära ungefär samma fördelning av röster som en modell med röstning efter andelstal utan röstspärr. I många fall kan nämligen nyttan av en gemensamhetsanläggning och användandet av den vara i stort sett lika för de skilda lägenheterna, vilket kan vara ett argument för

att i princip fastställa samma andelstal för alla lägenheter.<sup>31</sup> Det skulle kunna motivera en rösträttsregel som innebär att varje lägenhet har en röst. Det är dock en fördel om man så långt som möjligt kan ha kvar nuvarande regler och göra justeringar av dessa i stället för att införa nya rösträttsregler.

*Röstning efter andelstal i kombination med en ändring av reglerna om röstspärr*

Om man väljer att ha kvar någon form av röstning efter andelstal finns det några olika tänkbara lösningar. En är att man *tar bort* röstspärren helt. Det skulle innebära att vi fick olika regler för olika typer av samfälligheter. Vi kan dock inte se att det skulle vara någon olägenhet att ha särskilda rösträttsregler för samfälligheter där ägarlägenheter ingår som medlemmar. Med tanke på hur många olika slags samfälligheter som omfattas av SFL kan det tvärtom framstå som naturligt att ha vissa särregler. Ett borttagande av röstspärren skulle dock behöva begränsas på något sätt, för att man ska kunna överblicka effekterna av ett borttagande.

Ett annat alternativ är att göra regeln om röstspärr *dispositiv*, dvs. att lämna det till delägarna i varje samfällighet att avgöra om den ska vara tillämplig eller inte och att regeln tillämpas om inte annat framgår av stadgarna.

Ytterligare ett alternativ är att *justera nivån på röstspärren* på så sätt att den maximala procentsatsen höjs. Frågan blir då till vilken nivå. Vad är den "rätta" nivån för att fastighetsägarna ska känna att röstspärren inte är ett argument för att avstå från att omvandla? Går det över huvud taget att hitta en sådan? Redan när SFL infördes konstaterades i den promemoria som föregick propositionen att varje gränsdragning i fråga om röstspärren framstod som mer eller mindre godtycklig. Även i ABL var röstspärren 20 procent. I de lagar som föregick SFL varierade nivån på röstspärren. I fransk rätt begränsas delägarnas röster på så sätt att ingen delägare får ha fler röster än alla andra tillsammans. Denna regel har dock av olika skäl kritiserats.

---

<sup>31</sup> En analys har visat att det i huvudsak kan urskiljas två principer som används för att fördela andelstal när gemensamhetsanläggningar inrättas med ägarlägenheter som delägarfastigheter: andel efter boarea och lika andel per lägenhet. Av de ägarlägenhetsprojekt som bildades under de två första åren efter att lagregleringen om ägarlägenheter trätt i kraft fördelades andelstalen enligt principen lika andelstal per lägenhet i ungefär hälften av fallen (se Karlsson, Reglering av enskilt och gemensamt vid ägarlägenhetsförrättningar – En analys av de två första årens praktiska tillämpning, s. 28).

### 15.5.2 För- och nackdelar med att ta bort röstspärren

En ändring som endast innebär att röstspärren tas bort får till följd att röstning kan ske efter andelstal, men utan röstspärr, dvs. en fastighetsägare som äger stora delar av fastigheten får ett bestämmande inflytande. Såväl i SFL som i de tidigare lagar som SFL ersatte har ett omröstningsförfarande efter andelstal alltid varit förknippat med en röstspärr. Situationen har varit densamma i ABL. Där har man nu emellertid tagit bort röstspärren, bl.a. med motiveringen att den motverkar en aktiv ägarfunktion och riskerar att isolera företagsledningen från ägarkontroll.

Ett system med röstning efter andelstal utan röstspärr skulle bättre motsvara delägarnas ekonomiska insatser och intressen. Det innebär proportionalitet mellan insats och inflytande. Mot detta får man ställa syftet med regeln, nämligen att skydda minoriteten mot att en dominerande ägare får ett bestämmande inflytande.

Vilka farhågor kan då finnas kring ett system med röstning efter andelstal utan röstspärr? Skulle en sådan reglering kunna påverka intresset för att köpa lägenheterna, på så sätt att en enskild hyresgäst avhåller sig från att köpa en ägarlägenhet ställd inför faktum att en större fastighetsägare kan besluta över huvudet på några ägarlägenhetsägare? Sett ur minoritetens synvinkel finns risken för att ett fåtal ägarlägenhetsägare hamnar helt i händerna på den större fastighetsägaren som ensidigt kan fatta beslut i ekonomiska frågor och som på egen hand kan driva igenom kostsamma renoveringar. Men frågan är vilket intresse han eller hon skulle ha av det? Även den större fastighetsägaren måste ju betala i proportion till sin andel. Omvänt kan man säga att dagens system innebär att några mindre fastighetsägare kan driva igenom beslut om kostsamma förvaltningsåtgärder utan att behöva ta motsvarande ekonomiska ansvar. För de större fastighetsägarna är det bl.a. detta som gör att de känner sig tveksamma till att ge sig in i en omvandlingssituation så som dagens regler är utformade. Om röstspärren justeras så innebär det å andra sidan att en större majoritetsägare kan motsätta sig renoveringsåtgärder som en minoritet av ägarlägenhetsägare önskar.

Sett ur den ursprungliga fastighetsägarens perspektiv måste vidare frågan om röstspärren ses mot bakgrund av de förslag som vi har lagt fram tidigare i betänkandet kring utformningen av ett omvandlingsförfarande; närmare bestämt att fastighetsägaren som huvudregel ska vara tvungen att omvandla alla bostadslägenheter i

byggnaden och vara skyldig att erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna i samband med omvandlingen. Dessa förslag innebär att fastighetsägaren inte har möjlighet att behålla så mycket av fastigheten som han eller hon kanske skulle önska för att komma ifrån problemet med röstspärren. Vidare innebär det att fastighetsägaren fråntas möjligheten att råda över egendomen på det sätt som han eller hon anser vara mest lämpligt ur förvaltnings-synpunkt. Detta utgör skäl för att i frågan om röstspärren i större utsträckning tillgodose de större fastighetsägarnas önskemål. Inte minst eftersom mycket talar för att en annan lösning skulle lägga en hämsko på omvandlingsreformen. Slutligen kan man kanske även ifrågasätta det rimliga i att en fastighetsägare som äger större delen av en byggnad, t.ex. tre fjärdedelar, bara ska få rösträtt motsvarande en femtedel av samtliga röster och därmed ha ett så – i förhållande till sin ekonomiska insats – begränsat inflytande.

Problemet med att ta bort röstspärren är givetvis hur minoritetsskyddet i stället ska kunna tillgodoses. Röstning efter andelstalsmetoden är normalt – just av minoritetsskyddsskäl – förbundet med en röstspärr. Samtidigt uttryckte föredragande statsrådet vid införandet av SFL och AL att enligt hans mening var inte skillnaden i den praktiska tillämpningen mellan huvudtals- och andelstalsmetoderna så framträdande som remissinstanserna hade gett uttryck för. Detta eftersom de större andelsägarnas intressen som regel sammanfaller med de flesta övrigas.<sup>32</sup> I detta sammanhang kan inte heller bortses från att röstspärren numera har tagits bort ur ABL.

Några teoretiska beräkningsexempel kan åskådliggöra vad röstspärren innebär och konsekvenserna av ett borttagande av röstspärren.

**Tabell 15.1**

Ägare	Andelar	Justerat andelstal	Relativ röstvikt
A	70	20	40 %
B	15	15	30 %
C	5	5	10 %
D	5	5	10 %
E	5	5	10 %
Summa	100	50	100 %

<sup>32</sup> Prop. 1973:160 s. 369.

I detta exempel har den ursprungliga fastighetsägaren 70 procent av andelarna och av fyra ägarlägenhetsägare har en 15 procent av andelarna och övriga tre 5 procent vardera. Vid omröstning med röstspärr skiljer sig den ursprungliga fastighetsägarens inflytande inte mycket från den som har 15 procent av andelarna. Utan röstspärr har han eller hon ett helt dominerande inflytande.

Tabell 15.2

Ägare	Andelar	Justerat andelstal	Relativ röstvikt <sup>33</sup>
A	50	20	28 %
B	15	15	22 %
C	15	15	22 %
D	10	10	14 %
E	10	10	14 %
<b>Summa</b>	<b>100</b>	<b>70</b>	<b>100 %</b>

I detta exempel har den ursprungliga fastighetsägaren 50 procent av andelarna och av fyra ägarlägenhetsägare har två stycken 15 procent vardera av andelarna och två stycken 10 procent vardera. Vid omröstning enligt andelstalsmetoden utan röstspärr har fastighetsägaren egen majoritet, medan ett system med röstspärr gör att han eller hon är i princip likställd med de delägare som har 15 procent av andelarna. Trots att den ursprungliga fastighetsägaren har hälften av andelarna är hans eller hennes inflytande över förvaltningen högst begränsat. Utan röstspärr krävs att alla de andra delägarna röstar emot den ursprungliga fastighetsägaren för att han eller hon inte ska kunna driva igenom sin ståndpunkt.

### 15.5.3 Samma regler för alla samfällighetsföreningar med ägarlägenheter som medlemmar?

En annan fråga att ta ställning till är om röstspärren, för det fall att den ska justeras, enbart ska justeras för föreningar med ägarlägenheter som omvandlats från hyreslägenheter eller generellt för föreningar som har ägarlägenheter som medlemmar.<sup>34</sup> Som vi

<sup>33</sup> Summorna i denna kolumn är endast ungefärliga och har avrundats för att förenkla läsningen.

<sup>34</sup> Av 1 § SFL framgår att med *delägarfastighet* avses fastighet som har del i samfällighet och med *delägare* ägaren av delägarfastighet. Delägarna i en samfällighet är *medlemmar* i samfällighetsföreningen, 17 § SFL. Rätteligen är det alltså ägaren till en ägarlägenhet som blir medlem i föreningen och inte ägarlägenheten i sig. För att underlätta läsningen talar vi dock i fortsättningen om att ägarlägenheter är medlemmar i en förening.

har redogjort för ovan gör sig samma farhågor gällande beträffande röstspärren vid tillbyggnad av ett antal ägarlägenheter ovanpå en befintlig byggnad som vid en omvandling.

## 15.6 Våra förslag

**Förslag:** Röstspärren i 49 § första stycket SFL ska inte tillämpas i föreningar där ägarlägenheter ingår som medlemmar vid omröstning i frågor som rör förvaltningen av den eller de samfälligheter som består av delar av den byggnad som ägarlägenheterna inryms i.

Detta ska gälla generellt för alla föreningar där ägarlägenheter är medlemmar, inte bara föreningar med omvandlade hyreslägenheter.

### 15.6.1 En särregel för samfällighetsföreningar som förvaltar en samfällighet där ägarlägenheter är delägarfastigheter

Vi anser att röstspärren bör justeras. Som i så många andra fall finns det två sidor av saken. En majoritetsägares möjlighet till inflytande i relation till hans eller hennes ägande ställs mot minoritetens rätt till skydd mot att en majoritetsägare ensidigt fattar beslut och risken för missbruk i den situationen. Våra förslag i tidigare kapitel om hur omvandlingsförfarandet ska utformas beskär i ganska stor utsträckning fastighetsägarens fria rådighet över fastigheten och de omvandlade lägenheterna. Det kan därför finnas skäl för att i frågan om rösträttsreglerna i större utsträckning ta hänsyn till fastighetsägarens önskemål. Inte minst för att inte riskera att en omvandlingsreform inte får något genomslag; om fastighetsägarna upplever att systemet är alltför oattraktivt finns givetvis risken att de avstår från att omvandla.

Vi föreslår därför att det införs en särregel för samfällighetsföreningar som förvaltar en samfällighet där ägarlägenheter ingår som delägarfastigheter. Redan i dag finns det i SFL särregler för ägarlägenheter, bl.a. kravet på föreningsförvaltning. Även reglerna om fondering gäller bara för vissa samfälligheter. Att då göra avsteg från de allmänna reglerna även vad gäller rösträttsreglerna är därför inte främmande.



Vårt förslag är att röstspärren tas bort. I stället får man överväga andra former av minoritetsskydd. Av de olika lösningar som vi har skissat på har alternativet som innebär att gränsen för röstspärren justeras uppåt den fördelen att det fortfarande skulle finnas en röstspärr som skulle fungera som ett minoritetsskydd. Vi ser dock inte detta som ett lämpligt alternativ, främst med hänsyn till svårigheterna med att fastställa en lämplig nivå och att garantera att det skulle uppfylla syftet med att justera röstspärren.

Med den lösning vi har valt finns det två alternativ att överväga. Ska regeln gälla generellt eller ska den vara dispositiv, dvs. föreningarna bestämmer själva genom en föreskrift i stadgarna om regeln ska tillämpas eller inte. Det finns fördelar med att göra bestämmelsen om röstspärr dispositiv. Det skulle innebära att föreningarna kan välja om de vill tillämpa bestämmelsen eller inte. I vissa föreningar kanske det är den bästa lösningen, medan det i andra passar mindre bra. Det är en flexibel lösning. Om regeln görs dispositiv så innebär det att fastighetsägaren, om han eller hon omvandlar lägenheterna före försäljningen, har möjlighet att ensam bestämma innehållet i stadgarna, eftersom han eller hon är den enda delägaren i samfälligheten. Om fastighetsägaren däremot väljer att sälja lägenheterna före fastighetsbildningen, så är ägarna till lägenheterna delägare i samfälligheten och kan vara med och besluta stadgar och därmed även påverka utformningen av röst-rättsreglerna. Här kan noteras att omröstning på det konstituerande sammanträdet sker enligt huvudtalsmetoden, dvs. varje delägare har en röst oavsett hur många delägarfastigheter han eller hon äger (se 21 § och 12 § första stycket 1 SFL). Det skulle innebära att ägarlägenhetsägarna i den situationen har möjlighet att driva igenom att röstspärren ska tillämpas i föreningen. Det innebär i sin tur att fastighetsägaren riskerar att röstspärren ändå tillämpas. Om fastighetsägaren väljer att omvandla lägenheterna först, innan de säljs, kan han eller hon bestämma stadgar och där göra undantag från röstspärren. För att ändra stadgarna krävs kvalificerad majoritet (två tredjedels majoritet). Vid omröstning i fråga om ändring av stadgarna gäller samma rösträttsregler som vid det konstituerande sammanträdet, dvs. varje medlem har en röst oavsett hur många delägarfastigheter han eller hon äger. Några ägarlägenhetsägare kan alltså driva igenom ett beslut om ändring av stadgarna och göra röstspärren tillämplig.

Om röstspärren görs dispositiv kan det alltså leda till att den större/den ursprungliga fastighetsägaren ändå "drabbas" av röst-

spärren, på samma sätt som i dag. Det kan i förlängningen medföra att fastighetsägaren avstår från att omvandla. Läget för fastighetsägaren kan med andra ord bli detsamma som i dag. Detta är givetvis inte önskvärt. För att komma till rätta med det som fastighetsägarna i dag upplever som ett problem måste röstspärren alltså tas bort för föreningar där ägarlägenheter är medlemmar. Det innebär att omröstningen kommer att ske enligt huvudtalsmetoden eller, om någon delägare begär det, efter andelstal men utan röstspärr.

### 15.6.2 Borttagandet av röstspärren måste begränsas

Utgångspunkten är alltså att röstspärren inte ska tillämpas i samfällighetsföreningar där ägarlägenheter ingår som medlemmar. Om en sådan regel gäller utan undantag eller begränsningar innebär det emellertid att borttagandet av röstspärren får konsekvenser långt utanför det som vi har identifierat som det egentliga problemområdet: förvaltningen av själva byggnaden efter det att lägenheterna har omvandlats till ägarlägenheter. Det är dessutom mycket svårt att överblicka konsekvenserna av en sådan reglering. Det riskerar i vart fall att få negativa konsekvenser för redan existerande föreningar. En sådan reglering skulle nämligen innebära att röstspärren upphör att vara tillämplig i en befintlig samfällighetsförening om ägarlägenheter blir medlemmar.<sup>35</sup> Ett redan befintligt minoritetsskydd skulle därmed upphävas. Det kan slå olika hårt beroende på storleken på föreningen och antalet ägarlägenheter som ansluts. Denna risk för att befintliga föreningar "smittas" av reglerna för föreningar med ägarlägenheter som medlemmar är något som vi anser bör undvikas, om det är möjligt. Särskilt som det är mycket svårt att få en uppfattning om vilka samfällighetsföreningar som kommer att påverkas och hur.

Att begränsa borttagandet av röstspärren till omröstning i frågor som rör förvaltningen av själva byggnaden med ägarlägenheter har stora fördelar. Den största är att man med den lösningen fångar in just den situation som ses som ett problem och inget annat. Det är alltså förhållandevis lätt att överblicka konsekvenserna av en sådan reglering. En sådan utformning har

<sup>35</sup> En ägarlägenhet kan anslutas till en befintlig samfällighet eller gemensamhetsanläggning efter beslut av lantmäterimyndigheten enligt 42 a § AL, efter överenskommelse enligt 43 § AL, om överenskommelsen godkänns av lantmäterimyndigheten, eller efter omprövning enligt 35 § AL. En nybildad gemensamhetsanläggning kan vidare anslutas till en befintlig förening och förvaltas av den föreningen med stöd av 56 § SFL.

dock även sina nackdelar. Den riskerar att leda till gränsdragningsproblem av olika slag. Det kan uppstå frågor kring vad som omfattas av begreppet *byggnaden*: vilka anläggningar ska omfattas? Det kan bli diskussion kring vilka anläggningar inom gemensamhetsanläggningen som ska anses höra till byggnaden och var gränsen för t.ex. en ledning går, eftersom det är det som avgör vilka omröstningsregler som ska tillämpas. Det kan i förlängningen leda till tvister om vad som ska omfattas av omröstning utan röstspärr. Dessa nackdelar kan man dock undvika, om man utsträcker borttagandet till avse hela den samfällighet (vanligen gemensamhetsanläggning) där någon del av byggnaden ingår. Det innebär visserligen att även andra anläggningar som finns utanför själva byggnaden och som tillhör ägarlägenheterna kan komma att omfattas, om de ingår i samma gemensamhetsanläggning som någon del av byggnaden. Tillämpningsområdet för regeln om omröstning utan röstspärr utvidgas då något.

Detta alternativ skulle alltså innebära att borttagandet av röstspärren begränsas till frågor som rör förvaltningen av den samfällighet (eller de samfälligheter) där någon del av byggnaden med ägarlägenheter ingår.

Finns det då några andra tänkbara alternativ för att begränsa borttagandet av röstspärren? Det finns det, även om de som vi har diskuterat också har sina nackdelar. Ett sätt att begränsa borttagandet av röstspärren skulle kunna vara att ansluta till vad som gäller i fråga om fonderingskravet i SFL. Fonderingskravet innebär att föreningen ska avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av en gemensamhetsanläggning. Detta gäller bl.a. för samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme nödvändiga rättigheter (se 19 § SFL). Det är positivt att på så sätt kunna ansluta till en befintlig reglering som gäller för ägarlägenheter. En sådan begränsning skulle dock i praktiken inte innebära någon större skillnad jämfört med att röstspärren tas bort generellt; de flesta gemensamhetsanläggningar lär vara av sådan art. Det är också ett alternativ där konsekvenserna är svåra att överblicka. Av dessa skäl anser vi att det inte är något bra alternativ.

En annan lösning som man kan överväga är emellertid att begränsa röstspärren på det sättet att man gör undantag för redan existerande föreningar, dvs. röstspärren tas bort bara för nybildade föreningar. På det sättet undviker man att en befintlig förening

”smittas” av ägarlägenhetsreglerna. Visserligen ”smittas” reglerna om fonderingskrav i SFL existerande föreningar om ägarlägenheter blir medlemmar. Men att så sker är mindre allvarligt än att ett befintligt minoritetsskydd slås ut. Ett sådant undantag innebär att om ägarlägenheter blir medlemmar i en redan befintlig samfällighetsförening, så påverkar det inte omröstningsreglerna i den föreningen. Samma regler skulle alltså fortsatt gälla. Föreningen drabbas inte av oönskade effekter på grund av att ägarlägenheter blir medlemmar. Det existerande minoritetsskyddet skulle inte påverkas. Det innebär dock att även andra medlemmar i en samfällighetsförening, t.ex. en bostadsrättsförening eller ägaren av en hyresfastighet, riskerar att få tillämpa ”ägarlägenhetsreglerna”. En sådan situation kan t.ex. uppstå om de är medlemmar i en samfällighetsförening som förvaltar en gemensam tvättstuga eller ett gemensamt garage. Det är också svårare att överblicka konsekvenserna av en sådan reglering, jämfört med det förra alternativet.

Det finns alltså nackdelar med samtliga alternativ. Vi är dock av den uppfattningen att röstspärren trots detta bör tas bort och på något sätt måste en begränsning göras. Som vi ser det finns det två huvudalternativ att välja mellan: antingen begränsa borttagandet av röstspärren till frågor som rör förvaltningen av byggnaden med ägarlägenheter eller göra undantag för redan existerande föreningar. I nästa avsnitt redogör vi närmare för de för- och nackdelar som vi kan se med dessa olika alternativ.

### 15.6.3 Närmare om de två alternativen

*Begränsning till frågor som rör förvaltningen av den samfällighet där byggnaden ingår*

Detta alternativ innebär att röstspärren inte tillämpas vid omröstning i frågor som rör förvaltningen av den byggnad som ägarlägenheterna inryms i, dvs. förvaltningen av den eller de samfälligheter<sup>36</sup> som består av delar av byggnaden som ägarlägenheterna är belägna i. Det innefattar alla anläggningar som finns i eller på byggnaden eller som utgör del av byggnaden och som inte är en del av de enskilda ägarlägenheterna. Det handlar bl.a. om stomme, ledningar, trapputrymmen och hissar men även om

<sup>36</sup> Begreppet samfällighet omfattar bl.a. samfälligheter enligt FBL och AL samt servitut som är gemensamt för flera fastigheter, jfr 1 § SFL. Vanligen lär det bli fråga om gemensamhetsanläggningar och samfälligheter enligt FBL.

fasader, tak, vind och grundutrymmen. I en sådan samfällighet (vanligen är det en gemensamhetsanläggning, därför talar vi fortsättningsvis bara om gemensamhetsanläggningar) kan det ingå ett antal olika anläggningar. Den gemensamhetsanläggning där delar av byggnaden ingår, t.ex. fasader, stomme, ledningar, kan alltså även bestå av fler anläggningar, så som en tvättstuga på gården. Men som vi tidigare konstaterade riskerar man att det leder till gränsdragningsproblem om man här fokuserar enbart på det direkta ”problemområdet”, dvs. byggnaden.

Genom att i stället begränsa borttagandet av röstspärren till omröstning i förvaltningsfrågor i den samfällighet som *bland annat* innehåller delar av byggnaden, så undviker man i större utsträckning gränsdragningsproblem. Med den lösningen spelar det inte någon roll om anläggningen tillhör byggnaden eller inte. Det ska anges i förrättningsbeslutet vad en gemensamhetsanläggning omfattar, bl.a. vilket utrymme som upplåts för gemensamhetsanläggningen (24 § AL). Någon oklarhet om vad som omfattas av en viss gemensamhetsanläggning ska alltså inte finnas.

Nackdelen är att även vissa anläggningar utanför byggnaden kan komma att omfattas, beroende på hur gemensamhetsanläggningen utformas. En tvättstuga på gården kan alltså komma att omfattas av borttagandet av röstspärren. Detta ser vi dock inte som något större problem. Om tvättstugan på gården skulle tillhöra flera fastigheter, så att delägarkretsen är en annan än bara ägarlägenhetsägarna, inrättas den normalt som en egen gemensamhetsanläggning.<sup>37</sup> Om inte annat kan lantmäterimyndigheten uppmärksamma problemet vid förrättningen och se till att det blir en egen gemensamhetsanläggning i dessa fall. Den begränsning som vi diskuterar här bör alltså definieras så att den gäller *förvaltningen av den eller de samfälligheter där delar av byggnaden ingår*.

Genom att välja denna definition kan man också undvika gränsdragningsproblem som gäller frågor om vad som ska räknas som ”förvaltning av byggnaden”. Det kommer, precis som i dag, att handla om förvaltning av en gemensamhetsanläggning. Det är alltså inte någon ny fråga; redan i dag måste föreningar ta ställning till vad som i det enskilda fallet är en förvaltningsfråga.

---

<sup>37</sup> Ett alternativ till att ha flera gemensamhetsanläggningar är att inrätta en gemensamhetsanläggning i sektioner, s.k. sektionsindelning. Skäl för att göra en sådan indelning är bl.a. att det är olika deltagande fastigheter i skilda anläggningar inom en byggnad eller att de deltagande fastigheterna ska ha olika andelstal.

En förening kan förvalta flera gemensamhetsanläggningar. Andelstal fastställs för varje gemensamhetsanläggning för sig. Utgifter och inkomster beräknas och uttaxeras särskilt för varje gemensamhetsanläggning. Inte heller i det avseendet bör det innebära problem att göra en uppdelning av förvaltningsfrågorna inom föreningen. En nackdel med denna lösning är dock att en och samma förening kan få tillämpa olika regler för det fallet att föreningen förvaltar flera gemensamhetsanläggningar och olika omröstningsregler gäller. Det kan också bli så att en person som är medlem i flera samfällighetsföreningar riskerar att få tillämpa olika regler beroende på i vilken förening omröstning sker. För personer som är medlemmar i flera samfällighetsföreningar kan det kanske framstå som egendomligt att föreningarna ska tillämpa olika omröstningsregler.

Genom att ha en sådan reglering som vi diskuterar här undviker man att andra gemensamhetsanläggningar som föreningen förvaltar omfattas eller att en existerande förening drabbas av oönskade effekter bara för att ägarlägenheter är eller blir medlemmar i föreningen. När det gäller förvaltningen av andra gemensamhetsanläggningar än just de som består av delar av byggnaden kanske argumentet att ha proportion mellan ägande och inflytande inte heller väger så tungt att det motiverar ett avsteg från huvudregeln. De största ekonomiska intressena lär finnas i frågor som rör själva byggnaden. Röstspärren finns ju av en anledning.

#### *Undantag vid anslutning till existerande föreningar*

Enligt detta alternativ är huvudregeln att röstspärren inte tillämpas i samfällighetsföreningar där ägarlägenheter ingår bland medlemmarna. Från den huvudregeln görs det sedan undantag för det fallet att ägarlägenheter blir medlemmar i en redan befintlig samfällighetsförening. Då ska den föreningens regler fortsatt gälla. Om det är en förening där röstspärren inte tillämpas, så gäller förstås de reglerna. Men om röstspärren är tillämplig i den existerande föreningen, så fortsätter den att vara det även efter det att ägarlägenheterna har blivit medlemmar.

Det är en tydlig och enkel reglering. Risken för gränsdragningsproblem är med en sådan lösning mindre än med alternativet som vi skissade på ovan. Man undviker också alla problem som kan vara förknippade med att en redan existerande förening, som tillämpar röstspärren i enlighet med dagens regler, ”smittas” och tvingas

tillämpa andra regler än den dittills har gjort. Däremot öppnar detta alternativ upp för att även andra fall omfattas än de som vi har funnit vara de centrala: nämligen frågor som rör förvaltningen av byggnaden med ägarlägenheter. Det är mycket svårt att överblicka vilka föreningar som skulle kunna påverkas och hur. Det kan också innebära att andra typer av delägare i en samfällighet måste tillämpa ägarlägenhetsreglerna, t.ex. en bostadsrättsförening eller ägaren till en hyresfastighet (jfr exemplet nedan).

En annan synpunkt som kan anföras mot den reglering som vi diskuterar här är att det kan bli lite slumpartat om röstspärren ska tillämpas eller inte. Ett exempel på det är om man tänker sig en gård som är gemensam för flera fastigheter. Låt säga att man där bygger en miljöstation (efter det att ägarlägenheterna har bildats), som inrättas som gemensamhetsanläggning för samtliga fastigheter. När det gäller förvaltningen av den anläggningen kan olika alternativ bli aktuella. Ett är att den samfällighetsförening som förvaltar de gemensamma delarna av byggnaden med ägarlägenheter även förvaltar den och att de andra fastigheterna blir medlemmar i den föreningen. Då tillämpas inte röstspärren. Om de andra fastigheterna ägs av en bostadsrättsförening eller är hyresfastigheter innebär det att även dessa måste tillämpa ägarlägenhetsreglerna. Resultatet blir detsamma om det bildas en ny samfällighetsförening för förvaltning av anläggningen. Men om det redan finns en förening, som förvaltar en annan gemensamhetsanläggning och miljöstationen också förvaltas av den föreningen, så tillämpas röstspärren (förutsatt att den gällde sedan tidigare i föreningen).

Även med denna lösning kan en ägarlägenhetsägare få tillämpa olika regler beroende på vad man röstar om, om han eller hon är medlem i flera samfällighetsföreningar som har olika regler.

Med detta alternativ kan det vidare bli svårare att ansluta en nyinrättad gemensamhetsanläggning (som består av delar av byggnaden med ägarlägenheter) att förvaltas av en befintlig förening även om det är att anse som lämpligt, eftersom röstspärren då ska tillämpas. Det är ju något som den ursprungliga fastighetsägaren vill undvika.<sup>38</sup> Det kan också bli svårare att slå ihop en förening

<sup>38</sup> Normalt sett bildas en ny samfällighetsförening som ska förvalta gemensamhetsanläggningarna som består av de gemensamma delarna av byggnaden med ägarlägenheter (och eventuella andra gemensamhetsanläggningar som ägarlägenheterna behöver ha del i). När en lantmäterimyndighet håller det sammanträde vid vilket föreningen bildas ska myndigheten dock undersöka om det finns en redan existerande förening som lämpligen kan ha hand om förvaltningen av gemensamhetsanläggningarna (56 § SFL). Om både den befintliga föreningen och delägarna i samfälligheten som ska anslutas är positiva till en anslutning, ska så ske.

med ägarlägenheter (där röstspärren inte tillämpas) med en annan förening, där röstspärren tillämpas.<sup>39</sup> Det i sin tur kan leda till att det måste finnas fler föreningar än vad som kanske är nödvändigt. Det är dock svårt att säga hur pass stora problem just detta skulle orsaka i praktiken.

#### 15.6.4 Slutsats

Vår genomgång av de olika alternativen har lett till slutsatsen att den bästa lösningen enligt vår mening är den som innebär att borttagandet av röstspärren begränsas till frågor som rör förvaltningen av de samfälligheter som består av delar av byggnaden där ägarlägenheterna är belägna. Vi anser att fördelarna är fler med det alternativet än det som innebär att undantag görs för existerande föreningar. Den största fördelen är att det alternativet fokuserar på det område som upplevs som ett problem – inflytandet över byggnadens förvaltning – och inget annat. Det beror ju visserligen på hur en gemensamhetsanläggning (samfällighet) utformas. Ingår en tvättstuga på gården, som bara tillhör ägarlägenheterna, i den gemensamhetsanläggning som de gemensamma delarna av byggnaden ingår i så omfattas även den. Men det ser vi inte som något större problem. Om en anläggning är gemensam för flera fastigheter är det redan så i dag att den normalt sett bildar en egen gemensamhetsanläggning. Om lantmäterimyndigheten dessutom, när det är fråga om att bilda gemensamhetsanläggningar vid en omvandling, särskilt beaktar dessa frågor, så bör denna lösning kunna fungera väl.

De förvaltningsbeslut som kan tänkas vara av störst ekonomisk betydelse lär uppstå i fråga om själva byggnaden. Då är det också rimligt att begränsa borttagandet av röstspärren just till förvaltningsfrågor rörande byggnaden. Det är vidare lätt att överblicka konsekvenserna av en sådan begränsning. Därför väljer vi det alternativet.

---

<sup>39</sup> Fusion mellan föreningar sker genom att den ena föreningen går upp i den andra och upphör att bestå (57 § SFL). Även i det fallet krävs det att medlemmarna i båda föreningarna samtycker till att gå ihop.



### 15.6.5 Ska röstspärren gälla vid tillbyggnad och nyproduktion?

Hittills har vi endast diskuterat omröstningsreglerna i fråga om omvandlade hyreslägenheter. Vår bedömning är att det finns anledning att ta bort röstspärren även i tillbyggnadsfallen, dvs. när ett antal ägarlägenheter byggs på en befintlig byggnad med t.ex. bostadsrätter eller hyreslägenheter. Samma synpunkter som i omvandlingsfallet gör sig, som vi har utvecklat tidigare, gällande när det gäller tillbyggnader av ett mindre antal ägarlägenheter på en befintlig byggnad. Även där finns det en fastighetsägare som äger en stor del av byggnaden och som inte vill riskera att förlora kontrollen över förvaltningen på grund av att huset byggs på med t.ex. ett våningsplan med ägarlägenheter. I den situationen framstår det som än rimligare att det inte finns någon röstspärr som begränsar inflytandet för ägaren av resten av byggnaden. Det har för övrigt kommit fram att man i dagsläget gärna undviker gemensamhetsanläggningar i sådana fall och i stället använder sig av servitut för att lösa frågan om ägarlägenheternas tillgång till nödvändiga rättigheter.

Samma regler bör gälla för alla samfällighetsföreningar med ägarlägenheter som medlemmar i frågor som rör förvaltningen av de samfälligheter som består av delar av byggnaden där ägarlägenheterna är belägna. Sådana föreningar som har bildats vid nyproduktion av ägarlägenheter bör därför omfattas av samma regler som omvandlings- och tillbyggnadsfallen. Det innebär visserligen att inte endast föreningar som bara har ägarlägenheter som medlemmar omfattas, utan även föreningar som också har andra typer av medlemmar, t.ex. en bostadsrättsförening eller en hyresfastighetsägare. Tidigare har vi sett det som en nackdel när vi diskuterade de olika alternativa sätten att begränsa borttagandet av röstspärren. En skillnad är dock att i tillbyggnadsfallet har fastighetsägaren eller bostadsrättsföreningen ett val; de kan välja att bygga på sin fastighet eller inte. I den andra situationen har bostadsrättsföreningen eller fastighetsägaren ingen möjlighet att välja om det är så att de har en anläggning som ska vara gemensam för dem och ett antal ägarlägenhetsägare. Det kan bli så att de omfattas av ägarlägenhetsreglerna vare sig de vill det eller inte. Den lösning som vi har valt innebär vidare att det i huvudsak bara är frågor som rör förvaltning av byggnaden som omfattas. Eventuella andra gemensamhetsanläggningar som t.ex. en bostadsrättsförening är delägare i berörs inte. Det är också så att i tillbyggnadsfallet

ligger det i bostadsrättsföreningens och hyresfastighetsägarens intresse att röstspärren inte tillämpas i frågor som rör förvaltningen av byggnaden.

Frågan om hur vårt förslag ska förhålla sig till regleringen för redan existerande föreningar återkommer vi till längre fram i betänkandet (kapitel 19).

## 15.7 Minoritetsskydd på annat sätt?

För att besluta i en samfällighetsförening krävs i de flesta fall enkel majoritet. I vissa fall krävs kvalificerad majoritet. I de fall röstspärren enligt våra förslag inte ska tillämpas skulle ett alternativ till en röstspärr kunna vara att i större utsträckning kräva kvalificerad majoritet. I ABL finns det åtskilliga exempel där lagstiftaren valt den vägen för att hindra majoriteten från att missbruka sin makt. Krav på kvalificerad majoritet gäller i situationer där lagstiftaren har ansett att minoriteten är i behov av särskilt skydd. På samma sätt är det i dag enligt SFL sådana beslut som är av mer väsentlig betydelse för föreningen och dess medlemmar som kräver kvalificerad majoritet. Det finns dock redan i dag en möjlighet att i stadgarna skärpa majoritetskraven (se 49 § tredje stycket SFL).

Röstning efter andelstal sker i ekonomiska frågor. De flesta frågor som avser förvaltningen av en byggnad har ekonomisk betydelse. När det gäller den typen av beslut framstår det som svårgörigt att identifiera eller skilja ut vissa typer av beslut som är av mer väsentlig art än andra. Ett alternativ skulle då vara att ha en bestämmelse som innebär ett krav på kvalificerad majoritet i alla typer av beslut. Med en sådan reglering riskerar man emellertid att det inte fattas några beslut och att viktiga underhållsåtgärder kanske inte kan genomföras eller i vart fall fördröjs. Vi anser att det bör vara upp till den enskilda föreningen att i sina stadgar besluta om detta. Det finns som sagt redan i dag en möjlighet att skärpa majoritetskraven i stadgarna. Någon ytterligare reglering i detta avseende behövs alltså inte.

I detta sammanhang måste även möjligheten att *klandra* beslut beaktas. Rätten att klandra beslut är också ett skydd för den enskilde. För en enskild ägarlägenhetsägare är det ett sätt att komma till rätta med beslut som strider mot hans eller hennes intressen. En förening ska vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa, samtidigt som den även i skälig

omfattning ska beakta varje medlems enskilda intressen (19 § SFL). Det innebär att en enskild medlem, som anser att ett beslut på föreningsstämman strider mot hans eller hennes intressen, har möjlighet att på den grunden klandra beslutet. En samfällighetsförening får vidare inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (18 § SFL). Det begränsar vad föreningen kan och får göra, till skydd för medlemmarna.

## 15.8 Andra lösningar på förvaltningsfrågan

### 15.8.1 Alternativ till gemensamhetsanläggning?

Från olika håll har det förts fram synpunkter på systemet med gemensamhetsanläggningar och det har framkommit att man i dagens läge ofta försöker undvika gemensamhetsanläggningar i de fall det är möjligt och hittar andra lösningar med t.ex. servitut. Motviljan mot gemensamhetsanläggningar grundar sig bl.a. i att man vill undvika den ”föreningsbyråkrati” som en sådan lösning för med sig och, som vi har varit inne på tidigare, de omröstningsregler som i dag gäller i samfällighetsföreningar.

Vidare gör det faktum att ägarlägenheten är kopplad till ett deltagande i en samfällighetsförening att denna boendeform mycket liknar bostadsrätten och bostadsrättsföreningen. En anledning till att man väljer ett boende där man äger sin lägenhet skulle kunna vara att man inte är intresserad av den form av kollektivt ägande som bostadsrätten utgår ifrån. Sett ur den synvinkeln är det inte så konstigt att många reagerar på systemet med samfällighetsföreningar, eftersom det innebär att man ändå inte slipper ifrån ett föreningsliv som man kanske inte är intresserad av att delta i. Redan i dag noteras på flera håll svårigheter med att få de boende i bostadsrättsföreningar att engagera sig i styrelsen och föreningsarbetet i övrigt. Om syftet med att köpa en ägarlägenhet dessutom är att under en viss – kanske längre – tid hyra ut den, så är förmodligen intresset av att delta i en samfällighetsförening ännu mindre. En samfällighetsförening upplevs kanske också, i många fall med rätta, som mer perifer än en bostadsrättsförening. Samtidigt kan man anta att den som har investerat i en ägarlägenhet vill kunna vara förvissad om att huset som lägenheten ligger i sköts på ett bra sätt.

I detta avsnitt skissar vi på några alternativ till dagens förvaltningsystem med gemensamhetsanläggningar. Det första alternativet är att det införs ett krav på eller i vart fall en möjlighet för delägarna att begära att det finns en särskild förvaltare som sköter byggnaden och de gemensamma anläggningarna och kanske t.o.m. styrelsearbetet. Det andra alternativet är att de gemensamma delarna av fastigheten bildar en egen fastighet, en s.k. trappfastighet, som ägs och sköts av en professionell fastighetsförvaltare.

### 15.8.2 Särskild förvaltare

#### *Något om förvaltare i andra länders lagstiftning*

I flera länder finns det ett krav på eller i vart fall en möjlighet att ha en särskild förvaltare som sköter den dagliga förvaltningen av byggnaden med ägarlägenheter. I Frankrike är det ett krav att varje copropriété har en särskild förvaltare. Det kan vara en professionell förvaltare eller – vilket är vanligast i mindre copropriétés – en delägare som utses till förvaltare. Förvaltaren företräder ägarlägenhetsföreningen och därmed delägarna och förvaltar fastigheten i deras ställe. Förvaltaren sköter dokument och räkenskaper rörande fastigheten, liksom underhåll och skötsel och ska verkställa stämmans beslut.<sup>40</sup> I detta ligger att upprätta en underhållsplan för de gemensamma delarna av byggnaden. Han eller hon får dock inte vidta några större arbeten utan beslut av stämman. Förvaltaren ska upprätta ett förslag till budget inför årsstämman och även kalla till en sådan. Förvaltaren kan även få i uppdrag att sköta en lägenhetsägares lägenhet, t.ex. genom att ta emot hyresinbetalningar för lägenheten om den hyrs ut. En professionell förvaltare måste vara auktoriserad. Han eller hon måste också ha en finansiell garanti från en bank eller liknande som syftar till att copropriétéen ska få tillbaka sina pengar om förvaltaren går i konkurs, liksom en försäkring som kan täcka en eventuell skadeståndsskyldighet.

Även i *Tyskland* finns det generellt sett en förvaltare som är ansvarig för genomförandet av förvaltningen av byggnaden. Om samtliga delägare samtycker finns det dock möjlighet att inte ha någon särskild förvaltare. Det är tillräckligt att en person begär särskild förvaltare för att en sådan ska förordnas. Förvaltaren kan

---

<sup>40</sup> Givord m.fl. gör en jämförelse där stämman (l'assemblée générale) är den lagstiftande makten och förvaltaren den exekutiva. En annan liknelse jämför förvaltaren med en verkställande direktör i ett aktiebolag (se Givord m.fl., *La copropriété*, s. 560 f.).

vara en av ägarlägenhetsinnehavarna eller en utomstående person. Förvaltaren har till uppgift att genomföra ägarnas beslut, sköta underhåll och rutinåtgärder, sköta ekonomin (förvalta de gemensamma tillgångarna) och upprätta budget och årsredovisning.<sup>41</sup>

I Holland – som har ett motsvarande system med förvaltare som det tyska – har det uppstått en ny bransch eller snarare en ny marknad för fastighetsförvaltare som erbjuder sina tjänster till ägarlägenhetsföreningar.<sup>42</sup>

### *Två modeller för extern förvaltning*

I en promemoria från Fastighetsägarna Stockholm diskuteras två olika modeller för hur förvaltning genom en särskild förvaltare skulle kunna utformas.<sup>43</sup> Där talar man om *styrelseförvaltning* respektive *VD-förvaltning*. Vid styrelseförvaltning utses en förvaltare till styrelse och därigenom skapas en helt professionell förvaltning där förvaltaren även tar på sig samfällighetsföreningens styrelseansvar. Ägarlägenhetsägaren skulle då inte behöva ta något ansvar för förvaltningen av byggnaden. Förvaltaren kontrolleras på föreningsstämman och genom revisorer. Delägarna skulle dock få ett minimerat inflytande i föreningen och det skulle saknas en tydlig motpart till förvaltningsbolaget. Den andra modellen, VD-förvaltning, innebär att styrelsen ger en förvaltare i uppdrag att ha hand om det operativa ansvaret på det sätt som en VD har ansvaret för ett bolag.

I promemorian görs även en uppskattning av vad det skulle kosta med extern förvaltning. Vanlig förvaltning, dvs. där man köper in en förvaltningstjänst som sköter förvaltningen i de flesta avseenden, men där styrelsen fortfarande har kvar både det beslutande och det operativa ansvaret, beräknas för en fastighet med 50 lägenheter uppgå till 150 000–200 000 kronor, eller 4 000 kronor per lägenhet och år. Arvodet för en styrelseförvaltning eller en VD-förvaltning skulle givetvis bli betydligt högre. Det talas om arvoden upp till 12 000 kronor per år och lägenhet, eller 1 000 kronor per månad om tjänsten innebär att ägaren av en ägarlägenhet slipper ansvaret för de gemensamma delarna av byggnaden. Detta är bara grova uppskattningar, men ger likväl en fingervisning om vilka belopp det kan handla om.

---

<sup>41</sup> Paulsson, 3D Property Rights – An Analysis of Key Factors Based on International Experience, s. 126 f.

<sup>42</sup> Ägarlägenheter – erfarenheter från fyra europeiska länder (PM från SABO/Ulrika Hägred) s. 18.

<sup>43</sup> Ljungkvist, Professionell förvaltning av ägarlägenheter och samfällighetsförening.

### 15.8.3 Överväganden

**Bedömning:** Det bör inte införas något krav på särskild förvaltare. Det är dock en fördel om möjligheten att anlita en förvaltare som sköter hela eller delar av förvaltningen lyfts fram tydligare i den praktiska hanteringen.

#### *Skäl för och emot krav på särskild förvaltare*

Vilka skäl finns det som motiverar att man inför ett krav på eller en möjlighet att ha en särskild förvaltare? Vad finns det för fördelar respektive nackdelar med en sådan lösning?

Inledningsvis kan konstateras att det i dagsläget inte finns något som hindrar att en samfällighetsförening anlitar ett förvaltningsföretag för t.ex. fastighetsskötsel eller annan förvaltning, dvs. köper den tjänsten. Så görs i många bostadsrättsföreningar. Där sker förvaltningen i stor utsträckning genom medverkan av företag och andra organisationer, t.ex. de centrala bostadsrättsorganisationerna. Det borde mot den bakgrunden kunna finnas ett intresse för att kommersiellt bedriva förvaltningsverksamhet även beträffande ägarlägenheter. Är den ursprungliga ägaren till byggnaden med ägarlägenheter (i omvandlingsfallet) ett fastighetsförvaltningsbolag, så är det väl mycket som talar för att det bolaget skulle vara intresserat av att sköta förvaltningen. Men med en sådan lösning kommer man ändå inte ifrån att delägarna måste engagera sig i föreningen och i en styrelse.

Ett skäl för att ha ett system med särskild förvaltare är att det skulle innebära att behovet för de enskilda delägarna att engagera sig i en styrelse och i föreningen skulle minska. Den enskilda delägaren skulle i större utsträckning kunna fokusera på det egna boendet och man skulle komma ifrån det kollektiva ägandet, som påminner om bostadsrätten. Det skulle därmed skilja ut ägarlägenheten från bostadsrätten, vilket vi tror att det finns ett stort värde i. Att äga en ägarlägenhet skulle bli ett mer renodlat boende, på samma sätt som när man äger annan fast egendom.

En förvaltare skulle tillgodose behovet av en lämplig organisation som har hand om den dagliga förvaltningen, som ett alternativ till en styrelse som kanske i många fall dessutom saknar kunskap om fastighetsförvaltning. Fördelen med att ha en särskild förvaltare är att det skulle garantera att de gemensamma delarna

sköts. Vid omvandlingar i det befintliga beståndet finns det risk för att gemensamhetsanläggningarna blir omfattande. Vid nybyggnation finns alltid möjligheten att anpassa byggnaden så att de gemensamma delarna blir så få som möjligt. Detta är av naturliga skäl inte möjligt i en befintlig byggnad. Detta gör att det kan komma att ställas högre krav på förvaltningen av en byggnad med omvandlade hyreslägenheter. I dag är det också vanligt med klander av stämmobeslut i samfällighetsföreningar och det har framkommit att beslut om uttaxering av bidrag sällan uppfyller de formella krav som finns. Detta innebär att beslutet inte kan ligga till grund för utmätning. Förvaltaren skulle ha kunskaper om fastighetsförvaltning och om vilka regler som gäller för samfällighetsföreningar. Han eller hon skulle visserligen inte kunna fatta några egna beslut om större renoveringar och liknande, men det dagliga underhållet skulle han eller hon sköta. En professionell förvaltare skulle även kunna bistå med rådgivning om underhållsåtgärder och liknande. En förvaltare skulle, utöver daglig skötsel och underhåll, även kunna förvalta föreningens kapital och ha hand om föreningens ekonomi, anlita hantverkare för underhållsåtgärder och sköta administration och förvaltning av byggnaden. Man kan även tänka sig att en förvaltare skulle få i uppdrag att sköta en ägares lägenhet som hyrs ut. Det skulle innebära stora fördelar såväl för ägaren som för hyresgästen, som skulle ha någon ”på plats” att vända sig till.

En nackdel med ett sådant system som vi skissar på här, och något som talar mot ett krav på förvaltare, är givetvis att det skulle innebära en kostnad för föreningen att anlita en professionell förvaltare. Beroende på omfattningen av förvaltarens uppdrag så kan kostnaderna bli relativt kännbara. Kostnaden i det enskilda fallet får givetvis ställas mot fördelarna. Det skulle dock innebära ytterligare en kostnad förknippad med ägandet av ägarlägenheter, vilka redan ofta uppfattas som dyra jämfört med bostadsrätter. En annan konsekvens av att anlita en särskild förvaltare är att delägarnas möjlighet till insyn i och inflytande över förvaltningen minskar i proportion till hur omfattande förvaltarens uppdrag är.

*För- och nackdelar med de olika förvaltningsalternativen*

Ovan har vi pekat på olika alternativa förvaltningslösningar: anlita förvaltningsbolag för att sköta det praktiska arbetet, styrelseförvaltning och VD-förvaltning. Vilka fördelar respektive nackdelar finns det med de olika alternativen?

Att anlita ett *förvaltningsbolag som sköter det praktiska arbetet*, på motsvarande sätt som många bostadsrättsföreningar gör, har den nackdelen att det ändå måste finnas en styrelse med delägare. En fördel är att det medger total insyn och fullständigt inflytande över förvaltningen, samtidigt som det ställer lite lägre krav på engagemang från delägarna i alla fall när det gäller den vardagliga förvaltningen. Det innebär också att den dagliga förvaltningen av fastigheten sker på ett professionellt sätt.

Det andra alternativet, *styrelseförvaltning*, innebär en total extern förvaltning. Det är extremfallet där förvaltaren utgör styrelsen. Förvaltaren rapporterar till stämman, som i sin tur fattar de beslut som förvaltaren sedan verkställer. Detta motsvarar det system som finns i Frankrike. Den absolut största fördelen med detta alternativ är att delägarna inte behöver engagera sig i föreningsarbetet och styrelsearbetet över huvud taget. Det blir ett renodlat boende. Det garanterar vidare en professionell förvaltning ur alla aspekter. Med en total extern förvaltning skiljer man på största möjliga sätt ut ägarlägenheter från bostadsrätter. Den stora nackdelen är givetvis att det är ett dyrt alternativ. Det innebär också att delägarna har begränsad insyn i och inflytande över förvaltningen. Nackdelarna minskar om en av delägarna är förvaltare.

Alternativ tre slutligen innebär att *förvaltaren är en av styrelsemedlemmarna* (vad som ovan kallas *VD-förvaltning*). Förvaltaren sköter styrelsens uppgifter rent faktiskt, i praktiken, men utgör en del av styrelsen. Fördelen med denna lösning är att det medför en professionell förvaltning och kräver mindre engagemang från delägarnas sida än det första alternativet. Det är vidare billigare än alternativ två och ger större möjlighet till insyn i och inflytande på förvaltningen. Nackdelen är att man ändå måste ha en styrelse och det kräver ett visst engagemang från delägarna. Det skulle emellertid minimera arbetet för styrelsen, samtidigt som delägarna ändå garanteras insyn genom övriga styrelsemedlemmar. Det är möjligt att det skulle vara lättare än det är i dag i t.ex. bostadsrättsföreningar att få personer att delta i styrelsearbetet om delägarna vet att arbetet är högst begränsat och att det finns någon



professionell att förlita sig på i styrelsen. Detta alternativ innebär också att det finns en möjlighet att direkt kontrollera förvaltarens arbete och att det finns en tydlig motpol till denne.

### *Överväganden*

Vi har i detta avsnitt lyft tanken på att ha en särskild förvaltare som sköter det praktiska arbetet i samfällighetsföreningen och även möjligheten att ha en förvaltare i stället för en styrelse, som skulle sköta styrelsens uppgifter. Syftet med detta är att visa på andra sätt att ordna förvaltningen av en samfällighetsförening med ägarlägenheter för att tydliggöra att det finns möjlighet att komma ifrån föreningsarbetet och kravet på engagemang i en förening för dem som så önskar. Redan i dag finns det enligt vår bedömning möjlighet att uppnå detta. I föreningens stadgar ska framgå hur styrelsen ska vara sammansatt och hur den ska utses. Det är alltså föreningen som fattar beslut i dessa frågor. Stadgarna ska dock godkännas av Lantmäteriet. Enligt SFL är det tillräckligt att en styrelse i en samfällighetsförening består av en ledamot. Ledamoten behöver inte heller vara medlem i samfälligheten. En ordning med en styrelse bestående av en enda medlem skiljer sig från den föreningstradition som finns och framstår nog för de flesta som främmande. Men möjligheten finns. Det får dock anses lämpligt, om det införs ett krav på särskild förvaltare, att ett sådant system styrs upp närmare.

Frågan är om det finns skäl att ha det som krav för samfälligheter med ägarlägenheter som delägare, att förvaltningen sköts av en särskild förvaltare. En annan fråga är om det i så fall alltid ska vara en professionell förvaltare eller om det ska räcka med att en av delägarna åtar sig uppdraget som förvaltare. Alternativet är att det införs en möjlighet för en delägare att begära att en förvaltare förordnas, på motsvarande sätt som i Tyskland. Ytterligare ett alternativ är att inte ändra dagens regelverk, som ger en möjlighet för de föreningar som vill att ha en särskild förvaltare.

Om det införs ett krav på förvaltare, eller till och med krav på professionell förvaltare, skulle det medföra kostnader, som i extremfallet kan bli mycket höga. Ett förvaltar krav skulle ha det goda med sig att det skulle skilja ut ägarlägenheter tydligare från bostadsrätter och renodla boendet. Ägarna skulle kunna befrias från att engagera sig i en samfällighetsförening, vilket säkert skulle

utgöra en stor fördel i mångas ögon. Likaså skulle en förvaltare garantera en professionell förvaltning. De boende riskerar inte att okunniga grannar sköter förvaltningen. Nackdelen är att det utgör ytterligare en kostnad för att äga en ägarlägenhet. En fördel med att ha ett krav på förvaltare, i stället för att bara, som i dag, ha en teoretisk möjlighet till det, är att då styrs systemet upp. Även om det i dag är möjligt rent lagtekniskt att ha en särskild förvaltare är det kanske så att denna möjlighet inte kommer att användas i praktiken på grund av osäkerhet kring hur ett sådant uppdrag skulle utformas och regleras.

Det finns en risk för att de extra kostnader som ett krav på förvaltare skulle innebära kan avskräcka personer från att köpa ägarlägenheter. Ägarlägenheter är redan förknippade med högre kostnader än bostadsrätter. Mot bakgrund av det och då det som vi ser det skulle vara möjligt för den förening som vill att redan med dagens regler ha en förvaltare, föreslår vi inte att det införs något krav på att det ska finnas en förvaltare. Särskilt när det gäller mindre föreningar framstår det inte heller som motiverat att kräva att en sådan förening ska skötas av en särskild förvaltare. Lösningen för det fallet skulle i så fall kunna vara att en av delägarna är förvaltare, vilket vanligen är fallet t.ex. i Frankrike.

Ett alternativ skulle kunna vara att lagstifta om en möjlighet för delägare att begära att en särskild förvaltare förordnas. Ett sådant beslut bör dock kräva en viss majoritet, med hänsyn till de kostnader som är förknippade med en sådan lösning. Det bör inte vara tillräckligt att bara en enskild delägare begär det. Som vi tidigare har varit inne på så bör det dock vara möjligt redan med dagens lagstiftning att, för det fall att en majoritet av delägarna vill ha en särskild förvaltare, besluta om detta på stämman. Det finns därför inte skäl att lagstifta om detta.

Eftersom en ordning med särskild förvaltare har en hel del fördelar anser vi emellertid att det är önskvärt om alternativet med en förvaltare som en del av styrelsen eller t.o.m. som ersättare för en vanlig styrelse lyfts fram tydligare. Detta kan kanske göras genom lantmäterimyndighetens försorg i samband med fastighetsbildningen för att bilda ägarlägenheter eller genom att förvaltningsbolagen uppmärksammar samfällighetsföreningar på denna möjlighet. Vi tror att det skulle vara en fördel för ägarlägenheten som boendeform. Om de gemensamma inslagen minskas skulle det kunna innebära att ägarlägenheten blir mer intressant som boendeform.

#### 15.8.4 Trappfastighet

Ett alternativ till samfälligheter och gemensamhetsanläggningar som förts fram i litteraturen<sup>44</sup> är att man bildar vad som där kallas *trappfastigheter* bestående av marken där byggnaden är belägen och de delar av byggnaden som inte är ägarlägenheter. Trappfastigheten skulle utgöra en egen fastighet som ägs och sköts av en professionell fastighetsförvaltare. Detta skulle vara ett sätt att minska det gemensamma åtagandet och minimera den gemensamma förvaltningen. Det skulle innebära att ägandet av en ägarlägenhet verkligen renodlas till ett ägande av just lägenheten och inte något kollektivt ansvar.

Det föreslagna systemet med trappfastigheter skulle fungera på följande sätt. Ändamålet för trappfastigheten skulle vara att tillgodose ägarlägenheternas behov av marken och dess anläggningar. Trappfastigheten skulle sköta driften av anläggningar som är nödvändiga för att tillgodose lägenheternas behov. En trappfastighet skulle alltså sakna ett egentligt självständigt ändamål. Trappfastigheten skulle åläggas att sköta förvaltningen av sin fastighet bestående av drift, underhåll och förbättringsarbeten och samtidigt ha rätt till ersättning från ägarlägenheterna. Det skulle ge möjlighet till avkastning, samtidigt som ansvaret är begränsat jämfört med att äga en hyresfastighet. En trappfastighet skulle öka ägarlägenheternas självständighet eftersom de inte skulle behöva ingå i något gemensamt förvaltningsorgan. Ägarlägenheterna och trappfastigheten skulle vara ömsesidigt beroende av varandra.

I samband med fastighetsbildningen kunde det åligga lantmäterimyndigheten att i förrättningsbeslutet precisera vad som åligger trappfastigheten respektive ägarlägenheterna. Dessa skyldigheter skulle följa fastigheterna oavsett ägare. Storleken på den ersättning som ska utgå till trappfastigheten bör bestämmas av parterna men kräva godkännande av lantmäterimyndigheten. Ett sådant avtal skulle kunna omförhandlas under ledning av lantmäterimyndigheten. Vederlaget kan bli olika stort beroende på om olika lägenheter kommer att utnyttja trappfastigheten olika mycket. Trappfastighetens rätt till betalning bör tillförsäkras genom viss legal panträtt i ägarlägenheterna. Om trappfastigheten missköter sina ålägganden bör ägarlägenheterna ha rätt att hålla inne betalningen. För att garantera att nödvändiga underhållsarbeten m.m. kan finansieras bör det vara obligatoriskt för trappfastigheten att fondera en viss del av vederlaget.

<sup>44</sup> Se Brattström, LÅGA. Lägenhet med äganderätt, s. 176 ff.

### 15.8.5 Överväganden

**Bedömning:** Det finns ett antal fördelar med att kunna bilda s.k. trappfastigheter som ett alternativ till gemensamhetsanläggningar vid bildandet av ägarlägenheter. I avsaknad av ett lämpligt system för att reglera rättigheter och skyldigheter mellan ägarlägenheterna och trappfastigheten anser vi att det för närvarande inte finns förutsättningar för att skapa ett system med trappfastigheter.

Syftet med en sådan reglering av de gemensamma delarna av fastigheten som systemet med trappfastigheter innebär skulle givetvis vara att minska det gemensamma ansvaret och att delägarna inte skulle behöva delta i ett föreningsliv och vara styrda av den föreningsbyråkrati som många upplever att gemensamhetsanläggningar och samfällighetsföreningar innebär. Om det i stället är möjligt att bilda trappfastigheter av de gemensamma delarna skulle ägarlägenheten som boendeform skilja ut sig på ett tydligt sätt från bostadsrätten och bostadsrättsföreningen. Det skulle vara ett sätt att bemöta argumentet mot ett boende i ägarlägenheter, nämligen att man ”inte kommer ifrån en förening”. Ägaren skulle helt kunna fokusera på det egna boendet. Genom att på så sätt separera ägandet av de gemensamma delarna av byggnaden från ägandet av själva lägenheterna skapas förutsättningar för ett ökat intresse för ägarlägenheten som boendeform.

Trappfastigheten skulle vara ett alternativ till gemensamhetsanläggning. I det enskilda fallet kan man komma fram till vilket som är den bästa lösningen. I samband med att ägarlägenheterna bildas skulle övriga delar av fastigheten bilda en egen fastighet eller annorlunda uttryckt skulle ägarlägenheterna urholka ursprungsfastigheten. Den ursprungliga fastighetsägaren skulle sedan kunna sälja den fastigheten eller välja att behålla den och förvalta den själv. Om en fastighetsägare efter en omvandling kvarstår som ägare till ett antal ägarlägenheter, så kan det i många fall vara en bra lösning att denne även förvaltar de gemensamma delarna av fastigheten. För de kvarvarande hyresgästerna skulle det innebära att skillnaden mot före omvandlingen blir än mindre. Det skulle också i de fallen kunna innebära en god förvaltning av de delar av byggnaden som utgör trappfastigheten.

Finns det då några nackdelar med trappfastigheter? Ur fastighetsbildningssynpunkt kan anföras att en sådan fastighet möjligen skulle avvika från vad man normalt sett anser vara en lämplig fastighet, eftersom fastigheten inte skulle ha något självständigt existensberättigande.<sup>45</sup> Men en fastighetsbildning som leder till att en byggnad delas upp i ägarlägenheter och en trappfastighet skulle vara möjlig med dagens lagstiftning. Att på det sättet organisera samverkan avviker dock från vad som gäller i andra länder. Där är det så, i vart fall i samtliga de fall som vi har stött på av de länder som har motsvarande system som vi för ägarlägenheter, att ägandet av en ägarlägenhet består av två delar: en privat del (själva lägenheten) och en gemensam del, dvs. en andel i de gemensamma delarna av fastigheten. Dessa delar går inte att separera.

En nackdel med att lösa samverkan genom en trappfastighet är att ägarna till lägenheterna skulle få ett minskat inflytande över förvaltningen av byggnaden och mindre möjlighet att påverka de gemensamma delarna i fråga om skötsel och underhåll. Man skulle till och med kunna gå så långt som att säga att ägarlägenhetsägarna är helt berövade möjligheten att påverka hur trappfastigheten sköts. Det är också en av de största farhågorna kring ett system med trappfastigheter: vad händer om trappfastigheten inte sköts? Om ägarlägenhetsägarna ges behörighet att ansöka om särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen (1977:792) så skulle det kunna vara ett sätt att skapa åtminstone den möjligheten för ägarlägenhetsägarna att komma till rätta med misskötsel eller vanvård. Men hur attraktiva skulle ägarlägenheterna vara i ett hus satt under särskild förvaltning? Det är nog tveksamt om det ens skulle vara möjligt att sälja en ägarlägenhet i ett sådant fall. I vart fall är det nog så att värdet på en sådan ägarlägenhet inte är särskilt högt. Det skulle kunna innebära en ekonomisk risk för den enskilde att köpa en lägenhet i en byggnad med en trappfastighet. Det är ett faktum som minskar attraktiviteten i ett sådant upplägg.

En trappfastighet skulle vidare innebära relativt höga kostnader för ägarlägenhetsägarna. Ersättningen till ägaren av trappfastigheten skulle kunna uppgå till betydande belopp. Som vi tänker oss

---

<sup>45</sup> Här kan man dock jämföra med ett fall där en fastighet har bildats vars enda ändamål är att tjäna som garage åt två andra fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning. Fastigheten har i sin helhet upplåtits för gemensamhetsanläggningen och de enda utrymmen som undantagits från gemensamhetsanläggningen har i stället upplåtits med servitutsrätt till förmån för samma två fastigheter som deltar i anläggningen. Fastigheten har alltså inte någon självständig existens, utan tas i anspråk i sin helhet av belastningarna (se Lewenhaupt, Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning, s. 56 och 117).

det skulle emellertid trappfastigheten vara ett alternativ till en eller flera gemensamhetsanläggningar. Det skulle alltså vara upp till sökanden – antingen den ursprungliga fastighetsägaren själv eller denne tillsammans med ägarna av ägarlägenheterna – att i det enskilda fallet besluta vilken form av samverkan man vill ha. I flera fall skulle säkert de inblandade parterna godta de kostnaderna i utbyte mot att inte behöva bekymra sig om några gemensamma delar av fastigheten.

En stor svårighet i fråga om trappfastigheter är hur rättigheter och skyldigheter mellan ägarlägenheterna å ena sidan och trappfastigheten å andra sidan ska regleras. En ägarlägenhet måste tillförsäkras tillgång till gemensamma anläggningar, för att lägenheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Tillgången måste vara rättsligt tryggad. Det räcker inte med att lägenheten rent faktiskt har eller kan antas få tillgång till de anordningar den behöver. Det är därför inte tillräckligt att ägarlägenhetsägarna träffar avtal med trappfastighetens ägare om tillgång till olika anläggningar i byggnaden. Sådana avtal kan sägas upp och det går inte att garantera att avtalet gäller för en ny ägare av ägarlägenheten eller trappfastigheten. De sätt som i dag finns för att reglera fastighetsanknutna rättigheter är antingen genom servitut eller genom en eller flera gemensamhetsanläggningar. Servitutsformen är av olika skäl inte möjlig att använda i det här fallet. Främst handlar det om att servitut inte kan förenas med en skyldighet för ägaren av den tjänande fastigheten att fullgöra *positiva prestationer*, dvs. svara för driften av en anläggning eller, i fråga om fastighetsbildningsservitut<sup>46</sup>, underhåll (se 7 kap. 1 § FBL och 14 kap. 1 § JB). Sådana frågor skulle därför behöva lösas genom avtal mellan ägaren av trappfastigheten och ägarna av ägarlägenheterna. Avtal mellan ägarna är, som vi har konstaterat ovan, inte en lämplig lösning. Vidare skulle anledningen till att skapa trappfastigheter vara att slippa gemensamhetsanläggningar. Med andra ord kräver ett system med trappfastigheter att det skapas en ny form av fastighetsanknuten rättighet.

Idén om trappfastigheter har många fördelar. Det kan vara ett tilltalande sätt att reglera samverkan kring ägarlägenheter. För att rättigheter och skyldigheter mellan ägarlägenheterna och trappfastigheten ska kunna regleras på ett bra och rättssäkert sätt krävs

---

<sup>46</sup> Fastighetsbildningsservitut bildas av lantmäterimyndigheten vid en förrättning, till skillnad från avtalsservitut som uppkommer genom avtal mellan olika parter. I avsnitt 16.4 redogör vi närmare för regleringen av bl.a. servitut och de olika servitutsformerna.

det dock att det skapas ett helt nytt institut. Vi anser att det skulle föra för långt att inom ramen för den här utredningen skapa ett sådant system. Man kan också ifrågasätta om det finns fog för att föra in ytterligare ett institut, jämte servitut och gemensamhetsanläggningar, bara för en viss samverkanssituation. Till det kommer problemet med ägarlägenhetsägarnas bristande inflytande över trappfastighetens förvaltning som vi har redogjort för ovan. Det skulle kunna medföra att intresset för att köpa och äga en ägarlägenhet i en byggnad med trappfastighet blir svagt. Vi anser därför att det inte finns förutsättningar för att införa en möjlighet att bilda trappfastigheter.

## 16 Övrig lagstiftning som rör ägarlägenheter

### 16.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel

Vi har tidigare (kapitel 14) gått igenom den lagstiftning om ägarlägenheter som rör fastighetsbildningen, dvs. villkoren för att bilda ägarlägenheter, och föreslagit vissa ändringar. Vi har även (kapitel 7) föreslagit en ändring i villkoren för tredimensionell fastighetsbildning. I detta kapitel fortsätter vi uppföljningen av den tidigare ägarlägenhetsreformen. Vi undersöker om det finns några brister i annan lagstiftning som rör ägarlägenheter och om ett omvandlingsförfarande kräver andra ändringar i dagens regler.

Liksom när det gäller bestämmelserna om fastighetsbildning ska enligt direktiven utgångspunkten vara att samma regler som gäller för ägarlägenheter generellt ska gälla även för ägarlägenheter som har tillkommit genom omvandling av hyreslägenheter. Det ingår dock även i uppdraget att, om det krävs eller bedöms lämpligt för att uppnå likformighet, föreslå ändringar av de nuvarande reglerna.

I detta kapitel behandlar vi först de *grannelagsrättsliga* reglerna och frågan om det finns behov av ytterligare åtgärder i vissa avseenden. Vi tittar särskilt på frågan om störningar i boendet och frågan om rätt till tillträde till ägarlägenheter. Därefter behandlar vi reglerna om *uthyrning* och *pantsättning* av ägarlägenheter. När det gäller reglerna om *överlåtelse* av ägarlägenheter har vi tidigare (kapitel 8–11) föreslagit särskilda regler som ska gälla för överlåtelse av ägarlägenheter som omvandlats från hyreslägenheter. Eftersom vi även ska göra en översyn av nuvarande regler, så kommer vi emellertid även att kort beröra frågan om överlåtelse av ägarlägenheter generellt. Avslutningsvis behandlar vi även frågan om *servituts* och *nyttjanderätters* ställning efter en omvandling samt några *exekutionsrättsliga frågor*.



## 16.2 Störningar i boendet

### 16.2.1 Nuvarande grannelagsrättsliga regler

#### *Inledning*

Utgångspunkten är att de allmänna regler om grannelagsrätt, dvs. rättsförhållandet mellan grannar, och miljöskydd som gäller för andra fastigheter även gäller för ägarlägenheter. Ägarlägenheter är, liksom andra tredimensionella fastigheter, på grund av sin karaktär i stor utsträckning beroende av andra fastigheter. Mot denna bakgrund slog regeringen vid införandet av reglerna om ägarlägenheter fast att behovet av en ändamålsenlig miljö- och grannelagsrättslig reglering för ägarlägenheter är stort.<sup>1</sup> I såväl jordabalken som miljöbalken och även i andra lagar finns bestämmelser som har till syfte att reglera rättsförhållandet mellan grannar och skydda människor från verksamheter och åtgärder som kan orsaka skador eller olägenheter för människors hälsa eller miljön.

#### *Jordabalken*

I 3 kap. JB finns regler om rättsförhållandet mellan grannar. Den allmänna principen att var och en vid nyttjandet av sin eller annans fasta egendom ska ta skälig hänsyn till omgivningen slås fast i 3 kap. 1 §. I 3 kap. 6–8 §§ finns särskilda grannelagsrättsliga regler för tredimensionella fastigheter. Dessa avser krav på skyddsåtgärder vid bygnadsarbeten (6 §) och rätt till tillträde till annan del av byggnaden vid utförande av bygnadsarbete (7 §). För att motverka vanvård finns en bestämmelse som innebär att bl.a. de som äger en ägarlägenhet är skyldiga att avhjälpa sådana brister som riskerar att orsaka en inte obetydlig skada på andra delar av anläggningen (byggnaden). Ägaren ska se till att bristerna avhjälpas så att det inte längre föreligger någon sådan risk. Om ägaren till den bristfälliga anläggningsdelen inte gör det kan ägaren till den ”hotade” anläggningsdelen försöka tvinga fram åtgärderna genom att vända sig till domstol. Ägaren av den del av anläggningen som riskerar att skadas har vidare rätt att vidta åtgärder för att undanröja risken för skada och har rätt till ersättning för kostnader som han eller hon orsakats till följd av detta (8 §).

I samband med att möjligheten att bilda ägarlägenheter tillkom, infördes även en särskild bestämmelse i 3 kap. 11 §, som tar sikte på

---

<sup>1</sup> Prop. 2008/09:91 s. 76.

störningar mellan ägarlägenheter eller andra tredimensionella fastigheter och andra fastigheter. Mot bakgrund av att lagstiftningen om ägarlägenheter skulle komma att medföra en större närhet mellan bostadsfastigheter än som hittills hade varit fallet ansåg regeringen att det borde införas kompletterande civilrättsliga bestämmelser om störningar. Regeringen hänvisade till bostadsrättslagen och de särskilda regler som gäller i fråga om störningar vid användandet av bostadsrättslägenheter.<sup>2</sup> I BRL föreskrivs att när en bostadsrättshavare använder lägenheten, ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset (7 kap. 9 § första stycket BRL).

Regeringen drog slutsatsen att omfattningen av störningar ägarlägenheter emellan naturligtvis inte kunde bedömas på förhand, men att det i det hänseendet inte fanns skäl att räkna med några större avvikelser från vad som gäller beträffande bostadsrättslägenheter. Enligt regeringens bedömning var de dåvarande civilrättsliga reglerna inte tillräckliga för att motverka störningar, med tanke på den stora närhet mellan bostadsfastigheter som den nya lagstiftningen om ägarlägenheter innebar, därav behovet av kompletterande civilrättsliga bestämmelser. En sådan infördes sedan i 3 kap. 11 §. Paragrafen behandlar sådana störningar i boendet som kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö. Bestämmelsen är utformad efter modell av 7 kap. 9 § BRL. Den bestämmelsen överensstämmer i sin tur i allt väsentligt med vad som gäller för hyresrätter (se 12 kap. 25 §). En fastighetsägare ansvarar för störningar m.m. även när dessa inte orsakas av ägaren själv utan av någon annan person om ägaren har gett denne tillträde till sin del av anläggningen. En fastighetsägare som åsidosätter sina skyldigheter i detta avseende kan föreläggas av domstol att se till att störningen upphör. Föreläggandet kan förenas med vite. Rätten att åberopa bestämmelsen i paragrafen tillkommer ägarna till de fastigheter som påverkas av störningarna. Även en samfällighetsförening har rätt att föra talan mot en fastighetsägare om störningar m.m. som denne ansvarar för i förhållande till en medlem i föreningen.

---

<sup>2</sup> A. prop. s. 79.

*Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter*

Samtidigt som reglerna om ägarlägenheter och 3 kap. 11 § JB tillkom, infördes ytterligare en ordningsbestämmelse i 19 a § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL). Även denna bestämmelse utformades efter mönster av BRL. Bestämmelsen ger en samfällighetsförening, som förvaltar en gemensamhetsanläggning, möjlighet att i stadgarna besluta om ordningsregler i syfte att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. I likhet med vad som gäller enligt bostadsrättslagen ansvarar en medlem för att också andra personer (familjemedlemmar, gäster, inneboende m.fl.) följer reglerna. Föreningen kan vidta rättsliga åtgärder – väcka talan om vitesföreläggande – mot en medlem som åsidosätter sina skyldigheter. Någon möjlighet att i stadgarna besluta om ordningsregler i fråga om användningen av själva ägarlägenheten finns dock inte. I propositionen pekade man även på att det inte finns något hinder mot att enskilda lägenhetsägare sinsemellan träffar avtal om förhållningsregler för en ägares användning av sin enskilda lägenhet. Detta följer av allmänna principer.<sup>3</sup>

*Miljöbalken*

Även miljöbalken (MB) innehåller en rad bestämmelser som syftar till att skydda människors hälsa och miljön från skador. Alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön (2 kap. 3 § första stycket). I vissa fall får en verksamhet över huvud taget inte komma till stånd (2 kap. 9 och 10 §§). För viss miljöfarlig verksamhet gäller tillstånds- och anmälningsplikt (9 kap. 6 §). Av miljöbalken följer vidare att bostäder ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur (9 kap. 9 §). En granne som drabbas av skada kan i viss utsträckning kräva skadestånd (se 32 kap.). Även andra sanktioner kan tillgripas mot en störande verksamhet, såsom förbud vid vite. I vissa situationer kan det även bli aktuellt med en tillämpning av straffbestämmelser (se 29 kap.).

---

<sup>3</sup> A. prop. s. 84.

*Plan- och bygglagen (2010:900)*

Plan- och bygglagen (PBL) innehåller föreskrifter om att byggnader och tomter ska skötas. En byggnad ska hållas i vårdat skick och underhållas (8 kap. 14 §). Bestämmelsen avser både yttre och inre underhåll. Det är byggnadens ägare som har ansvaret för att underhållsskyldigheten fullgörs. Om ägaren eftersätter underhållet, kan byggnadsnämnden förelägga denne att vidta nödvändiga åtgärder (se 11 kap. 19 §). Byggnadsnämnden har också möjlighet att under vissa förutsättningar uppdra åt en sakkunnig person att utreda behovet av underhållsåtgärder (11 kap. 18 §). Bestämmelsen är tillämplig på alla byggnader.<sup>4</sup>

Även *en tomt* ska hållas i vårdat skick. Den ska också skötas så att risken för olycksfall begränsas och så att betydande olägenheter för omgivningen och för trafiken inte uppkommer (8 kap. 15 §).

*Bostadsförvaltningslagen (1977:792)*

En fastighet med bostadslägenheter som hyrs ut eller kan hyras ut kan sättas under särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen om den missköts. Fastigheten ska uppfylla de krav som bostadshyresgästerna har rätt att ställa i fråga om sundhet, ordning och skick. Gör den inte det och fastighetens brister beror på att fastighetsägaren har eftersatt fastighetens underhåll eller på annat sätt förvaltat fastigheten på ett sätt som inte är godtagbart för bostadshyresgästerna, får hyresnämnden på ansökan av kommunen eller en hyresgästorganisation sätta fastigheten under särskild förvaltning.

Beroende på hur allvarliga bristerna är kan hyresnämnden antingen ålägga fastighetsägaren att överlämna förvaltningen till särskild förvaltare (förvaltningsåläggande) eller ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare (tvångsförvaltning). För att det ska bli aktuellt med tvångsförvaltning krävs att bristerna i förvaltningen är av allvarligt slag eller att det kan antas att ett förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att uppnå en godtagbar förvaltning.

---

<sup>4</sup> Didón m.fl., Plan- och bygglagen (version den 1 juli 2013, Zeteo) kommentaren till 8 kap. 14 § PBL.

### 16.2.2 Sanktioner vid störningar i boendet

En fråga som regeringen diskuterade vid införandet av reglerna om ägarlägenheter var vilken *sanktion* som borde kunna tillgripas mot en fastighetsägare som stör andra i byggnaden. Utredningen hade stannat för att föreslå att allmän domstol skulle kunna ålägga en ansvarig lägenhetsägare och medlemmarna i dennes hushåll att flytta. Om avflyttning sedan inte skedde på frivillig väg, skulle avhysning genom Kronofogdemyndighetens försorg kunna tvingas fram.<sup>5</sup> Åtskilliga remissinstanser kritiserade förslaget och regeringen bedömde att det inte borde genomföras. Enligt regeringens mening skulle en lämpligare lösning vara att en ansvarig ägare kunde *föreläggas* av allmän domstol att *vid vite* se till att störningarna upphör. Avslutningsvis konstaterade regeringen att det knappast kunde garanteras att nuvarande regler tillsammans med de kompletterande regler som föreslogs skulle vara tillräckliga för att komma till rätta med samtliga störningar i de aktuella fallen, något som också flera remissinstanser hade ifrågasatt. Därför fanns det enligt regeringen skäl att noga följa utvecklingen och i samband med den framtida utvärderingen av reglerna om ägarlägenheter undersöka om det finns behov av ytterligare åtgärder.<sup>6</sup>

### 16.2.3 Överväganden

**Bedömning:** De nuvarande reglerna för att komma till rätta med störningar är tillräckliga.

När det gäller att bedöma om de nuvarande reglerna är tillräckliga för att komma till rätta med störningar i boendet, är det återigen så att antalet ägarlägenheter gör att det knappast finns något underlag för att bedöma huruvida nuvarande reglering är tillräcklig. Frågan har aldrig, såvitt vi vet, ställts på sin spets. Det är alltså inte möjligt att nu göra en sådan uppföljning som regeringen nämnde i samband med ägarlägenhetsreformen utan underlaget för bedömningen är detsamma nu som då. Farhågor har dock i olika sammanhang förts fram om att det med dagens regelsystem kan vara svårt att få störningar att upphöra eftersom det inte finns någon sanktion som innebär att den ansvariga lägenhetsägaren kan tvingas att flytta.

<sup>5</sup> SOU 2002:21 s. 194 f. och 237.

<sup>6</sup> Prop. 2008/09:91 s. 79 f.

Behovet av hänsyn grannar emellan i ett flerbostadshus är likartat oberoende av upplåtelseform. Jämför man med andra boendeformer i flerbostadshus, som hyresrätt och bostadsrätt, så finns det för dessa boendeformer regler som gör det möjligt att bli av med en granne som stör. En hyresrätt kan förverkas och en hyresvärd kan ha rätt att säga upp hyresavtalet i förtid bl.a. till följd av störningar i boendet eller om lägenheten vanvårdas (se 12 kap. 42 § första stycket 6 och 46 § första stycket 2 JB). Nyttjanderätten till en bostadsrätt kan bl.a. av samma skäl förverkas (se 7 kap. 18 § BRL). En ägarlägenhet omfattas av bostadsförvaltningslagens regler, vilket innebär att om den vanvårdas kan reglerna om tvångsförvaltning bli aktuella.

I såväl Norge som Danmark kan misskötsel eller allvarlig vanvård av en ägarlägenhet få till följd att ägaren inte får bo kvar i lägenheten. I Danmark kan ägaren åläggas att flytta. Det finns dock ingen möjlighet att tvinga denne att sälja lägenheten. Bakgrunden till bestämmelsen är synpunkten att lägenhetsägarna bor så tätt inpå varandra att vanliga, grannelagsrättsliga regler inte är tillräckliga, utan det krävs en regel som mer motsvarar reglerna i hyresförhållanden. Man har ansett det nödvändigt att ha en sådan regel för att ge ägarlägenhetsföreningen en effektiv möjlighet att bli av med någon som stör, detta trots att den utgör ett betydande ingrepp i den misskötandes äganderätt.<sup>7</sup> I Norge kan ägaren vråkas och även tvingas att sälja sin eierseksjon. Det krävs dock relativt mycket för att en ägare ska kunna fräntas sin äganderätt.<sup>8</sup> Här ska dock noteras att systemet för eierseksjoner skiljer sig från det danska och svenska systemet då det norska systemet bygger på en samäganderätt till byggnad och mark och en bruksrätt till en viss lägenhet.

Man kan argumentera för att motsvarande regler kan behövas även i Sverige och att det bör införas bestämmelser som gör det möjligt att tvinga en ägare som stör att flytta från lägenheten. En sådan möjlighet skulle kunna förenas med en skyldighet för personen i fråga att sälja lägenheten. 2000 års ägarlägenhetsutredning föreslog, som noterats tidigare, att en domstol på ansökan av samfällighetsföreningen skulle kunna ålägga den som stör att flytta. Förslaget kritiserades emellertid av åtskilliga remissinstanser. Kritiken gällde bl.a. förslaget att den ansvariga lägenhets-

<sup>7</sup> Se 8 § ejerlejlighedsloven och Blok, Ejerlejligheder, s. 193.

<sup>8</sup> Se 26 och 27 §§ lov om eierseksjoner och Hagen m.fl., Eierseksjonsloven. Kommentartutgåve, s. 248.

ägaren skulle kunna åläggas att flytta men inte i övrigt kunna berövas rätten till sin lägenhet. I detta sammanhang måste dock egendomsskyddet enligt regeringsformen och Europakonventionen<sup>9</sup> beaktas. Någon möjlighet att tvinga en villaägare som stör grannarna att flytta från eller sälja villan finns inte och framstår som främmande för vårt rättssystem. Å andra sidan måste egendomsskyddet ställas i relation till den speciella situation som ett boende i flerbostadshus innebär, där utsattheten är större vid störningar än i andra typer av ägda boenden. Underlaget för bedömningen har dock inte ändrats sedan regeringen tog avstånd från ett förslag om att införa en möjlighet att tvinga en lägenhetsägare som stör att flytta.

Det finns alternativa lösningar att fundera över när det gäller att komma till rätta med störningar i ett hus med ägarlägenheter. För att en lösning ska vara verkningsfull måste den dock utformas så att den är mycket ingripande för den enskilde (sannolikt på ett sådant sätt att den kommer i konflikt med egendomsskyddet). I detta sammanhang måste också beaktas att det trots allt finns regler i dag som har ansetts tillräckliga för att komma till rätta med störningar. Vår sammanfattande bedömning är därför att det inte finns skäl att införa ytterligare regler avseende störningar när det gäller ägarlägenheter eller att ändra de befintliga reglerna.

## 16.3 Rätt till tillträde till ägarlägenheter

### 16.3.1 Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete

#### *Tillträdesrätt enligt bostadsrättslagen*

Enligt bostadsrättslagen har företrädare för bostadsrättsföreningen rätt att få komma in i en lägenhet när det behövs bl.a. för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för eller har rätt att utföra. Om bostadsrättshavaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning (7 kap. 13 § BRL).

---

<sup>9</sup> Se vidare om egendomsskyddet i avsnitt 7.3.2.

### *Nuvarande regler för ägarlägenheter*

För ägarlägenheter finns det inte någon motsvarande tillträdesrätt som den som finns i BRL.

En ägare av en del av en anläggning som är uppdelad mellan flera tredimensionella fastigheter har rätt att få tillträde till andra delar för utförande av byggnadsarbete på *sin* del av anläggningen (se 3 kap. 7 § JB), men inte för att utföra arbete t.ex. i någon annans lägenhet. När reglerna om ägarlägenheter infördes uppmärksammades frågan om rätt till tillträde till en ägarlägenhet i samband med tillsyn av eller arbete på stamledningar eller liknande anordningar.

I propositionen pekade regeringen på möjligheten till särskild handräckning enligt 4 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning när tillträde vägras till fast egendom, t.ex. för utförande av arbete på fastigheten eller för besiktning eller liknande, om ägaren eller annan innehavare enligt lag eller avtal är skyldig att tåla detta. Regeringen påpekade att det är viktigt att lantmäterimyndigheten uppmärksammar dessa frågor och beslutar om rättigheter i behövlig omfattning. Någon särskild reglering ansågs dock inte vara nödvändig för de då aktuella fallen.<sup>10</sup>

#### 16.3.2 Överväganden och förslag

**Förslag:** En företrädare för samfällighetsföreningen ska ha rätt att få komma in i en ägarlägenhet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Om ägarlägenhetsägaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Är ägarlägenheten uthyrd är hyresgästen skyldig att ge föreningen tillträde till lägenheten.

De nuvarande reglerna om ägarlägenheter gäller i princip nybyggnation. Omvandlingar kommer att ske i befintliga byggnader, som kanske i vissa fall är i dåligt skick eller som i vart fall kan ha andra behov av renoveringar eller reparationer än nybyggda lägenheter. Även nuvarande byggnader med ägarlägenheter kommer givetvis så

<sup>10</sup> Prop. 2008/09:91 s. 85 ff.



småningom att ställas inför diverse renoveringsbehov. Det är av stor vikt såväl för samfällighetsföreningen som för de andra ägarlägenhetsägarna att man kan få tillträde till enskilda lägenheter för att kunna utföra renoveringar. Samfällighetsföreningen har samma rättigheter och skyldigheter som en fastighetsägare i fråga om den egendom som föreningen förvaltar. I det ligger bl.a. att föreningen ska åtgärda brister på anläggningarna. När en gemensamhetsanläggning inrättas anses det följa av skyldigheten att förvalta anläggningen att samfällighetsföreningen har rätt till tillträde till anläggningen. Men det finns inte någon lagreglering om detta.

Man kan argumentera för att det tydligt bör framgå av lag att det finns en tillträdesrätt, motsvarande den som finns för bostadsrättsföreningar. Å andra sidan finns det, som regeringen pekade på i det tidigare lagstiftningsärendet, möjlighet att få tillträde till en fastighet även om ägaren vägrar. Men det kräver förmodligen att man i lantmäteriförretningen har beslutat om erforderliga servitut, vilket i sig framstår som ett relativt komplicerat arbete, alternativt att samfällighetsföreningen har avtalat med ägarlägenhetsägarna om rätt till tillträde till lägenheterna, något som kanske inte alla går med på.

Enligt vår mening är det viktigt att föreningen har möjlighet att gå in i en lägenhet för att kunna utföra arbete på de anläggningar som föreningen förvaltar. En tillträdesrätt skulle visserligen kunna ses som ett intrång i den enskildes äganderätt. Samtidigt framstår det som särskilt angeläget att rätten till tillträde garanteras när det gäller flerbostadshus. Situationen skiljer sig i det avseendet ganska väsentligt från förhållandena vid annan fast egendom. Där är behovet av att få tillträde till annans egendom oftast betydligt mindre. En jämförelse bör snarast göras med förhållandena för bostadsrätter och bostadsrättsföreningens möjligheter att få tillträde till en lägenhet för att kunna underhålla egendom som föreningen ansvarar för. Därför föreslår vi att det införs en bestämmelse som ger samfällighetsföreningen rätt att få tillträde till en ägarlägenhet för tillsyn av eller för att utföra arbete på anläggningar som föreningen förvaltar. Är lägenheten uthyrd ska hyresgästen på motsvarande sätt vara skyldig att låta föreningen komma in i lägenheten.

En närbesläktad fråga är vilken rätt föreningen har att *vidta åtgärder* i en lägenhet. Ett stambyte kan innebära att föreningen måste göra ingrepp även i egendom som tillhör ägarlägenheten.

Enligt allmänna principer har föreningen då en återställandeskyldighet. Den som utför eller låter utföra byggnadsarbete är också normalt skyldig att vidta och bekosta nödvändiga skyddsåtgärder (3 kap. 5–6 §§ JB). Men man kan även tänka sig att det måste vidtas mer långtgående åtgärder som ett led i en renovering av hela byggnaden. En bostadsrättsförening har under vissa omständigheter, förutom rätt till tillträde till en lägenhet, möjlighet att göra ingrepp i en bostadsrättshavares lägenhet (se 9 kap. 15–18 §§ BRL). Det som talar för att ha en motsvarande reglering för ägarlägenheter är att det även i det fallet rör sig om lägenheter i flerbostadshus och att intresset av att kunna vidta åtgärder som berör även andras egendom är större än vad som normalt är fallet i fråga om fast egendom. Samtidigt kan man inte komma ifrån att ett sådant ingrepp i en lägenhet utgör intrång i den enskildes rådighet över sin egendom. Tillträdesrätten är en annan fråga eftersom det där handlar om att föreningen ska garanteras åtkomst till anläggningar som den har en skyldighet att sköta.

Man kan hävda att en ägarlägenhetsägare bör ha större möjligheter att själv påverka vad som ska ske med hans eller hennes lägenhet och att ägaren i större utsträckning än en bostadsrättshavare bör kunna påverka i frågor som innebär att rådigheten över egendomen inskränks. Vi anser därför att det inte finns skäl att ge föreningen en lagstadgad rätt att mot en ägarlägenhetsägars vilja vidta mer ingripande åtgärder i hans eller hennes lägenhet.

### 16.3.3 Fastighetsägarens rätt till tillträde till uthyrd ägarlägenhet i samband med försäljning

**Förslag:** En hyresgäst ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas när hyresvärden (fastighetsägaren) har för avsikt att sälja den.

Enligt 12 kap. 26 § JB har en hyresvärd rätt till tillträde till en lägenhet för att visa den när hyresavtalet har sagts upp. Hyresgästen är då skyldig att låta den visas på lämplig tid.

En motsvarande bestämmelse finns i bostadsrättslagen. En bostadsrättshavare är skyldig att låta lägenheten visas på lämplig tid när bostadsrätten ska tvångsförsälas eller när bostadsrättshavaren har av sagt sig bostadsrätten (7 kap. 13 § första stycket BRL).

Bestämmelsen i 12 kap. JB (hyreslagen) gäller enbart visning när lägenheten är ledig. Den gäller inte när hyresvärden avser att sälja fastigheten. I den situationen får hyresvärden försöka träffa en överenskommelse med hyresgästerna om tillträde för visning.<sup>11</sup>

När det gäller ägarlägenheter i nyproduktion har den fastighetsägare som avser att sälja ägarlägenheten i vissa fall möjlighet att säga upp hyresgästen. Men när det gäller omvandlade hyreslägenheter är situationen annorlunda. Hyresgästen har kvar sitt besittningsskydd oförändrat även efter omvandlingen. Det kan alltså bli så att fastighetsägaren vill eller måste sälja lägenheten medan hyresgästen bor kvar. Hyresavtalet kan inte sägas upp på grund av att ägaren önskar sälja lägenheten. Om hyresgästen inte kan eller vill köpa lägenheten, måste den utbudas på den allmänna marknaden. För att en försäljning ska kunna genomföras krävs det att fastighetsägaren kan visa lägenheten för tänkbara spekulanter.

Så som bestämmelsen i hyreslagen nu är utformad omfattar den inte en rätt till tillträde för fastighetsägaren i en försäljningssituation. Vi föreslår därför att det görs ett tillägg i bestämmelsen om hyresvärdens tillträdesrätt som ger fastighetsägaren rätt till tillträde i samband med en försäljning av lägenheten, på samma villkor som i dag gäller när en lägenhet ska visas efter det att hyresavtalet har sagts upp. Något annat skulle innebära att fastighetsägaren i princip inte har möjlighet att sälja lägenheten. Han eller hon skulle få förlita sig på möjligheten att komma överens med hyresgästen om visning av lägenheten, vilket kanske inte alltid är genomförbart. Fastighetsägarens intresse av att kunna sälja lägenheten måste i det här fallet ges företräde framför de eventuella olägenheter en tillträdesrätt skulle kunna innebära för hyresgästen.

## 16.4 Några andra grannelagsrättsliga frågor

### 16.4.1 Tvister i samband med skador i byggnader med ägarlägenheter

**Bedömning:** Tvister i samband med skador bör kunna hanteras inom ramen för nuvarande lagstiftning.

<sup>11</sup> Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar (version den 1 januari 2013, Zeteo), kommentaren till 12 kap. 26 § jordabalken.

Utredningen har också uppmärksammat på att det är relativt vanligt med tvister i bostadsrättsföreningar som rör frågan om det är föreningen eller bostadsrättshavaren som ansvarar för en viss skada, t.ex. en vattenskada, och att detta är något som kanske skulle behöva regleras närmare i fråga om ägarlägenheter där liknande problem skulle kunna uppstå. En sak som skiljer ägarlägenheten från bostadsrätten är dock att när en ägarlägenhet bildas ska det i förrättningsbeslutet anges hur lägenheten avgränsas och vad som ingår i en viss lägenhet respektive är gemensam egendom. Lantmäteriets informationspromemorior om ägarlägenheter<sup>12</sup> innehåller anvisningar om registrering av ägarlägenheter och hur avgränsningen av ägarlägenheter bör redovisas i förrättningshandlingarna. Där pekar man särskilt på att det är av stor vikt att det klart framgår vad som ingår i ägarlägenheten och att någon tveksamhet om var ägarlägenhetsägarens äganderätt och ansvar tar vid inte får finnas. Det anges vidare att det bör finnas en beskrivning av avgränsningen mellan vilken egendom som ingår i ägarlägenheten och vilken som utgör en samfällighet eller en gemensamhetsanläggning när det gäller t.ex. vattenledningar och elektriska system. Denna avgränsning skulle kunna underlätta uppgiften att slå fast vem som bär ansvaret i en skadesituation.

#### 16.4.2 Ska den som åtgärdar brister i någon annans ägarlägenhet få panträtt i den?

**Bedömning:** Det bör inte införas bestämmelser om legal pant­ rätt för en fordran som uppkommer till följd av att en person har åtgärdat en brist i en närliggande lägenhet.

En lägenhetsägare har rätt till ersättning för kostnader som har uppkommit till följd av åtgärder som han eller hon har vidtagit i syfte att undanröja en risk för skada orsakad av t.ex. en brist i en närliggande lägenhet (jfr 3 kap. 8 § andra stycket JB och avsnitt 16.2.1 ovan). En fråga som har diskuterats är om det bör vara möjligt att förena en fordran av det slaget med förmånsrätt. 2000 års ägarlägenhetsutredning föreslog att en sådan fordran skulle förenas med legal panträtt, vilket skulle få till följd att den

<sup>12</sup> Ägarlägenheter. Information till lantmäterimyndigheterna, PM 2009-05-04 s. 23 ff. och PM 2009-06-09 s. 2 ff.

vanvårdade lägenheten ytterst skulle kunna säljas exekutivt om fordringen inte betalas och sökanden ha förmånsrätt till betalning ur influtna medel. Utredningen ansåg att en sådan lösning, som för övrigt var hämtad från lagstiftningsärendet om tredimensionell fastighetsindelning, innebar en rimlig avvägning mellan respekten för en stark äganderätt och de andra ägarnas intressen. En exekutiv försäljning skulle föregås av ett åtgärdsföreläggande, som den försumliga ägaren inte rättat sig efter. Vidare skulle en domstol ha gett sökanden (den lägenhetsägare vars lägenhet skadas av vanvården) tillåtelse att utföra åtgärden. Slutligen skulle den ägare som vanvårdat sin lägenhet ha underlåtit att betala kostnaden för åtgärden. Denne skulle alltså ha fått flera möjligheter att vidta rättelse. Det ansågs också rimligt att, eftersom det låg på den enskilda grannen att agera, denne fick en möjlighet att faktiskt få tillbaka kostnaderna för reparationen. En sådan reglering skulle vidare kunna få en viss preventiv effekt mot vanvård. Riskerna för panthavarna ansågs vara begränsade. Det noterades särskilt att lösningen med en legal panträtt hade förordats av kreditgivare vid remissbehandlingen av förslaget om tredimensionell fastighetsindelning.<sup>13</sup>

Utredningens förslag genomfördes dock inte. I propositionen<sup>14</sup> hänvisade regeringen till bedömningen av frågan i samband med införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning; den dåvarande regeringen hade ansett att det inte fanns tillräckliga skäl att förena en fordran av detta slag med en förmånsrätt. Regeringen hänvisade till de skäl för detta som då hade åberopats, nämligen att fordringar av skadeståndsrättslig natur, vilket detta var, normalt sett inte motiverar förmånsrätt och att det inte fanns skäl att särbehandla just denna typ av fordran. Vidare pekade man på att en sådan förmånsrätt, till skillnad från andra legala förmånsrätter i fast egendom, inte skulle vara synlig för tredje man. Förmånsrätten skulle därför utgöra ett osäkerhetsmoment vid pantsättning och omsättning av fastigheten. Regeringen anslöt sig till den bedömningen och föreslog inte några särskilda regler om förmånsrätt.

I detta sammanhang kan nämnas att en bostadsrättsförening har legal panträtt för vissa fordringar som föreningen kan ha på en bostadsrättsinnehavare (7 kap. 16 a § BRL). De fordringar som omfattas är dock endast sådana som avser avgifter till föreningen (se 7 kap. 14 § BRL). Föreningens fordringsanspråk på skadestånd mot

<sup>13</sup> SOU 2002:21 s. 185 ff.

<sup>14</sup> Prop. 2008/09:91 s. 88.

bostadsrättshavaren eller kostnader för avhysning, rättegångskostnader och liknande omfattas inte.<sup>15</sup>

En lösning med legal panträtt är givetvis tilltalande, eftersom det är ett sätt att säkerställa att en lägenhetsägare får ersättning för de kostnader som han eller hon har haft på grund av en annan lägenhetsägars vanvård. Samtidigt måste man beakta de skäl som regeringen tidigare anfört mot en sådan lösning. Man måste också ta hänsyn till det faktum att en samfällighetsförenings fordran i form av medel som uttaxerats från medlemmarna är förenad med förmånsrätt i de deltagande fastigheterna<sup>16</sup>, något som bankerna har sett som negativt vid pantsättning av lägenheterna. Ytterligare en förmånsrätt skulle kunna spä på den negativa syn som ibland har förts fram från bankhåll i fråga om belåning av ägarlägenheter och värderingen av panträtter.

Vår bedömning är att skälen *för* en legal panträtt inte överväger skälen *mot* en sådan lösning. Inte heller i detta avseende föreslår vi därför någon ändring av nuvarande lagstiftning.

Det finns vidare skäl att tro att en lägenhetsägars fordran på ersättning för kostnader i flertalet fall skulle rikta sig även mot samfällighetsföreningen. Utrymmet mellan ägarlägenheterna tillhör samfälligheten och i många fall skulle förmodligen en åtgärd även behöva omfatta det området. En samfällighetsförening har enligt dagens regler rätt att uttaxera bidrag från medlemmarna om behovet av medel inte täcks på annat sätt. Föreningens fordran på uttaxerade medel är förenad med förmånsrätt (se närmare angående denna förmånsrätt avsnitt 15.3.3). För den fordran finns det alltså en legal panträtt, vilket innebär att lägenhetsägaren i princip är garanterad ersättning för i vart fall den del av kostnaden som belastar föreningen. Det finns inte skäl att ändra dessa regler.

---

<sup>15</sup> Nilsson Hjorth och Uggla, Bostadsrättslagen (version den 1 mars 2012, Zeteo) kommentaren till 7 kap. 16 a § BRL.

<sup>16</sup> Se lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

## 16.5 Överlåtelse, uthyrning och pantsättning

### 16.5.1 Gällande rätt

#### *Överlåtelse*

För överlåtelse av ägarlägenheter gäller reglerna för överlåtelse av fast egendom i 4 kap. JB. Köp av fast egendom sluts genom upprättande av köpehandling som skrivs under av säljaren och köparen. Handlingen ska innehålla en uppgift om köpeskillingen och en förklaring av säljaren att egendomen överläts på köparen, en s.k. överlåtelseförklaring (1 §). Köp som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltiga, med undantag för förvärv enligt ombildningslagen och arrendeförvärvslagen, för vilka det finns särskilda regler. Eftersom ägarlägenheten är fast egendom ska köparen söka lagfart på lägenheten (20 kap. 1 § JB).

I detta sammanhang kan även nämnas att köp av ett visst område av eller utrymme i en fastighet är giltigt endast om fastighetsbildning söks inom sex månader och om fastighetsbildning inte kan ske på grund av att lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL inte är uppfyllda eller om ansökan sker för sent, så blir köpeavtalet ogiltigt (7 §). När ett köp avser ett område av eller utrymme i en fastighet har såväl säljare som köpare rätt att ansöka om fastighetsbildning i enlighet med köpet (10 kap. 6 § andra stycket FBL). Vi har dock föreslagit att den som köper ett utrymme (vanligen den tidigare hyreslägenheten) som ska omvandlas till ägarlägenhet inte ska ha rätt att ansöka om fastighetsbildning, se avsnitt 9.4.1.

#### *Uthyrning*

Reglerna om uthyrning av ägarlägenheter finns i 12 kap. JB (hyreslagen). Det står ägaren till lägenheten fritt att hyra ut lägenheten och det finns inga begränsningar i denna rätt. Ur hyresgästens perspektiv gäller i stort sett samma regler för hyra av en ägarlägenhet som för lägenheter i en- och tvåfamiljshus. Det innebär att det finns vissa begränsningar i bl.a. besittningsskyddet. När det gäller den närmare utformningen av reglerna om hyra av ägarlägenhet hänvisas till kapitel 12 i betänkandet. Privatuthyrningens regler kan vara tillämpliga vid uthyrning av ägarlägenheter.

### *Pantsättning*

Reglerna om pantsättning av fast egendom i 6 kap. JB gäller för ägarlägenheter. En fastighetsägare som vill pantsätta fastigheten får begära inteckning i fastigheten för att få pantbrev (skriftligt eller dataregistrerat) enligt 22 kap. JB, innan någon verksam pantsättning kan ske (6 kap. 1 § JB). Det är bara fastighetsägaren som kan ansöka om inteckning. Med fastighetsägare förstås ”den för vilken lagfart senast är sökt” (22 kap. 1 § JB). Inteckning innebär att inskrivningsmyndigheten beviljar inskrivning av visst penningbelopp i fastigheten. Bevis om detta utfärdas i form av pantbrev (skriftligt pantbrev) eller i form av registrering i pantbrevsregistret (datapantbrev) (jfr 22 kap. 5 a § JB och lagen [1994:448] om pantbrevsregister). När pantbrev tas ut på lägenheten ska ägaren, eftersom lägenheten är fast egendom, betala stämpelskatt motsvarande 2 procent av det belopp som intecknas och en expeditiionsavgift (24 § lagen [1984:404] om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter och 21 § inskrivningsförordningen [2000:309]).

#### 16.5.2 Överväganden och förslag

**Bedömning:** Nuvarande regler om överlåtelse, uthyrning och pantsättning av ägarlägenheter ska inte ändras när det gäller ägarlägenheter generellt. I fråga om överlåtelse och uthyrning av ägarlägenheter som omvandlats från hyreslägenheter ska undantag gälla i vissa fall i enlighet med vad vi har föreslagit tidigare i betänkandet.

Något generellt undantag från besittningsskyddet vid uthyrning av nybyggda ägarlägenheter i avvaktan på försäljning bör inte införas.

### *Inledning*

Vid införandet av reglerna om ägarlägenheter var regeringens förslag att de regler som gällde för överlåtelse och pantsättning av annan fast egendom även skulle gälla för motsvarande åtgärder beträffande ägarlägenheter. Det ansågs vara en naturlig utgångspunkt. I fråga om uthyrning konstaterades i propositionen att uthyrning av ägarlägenhet förde tankarna till uthyrning av radhus på marken. Därför skulle hyreslagens regler som gäller för en- eller tvåfamiljshus gälla när en ägarlägenhet hyrs ut.



### Överlåtelse

I propositionen diskuterade regeringen om det fanns skäl att införa kompletterande bestämmelser om överlåtelse av ägarlägenheter, närmare bestämt om det skulle införas någon form av *begränsning* i lägenhetsägarens rätt att överlåta sin fastighet. Denna fråga hade också behandlats av 2000 års ägarlägenhetsutredning. Utredningen hade konstaterat att det fanns skäl som talade för att man borde införa civilrättsliga begränsningar i rätten att överlåta lägenheten, t.ex. genom en möjlighet att i samfällighetsföreningens stadgar ta in bestämmelser som innebär att föreningen måste godkänna en överlåtelse. Inte minst den närhet mellan grannar som ett boende i ägarlägenheter innebär talade för en sådan lösning. Flera skäl talade dock mot att begränsa lägenhetsägarens rätt att överlåta lägenheten. Här pekade man bl.a. på att ägarlägenheten skulle innehas med direkt äganderätt jämförbar med äganderätten till annan fast egendom. Inskränkningar i den rådigheten skulle kunna medföra att innebörden av den rätt som är förknippad med en ägarlägenhet skulle bli otydlig. Inskränkningar i det avseendet kunde också påverka lägenhetens värde som kreditobjekt. Regleringen av en sådan begränsning förutsågs också bli komplicerad och riskerade att leda till missförstånd och oklarheter i en överlåtelssituation. Utredningen, liksom regeringen, ansåg därför att skälen mot en sådan begränsning vägde tyngre än de skäl som talade för en sådan lösning och några särskilda regler för överlåtelse av ägarlägenheter föreslogs inte.<sup>17</sup>

I det lagstiftningsärendet fanns det inte några befintliga hyresgäster att ta hänsyn till, eftersom det då enbart var fråga om ägarlägenheter i nyproduktion. I vårt fall är skyddet för de befintliga hyresgästerna ett argument för att begränsa den fria överlåtelserätten. När det gäller hänsynen till de befintliga hyresgästerna har vi emellertid tidigare i betänkandet föreslagit att hyresgästerna ska ha förköpsrätt till lägenheterna såväl i samband med omvandlingen som vid senare försäljningar. Detta innebär i praktiken en begränsning i den fria överlåtelserätten, som motiveras just av behovet att skydda de befintliga hyresgästerna och även av tanken att en omvandling ska komma hyresgästerna till godo.

Det har, vad vi har erfarit, inte kommit fram att dagens regler på något sätt skulle vara mindre ändamålsenliga. Frågan om rätten att

---

<sup>17</sup> Prop. 2008/09:91 s. 89 ff. Se även SOU 2002:21 s. 162 ff.

fritt överlåta ägarlägenheten kan alltid diskuteras, mot bakgrund av det särskilda intresse grannarna i flerbostadshuset kan ha av vem som köper en lägenhet i huset. De skäl som utredningen och regeringen framförde i det tidigare lagstiftningsärendet gör sig dock fortfarande med styrka gällande. Här ska också beaktas att den fria överlåtelseätten är en av de faktorer som skiljer ut ägarlägenheten från bostadsrätten.<sup>18</sup> Av flera skäl bör dessa olika boendeformer inte närma sig varandra.

### *Pantsättning*

I detta sammanhang kan vi bara peka på den omständigheten att stämpelskatten kan utgöra en nackdel för köparen av en ägarlägenhet jämfört med den som köper en bostadsrätt. Längre fram i betänkandet (kapitel 18) kommer vi att uppmärksamma att detta kan utgöra ett hinder för utvecklingen av ägarlägenhetsbeståndet (se avsnitt 18.4.1). Vi har dock inte mandat att överväga ändringar i detta avseende.

Det finns inte skäl att avvika från reglerna för pantsättning av fast egendom, som gäller för ägarlägenheter i dag. Men omvandling av lägenheter i pantsatta fastigheter kan orsaka vissa praktiska problem i fråga om regleringen av panträtterna (se avsnitt 18.4.2).

### *Uthyrning*

Även när det gäller frågan om uthyrning konstaterades i propositionen att det var naturligt att den som äger en ägarlägenhet har samma möjligheter att hyra ut sin lägenhet som en småhusägare har att hyra ut sitt hus. För detta talade enligt regeringen även att en sådan uthyrning är ägnad att öka utbudet av tillgängliga bostäder att hyra. Regeringen ansåg att det saknades skäl att begränsa den fria uthyrningsrätten, trots de farhågor som förts fram om oseriösa eller spekulativa inslag i samband med uthyrning av ägarlägenheter. Det fanns enligt regeringen väl så goda möjligheter att komma till rätta med sådana eventuella problem vid uthyrning av ägar-

---

<sup>18</sup> En bostadsrättshavare har visserligen rätt att överlåta bostadsrätten till vem han eller hon vill och har på så sätt en fri överlåtelseätt, men om föreningen sedan inte beviljar köparen medlemskap i föreningen blir överlåtelsen ogiltig. Bostadsrättshavarens möjlighet att överlåta bostadsrätten är på så sätt beroende av föreningens beslut i frågan om medlemskap.

lägenheter som i samband med motsvarande problem vid annan uthyrning genom att göra hyresrättsliga bestämmelser tillämpliga även på uthyrning av ägarlägenheter.<sup>19</sup>

Ägarlägenheter förekommer i dagens läge endast i begränsad omfattning. Att några särskilda problem i samband med uthyrning av ägarlägenheter inte har uppmärksammats är därför kanske inte så konstigt. I Norge och Danmark är det möjligt att i stadgarna begränsa den fria uthyrningsrätten. Detta kan motiveras med att boende i flerbostadshus har ett större intresse av att kunna kontrollera vem som hyr en lägenhet i huset. En sådan begränsning skulle dock innebära att regleringen närmar sig den för bostadsrätter. Som vi har varit inne på tidigare är detta inte något att eftersträva. Vi har inte funnit skäl för att på motsvarande eller något annat sätt inskränka den fria uthyrningsrätten. Detta är ju, liksom den fria överlåtelseätten, en av de stora fördelarna för ägaren av en ägarlägenhet jämfört med en bostadsrättshavare. Möjligheten att hyra ut ägarlägenheter kan också leda till att det finns fler lägenheter att hyra, något som är av största vikt med hänsyn till situationen på bostadsmarknaden. Även här bör alltså samma regler generellt gälla för ägarlägenheter som har omvandlats från hyreslägenheter som för andra ägarlägenheter, med de undantag som vi har förslagit tidigare vad gäller ursprungliga hyresgästers rättigheter.

En annan aspekt på frågan om uthyrning av ägarlägenheter, som i olika sammanhang har lyfts fram, handlar om vad som ibland har refererats till som ”projektrelaterad uthyrning under en begränsad tidsperiod”. Vad det är fråga om är den situationen att en fastighetsägare bygger ägarlägenheter och sedan inte får alla sålda, utan behöver hyra ut några lägenheter i avvaktan på att de kan säljas. Från fastighetsägarhåll upplevs besittningsskyddet i den situationen som ett osäkerhetsmoment. Fastighetsägaren vill inte riskera att inte kunna sälja lägenheterna och i stället få fortsätta som hyresvärd på grund av att besittningsskyddet träder in. Det man efterlyser är någon form av undantag från besittningsskyddet i dessa situationer. Samtidigt framgår det av en studie<sup>20</sup> över ägarlägenheter som gjorts, att HASSO<sup>21</sup> har meddelat att flertalet hyresnämnder generellt godkänner ett

---

<sup>19</sup> Prop. 2008/09:91 s. 98 ff.

<sup>20</sup> Borglund m.fl., Perspektiv på ägarlägenheter, s. 33.

<sup>21</sup> Hyresnämndernas, Arrendenämndernas och Svea hovrätts Samarbetsorgan.

avstående från besittningsskydd<sup>22</sup> i dessa fall, under förutsättning att lägenheten hyrs ut i avvaktan på försäljning och med en begränsning i tiden till högst fyra år.

Ur fastighetsägarens perspektiv framstår det som rimligt att denne inte ska behöva bli hyresvärd mot sin vilja när avsikten är att bygga ägarlägenheter och sedan sälja dem. Besittningsskyddet är en faktor som i den situationen riskerar att motverka bildandet av ägarlägenheter; fastighetsägaren tar kanske det säkra före det osäkra och bygger i stället bostadsrätter eller hyresrätter. Samtidigt är besittningsskyddet ett viktigt skydd för hyresgäster, som inte ska riskera att bli av med sin bostad utan goda skäl. Man kan dock jämföra med situationen då en privatperson hyr ut en ägarlägenhet. I det fallet har en hyresgäst enligt dagens regler ett försvagat besittningsskydd och kan bli tvungen att flytta om ägaren själv vill disponera lägenheten. I nybyggnationsfallet är inte avsikten att fastighetsägaren ska hyra ut lägenheterna, utan en uthyrning är enbart en tillfällig lösning i avvaktan på en försäljning. Det, och det faktum att besittningsskyddet utgör ett moment som kan göra att fastighetsägare avhåller sig från att bygga ägarlägenheter, gör att det kan anses motiverat med ett avsteg från besittningsskyddet. Av den ovan nämnda studien framgår dock som nämnts att hyresnämnderna generellt godkänner avståenden från besittningsskyddet i dessa fall och att det finns viss praxis i den riktningen på området. Även om det innebär ett osäkerhetsmoment för fastighetsägaren så finns det, i syfte att skydda hyresgästen, fördelar med att ett avstående från besittningsskydd prövas i varje enskilt fall. Något i lag reglerat undantag från besittningsskyddet bör därför inte införas.

### *Slutsats*

Det har inte framkommit skäl att ändra de nuvarande reglerna om överlåtelse, pantsättning eller uthyrning av ägarlägenheter. Vi har tidigare lämnat förslag som visserligen påverkar möjligheten att överlåta en ägarlägenhet som har omvandlats från en hyreslägenhet

---

<sup>22</sup> I 12 kap. 45 a § JB regleras frågan om avstående från besittningsskydd. Av bestämmelsen följer att om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I vissa i bestämmelsen närmare angivna fall gäller ett avstående från besittningsskydd även utan hyresnämndens godkännande. Så är bl.a. fallet beträffande en ägarlägenhet som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet.

och även vissa förslag på hyresrättens område. Dessa förslag, som har sin grund i önskemålet att skydda befintliga hyresgäster, gäller emellertid bara förfoganden i vissa särskilda fall till följd av omvandlingen och påverkar inte de allmänna regler som generellt gäller för en ägare av en ägarlägenhet.

## 16.6 Servitut och nyttjanderätt

### 16.6.1 Inledning

Ägaren till den fastighet där lägenheterna ska omvandlas till ägarlägenheter kan ha upplåtit begränsade rättigheter (särskild rätt) i fastigheten. De vanligaste begränsade rättigheterna är servitut och nyttjanderätt. En annan sådan särskild rätt är ledningsrätt.<sup>23</sup> Fastigheten kan också ha servitutsrättigheter knutna till sig.

Såväl servitut som nyttjanderätt kan bildas antingen genom avtal eller genom myndighetsbeslut. Rättigheter som tillkommit genom myndighetsbeslut kallas officialrättigheter (*officialservitut* eller *officialnyttjanderätt*). Officialrättigheter har samma ställning i rättssystemet oavsett om det är fråga om servitut eller nyttjanderätt.<sup>24</sup> Vad som nedan sägs om officialservitut gäller alltså även för andra officialrättigheter.

I detta avsnitt behandlar vi frågan vad som händer med servitut och nyttjanderätter efter en omvandling. Först följer en kort redogörelse för innebörden av dessa olika rättigheter.

### 16.6.2 Servitut

Servitut är ett rättsförhållande mellan fastigheter. Servitut kan bildas genom avtal (avtalservitut). Servitut kan också bildas genom beslut vid förrättning av myndighet eller genom beslut av domstol, t.ex. enligt fastighetsbildningslagen, anläggningslagen, miljöbalken och expropriationslagen (officialservitut).

---

<sup>23</sup> Enligt ledningsrättslagen (1973:1144) får utrymme inom en fastighet tas i anspråk för allmännyttiga ledningar med tillbehör. Frågor om ledningsrätt prövas av lantmäterimyndigheten vid en förrättning. Ledningsrätt omfattar befogenhet att inom en fastighet vidta de åtgärder som behövs för att dra fram och använda ledningen. Ledningsrätt är, liksom servitut bildade enligt FBL, en *officialrättighet*.

<sup>24</sup> Nilsson och Sjödin, *Servitut. En handbok*, s. 16. Bl.a. av den anledningen kommer inte ledningsrätten att vidare beröras.

Den fastighet som drar fördel av ett servitut brukar kallas den *härskande* fastigheten och den andra den *tjänande* fastigheten. Servitut får i princip endast upplåtas i fastighet – den tjänande – till förmån för fastighet – den härskande. Servitutet innebär en rätt för den härskande fastigheten att i visst hänseende använda eller på annat sätt ta i anspråk den tjänande fastigheten eller byggnad eller annan anläggning som hör till denna. Servitutet kan också innebära en rätt att råda över den tjänande fastigheten i fråga om dess användning i visst hänseende (14 kap. 1 § JB). Ett servitut får bara avse ändamål av stadigvarande betydelse för den härskande fastigheten. Servitutet är knutet till fastigheten, inte ägaren, och följer fastigheten vid en överlåtelse.<sup>25</sup>

Ett servitut kan vara positivt och gälla t.ex. rätten att anlägga eller använda en väg över en annan fastighet eller rätt att använda en brygga eller en parkeringsplats. En annan kategori av servitut går ut på att ägaren av den tjänande fastigheten avstår från att utnyttja sin fastighet i visst hänseende. Dessa servitut kallas negativa. Typiska exempel härpå är de s.k. villaservituten. Ett sådant innebär vanligen att ägaren av den tjänande fastigheten inte utan medgivande av den härskande fastighetens ägare får bebygga sin fastighet med annat än en villa av viss typ eller viss höjd eller bedriva viss verksamhet på fastigheten. Ett servitut kan också innebära att rättighetshavaren får företa en viss handling på sin egen fastighet, dvs. den härskande, som påverkar förhållandena på den tjänande fastigheten. Det handlar om företeelser som går utöver vad som kan tolereras inom grannelagsrättens ram, såsom utsläppande av rök.<sup>26</sup>

Allmänna bestämmelser om servitut och nyttjanderätt som upplåts genom avtal finns i 7 kap. JB. I 14 kap. JB finns särskilda bestämmelser om avtalsservitut. Fastighetsbildningsservitut (som är en form av officialservitut) regleras i 7 kap. FBL. Vad som gäller enligt 14 kap. JB är i princip inte tillämpligt på fastighetsbildningsservitut (se 14 kap. 1 § tredje stycket). Bestämmelserna i 14 kap. 1 § JB är emellertid grundläggande för servitutsrättigheten och ska tillämpas vid all servitutsbildning, oavsett vilken lag som

<sup>25</sup> För att ett avtalsservitut, som inte är inskrivet i fastighetsregistret, ska gälla mot en ny ägare av (den tjänande) fastigheten krävs dock att överlåtaren gör förbehåll om servitutet vid överlåtelsen, se 7 kap. 11 § JB. Om den nya ägaren kände till upplåtelsen, eller borde ha känt till den, dvs. var i ond tro, gäller dock servitutet även utan förbehåll (7 kap. 14 § JB).

<sup>26</sup> Beckman, m.fl., Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar (version den 1 oktober 2011, Zeteo) kommentaren till 14 kap. 1 § JB. En annan sak är att ett sådant utsläpp kan vara förbjudet enligt MB. Det är naturligtvis inte möjligt att genom servitutsbildning kringgå MB:s regler.

används för bildandet.<sup>27</sup> Vid sidan av de villkor för instiftande av servitut som uppställs i 14 kap. 1 § JB krävs för att fastighetsbildningsservitut ska få bildas att servitutet är av väsentlig betydelse för den härskande fastigheten (7 kap. 1 § FBL).

### 16.6.3 Nyttjanderätt

*Nyttjanderätt* är en upplåtelse, genom avtal, av fastighetsägaren till någon annan att använda fastigheten eller del av denna. En nyttjanderätt enligt JB kan innebära att fastighetsägaren helt avstår från att använda den mark, vatten eller fastighetstillbehör som nyttjanderätten avser till förmån för en nyttjanderättshavare (helnyttjanderätt). Denne får då i stället för fastighetsägaren använda det upplåtna området eller objektet och har besittningen till detta. En partiell nyttjanderätt däremot innebär att rättighets-havaren får tillträde till fastigheten – hela fastigheten eller visst område – för att tillgodogöra sig eller använda någonting. Men fastighetsägaren behåller besittningen och fortsätter sin mark-användning i övriga hänseenden.

Utmärkande för nyttjanderätterna är att de är upplåtna till viss bestämd person på förmånssidan, detta till skillnad mot servitut, som är knutet till viss fastighet även på förmånssidan. Nyttjanderätten går dessutom ut på en aktiv användning av fastigheten, en positiv handling. Ett servitut kan, som vi tidigare har redogjort för, vara negativt, vilket innebär begränsningar i möjligheten för fastighetsägaren att utnyttja den belastade fastigheten.<sup>28</sup>

## 16.7 Överväganden

**Bedömning:** Den nuvarande regleringen av servituts och nyttjanderätters ställning efter en avstyckning behöver inte ändras eller kompletteras på grund av att det införs en möjlighet att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter.

<sup>27</sup>A.a. inledningen till 14 kap. JB.

<sup>28</sup>A.a. inledningen till 7 kap. JB.

### 16.7.1 Hyresfastigheten är tjänande fastighet

Ägarlägenheter bildas genom avstyckning från stamfastigheten. Av de gemensamma delarna av byggnaden och marken bildas en eller flera gemensamhetsanläggningar. Byggnadens stomme och marken kan även tillsammans bilda en marksamfällighet. Vid avstyckning är huvudregeln att servitut och nyttjanderätter, som tillkommit *genom avtal*, gäller såväl i stamfastigheten som i styckningslotterna (se 7 kap. 27 § JB). Detta gäller för s.k. *olokaliserade rättigheter*, dvs. rättigheter som får utövas var som helst på styckningsfastigheten.<sup>29</sup> Sådana rättigheter gäller alltså efter en omvandling enligt huvudregeln både i stamfastigheten och i de enskilda ägarlägenheterna. Det är dock förhållandevis ovanligt med olokaliserade rättigheter.

Det allra vanligaste är i stället att rättigheter är begränsade till ett visst område av styckningsfastigheten, vad som brukar kallas *lokaliserade rättigheter*. Sådana rättigheter upphör att besvära en fastighet som inte omfattar någon del av det området. Rättigheten följer den mark där den utövas.<sup>30</sup> I en styckningslott (ägarlägenhet) som inte berörs av rättigheten gäller den alltså inte.

Även om rättigheten har upphört att gälla i en styckningslott, förs rättigheter som gäller i styckningsfastigheten automatiskt över även till styckningslotten i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Det medför att den nybildade fastigheten framöver kan komma att besväras inskrivningsmässigt av en rättighet som faktiskt inte gäller i fastigheten. Det innebär olägenheter för bl.a. fastighetsägaren. Av den anledningen har Lantmäteriet utfärdat en föreskrift enligt vilken lantmäterimyndigheten ska lämna intyg i den fastighetsrättsliga beskrivningen om någon av styckningslotterna uppenbarligen inte berörs av en viss inskriven lokaliserad rättighet (s.k. bortintygande).<sup>31</sup> Sedan den 1 juli 2013 gäller enligt 4 kap. 11 a § FBL att lantmäterimyndigheten ska göra en särskild undersökning av inskrivna rättigheter i samband med en fastighetsbildningsförrättning. Myndigheten ska undersöka om det i en fastighet som berörs av förrättningen finns en inskrivning av ett servitut eller en nyttjanderätt som uppenbart inte gäller i fastigheten. Om det finns en sådan inskrivning ska det antecknas i förrättningshandlingarna. Inskrivningsmyndigheten får ta bort en inskrivning, om det är

<sup>29</sup> Ett exempel på en sådan olokaliserad rättighet är den tidigare nämnda rätten att släppa ut rök.

<sup>30</sup> A.a. kommentaren till 7 kap. 27 § JB.

<sup>31</sup> Lantmäteriverkets föreskrifter till fastighetsbildningslagen (LMVFS 1994:16), föreskrifter till 10 kap. 1–2 §§ och Handbok FBL Lagtillämpning del 2 (Lantmäteriet), s. 708.



uppenbart att den inskrivna rättigheten inte gäller i fastigheten (23 kap. 6 § tredje stycket JB). Med anteckningen i förrättningshandlingarna som grund kan inskrivningsmyndigheten ta bort inskrivningen.<sup>32</sup>

Enligt allmänna fastighetsrättsliga principer följer *officialservitut* – liksom andra officialrättigheter – marken, oberoende av fastighetsindelningen. Ett fastighetsbildningsservitut som t.ex. omfattar en rätt till väg över en fastighet där lägenheterna i byggnaden omvandlas till ägarlägenheter kommer alltså inte att belasta de enskilda ägarlägenheterna. I stället kommer det att antingen belasta stamfastigheten, om en sådan finns, eller de fastigheter som ingår som delägarfastigheter i samfälligheten. Fastighetsbildningsservitut kan upphävas, ändras eller nybildas genom fastighetsreglering i samband med bl.a. en avstyckning (se 7 kap. FBL). Lantmäterimyndigheten har alltså goda möjligheter att i samband med att en avstyckning till ägarlägenheter sker se till att servitutsfrågor som gäller officialservitut får en bra lösning.

### 16.7.2 Hyresfastigheten är härskande fastighet

Den fastighet som ska delas upp i ägarlägenheter kan också vara härskande fastighet i ett servitutsförhållande, t.ex. ha rätt att använda en väg på en annan fastighet. Servitut är i princip knutet till den härskande fastigheten som sådan och följer denna vid ändringar i fastighetsindelningen. Denna princip ligger till grund för bestämmelsen om förhållandena vid avstyckning av fastighet i 10 kap. 4 § andra stycket FBL. Om en härskande fastighet avstyckas och nya fastigheter bildas måste man i förrättningen bestämma vad som ska hända med servitutet. Lantmäterimyndigheten kan bestämma att servitutet antingen i sin helhet eller till viss del ska tillhöra styckningslotten eller att rättigheten ska vara gemensam, dvs. tillhöra såväl stamfastighet som styckningslotter. Om det inte fattas något beslut om fördelning av servitutet tillhör det enligt huvudregeln stamfastigheten.<sup>33</sup> Detta gäller för såväl fastighetsbildningsservitut som avtalsservitut.<sup>34</sup> Ett servitut som

<sup>32</sup> Se prop. 2012/13:76. Syftet med lagändringen är i första hand att inaktuella inskrivningar på ett enkelt sätt ska kunna tas bort ur fastighetsregistret. Meningen är också att bortintygande ska kunna användas i fler fall än tidigare.

<sup>33</sup> I 2 kap. 5 § FBL finns ett undantag från denna huvudregel. Om servitutet bara är av betydelse för mark som hör till styckningslott hör rättigheten till styckningslotten.

<sup>34</sup> Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen. En kommentar (version den 1 november 2013, Zeteo), kommentaren till 10 kap. 4 § FBL.

avser t.ex. en rätt till utfart över en annan fastighet skulle alltså fördelas på samtliga ägarlägenheter, om alla bedöms ha behov av den rätten. För att en tredimensionell fastighet ska få bildas krävs att den tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Detta kan t.ex. ske genom att det bildas ett fastighetsbildningsservitut till förmån för ägarlägenheten.

### 16.7.3 Slutsats

Vår slutsats är att dagens regelverk om hanteringen av servitut och nyttjanderätter i samband med en avstyckning inte behöver ändras eller kompletteras för att det ska vara möjligt att genomföra ändamålsenliga omvandlingar. De möjligheter som finns i dag att se till så att fastigheter efter en avstyckning inte i onödan belastas av servitut eller nyttjanderätter bedömer vi vara tillräckliga. Inte heller finns det med dagens lagstiftning risk för att ett servitut försvagas eller går förlorat för den härskande fastigheten som en följd av att byggnaden på den andra fastigheten avstyckas till ägarlägenheter.

## 16.8 Exekutionsrättsliga frågor

### 16.8.1 Gällande rätt

Ägarlägenheter omfattas av samma exekutionsrättsliga regler som andra typer av fast egendom. I utsökningsbalken (UB) finns bestämmelser om verkställighet av domar och andra exekutionstitlar och som reglerar utmätning och exekutiv försäljning av egendom. Många av UB:s regler är tillämpliga på all slags egendom. Det finns dock vissa särskilda regler som gäller för fast egendom, bl.a. om utmätning och försäljning av utmätt egendom.

Utmätning av fast egendom får ske på ansökan av den som har panträtt i egendomen (4 kap. 4 §). Utmätning i fast egendom kan även ske på ansökan av en fordringsägare som inte har panträtt i egendomen om han eller hon begär det och vissa andra förutsättningar är uppfyllda (4 kap. 5 §). Utgångspunkten är att fast egendom får utmätas endast om det framgår att egendomen tillhör gäldenären. Har gäldenären lagfart på egendomen antar man att den också tillhör honom eller henne. Den får då utmätas, om det inte framgår att den tillhör någon annan (4 kap. 24 §). När utmätning

har skett kan egendomen säljas exekutivt. Även i det fall då en gäldenär har försatts i konkurs kan egendomen säljas exekutivt. I 12 kap. finns bestämmelser om tillvägagångssättet vid försäljning av utmätt fast egendom. Huvudregeln är att sådan egendom ska säljas på offentlig auktion (12 kap. 1 §). Egendomen kan även säljas under hand av Kronofogdemyndigheten, om det är mer ändamålsenligt (12 kap. 57 §).

I 5 kap. finns bestämmelser om undantag från utmätning, de s.k. beneficiereglerna. Där finns inte några bestämmelser som tar sikte på fast egendom, men däremot finns sådana bestämmelser för bostads- och hyresrätt. När det gäller bostadsrätter är huvudregeln att utmätning inte får ske, om lägenheten är gäldenärens stadigvarande bostad. Utmätning får dock ske om gäldenären vid förvärvet har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde är oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning (5 kap. 1 § 6). Om bostadsrätten är pantsatt gäller inte undantagen från utmätning, utan en panthavare har alltid rätt att få bostadsrätten utmätt (5 kap. 13 §).

### 16.8.2 Bedömningen i det tidigare lagstiftningsärendet

När reglerna om ägarlägenheter infördes uttalade regeringen att bestämmelserna om exekutiva åtgärder i fast egendom skulle gälla även för exekutiva åtgärder som avsåg ägarlägenheter. Några särskilda regler om utmätningsfrihet för ägarlägenheter motsvarande beneficiereglerna som fanns för bostadsrätter borde inte införas, utan ägarlägenheter skulle även i det avseendet behandlas på samma sätt som andra fastigheter. Detta var i enlighet med vad 2000 års ägarlägenhetsutredning hade föreslagit.<sup>35</sup>

Den utredningen diskuterade om det fanns skäl att särbehandla ägarlägenheter jämfört med annan fast egendom genom att i fråga om utmätning införa liknande undantagsregler som för bostadsrätter. Utredningen drog dock slutsatsen att reglerna för bostadsrätter i detta avseende hade sin grund i den mer traditionella synen på bostadsrätter, nämligen tanken om att bostadssökanden genom att sluta sig samman i en förening skulle kunna skaffa billiga bostäder som, åtminstone i vissa avseenden, skulle vara mer jämförbara med hyresrätter än med egna hem. Vidare fanns det ett

---

<sup>35</sup> Prop. 2008/09:91 s. 102 f.

väsentligt inslag av kollektiva avgifter som uppvisade likheter med hyra. Vidare konstaterades att undantag främst skulle komma i fråga i fall där insatserna var måttliga.

Utredningens uppfattning var att ägarlägenheter i detta hänseende hade större likheter med annan fast egendom än med bostadsrätter. De kollektiva avgifterna kunde regelmässigt förväntas vara betydligt lägre än i bostadsrättsföreningar och ägaren av en ägarlägenhet skulle ha förvärvat en direkt äganderätt genom ett förhållandevis stort kapitaltillskott. Eftersom ägarlägenheter i minst samma och kanske även i än större utsträckning än bostadsrätten kunde antas vara pantsatta erinrades även om att beneficie-reglerna inte gäller pantsatt egendom. Det skulle innebära att beneficie-regler motsvarande dem som gäller för bostadsrätter oftast skulle sättas ur spel redan på grund av pantsättning, om de infördes för ägarlägenheter. Utredningens slutsats var därför att några undantagsregler inte borde införas för ägarlägenheter.<sup>36</sup>

## 16.9 Överväganden och förslag

**Bedömning:** Nuvarande bestämmelser om exekutiva åtgärder i fråga om ägarlägenheter ska gälla även fortsättningsvis.

### 16.9.1 Utgångspunkt

Ägarlägenheter är fast egendom. Utgångspunkten bör därför även fortsättningsvis vara att de regler i UB som gäller fast egendom ska gälla också för ägarlägenheter.

I avsnitt 11.3.2 har vi föreslagit att hyresgästen inte ska kunna utnyttja sin förköpsrätt när lägenheten säljs på exekutiv auktion.

### 16.9.2 Undantag från utmätning

När det gäller frågan om undantag från utmätning motsvarande det som finns för bostadsrätter kan man konstatera att ägarlägenheter i de allra flesta fall, med hänsyn till prisbilden på lägenheterna, lär vara pantsatta. I en sådan situation kan lägenheten utmätas oavsett

---

<sup>36</sup> SOU 2002:21 s. 221 f.

om det finns en beneficieregul motvarande den som finns för bostadsrätter eller inte. Det är därför tveksamt om en bestämmelse om utmätningsfrihet skulle fylla någon större funktion. Undantaget för bostadsrätter gäller bostäder som är gäldenärens stadigvarande bostad och motiverades med att starka sociala skäl kunde anföras för utmätningsfrihet beträffande den typen av bostäder. När det gäller ägarlägenheter kan bostadssociala hänsyn visserligen också göras gällande. Men det kan inte i sig motivera ett undantag från utmätning, ställt mot intresset av att kunna utnyttja det ekonomiska värde som ligger i ägarlägenheten för att tillgodose lägenhetsinnehavarens borgenärer. Utmätningensfriheten för bostadsrätter är vidare inte utan undantag. Bl.a. görs undantag för fall där bostadsrättens värde gör att det framstår som oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning.<sup>37</sup> När det gäller utmätning av ägarlägenheter är det troligt att man i många fall skulle hamna i det läget att värdet skulle göra att det anses oskäligt att inte utmäta lägenheten. Även om det fanns ett sådant undantag är det svårt att se någon situation där det i praktiken skulle komma att användas. Det finns inte heller några erfarenheter av ägarlägenheter som motiverar utmätningsfrihet. Det saknas alltså skäl att införa något motsvarande undantag från utmätning i fråga om ägarlägenheter som finns för bostadsrätter. En annan sak är att det, sett ur ett konsumentperspektiv, kan finnas ett värde i att skillnaden i utmätningshänseende jämfört med en bostadsrätt uppmärksammas, även om skillnaden kanske inte är särskilt stor i praktiken.

Ett system som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter leder inte heller till att det i övrigt finns skäl att göra ändringar i de exekutionsrättsliga reglerna.

## 16.10 Sammanfattande synpunkter

I dagsläget är det så, vilket vi har varit inne på tidigare, att den prognos om antalet ägarlägenheter som man gjorde i samband med att ägarlägenhetssystemet infördes (3 000–5 000 lägenheter per år), långt ifrån motsvarar verkligheten. I dag finns det drygt 850

<sup>37</sup> I NJA 2004 s. 373 I och II slog Högsta domstolen fast att utmätningsfrihet ska gälla för sådana bostadsrättslägenheter som är avsedda som familjebostäder och vilkas värde inte i väsentlig mån överstiger 300 000 kr medan lägre gränsvärden ska tillämpas för mindre bostadsrättslägenheter. I de aktuella fallen fastställdes därför kronofogdens beslut om utmätning av en bostadsrätt om 4 rum och kök värd 400 000 kr och en bostadsrätt om 2 rum och kök värd 265 000 kr.

ägarlägenheter. Det innebär i sin tur att underlaget för vår översyn av det befintliga regelverket är tämligen begränsat, liksom erfarenheterna hittills av ägarlägenheter. Vi har varit i kontakt med företrädare för myndigheter, organisationer och företag som på olika sätt har kommit i kontakt med lagstiftningen om ägarlägenheter och/eller ägarlägenheter i praktiken. I dessa sammanhang har inte några synpunkter förts fram när det gäller de delar av lagstiftningen som vi behandlar i detta kapitel, med undantag för synpunkter på frågan om de grannelagsrättsliga reglerna är tillräckliga och på den hyresrättsliga regleringen som gäller för nybyggda ägarlägenheter. Andra synpunkter rör rösträtsreglerna i SFL och frågan om de är ändamålsenliga och rättvisa. Den frågan har vi behandlat i föregående kapitel. När det gäller frågan om störningar m.m. har vi som framgått ovan inte ansett att det i nuläget finns skäl för ytterligare lagstiftning. Inte heller anser vi att det finns behov av hyresrättsliga särregler. Vi har uppmärksammat att reglerna om tillträdesrätt bör kompletteras. Särskilt angeläget är detta när ägarlägenheter ska bildas i befintliga flerbostadshus.

Det har inte framförts några andra önskemål om förändringar av nuvarande regelverk. Några erfarenheter som visar på tydliga brister i lagstiftningen har inte kommit fram. Detta innebär, som vi tolkar det, att det inte finns behov i övrigt av ändringar i nuvarande lagstiftning.

# 17 Tomträtt

## 17.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel

Utgångspunkten för våra tidigare resonemang kring frågan om omvandling har varit att samma person äger såväl själva fastigheten, dvs. marken, som byggnaden med lägenheterna som ska omvandlas till ägarlägenheter. Enligt direktiven ska vi emellertid även titta närmare på den situationen att den person som äger byggnaden (hyresvärden) inte äger den fastighet som byggnaden är uppförd på och utreda om det krävs särskilda lösningar i ett sådant fall. Den situation som avses är i första hand att byggnaden står på tomt-rättsmark, dvs. att ägaren av byggnaden innehar marken med *tomträtt*. Då är själva byggnaden lös egendom, till skillnad mot det fallet att samma person äger såväl byggnaden som själva fastig-heten. I det fallet är byggnaden fast egendom. Samma situation uppstår när marken *arrenderas* av den som äger byggnaden. Detta är dock något som endast förekommer i undantagsfall. Vi kommer därför inte att utreda det fallet närmare.

Den fråga vi ska titta närmare på i detta kapitel är vad det faktum att byggnaden är lös egendom får för konsekvenser för möjligheten att omvandla lägenheterna i byggnader på tomträtts-mark till ägarlägenheter.

## 17.2 Kort om tomträttsinstitutet

Tomträtt utgör en särskild form av nyttjanderätt till fast egendom. Tomträtt får upplåtas i en fastighet som tillhör staten eller en kommun eller annars är i allmän ägo. Tomträtt får inte upplåtas i del av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt. Det är vidare inte tillåtet att upplåta en ägarlägenhetsfastighet med tomträtt (13 kap. 2 § JB). Genom en tomträttsupplåtelse får tomträtts-havaren en rätt att nyttja marken som i de flesta avseenden är

jämförlig med en äganderätt. Tomträten löper tills vidare och kan endast under speciella förhållanden sägas upp till upphörande.

Även om byggnader på mark som innehas med tomträtt är lös egendom, jämförelses den i många lagar med fast egendom samtidigt som tomträttshavaren likställs med en fastighetsägare. Jordabalkens bestämmelser om fast egendom gäller även för rättsförhållanden avseende tomträtt (13 kap. 7 § JB). I ett flertal andra lagar anges vidare att vad som där sägs om fast egendom även ska gälla tomträtt. En tomträttshavare kan överlåta tomträten, pantsätta den och upplåta begränsade rättigheter i den, t.ex. genom uthyrning av lägenheter eller – om tomträttshavaren är en bostadsrättsförening – genom upplåtelse av bostadsrätt.

I dag finns det cirka 62 300 tomträtter i Sverige. Av dessa är cirka 49 100 avsedda för småhusbebyggelse, 6 300 för flerbostadsbebyggelse och 6 800 upplåtna för annat ändamål, t.ex. kontor eller industri. Det alldeles övervägande antalet fastigheter som är upplåtna med tomträtt ägs av kommunerna.<sup>1</sup> Av landets 6 231 flerbostadshus belägna på tomträttsmark ägs ungefär hälften av bostadsrättsföreningar.

Antal lägenheter i hyreshus (hyreslägenheter) som är belägna på tomträttsmark i områden som kan betecknas som miljonprogramsområden uppgår i Göteborg till cirka 5 800 (motsvarande 24 procent av det totala antalet hyreslägenheter i dessa områden) och i Malmö till cirka 800 (motsvarande cirka 10 procent). I Stockholm<sup>2</sup> är motsvarande siffror drygt 8 000 (motsvarande cirka 70 procent).

### 17.3 Friköp av tomträttsfastighet

Tomträtts- och arrendeutredningen har i ett delbetänkande *Tomträttsavgäld och friköp* (SOU 2012:71) behandlat frågan om friköp av tomträttsfastighet. Utredningen hade bl.a. i uppdrag att ta ställning till om det bör införas en rätt för tomträttshavaren att friköpa fastigheten och under vilka förutsättningar som friköp i så fall ska kunna ske.

Utredningen konstaterade inledningsvis att fastighetsägare och tomträttshavare har möjlighet att avtala om att tomträttshavaren ska få förvärva fastigheten (av utredningen benämnt *avtalade friköp*) och att sådana friköp också är förhållandevis vanliga.

<sup>1</sup> SOU 2012:71 s. 50 ff.

<sup>2</sup> Avgränsning har gjorts till stadsdelarna Skärholmen, Rinkeby, Tensta och Husby.



Undersökningar har visat att allt fler kommuner har blivit positiva till friköp och flera kommuner verkar aktivt för att få till stånd friköp.<sup>3</sup>

Utredningen bedömde att möjligheten till avtalade friköp inte borde kompletteras med någon rätt för tomträttshavaren att förvärva fastigheten mot fastighetsägarens vilja, dvs. att det inte borde införas någon *friköpsrätt* för tomträttshavaren. Som grund för detta ställningstagande anfördes vad gäller enskilt ägda tomträttsfastigheter, att en friköpsrätt skulle strida mot egendoms-skyddet i regeringsformen. Vidare konstaterades att flertalet tomträttsfastigheter i allmän ägo ägs av kommuner. I fråga om dessa tomträtter gjorde utredningen bedömningen att skälen för en friköpsrätt inte väger tillräckligt tungt för att motivera den betydande begränsning av den kommunala självstyrelsen som friköpsrätten skulle innebära.

#### 17.4 Förbudet att upplåta ägarlägenhet med tomträtt

I samband med att möjligheterna att bilda ägarlägenheter infördes konstaterade regeringen (prop. 2008/09:91 s. 101 f.) att reglerna om tomträtt även gällde för tredimensionella fastigheter och alltså skulle bli tillämpliga även på ägarlägenheter om ingen särskild bestämmelse infördes. Den fråga som diskuterades var om det var lämpligt med en sådan ordning. 2000 års ägarlägenhetsutredning hade föreslagit ett förbud mot att upplåta en ägarlägenhet med tomträtt och som skäl för detta anförde att en möjlighet till tomträttsupplåtelse i detta fall motverkar tanken på att ägarlägenheter ska ägas direkt av den som bor i lägenheten. Enligt utredningen skulle vidare en sådan möjlighet kunna ge maktförhållanden beträffande den gemensamma förvaltningen som avvek från idén med ägarlägenheter samt rent allmänt vara svår att överblicka.<sup>4</sup> Regeringen delade utredningens uppfattning att det var svårt att förena tankarna bakom ägarlägenheter med tomträttsinstitutet. Vidare anfördes att behovet av att kunna göra tomträttsupplåtelser i ägarlägenheter framstod som synnerligen begränsat. Därför ansåg regeringen att det i vart fall tills vidare inte borde finnas en sådan möjlighet.

<sup>3</sup> SOU 2012:71 s. 208 f.

<sup>4</sup> SOU 2002:21 s. 118.

## 17.5 Tomträtt och ägarlägenheter

Det är med dagens regelverk inte möjligt att bilda ägarlägenheter i en byggnad på mark som innehas med tomträtt. Det är möjligt att genomföra en tredimensionell fastighetsindelning genom avstyckning i en byggnad på tomträttsmark, men då krävs att tomträttsavtalet inskränks till att inte gälla i det tredimensionella utrymmet som avstyckas. Samma tomträttsupplåtelse får inte gälla i mer än en fastighet och tomträttsupplåtelse måste sammanfalla med fastighetsindelningen (13 kap. 2 § JB, se även 10 kap. 3 § FBL). Ett sådant förfarande kräver fastighetsägarens medverkan. För att avstyckning ska kunna ske måste nämligen fastighetsägaren ge sitt godkännande, eftersom det är denne – och köparen av den del av fastigheten som ska avstyckas – som är behörig att ansöka om fastighetsbildningsåtgärder (10 kap. 6 § FBL). Det krävs också att fastighetsägaren medverkar till att tomträttsavtalet skrivs om. När det gäller ägarlägenheter är det dock, som framgått ovan, så att det finns ett förbud mot att upplåta ägarlägenheter med tomträtt. Det innebär att det inte går att avstycka en del av en byggnad på tomträttsmark till ägarlägenheter och upplåta dessa lägenheter med tomträtt. Situationen är densamma om man avstycker hela byggnaden till ägarlägenheter.

Om det skulle vara möjligt att avstycka hela eller delar av byggnaden och i de avstyckade delarna bilda ägarlägenheter, skulle det uppstå problem som gäller samverkan mellan ägarlägenheterna å ena sidan och den urholkade fastigheten å andra sidan. Detta har att göra med kravet på att det ska säkerställas att lägenheten tillförsäkras nödvändiga rättigheter. Detta följer redan av lämplighetskravet i 3 kap. 1 § FBL, men även direkt av 3 kap. 1 a § FBL. Det är inte tillräckligt att ägarlägenheten har eller förväntas få faktisk tillgång till en viss nyttighet, utan rätten att utnyttja ett visst utrymme eller anläggning måste formellt knytas till fastigheten (ägarlägenheten). Det finns i huvudsak två sätt att säkerställa rätten till nödvändiga utrymmen och anläggningar: genom officialservitut eller genom gemensamhetsanläggningar. Vid bildande av ägarlägenheter ska det särskilt övervägas om en eller flera gemensamhetsanläggningar bör inrättas (3 kap. 1 b § FBL).

En byggnad på tomträttsmark är lös egendom, som tillhör tomträttshavaren, vilket innebär att s.k. officialservitut<sup>5</sup> inte kan

<sup>5</sup> Officialservitut bildas efter beslut av en myndighet, vanligen lantmäterimyndigheten, till skillnad från avtalsservitut som upplåts efter överenskommelse mellan fastigheternas ägare.

skapas för att tillförsäkra ägarlägenheten nödvändiga rättigheter. Detta beror på att sådana servitut inte kan skapas i eller till förmån för lös egendom. Vid tredimensionell fastighetsbildning i dag löser man detta genom att skapa avtalsservitut. Avtalsservitut bör dock endast komma i fråga i frågor av mindre vikt, eftersom avtalsservitut kan avtalas bort utan krav på någon bedömning om detta är till nackdel för den fastighet som därigenom förlorar sin rätt. Avtalsservitut kan därför generellt inte anses tillräckliga för att uppfylla kravet på nödvändiga rättigheter.<sup>6</sup>

## 17.6 Överväganden

**Bedömning:** Dagens regler innebär att ägarlägenheter inte kan bildas i en byggnad på mark som är upplåten med tomträtt. Inom ramen för denna utrednings arbete finns det inte någon möjlighet att föreslå ändringar av dessa regler. Förbudet mot att upplåta ägarlägenheter med tomträtt bör inte tas bort. Den praktiska lösningen är att berörda parter kommer överens om friköp av tomträtter för bildande av ägarlägenheter.

Det är alltså inte möjligt att bilda ägarlägenheter i en byggnad som är belägen på en fastighet upplåten med tomträtt. Skillnaden mellan att äga en villa på tomträttsmark och en villa på en egen fastighet är i praktiken inte särskilt stor. Mot den bakgrunden kan man ställa frågan om det även bör kunna finnas ägarlägenheter i byggnader på tomträttsmark.

För att det ska vara möjligt att med dagens regler bilda ägarlägenheter i en byggnad på tomträttsmark krävs att fastigheten friköps. Det finns ett antal flerbostadshus just i miljonprogramsområdena som är belägna på tomträttsmark. Tomträtterna kan i de fallen omöjliggöra en omvandling. Där beror möjligheten till omvandling på kommunens (oftast rör det sig om mark i kommunens ägo) inställning till i första hand friköp, men även, kan man anta, till bildandet av ägarlägenheter. Ett av argumenten för en omvandlingsmöjlighet enligt våra direktiv handlar just om att en sådan möjlighet skulle kunna bidra till att lösa renoveringsbehovet i miljonprogramsområdenas byggnader och även leda till att fler personer i de områdena ges en möjlighet att äga sitt boende. Sett ur

<sup>6</sup> Julstad och Sjödin, Tredimensionell fastighetsindelning, s. 73.

den synvinkeln är det naturligtvis olyckligt att tomträttsituationen förhindrar en omvandling. Frågan är om detta är något som går att lösa inom ramen för den här utredningens arbete.

Ett alternativ skulle kunna vara att man *upphäver förbudet* mot att upplåta ägarlägenheter med tomträtt. Våra förslag innebär att det finns skäl för att ha en möjlighet att kunna upplåta ägarlägenheter med tomträtt, vilket var något som inte aktualiserades i det tidigare lagstiftningsärendet. Argumenten mot att tillåta att ägarlägenheter upplåts med tomträtt väger dock tungt, särskilt med tanke på att det skulle strida mot hela tanken bakom ägarlägenhetsformen, nämligen att man äger sin lägenhet. Av det skälet föreslår vi inte någon sådan lösning.

Frågan blir då om det finns något sätt att behålla tomträtten och ändå kunna bilda ägarlägenheter? En sådan möjlighet bygger för det första på fastighetsägarens medverkan, liksom avstyckning gör med dagens regler. Men det kan ju vara så att fastighetsägaren av olika anledningar inte vill göra sig av med marken, men inte har någon synpunkt på att det i byggnaden bildas ägarlägenheter.

Problemet med tomträtter och ägarlägenheter grundar sig i att det inte anses lämpligt att det i en och samma byggnad blandas fast och lös egendom. En sådan fastighetsbildningsåtgärd anses inte uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL. När reglerna om tredimensionella fastigheter infördes var motsvarande fråga uppe till diskussion (med utgångspunkt i en s.k. byggnad på ofri grund). I propositionen anfördes följande (prop. 2002/03:116 s. 56):

En byggnad som tillhör annan än fastighetens ägare utgör vanligen lös egendom. Man skulle kunna tänka sig att någon skulle vilja avstycka en del av en sådan byggnad till en särskild tredimensionell fastighet. Om byggnadsdelen och det avstyckade utrymmet kommer i samma ägares hand, får detta till följd att byggnadsdelen omvandlas till fastighetstillbehör, medan återstoden av byggnaden förblir lös egendom. Eftersom reglerna om fast egendom i så fall kommer att gälla enbart för en del av byggnaden, måste ett sådant resultat allmänt sett anses olämpligt. Det kan synas tala för att en byggnad eller annan anläggning för att kunna ligga till grund för bildandet av en tredimensionell fastighet redan före fastighetsbildningen måste utgöra tillbehör till en fastighet enligt reglerna i 2 kap. jordabalken.

Regeringen ansåg inte att det behövdes någon särskild reglering för att förhindra sådan fastighetsbildning, eftersom den inte skulle uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL och därför normalt inte skulle komma till stånd.

En av anledningarna till att det inte anses lämpligt att blanda fast och lös egendom i en byggnad är problemet med rättigheter som beskrivits ovan, dvs. svårigheten att bilda officialservitut i lös egendom. För att det ska vara möjligt med fastighetsbildning som leder till att det i en och samma byggnad finns dels ägarlägenheter, dels tomträtt krävs alltså att möjlighet finns att bilda officialservitut i lös egendom och att det därmed kan anses som lämplig fastighetsbildning att man blandar fast och lös egendom i samma byggnad. Om man ändrar dessa regler kan det få konsekvenser på vitt skilda områden. Sådana ändringar kräver överväganden som vi anser inte ryms inom ramen för vårt utredningsuppdrag.

Ett alternativ som vi också har övervägt är att införa en *rätt till friköp* av kommunalt ägda tomträttsfastigheter för bildande av ägarlägenheter. Vi delar tomträtts- och arrendeutredningens uppfattning att en friköpsrätt av sådana fastigheter innebär en begränsning av den kommunala självstyrelsen. Det skäl för en sådan begränsning som är aktuellt för oss – att underlätta bildandet av ägarlägenheter med de i och för sig positiva effekter det kan ha i olika avseenden – kan dock inte motivera en sådan begränsning av den kommunala självstyrelsen som en friköpsrätt skulle innebära.

Sammanfattningsvis konstaterar vi att det inte finns någon rimlig möjlighet för denna utredning att lösa problemet med ägarlägenheter och tomträtter. Det vi kan göra är att peka på problemet och konstatera, att det faktum att ett flerbostadshus är beläget på tomträttsmark utgör ett hinder mot omvandling i de fall då fastighetsägaren inte vill sälja marken. Saken kan också uttryckas så att frågan i praktiken måste lösas genom att parterna kommer överens om friköp.

## 18 Övriga frågor

### 18.1 Frågor som vi behandlar i detta kapitel

I våra direktiv anges att vi ska överväga förekomsten av eventuella *praktiska hinder* ur finansierings- eller försäkringssynpunkt mot ändamålsenliga omvandlingar. Frågan om hur *tvister* som kan uppstå till följd av en omvandling kan hanteras förtjänar också att belysas. I direktiven anges vidare att vi ska beakta *riskerna för missbruk* av en omvandlingsreglering.

I detta kapitel redogör vi för några olika tänkbara hinder mot ändamålsenliga omvandlingar. Avslutningsvis berör vi frågan om metoder och organisation för lösning av tvister som kan uppstå i samband med ett omvandlingsförfarande. Först något om risken för missbruk.

### 18.2 Risk för missbruk av regelsystemet

I direktiven nämns särskilt att hyresvärdens vinstintresse kan motivera oseriösa hyresvärdar att "tömma" flerbostadshus på hyresgäster. Vid utarbetandet av våra förslag har vi tagit hänsyn till risker för missbruk i olika hänseenden som kan bli aktuella. Vissa typer av missbruk är dock av den arten att de inte direkt kan motverkas genom lagstiftning. Vid ombildningar till bostadsrätt har man t.ex. iakttagit flera fall av missbruk, såsom att hyresvärderna tömmer huset på hyresgäster för att kunna driva igenom en ombildning eller fusk med fullmakter för att få ihop tillräcklig majoritet för en ombildning. Frågor som gäller ett majoritetskrav blir inte aktuella med vårt förslag om omvandling på fastighetsägarens initiativ. Att ett hus töms på hyresgäster ska heller inte vara så vanligt numera, enligt vad vi har hört från många håll, beroende bl.a. på att bankerna är mer intresserade av sunda ombildningar. Eftersom ägarlägenheterna skulle representera ett högre värde om de inte var

belastade med en hyresrätt, skulle det kunna innebära att fastighetsägaren försöker förmå hyresgäster att flytta för att kunna sälja lägenheterna till ett högre pris. Detta är dock något som är svårt att komma åt genom lagstiftning.

En annan farhåga som förts fram är att mindre seriösa personer köper upp flera lägenheter och hyr ut på oprofessionellt sätt. Det är givetvis svårt att helt komma ifrån risken för något sådant, men enligt vad vi har erfarit tycks detta inte vara något större problem i andra länder där ägarlägenheter hyrs ut i stor omfattning. Problemet med personer som agerar oprofessionellt eller oseriöst som hyresvärdar förekommer för övrigt redan i dag på bostadsmarknaden.

Det man kan konstatera är att det aldrig går att helt komma ifrån risken för olika typer av missbruk och att en del beteenden är svåra att motverka genom lagstiftning. Vår ambition är dock att utforma våra förslag på sådant sätt att möjligheten att missbruka reglerna minimeras.

### 18.3 Försäkringsmässiga hinder

**Bedömning:** Några direkta försäkringsmässiga hinder mot en ändamålsenlig omvandling har inte framkommit.

Det bör inte införas något krav på obligatorisk försäkring.

Från flera håll har anförts att det inledningsvis, när möjligheten att bilda ägarlägenheter infördes, fanns en osäkerhet från såväl banker som försäkringsbolag om den nya boendeformen. Dessa problem verkar i stort ha varit av övergående karaktär. Det finns emellertid fortfarande, mycket på grund av att det finns så få ägarlägenheter, en avvaktande attityd från försäkringsbolagen vad gäller ägarlägenheter. Enligt vad vi har erfarit handlar det om att försäkringsbolagen inte arbetar fram någon särskild försäkringsprodukt när underlaget är så begränsat och att det måste finnas fler lägenheter för att försäkringsbolagen ska vara intresserade. Försäkringsbolagen ser också en fara i att det kan bli komplicerat att reglera skador och slå fast vem som bär ansvaret när en skada inträffar om det i ett och samma hus finns såväl hyresgäster som fastighetsägare. Detta gör att de är tveksamma till att ge försäkringar.

Vissa försäkringsbolag erbjuder försäkring för ägarlägenheter under förutsättning att det finns en fastighetsförsäkring för samfälligheten där samtliga ägarlägenheter är medförsäkrade. Att samfälligheten tecknar en försäkring för hela byggnaden är ofta ett krav för att den enskilda försäkringstagaren ska kunna teckna en individuell försäkring.<sup>1</sup> I de fall där bolagen har tagit fram en försäkring för ägarlägenheter påminner den ofta om bolagens villaförsäkring.

Ett sätt att möta försäkringsbolagens farhågor kring ägarlägenheter och frågan om ansvar vid skador skulle kunna vara att införa bestämmelser om obligatorisk försäkring. Detta är dock relativt ovanligt i dagens lagstiftning och gäller då vanligen särskilt riskfylld verksamhet eller verksamhet som drivs av vissa slag av uppdragstagare. Frågan om obligatorisk försäkring var uppe till diskussion när reglerna om tredimensionella fastigheter skulle införas. Då fanns ett förslag som innebar att försäkring skulle vara obligatorisk i vissa fall, där riskbilden för fastigheten var mera påtaglig. Regeringen ansåg att det visserligen ofta var lämpligt att de som äger del i anläggningar som är uppdelade på olika fastigheter skaffar sig ett försäkringsskydd som avser de speciella risker som sådana anläggningar kan vara förenade med. Däremot ansåg man inte att innehav av vissa slag av tredimensionella fastigheter gav upphov till sådana särskilda risker att det fanns anledning att göra försäkring obligatorisk.<sup>2</sup>

Att inneha och bruka en ägarlägenhet kan inte anses medföra större risker för skador eller andra försäkringsfall än t.ex. innehavet och brukandet av en bostadsrätt. Att införa ett krav på försäkring för ägarlägenheter kan därför inte anses rimligt, utan detta är en fråga som får lösas av aktörerna på marknaden. Det kan här noteras att det normalt sett är ett villkor för att få belåna en fastighet att den är försäkrad.

Lantmäteriet har i en promemoria med information om ägarlägenheter tagit upp frågan om försäkring av gemensam egendom. I denna promemoria konstateras, att det inte finns något lagkrav på att en samfällighetsförening ska hålla den gemensamma egendomen försäkrad. Vidare konstateras att en stor del av värdet för en ägarlägenhet ingår i den gemensamma egendomen och att de enskilda fastighetsägarna inte ensamma råder över försäkringen av denna. I promemorian pekar man dock på möjligheten att komplet-

<sup>1</sup> Borglund m.fl., Perspektiv på ägarlägenheter, s. 39.

<sup>2</sup> Prop. 2002/03:116 s. 103 f.



tera stadgarna för en samfällighetsförening med ett stadgande av innebörd att föreningen ska hålla den gemensamma egendomen fullvärdesförsäkrad.<sup>3</sup> En bestämmelse av den innebörden är numera också intagen i Lantmäteriets normalstadgar för samfällighetsföreningar.<sup>4</sup> Ett alternativ är alltså, för att garantera att i vart fall de gemensamma delarna av byggnaden är försäkrade, att ta in regler om försäkring i samfällighetsföreningens stadgar. Detta är inte något som kräver lagreglering. Att den gemensamma egendomen är försäkrad ligger i lägenhetsägarnas intresse, men även i kreditgivarnas. I den mån det brister i detta avseende borde det enkelt kunna avhjälpas genom information till berörda.

Det vi har kunnat konstatera är att det fortfarande finns en avvaktande attityd från försäkringsbolagens sida i fråga om ägarlägenheter. Detta är emellertid inte något som går att påverka lagstiftningsvägen, utan lösningen är att det bildas fler ägarlägenheter. Om det införs en möjlighet att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter, är det något som talar för att antalet ägarlägenheter kommer att öka. Några direkta hinder ur försäkringshänseende mot ändamålsenliga omvandlingar har vi inte funnit, utan det handlar snarast om att försäkringsmarknaden ska anpassas till upplåtelseformen ägarlägenheter.

## 18.4 Finansiella hinder

### 18.4.1 Beskattning av ägarlägenheter och bostadsrätter

**Bedömning:** Skillnaderna i beskattning mellan ägarlägenheter och bostadsrätter kan ha en hämmande effekt på utvecklingen av ägarlägenhetsbeståndet. Skillnaderna kan påverka efterfrågan på ägarlägenheter och i förlängningen intresset för att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter.

#### *Inledning*

I våra direktiv anges uttryckligen att utredningsuppdraget inte omfattar skattefrågor. Det är dock ofrånkomligt att beskattningen kan påverka enskildas val av boendeform. Ett vanligt svar på frågan varför det inte byggs fler ägarlägenheter är att det inte finns någon

<sup>3</sup> Ägarlägenheter – Information till lantmäterimyndigheterna (PM 2010-06-09) s. 6.

<sup>4</sup> Dessa finns tillgängliga på Lantmäteriets hemsida ([www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)).

efterfrågan och att detta har samband med enskildas uppfattning om kostnaderna för att köpa och äga ägarlägenheter. Skatten är en del av den enskildes kostnad för sitt boende. Mot denna bakgrund redovisar vi här de skatteregler som är av intresse i sammanhanget. För den som överväger att köpa en ägarlägenhet, utan att det sker i direkt samband med en omvandling, är det naturligt att jämföra ägarlägenheter med bostadsrätter. Vår redovisning avser därför dessa två boendeformer.

En ägarlägenhet beskattas i princip på samma sätt som småhus. När ägarlägenheter infördes som begrepp i skattelagstiftningen var avsikten att i möjligaste mån uppnå neutralitet i beskattningen mellan ägarlägenheter och småhus. Anledningen till att man valde denna lösning var att ägarlägenheter civilrättsligt överensstämde mest med småhus. En annan lösning, att uppnå neutralitet med bostadsrätten, ansågs inte lämplig, eftersom det fanns grundläggande civilrättsliga skillnader mellan ägarlägenheter och bostadsrätter, vilket talade emot att de skatterättsligt skulle behandlas på samma sätt.<sup>5</sup>

### *Beskattning av ägarlägenhet*

En ägarlägenhet är avgiftspliktig till kommunal fastighetsskatt. Fastighetsavgiften uppgår till högst 7 112 kronor per lägenhet (år 2014). Om 0,75 procent av taxeringsvärdet ger en lägre avgift gäller dock den i stället. Nybyggda ägarlägenheter (värdeår 2011 och tidigare) är under de första fem åren befriade från fastighetsavgift och har för de därefter kommande fem åren halv fastighetsavgift. Fastigheter med värdeår 2012 och senare får ingen fastighetsavgift i 15 år, därefter hel avgift. Taxeringsvärden för ägarlägenheter beräknas enligt reglerna för värdering av hyreshus.

Den som köper en ägarlägenhet betalar stämpelskatt i form av lagfartskostnad (1,5 procent av egendomens värde för privatpersoner och 4,25 procent för juridiska personer). Varje överlåtelse ger alltså upphov till en transaktionskostnad som kan uppgå till betydande belopp. För det fall att nya pantbrev tas ut på lägenheten uppkommer också en inskrivningskostnad (2 procent av det belopp som intecknas, se 8 och 24 §§ lagen [1984:404] om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter). Om den nya ägaren endast tar över pantbrev från den förra ägaren uppkommer inte denna kostnad.

---

<sup>5</sup> Prop. 2008/09:83 s. 28 ff.

*Beskattning av bostadsrättshavare*

En kommunal fastighetsavgift tas ut på bostadslägenheten, men det är bostadsrättsföreningen och inte medlemmarna i föreningen som är skattskyldig. Den kommunala fastighetsavgiften är lägre än för en ägarlägenhet. Kommunal fastighetsavgift tas ut med 1 217 kronor (år 2014) per bostadslägenhet dock högst 0,3 procent av taxeringsvärdet. Maxbeloppet sänktes från och med år 2013 (se lagen [2012:743] om ändring i lagen [2007:1398] om kommunal fastighetsavgift).<sup>6</sup>

Bostadsrättshavare i ett privatbostadsföretag beskattas inte för värdet av eget boende vare sig med inkomstskatt eller med fastighetsavgift.<sup>7</sup> För bostadsrätter utgår ingen stämpelskatt vid överlåtelse eller vid belåning. Stämpelskatt utgår bara vid förvärv och inteckning av fast egendom.

*Skattefrågan är ett möjligt hinder*

Som vi tidigare (kapitel 5) har varit inne på, så är skillnaden i kostnader för ägarlägenheter i jämförelse med bostadsrätter något som sägs ha en avhållande effekt på bildandet av och intresset för ägarlägenheter. I det sammanhanget har uppmärksamats inte bara att ägarlägenheten har en hög prisbild i förhållande till bostadsrätten, utan också att kostnaderna är högre. Den högre prisbilden har sin förklaring i att när det gäller bostadsrätter så ligger vissa lån på föreningen och att bostadsrättshavaren betalar den lånekostnaden, liksom andra kostnader, i form av en månadsavgift. Vi har från olika håll hört att detta är något som den genomsnittliga konsumenten inte har klart för sig. Detta menar vi är en ren informationsfråga och det bör ligga på mäklaren eller säljaren att göra detta tydligt för en potentiell köpare.

Skillnaderna i beskattning är en fråga av annat slag. Som framgår av vår redovisning här beskattas ägarlägenheter högre än bostadsrätter. Detta påverkar rimligen efterfrågan på och attraktiviteten hos ägarlägenheter i jämförelse med bostadsrätter. I förlängningen kan detta givetvis även påverka intresset för att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter.

<sup>6</sup> År 2012 var avgiften 1 302 kronor per bostadslägenhet dock högst 0,4 procent av taxeringsvärdet. Syftet med ändringen är att stimulera nyproduktion av hyresrätter. Enligt nuvarande system är det dock inte möjligt att särskilja hyresrätter från bostadsrätter vid fastighetsbeskattningen, varför sänkningen även kommer bostadsrätter till godo (se prop. 2012/13:1 s. 196).

<sup>7</sup> Lodin, m.fl. (2011), Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt, s. 252.

### 18.4.2 Ursprungliga panträtter

**Bedömning:** Ursprungliga panträtter skulle kunna utgöra ett praktiskt problem vid omvandlingar i det befintliga beståndet.

En hyresfastighet som ska omvandlas till ägarlägenheter kan vara pantsatt. Här tar vi upp frågor om vad som händer med den panträtten i samband med omvandlingen. Vi börjar med en kort beskrivning av hur pantsättning går till enligt 6 kap. 1 och 2 §§ JB. Den fastighetsägare som vill upplåta panträtt i fastigheten har rätt att hos inskrivningsmyndigheten få ett visst penningbelopp inskrivet i fastighetsregistret. Denna inskrivning benämns inteckning. Fastighetsägaren får ett bevis om inteckningen, ett pantbrev. Panträtten upplåts genom att fastighetsägaren lämnar över pantbrevet till fordringsägaren.

Ursprungliga panträtter och situationen efter en avstyckning är något som kan utgöra ett hinder i en omvandlingssituation. Detta gäller särskilt för det fall att man tillåter partiell omvandling, vilket i sig utgör ytterligare ett skäl mot en sådan ordning (jfr kapitel 7).

Situationen är följande. När en byggnad avstyckas och ägarlägenheter bildas i byggnaden blir effekten att stamfastighetens värde minskar, dels på grund av själva avstyckningen, dels för att delar av fastigheten kommer att bli gemensamhetsanläggningar. När styckningsfastigheten är intecknad, fördelas ansvaret mellan styckningslotterna efter fastigheternas värde (6 kap. 11 § första stycket JB), så länge styckningslotterna är i samma ägares hand. När stamfastigheten och styckningslotten inte längre är i samma ägares hand svarar stamfastigheten i första hand och styckningslotten i andra hand (6 kap. 11 § andra stycket JB). I vårt fall innebär det att styckningslotterna (ägarlägenheterna) och stamfastigheten kommer att bli gemensamt intecknade, vilket leder till att det inte kommer att gå att få ut nya inteckningar varken i ägarlägenheten eller i stamfastigheten (22 kap. 2 § JB).

För att en ny ägare till en styckningslott (ägarlägenhet) eller till stamfastigheten ska kunna inteckna sin egendom för sig krävs att den befrias från de gamla inteckningarna. Detta kan ske på olika sätt, nämligen genom inteckningsbefrielse, relaxation eller dödande av inteckningarna. Inteckningsbefrielse och relaxation innebär att inteckningarna inte längre ska gälla i styckningslotten, utan endast i stamfastigheten. För att beslut om inteckningsbefrielse eller relaxation

ska kunna meddelas krävs som huvudregel medgivande av bl.a. panthavarna. Ett undantag är att beslut om in-teckningsbefrielse kan meddelas utan medgivande av panthavaren om avstyckningen är väsentligen utan betydelse för denne. Beslut om in-teckningsbefrielse fattas av lantmäterimyndigheten i samband med förrättningen (se 10 kap. 8 a § FBL). Beslut om relaxation fattas av inskrivningsmyndigheten och kräver inget samband med en fastighetsbildningsförrättning (22 kap. 11 § JB). Båda åtgärderna leder till att underlaget för panträkten minskar, eftersom den avstyckade delen (ägarlägenheten) inte längre ingår. Det är anledningen till att panthavaren normalt måste ge sitt godkännande till avstyckningen, vilket i många fall säkert kommer att kräva att fastighetsägaren löser en del av det lån som fastigheten är som säkerhet för.

Ett tredje alternativ är att de gamla in-teckningarna dödas samtidigt som nya in-teckningar tas ut på motsvarande belopp (22 kap. 10 § JB). Genom att in-teckningarna tas ut på nytt endast i den av styckningslotterna som fortfarande ska svara för dem blir den andra styckningslotten befriad. Nackdelen med denna lösning, som givetvis också kräver medgivande av panthavarna, är att in-teckningen hamnar sist i förmånssystemet, medan den vid relaxation behåller sin ursprungliga plats. En fördel är att stämpelskatt utgår bara på skillnaden mellan summan av beloppen på de dödade in-teckningarna och summan av de nya (22 § lagen [1984:404] om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter).

Som framgått krävs panthavarnas och i vissa fall även andra rättighetshavares samtycke till avstyckningen, för att in-tecknings-situationen ska kunna lösas på ett tillfredsställande sätt. Att ha en annan ordning är givetvis inte önskvärt. Hur situationen ska lösas i det enskilda fallet är i stället upp till de inblandade parterna; fastighetsägare, panthavare och köpare av ägarlägenheterna. Vi har här bara velat peka på in-teckningsfrågan som ett möjligt problem vid omvandling av befintliga hyresrätter till ägarlägenheter.

## 18.5 Fastighetsindelningsbestämmelser

I 4 kap. 18 § PBL finns regler som innebär att kommunen genom bestämmelser i detaljplaner kan besluta om bl.a. hur ett område ska vara indelat i fastigheter. Bestämmelsen kom till genom nya PBL. I 1987 års plan- och bygglag (1987:10) använde man fastighetsplaner

för sådan reglering. Enligt övergångsbestämmelserna till den lagen (17 kap. 11 §) skulle tomtindelningar enligt äldre lag gälla som fastighetsplaner. Enligt övergångsbestämmelser till PBL (punkt 9) ska fastighetsplaner enligt 1987 års plan- och bygglag och äldre tomtindelningar gälla som detaljplanebestämmelser.

Utredningen har uppmärksammat på att i områden där det finns äldre tomtindelningar/fastighetsplaner måste en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter enligt nuvarande bestämmelser föregås av en planändring. Det kan vara förenat med olägenheter av olika slag. Tidigare fanns det enklare förfarande för att upphäva s.k. onyttiga tomtindelningar, vilket skulle underlätta för den reform vi föreslår att få genomslag.

Vår bedömning är att det inte är möjligt för oss att överväga om dessa regler bör ändras.

## 18.6 Tvistelösning

**Bedömning:** Det finns inte skäl att anvisa någon särskild organisation eller metod för att lösa de tvister som kan uppstå i samband med ett omvandlingsförfarande.

Det är givetvis så att det kan uppstå tvister i olika skeden av ett omvandlingsförfarande. Rent allmänt kan följande sägas. Gällande den del av en omvandling som avser lantmäterimyndighetens bildande av en tredimensionell fastighet, gemensamhetsanläggning m.m. finns det redan i dag ett klart regelverk i fastighetsbildningslagen som föreskriver hur tvister löses. Lantmäterimyndighetens förrättningsbeslut kan överklagas till mark- och miljödomstol och vidare till Mark- och miljööverdomstolen. Kommunens beslut om att anta, ändra och upphäva detaljplaner och områdesbestämmelser överklagas till länsstyrelsen, vars beslut i sin tur kan överklagas till mark- och miljödomstolen och vidare till Mark- och miljööverdomstolen. Gällande tvister som rör lagfart framgår av jordabalken att beslut av inskrivningsmyndigheten överklagas till tingsrätt och vidare till hovrätt. Tvister som rör hyresgästens skydd i förhållande till hyresvärderna i hyresförhållandet hanteras av hyresnämnden. Hyresnämndens beslut kan sedan överklagas till Svea hovrätt. I övrigt hanteras tvister mellan privatpersoner, vilket kan röra sig om

tvister mellan fastighetsägaren och en hyresgäst eller hyresgästerna emellan, såsom tvistemål vid allmän domstol.

Det förfarande som föreslås i detta betänkande kan ge upphov till ett flertal olika tvister. Det kan vara tvister mellan fastighetsägaren och hyresgästen som t.ex. kan handla om huruvida hyresgästen har rätt till hembud, om att en hyresgäst som har rätt till ett erbjudande om köp inte får något, om en överlåtelse av lägenheten är att se som ett köp eller en gåva (om fastighetsägaren överlåter till någon annan). Tvister hyresgästerna emellan kan också uppstå t.ex. i frågan om samtycke lämnats eller vem som är att anse som ursprunglig hyresgäst.

Tvisterna kan vara att anse som så att säga fristående och då hanteras inom ramen för ett tvistemålsförfarande. Vissa tvisterna kan emellertid också avse en lantmäteriförrättning, ett beslut om lagfart eller ett förhållande som prövas av hyresnämnden. För tvister som kan hanteras av lantmäterimyndigheten, inskrivningsmyndigheten eller hyresnämnden finns det inga skäl för utredningen att föreslå någon ny reglering.

För de tvister som ska hanteras såsom tvistemål finns det emellertid skäl att närmare analysera behovet av en specialreglering. Till skillnad från sådana tvister som först har hanterats av en myndighet och där det sedan finns ett klart beslut som kan överklagas till domstol ställer drivandet av en tvistemålsprocess högre krav på parterna. Den part som vill få rätt måste ha den kunskap som krävs för att driva en tvistemålsprocess. Eftersom det sannolikt i de flesta av tvisterna kommer att bli fråga om att bestämma huruvida en viss rätt består, s.k. fastställesetalan, kommer målet inte att kunna hanteras som ett förenklat tvistemål. Därmed gäller rättegångsbalkens regler om rättegångskostnader fullt ut, vilket innebär att förlorande part ska ersätta vinnande part för dennes rättegångskostnader.

Eftersom det i många fall är hyresgäster och deras rättigheter det handlar om, skulle man kunna snekla på möjligheten till någon form av tvistelösning i hyresnämnden, t.ex. ett medlingsförfarande.<sup>8</sup> Medling är ett mer flexibelt förfarande än en process i tingsrätt och innebär lägre kostnader för parterna. Vi anser dock inte att detta är ett lämpligt alternativ. De tvister som kan tänkas uppstå i ett omvandlingsförfarande är inte sådana som vanligtvis avses med hyrestvister. Hyresnämnden är inte heller enligt våra

<sup>8</sup> Hyresnämndens grundläggande uppgift är att medla i hyrestvister, se 12 kap. 69 § JB och 4 § första stycket 1 lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

förslag inblandad i förfarandet kring köp av lägenheterna. Därmed kan det inte anses lämpligt att låta hyresnämnden lösa dessa tvister. Enligt vår mening finns det inte någon annan befintlig myndighet vars verksamhet medför att den myndigheten skulle vara lämplig för att lösa eventuella tvister. Att med anledning av de synpunkter som anförts ovan föreslå ändringar i rättegångsbalken finner vi heller inte rimligt.

Sammanfattningsvis anser vi alltså inte att det finns skäl för att, vid sidan av ordinarie tvistelösningsformer, inrätta ett särskilt förfarande. Vi förslår inte någon särskild metod för tvistelösning.

Det bör också beaktas att för det fall tvisten ger upphov till ett tvistemål och alltså inte hanteras på annat sätt får det antas att många av hyresgästerna inom ramen för hemförsäkringen har ett rättsskydd som kan täcka en del av de kostnader som kan uppstå. Vidare finns i vissa begränsade situationer en möjlighet till rätts-hjälp. Tingsrätten har också en skyldighet att verka för att parterna kommer överens. Det finns vidare möjligheter till medling inom ramen för tingsrättsprocessen.



# 19 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser m.m.

## 19.1 Dag för ikraftträdande

**Förslag:** Den nya lagstiftningen ska träda i kraft den 1 januari 2016.

Med hänsyn till den tid som kan beräknas gå åt för remissbehandling, fortsatt beredning inom Regeringskansliet och riksdagsbehandling bör bestämmelserna kunna träda i kraft tidigast den 1 januari 2016.

## 19.2 Övergångsbestämmelser

**Förslag:** Ändringen i 49 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter ska inte gälla för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet. Om sådana föreningar vill tillämpa bestämmelsen i dess nya lydelse ska en bestämmelse om det tas in i föreningens stadgar. För ett sådant beslut ska samma regler gälla som för andra stadgeändringar.

Ändringen av reglerna om röstspärr i 49 § SFL ska inte gälla för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet. Men om en sådan förening vill tillämpa de nya reglerna ska det vara möjligt. En bestämmelse om att röstspärren inte ska tillämpas ska då tas in i föreningens stadgar. Det kräver att föreningen beslutar om ändring av stadgarna. För ett sådant beslut finns vissa särskilda krav i SFL som ska vara uppfyllda.

Vad gäller våra övriga förslag bedömer vi att det inte behövs några särskilda övergångsbestämmelser.

### 19.3 Lantmäteriets workshop

Våra förslag innebär att det blir möjligt att bilda ägarlägenheter av befintliga hyreslägenheter. Hittills har det bara varit möjligt att bilda ägarlägenheter vid nyproduktion och genom ombildning av lokaler, kontor och liknande. För att testa de delar av omvandlingsförfarandet som avser själva bildandet av ägarlägenheter och regleringen av de gemensamma utrymmena i byggnaden höll Lantmäteriet i samråd med utredningen en workshop i februari 2014.

Syftet var att genomföra en förrättning för att bilda ägarlägenheter i ett befintligt flerbostadshus med utgångspunkt i våra förslag. Utfallet var positivt. Det uppdagades inte några brister i regelverket, även om vissa potentiella svårigheter noterades. Flera av dessa kan dock uppstå redan i dag vid tredimensionell fastighetsbildning och är inte typiska för ett omvandlingsförfarande.

Själva fastighetsbildningen skiljer sig inte från den som görs i dag, vid indelning i tredimensionella fastigheter och ägarlägenheter. För de gemensamma delarna av byggnaden och kringliggande anläggningar inrättades marksamfälligheter och gemensamhetsanläggningar. En komplikation med att inrätta ägarlägenheter i befintliga byggnader gäller just de gemensamma delarna. Ritningar kanske saknas eller så kan det av andra skäl vara komplicerat att göra en bra uppdelning av de anläggningar som ska vara gemensamma för ägarlägenheterna. I de flesta fall går det dock att ta fram ritningar och utforma gemensamhetsanläggningarna på ett bra sätt. Om röstspärren tas bort kan det påverka hur gemensamhetsanläggningarna utformas.

Ett problem i den praktiska ärendehanteringens uppmärksammades. Det handlar om det fallet att det finns enstaka lokaler på några av våningsplanen i byggnaden. Då kan fastighetsbildningen bli komplicerad och lokalerna måste hanteras på något sätt. En lösning skulle kunna vara att bilda en tredimensionell fastighet i flera skiften för samtliga lokaler, förutsatt att villkoren för att bilda en sådan fastighet är uppfyllda.

Vilka som blir parter i förrättningsförfarandet beror på i vilket skede fastighetsägaren säljer lägenheterna. Väljer fastighetsägaren att inleda med att ansöka om fastighetsbildning är han eller hon ensam sakägare. Om ett antal lägenheter har sålts före förrättningen är fastighetsägaren och de hyresgäster som har köpt sina lägenheter sakägare. Det innebär att handläggningen kan försvåras

och fördyras eftersom det finns fler viljor att ta hänsyn till, fler som ska delges handlingar och kallas till sammanträde. Det kan lösas t.ex. genom att fastighetsägaren ges fullmakt att företräda hyresgästerna vid förrättningen eller genom att hyresgästerna utser en mindre arbetsgrupp som företräder dem.

Detta innebär, som vi ser det, att våra förslag är förenliga med de regler och principer som i dag gäller på området. Det bör inte finnas lagstiftningsmässiga problem när det gäller den delen av ett omvandlingsförfarande som rör själva fastighetsbildningen.

## 20 Konsekvenser

### 20.1 Inledning

Kommittéer och särskilda utredare är skyldiga att genomföra och redovisa konsekvensutredningar när man föreslår nya eller ändrade föreskrifter. Detta följer av kommittéförordningen (1998:1474) och förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Därutöver anges särskilt i våra direktiv att vi allsidigt och grundligt ska belysa konsekvenserna av förslagen för hyresrättsbeståndet och bostadsmarknaden i övrigt. Vidare ska konsekvenserna för hyresvärdar, hyresgäster och andra berörda redovisas ingående. Vi ska också uppmärksamma om förslagen i den praktiska tillämpningen kan få olika effekter för kvinnor och män.

Vi har i betänkandets olika avsnitt analyserat för- och nackdelar med respektive förslag och i en del fall presenterat alternativa lösningar. I detta avsnitt gör vi en mer övergripande och sammanfattande bedömning av de konsekvenser som våra förslag kan antas medföra.

Utredningen har gett Boverket i uppdrag dels att analysera och redogöra för konsekvenserna för hyresrättsbeståndet och bostadsmarknaden av att det blir möjligt att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter, dels att om möjligt göra en kalkyl över hur många omvandlingar som kan komma att genomföras. Vår redogörelse för konsekvenserna av våra förslag bygger i dessa delar på Boverkets rapport. Vi ansluter oss till de bedömningar som Boverket har gjort. Boverkets rapport finns i *bilaga 3*.

## 20.2 Krav på redovisning av konsekvenser av förslagen i ett betänkande

Bestämmelser om redovisning av konsekvenser av förslagen i ett betänkande finns i 14–15 a §§ kommittéförordningen.

Om förslagen påverkar kostnader och intäkter för staten, kommuner, landsting, företag eller andra enskilda ska enligt 14 § kommittéförordningen en beräkning av dessa konsekvenser redovisas i betänkandet. Om förslagen innebär samhällsekonomiska konsekvenser i övrigt ska även dessa redovisas. Medför förslagen en kostnadsökning eller intäktsminskning för det allmänna ska förslag till finansiering lämnas.

Enligt 15 § kommittéförordningen ska sådana konsekvenser av förslagen redovisas som har betydelse för den kommunala självstyrelsen. Detsamma gäller när ett förslag har betydelse för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet, för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet, för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags, för jämställdheten mellan kvinnor och män eller för möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen.

Om ett betänkande innehåller förslag till nya eller ändrade regler ska enligt 15 a § kommittéförordningen förslagets kostnads- mässiga och andra konsekvenser anges i betänkandet.

Närmare bestämmelser om konsekvensutredningens innehåll finns i 6–7 §§ förordningen om konsekvensutredning vid regelgivning.

## 20.3 Uppdrag och målsättning

### 20.3.1 Inledning

Sedan den 1 maj 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenheter i Sverige. Genom ägarlägenhetsreformen tillfördes bostadsmarknaden ytterligare en boendeform för flerbostadshus. Denna bidrar till en ökad valfrihet för dem som har möjlighet att finansiera ett förvärv. Än så länge har relativt få ägarlägenheter bildats. Det finns olika förklaringar till det; bl.a. har hänvisats till konjunkturläget och att det finns en viss osäkerhet bland marknadens aktörer kring det nya fastighetsslaget. En annan omständighet som

har begränsat ägarlägenhetsreformens genomslag är att ägarlägenheter bara får bildas i samband med nyproduktion. En möjlighet att omvandla befintliga bostäder i flerbostadshus till ägarlägenheter skulle ytterligare kunna bidra till att ägarlägenheter skapas, med de positiva effekter som är förknippade med detta.

Utredningens övergripande uppdrag är att arbeta fram och lämna förslag på de författningsändringar som krävs för att befintliga hyreslägenheter ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Uppdraget kan brytas ner i tre olika delar: att analysera och redogöra för argumenten för och emot att det införs en omvandlingsmöjlighet, att arbeta fram ett ändamålsenligt förslag till omvandlingsförfarande samt att följa upp den tidigare ägarlägenhetsreformen. Det huvudsakliga arbetet har rört utformningen av ett omvandlingsförfarande.

### 20.3.2 Argument för och emot en omvandlingsmöjlighet

Vi har lyft fram olika argument som talar för respektive emot att det ska vara möjligt att omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter. Vi har även gått igenom de argument för och emot ägarlägenheter som fördes fram i det tidigare lagstiftningsärendet. Vi har tagit del av en del erfarenheter som har gjorts beträffande ägarlägenheter samt tittat på frågan varför det i dagsläget har bildats så få ägarlägenheter. I vårt uppdrag ingår inte att ta ställning till om det ska införas en omvandlingsmöjlighet eller inte.

### 20.3.3 Ett ändamålsenligt omvandlingsförfarande

#### *Vårt förslag till omvandlingsförfarande*

Utredningens uppdrag är att lämna förslag på utformningen av ett omvandlingsförfarande. Ett grundläggande syfte med omvandlingar är enligt direktiven att de ska komma de befintliga hyresgästerna till godo. Detta har vi haft som utgångspunkt vid utformningen av våra förslag. En annan utgångspunkt- och en uttalad förutsättning i våra direktiv – är att de hyresgäster som väljer att inte köpa sina lägenheter vid en omvandling ska kunna bo kvar som hyresgäster på samma villkor som tidigare. Samtidigt måste omvandling till ägarlägenheter vara ett attraktivt alternativ för en fastighetsägare som vill avyttra sin hyresfastighet. Om en omvandling till ägar-

lägenheter inte är intressant för fastighetsägaren, som är den som enligt vårt förslag kan ta initiativet till en omvandling, riskerar det att hämma reformens genomslag. Vid utformningen av omvandlingsförfarandet har vi därför i olika frågor gjort avvägningar mellan fastighetsägarens och hyresgästernas intressen.

Vårt förslag till omvandlingsförfarande är i korthet utformat enligt följande. En omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter ska ske på fastighetsägarens initiativ. En omvandling ska omfatta samtliga lägenheter i en byggnad inom en fastighet. Om en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening har gjort en intresseanmälan för att köpa fastigheten är det inte möjligt att omvandla lägenheterna i byggnaden till ägarlägenheter. Hyresgästerna ska ha rätt att före andra köpa lägenheterna dels i samband med omvandlingen, dels vid senare försäljningar av lägenheten. Detta gäller den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten när den omvandlades till ägarlägenhet. Den personen benämner vi ”ursprunglig hyresgäst”. Även en make, sambo eller annan närstående till en sådan hyresgäst har rätt att köpa lägenheten, om hyresgästen avstår. Då krävs att hyresgästen samtycker till köpet. Fastighetsägarens erbjudande till hyresgästerna om att köpa lägenheterna ska föregås av besiktning och värdering av byggnaden och lägenheterna. Hyresgästens förköpsrätt ska antecknas i fastighetsregistret. Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa sina lägenheter. Hyresgästerna som kollektivt ska inte ha någon särskild, lagreglerad rätt att före andra gemensamt förvärva fastigheten för omvandling till ägarlägenheter.

#### *Våra förslag till ändringar i befintlig lagstiftning*

Vi föreslår några ändringar i *fastighetsbildningslagen*. För att det ska vara möjligt att omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter krävs det att en ändring görs i fastighetsbildningslagens villkor för att få bilda ägarlägenheter. Vi föreslår därför en justering av den s.k. åttaårsregeln. Den bestämmelsen innebär att ett utrymme som någon gång under de senaste åtta åren har använts som bostad inte får omvandlas till ägarlägenhet. Vårt förslag är att den bestämmelsen inte ska tillämpas i de fall då fastighetsbildning sker som ett led i en omvandling. Vi föreslår också en justering av villkoren för att bilda tredimensionella fastigheter. Kravet på viss

nyttoeffekt av fastighetsbildningen tas bort för vissa fall. Om syftet med fastighetsbildningen är att kunna bilda ägarlägenheter ska det vara tillräckligt att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning. Syftet med denna bestämmelse är att göra det möjligt att i vissa fall bilda ägarlägenheter i en del av en större byggnad, vad vi kallar partiell omvandling. Ett annat förslag är att det görs ett undantag i omvandlingsfallen från en förvärvares rätt att ansöka om fastighetsbildning.

Hyresgästen ska ha kvar sitt besittningsskydd och fortsatt ha rätt att överlåta hyresrätten till lägenheten genom byte etc. Dessa rättigheter ska finnas kvar oförändrade efter en omvandling. Därför föreslår vi tillägg i *jordabalken* som innebär att de särskilda regler som gäller för hyra av ägarlägenhet inte ska tillämpas i hyresförhållanden som ingåtts innan lägenheten blev en ägarlägenhet. Vi föreslår också att hyresgästen ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas när den ska säljas. Fastighetsägaren ska vidare ha rätt till tillträde till en lägenhet för att kunna besiktiga och värdera den. *Privatuthyrningslagens* regler ska enligt vårt förslag, till skydd för en ursprunglig hyresgäst, inte vara tillämpliga vid uthyrning av en ägarlägenhet om lägenheten inte var en ägarlägenhet när den uppläts med hyresrätt. Vi föreslår vidare att det införs ett undantag i *hyresförhandlingslagen*. Undantaget innebär att en befintlig förhandlingsordning inte ska gälla för en hyresvärd som inte är att anse som hyresvärd i hyresförhandlingslagens mening. Detta för att undvika orimliga effekter av en omvandling för enskilda och en hyresgästförening.

En ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter ska enligt vårt förslag vara hinder för att anteckna en intresseanmälan enligt *ombildningslagen* i fastighetsregistret.

Slutligen föreslår vi några ändringar i *lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter*. En ny bestämmelse föreslås om rätt för samfällighetsföreningen att få tillträde till en ägarlägenhet för att bl.a. kunna utöva tillsyn över egendom som föreningen ansvarar för. Vi föreslår också att den s.k. *röstspärren* i 49 §, som innebär att ingen delägare i ekonomiska frågor får rösta för mer än 20 procent av det sammanlagda röstetalet, tas bort för samfällighetsföreningar där ägare till ägarlägenheter är medlemmar. Enligt vårt förslag ska undantaget dock begränsas till omröstning i frågor som rör förvaltningen av de samfälligheter där någon del av den byggnad där ägarlägenheterna är belägna ingår. Förslaget är ett led i målsättningen att skapa ett ändamålsenligt och attraktivt omvandlingsförfarande.



### 20.3.4 Uppföljning av den tidigare reformen

I denna del av uppdraget har målet varit att efter en översyn av den nuvarande lagstiftningen som rör ägarlägenheter bedöma om den är tillräcklig eller om det behövs justeringar eller kompletteringar av lagstiftningen. Detta arbete har till viss del försvårats av det faktum att det hittills har bildats så få ägarlägenheter. Underlaget för att göra en bedömning av om lagstiftningen behöver ändras är därför högst begränsat. Vi har dock kommit till slutsatsen att såvitt nu kan bedömas, med de få erfarenheter som finns av ägarlägenheter, så är lagstiftningen väl utformad. I några avseenden föreslår vi, som framgått ovan, tillägg till och ändringar av befintlig lagstiftning.

## 20.4 Vilka berörs av förslagen?

Våra förslag innebär att det skapas en möjlighet att omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter. Det kommer i första hand att beröra de fastighetsägare som väljer att omvandla och hyresgästerna som bor i lägenheterna som ska omvandlas. Ett genomförande av förslagen kommer att beröra Lantmäteriets och lantmäterimyndigheternas arbete. Bl.a. kommer antalet fastighetsbildningsförrättningar sannolikt att öka, liksom antalet inskrivningsärenden. Lantmäteriet kommer att få nya arbetsuppgifter till följd av vårt förslag om att hyresgästernas förköpsrätt ska antecknas i fastighetsregistret.

Förslagen kommer vidare att påverka bostadsmarknaden och hyresrättsbeståndet. Fördelningen på marknaden av andelen lägenheter i olika boendeformer kommer att påverkas. En omvandling innebär i sig att det försvinner hyreslägenheter från bostadsmarknaden. Samtidigt kan fler ägarlägenheter leda till att det blir fler lägenheter som hyrs ut tillfälligt. Om det införs en omvandlingsmöjlighet kan det leda till att intresset för ägarlägenheter i sig blir större, vilket kan innebära att det även blir fler ägarlägenheter i nyproduktion.

## 20.5 Vilken omfattning kan omvandlingar till ägarlägenheter förväntas få?

Bedömningen av konsekvenserna av våra förslag kommer i stor utsträckning att grundas på osäkra faktorer. De ekonomiska konsekvenserna och även andra konsekvenser av våra förslag beror helt på i vilken utsträckning omvandlingar till ägarlägenheter kommer att genomföras.

Hur många omvandlingar som kommer att ske beror givetvis på flera olika omständigheter. Det finns anledning att räkna med en viss uppstartsperiod, innan systemet med omvandlingar blir känt och accepterat. Att det hittills bara varit ett svagt intresse för ägarlägenheter – vilket återspeglas i det begränsade antal sådana som hittills har bildats – måste givetvis också beaktas. Det är en faktor som påverkar vilket intresse som kommer att finnas för omvandlingar.

En teori är att omvandlingar till ägarlägenheter skulle vara en konkurrent till ombildningar till bostadsrätter och att omvandling till ägarlägenheter skulle ersätta ombildning till bostadsrätt. Det kan tala för att det blir ett större antal omvandlingar. Å andra sidan kan det också vara så att ett stort antal presumtiva objekt för omvandling till ägarlägenheter redan har ombildats till bostadsrätt. Våra direktiv avser bara omvandling av hyreslägenheter. Det ligger alltså utanför vårt uppdrag att överväga omvandling av bostadsrätter till ägarlägenheter. Ombildning till bostadsrätt är vanligast i storstäderna och i Stockholm i synnerhet. Det talar för att marknaden för omvandlingar till ägarlägenheter också i stor utsträckning kommer att finnas främst i storstäderna.

Enligt våra förslag är det inte möjligt att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter om en bostadsrättsförening har gjort en intresseanmälan om att få köpa fastigheten för ombildning till bostadsrätt. Det innebär att det kommer att finnas ett antal fastigheter som är "låsta" för fastighetsägaren under den tid som intresseanmälan gäller. Hur många dessa är i dagsläget har vi ingen information om. Men Boverket bedömer att andelen "låsta" fastigheter är som störst i de lokala delmarknader där intresset för att bilda ägarlägenheter skulle kunna bli som störst.

Det är fastighetsägaren som ska ta initiativet till en omvandling. Ett sådant beslut lär i stor utsträckning styras av ekonomiska överväganden. Det faktum att ägarlägenheter beskattas hårdare<sup>1</sup> än

---

<sup>1</sup> Se avsnitt 17.4.

bostadsrätter kan leda till att efterfrågan på ägarlägenheter inte blir så stor, vilket i förlängningen kan påverka intresset för att omvandla. Det är också dyrare för fastighetsägaren att ha ägarlägenheter i stället för hyreslägenheter i flerbostadshuset.

Det faktum att partiell omvandling (dvs. omvandling av bara några lägenheter i en byggnad) inte kommer att vara möjligt i någon större utsträckning kan troligen hämma antalet omvandlingar.

En annan faktor som kan påverka antalet omvandlingar är det förhållandet att det med dagens regelverk inte går att omvandla lägenheter i byggnader på tomträttsmark till ägarlägenheter.<sup>2</sup> Vi föreslår inte heller någon ändring av dessa regler. Totalt sett i hela landet ligger mindre än 5 procent av hyreshusen på tomträttsmark. Rent generellt bör det alltså inte få några större konsekvenser på antalet omvandlingar som kommer att genomföras. Det kan dock komma att inverka på antalet omvandlingar i bl.a. miljonprogramsområdena, där andelen hyreshus på tomträttsmark i vissa fall är högre. Vissa hävdar att omvandlingar till ägarlägenheter kommer att ske där det inte är möjligt att omvandla till bostadsrätt på grund av att lagstadgade majoritetskrav inte kan uppnås. Ett sådant typområde som nämns är just miljonprogramsområdena. Om detta är en korrekt tolkning av förutsättningarna för omvandlingar, så tyder det på att antalet omvandlingar inte kommer att bli så stort.

Boverket har inte ansett att det är meningsfullt att försöka kvantifiera hur många hyresrätter som kommer att omvandlas till ägarlägenheter. Osäkerheterna är alltför stora för att kunna göra en sådan bedömning. I det tidigare lagstiftningsärendet uppskattades att antalet byggda ägarlägenheter skulle bli cirka 3 000–5 000 per år. Med facit i hand kan man konstatera att det var en kraftig missbedömning. Det visar om inte annat hur svårt det är att göra den typen av bedömningar.

I praktiken innebär detta att det är omöjligt för oss att ha någon mer exakt uppfattning om i hur stor omfattning omvandlingar kommer att ske. Det innebär i sin tur svårigheter att närmare ange de ekonomiska konsekvenserna av våra förslag räknat i kronor och ören, utan det blir i stället fråga om mycket generella uppskattningar. Rent allmänt kan man konstatera, mot bakgrund av det bristande intresse som hittills har visats för ägarlägenheter, att mycket talar för att det kommer att ta tid innan de nu aktuella reglerna får något mer betydande genomslag.

---

<sup>2</sup> Se kapitel 16.

## 20.6 Konsekvenser för det allmänna

**Bedömning:** Förslaget till omvandlingsförfarande innebär inte några ofinansierade kostnadsökningar för det allmänna. Kostnadsökningarna bör i stort kunna finansieras genom intäkter från avgifter.

### 20.6.1 Lantmäteriet och lantmäterimyndigheterna

*Fastighetsbildning m.m.*

För att hyreslägenheter ska kunna omvandlas till ägarlägenheter krävs att en fastighetsbildningsåtgärd vidtas. Fastighetsägaren får ansöka om fastighetsbildning. Om det blir möjligt att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter innebär det att *lantmäterimyndigheterna* får en ökad arbetsbelastning i form av fler förrättningar. Gemensamhetsanläggningar i befintliga hus kan komma att bli komplicerade och kräva en hel del arbete från förrättningslantmätarens sida. I vilken utsträckning omvandlingar till ägarlägenheter kommer att innebära merarbete för lantmäterimyndigheterna är, som vi tidigare har konstaterat, svårt att bedöma i nuläget. Ett nettotillskott av fastighetsbildningsärenden kan dock förutses. För lantmåteriförrättningar utgår avgifter enligt förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar. Avgiften beräknas efter den tid som behövs för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret, inklusive manuellt förd registerkarta, samt kostnaderna för handläggningen respektive införandet. Kostnaderna för en ökad arbetsbelastning på lantmäterimyndigheterna bör alltså till största delen kunna finansieras genom de intäkter som avgifterna tillför det allmänna.

Fler ägarlägenheter med tillhörande gemensamhetsanläggningar innebär ett större antal samfällighetsföreningar som Lantmäteriet ska hantera över tiden, t.ex. vid stadgeändringar eller när nya styrelseledamöter utses. Inte heller här går det att mera exakt avgöra vilken inverkan ärendemängden kan ha på arbetsbelastningen. Antalet registreringar beror på antalet omvandlingar som görs. Totalt fanns det vid utgången av år 2013 drygt 40 000 levande föreningar i samfällighetsföreningsregistret. Under år 2013 ökade antalet föreningar med cirka 500. Omvandlingsmöjligheten bör initialt inte nämnvärt påverka behovet av arbetskraft för registreringsåtgärder.

Enligt förordningen (1993:1270) om förande av samfällighetsföreningsregister m.m. utgår avgifter för registreringsåtgärder. Avgiftens storlek ska vara beräknad enligt principen om kostnadsanpassning till det arbete registreringarna tar i anspråk. Ett eventuellt framtida behov av ökade resurser bör därför kunna mötas med avgiftsintäkter.

Behov av anpassnings- och utvecklingsåtgärder kommer förmodligen att uppstå för Lantmäteriet. Lantmäteriet får se över föreskrifter och riktlinjer. Härtill kommer att det kan uppstå ett behov av nytt informationsmaterial och nya blanketter. Ägarlägenheter finns redan i dag. De olika system som finns för registrering m.m. är redan anpassade. Det rör sig därmed inte om några särskilt stora kostnader. Dessa bör rymmas inom befintliga anslag.

### *Inskrivningsmyndigheten*

Ägarlägenheter är fast egendom. Den som köper en ägarlägenhet ska söka lagfart. Ett ökat antal ägarlägenheter innebär en ökning av antalet ärenden hos inskrivningsmyndigheten. Den som köper en ägarlägenhet ska betala stämpelskatt på förvärvet enligt lagen (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter. Vår bedömning är att om det blir möjligt att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter så kommer det sannolikt att bildas fler ägarlägenheter. Det innebär ökade intäkter för det allmänna i form av stämpelskatt. Fler fastigheter innebär också att statens intäkter i form av fastighetsskatt ökar.

Inskrivningsmyndigheten beslutade år 2013 i drygt 770 000 inskrivningsärenden. Vi har tidigare konstaterat att det inte är möjligt för oss att komma med någon närmare prognos på antalet nybildade ägarlägenheter (dvs. omvandlade hyreslägenheter) per år. Det kan dock antas att inskrivningsmyndighetens arbete inte kommer att påverkas nämnvärt. Ärendehantering kommer efter hand att avse även det befintliga beståndet av ägarlägenheter, som antas öka genom omvandlingsmöjligheten. För ärendehantering utgår avgift enligt inskrivningsförordningen (2000:309). De kostnader som ett större antal inskrivningsärenden kan medföra täcks alltså av avgifter.

Hyresgästernas förköpsrätt ska enligt vårt förslag antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel i samband med att ägar-

lägenheterna bildas. Det är inskrivningsmyndigheten som sköter den delen av fastighetsregistret. Det innebär en ny typ av ärende för inskrivningsmyndigheten. Det är Lantmäteriets uppgift att föreskriva hur anteckningen närmare ska utformas. Eftersom det är fråga om ett befintligt register där redan i dag motsvarande uppgifter antecknas t.ex. i fråga om en bostadsrättsförenings eller arrendators intresseanmälan enligt ombildningslagen respektive arrendeförvärvslagen, kan arbetsinsatsen för att anpassa registret antas bli begränsad. Kostnaden för detta arbete bör kunna rymmas inom befintliga anslag.

Några ökade ofinansierade kostnader för det allmänna bör därför inte uppkomma för inskrivningsmyndighetens arbete.

### 20.6.2 Domstolsväsendet

Med hänsyn till vad som anförs i avsnitt 20.5 är det förstås svårt att göra några säkra bedömningar av vilken effekt de nya reglerna kommer att få och om detta leder till fler mål och ärenden i domstolarna. Ett omvandlingsförfarande kan givetvis ge upphov till *tvister* av olika slag.<sup>3</sup> Det är fråga om ett helt nytt förfarande där det inledningsvis kommer att saknas praxis. Dessa tvister kan beröra mark- och miljödomstolarna, de allmänna domstolarna och hyresnämnderna beroende på vad frågan rör.

Vi föreslår inte något lagstadgat undantag från besittningsskyddet vid s.k. projektrelaterad uthyrning. Det kan leda till att det blir fler tvister i hyresnämnden, om antalet ägarlägenheter blir fler. Ytterligare tvister kan också uppstå i samband med uthyrning av ägarlägenheterna. Om en förhandlingsordning inte längre gäller för en omvandlad lägenhet kan antalet ärenden i hyresnämnden om fastställande av hyrans storlek öka.

Med ett ökat antal fastighetsbildningsförrättningar finns det en möjlighet att antalet *överklaganden* ökar. Erfarenhetsmässigt överklagas dock förrättningsbeslut i relativt liten utsträckning. År 2013 beslutade Lantmäteriet i 14 750 ärenden. Av dessa överklagades 370. Motsvarande siffror för de kommunala lantmäterimyndigheterna är 5 051 ärenden och 96 överklaganden. Överklagandefrekvensen beror dock på antalet sakägare. Ju fler sakägare, desto fler överklaganden.

---

<sup>3</sup> Se avsnitt 17.5.

Antalet tillkommande mål och ärenden kan sammantaget antas bli mycket litet. Eventuella merkostnader till följd av de nu aktuella reglerna kan finansieras inom befintlig ram för domstolarna.

### 20.6.3 Kommunerna

För ägarlägenheter tas det ut en kommunal fastighetsavgift. Om hyreslägenheter omvandlas till ägarlägenheter innebär det att underlaget för den kommunala fastighetsavgiften ökar, vilket i sin tur innebär ökade intäkter för kommunerna.

I vissa fall kommer möjligheten att bilda ägarlägenheter i befintligt bestånd att leda till ökad planhandläggning. Det rör kommuner med fastighetsindelingsbestämmelser i detaljplanerna. Det är inte möjligt att dela upp en fastighet som omfattas av fastighetsindelingsbestämmelser i ägarlägenheter. En ändrad fastighetsindelning kan inte göras utan att fastighetsindelingsbestämmelserna upphävs. För att de ska kunna upphävas krävs det att detaljplanen ändras, vilket kan vara en lång och dyr process.

Våra förslag får inte några konsekvenser för den kommunala självstyrelsen.

## 20.7 Konsekvenser för enskilda och företag

**Bedömning:** Fastighetsägare som äger flerbostadshus med hyreslägenheter och hyresgästerna i lägenheter som omvandlas påverkas av våra förslag. Konsekvenserna för små och stora företag skiljer sig inte nämnvärt åt.

### 20.7.1 Konsekvenser för hyresgäster

Hyresgästernas rättsliga ställning och konsekvenserna för de hyresgäster som väljer att bo kvar som hyresgäster efter en omvandling har ingående beskrivits i olika delar av betänkandet. Våra förslag innebär att hyresgästerna kan bo kvar på samma villkor som tidigare, om de väljer att inte köpa sina lägenheter. Några konsekvenser för hyresgästens rättsliga ställning ska alltså inte uppkomma. En annan sak är att en enskild hyresgäst ändå kan känna sig drabbad av att den lägenhet som han eller hon hyr omvandlas.

Det kan t.ex. innebära att hyresgästen får en ny hyresvärd som saknar erfarenhet av att vara hyresvärd och kunskaper om vad det innebär.

Vi föreslår att hyresgästerna ges en rätt att före andra köpa sina lägenheter i samband med omvandlingen och att de ska ha en hembuds rätt vid senare försäljningar. Det är en fördel för hyresgästerna. Det innebär att de får en möjlighet att äga sitt boende som de inte skulle ha fått om det inte hade varit möjligt att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter. Det är vidare inte omöjligt att hyresgästerna kommer att kunna köpa ägarlägenheterna till ett bättre pris än för vilket de hade kunnat köpa en annan ägarlägenhet, eftersom det faktum att det finns en hyresgäst i lägenheten med starkt besittningsskydd påverkar marknadsvärdet negativt. Samtidigt kan det innebära ett risktagande för hyresgästen som köper sin lägenhet, särskilt om byggnaden har stora renoveringsbehov. Det kan då vara svårt att överblicka framtida kostnader.

Om det antagandet stämmer att omvandlingar till ägarlägenheter kommer att ske där det i dag inte är möjligt att omvandla till bostadsrätt, vilket annars är det närmaste ett ägt boende man kan komma i ett flerbostadshus, innebär det att fler ges möjlighet att äga sitt boende.

Förslaget att en förhandlingsordning i vissa fall inte ska gälla för en omvandlad hyreslägenhet kan innebära att hyresgästen hamnar i en sämre situation. Som vi har redovisat tidigare (avsnitt 11.5.1) finns det dock flera faktorer som talar för att skillnaden i praktiken inte kommer att bli särskilt stor för hyresgästen.

Fler ägarlägenheter kan innebära att det finns fler lägenheter tillgängliga för tillfällig uthyrning på marknaden. Privatuthyrningslagens regler har gjort att det numera är mer attraktivt att hyra ut sin bostad. Den som vill ha en lägenhet att hyra tillfälligt kan alltså få det lättare att hitta en bostad.

En möjlig konsekvens av att det vid sidan av bostadsrätter och kooperativa hyresrätter införs ytterligare en omvandlingsmöjlighet är att hyresrättsbeståndet minskar. Det påverkar den som söker en hyreslägenhet att hyra. Det råder redan brist på hyresrätter i landet och ytterligare minskning av beståndet kan medföra att fler tvingas in på ägarmarknaden med de lån och risker det innebär och att redan utsatta grupper får ännu svårare att hitta ett boende som inte kräver någon kapitalinsats.



## 20.7.2 Konsekvenser för fastighetsägare

En omvandlingsmöjlighet innebär en ny form för avyttring av fastigheten. Vilket intresse som kommer att finnas för att omvandla går inte att säga. För en privat fastighetsägare lär det främst handla om ekonomiska incitament. Fastighetsägaren vill avyttra fastigheten men har inte tidigare lyckats göra det till de ekonomiska villkor som han eller hon har velat ha. För de allmännyttiga bostadsbolagen är situationen delvis annorlunda. För dem är det dels en ekonomisk fråga, dels en politisk fråga. Exempelvis är allmännyttan i Stockholms innerstad – åtminstone för tillfället – av sina ägare förbjuden att ombilda till bostadsrätt.

Om fastighetsägaren gör bedömningen att det skulle bli svårt att sälja ägarlägenheterna finns det inget större skäl till att han eller hon skulle genomföra en omvandling. I dagsläget är det framför allt de skattemässiga effekterna som gör att det är mer förmånligt att låta lägenheterna förbli hyreslägenheter. Men man måste också räkna med att kostnaden för den nödvändiga fastighetsbildningsåtgärden kommer att tala för att inga omvandlingar sker på spekulation om möjligheterna till avyttring bedöms vara dåliga.

Att genomföra ett omvandlingsförfarande medför kostnader för den fastighetsägare som väljer att omvandla. Det innebär en del administrativa kostnader; fastighetsägaren ska informera hyresgästerna om omvandlingen och skicka erbjudanden om köp till hyresgästerna som ska delges. Även hembudet ska delges. Fastighetsägare som vill omvandla kommer att få kostnader för fastighetsbildningsförrättningen och kostnader för besiktning av byggnaden och värdering av lägenheterna. Även andra kostnader kan uppstå. Hur stora dessa kostnader kommer att bli är mycket svårt att räkna ut med någon rimlig säkerhet. Kostnaderna kommer att variera beroende på bl.a. hur stor fastigheten är. Det är också svårt att se vilka kostnader som är realistiska att räkna med och det innebär ännu större svårigheter – och osäkerhet – att kvantifiera kostnaderna. Kostnaderna kan dock mötas med en anpassning av priset på lägenheterna.

De kostnader som uppstår bör vara i princip desamma för små och stora företag. Möjligen är det så att ett större företag har en annan administrativ organisation vilket kan innebära att kostnaderna i sig relativt sett blir mindre än för små företag.

Möjligheter för fastighetsägaren att bekosta renovering och upprustning av andra lägenheter i beståndet genom försäljningar

kan bidra till en allmän standardhöjning av hyresrättsbeståndet. Det förutsätter dock att antalet omvandlingar blir relativt stort.

I omvandlingsförfarandet ingår enligt våra förslag en skyldighet för fastighetsägaren att erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna. Fastighetsägaren har också en hembudsskyldighet vid senare försäljningar. Detta innebär en begränsning för den fastighetsägare som väljer att gå in i ett omvandlingsförfarande i dennes rätt att fritt överlåta sin egendom.

Vårt förslag om ändring av röstspärrens tillämpning innebär att fastighetsägaren får större möjligheter att styra över förvaltningen av byggnaden så länge han eller hon äger större delen av den. Det kan leda till att fler fastighetsägare är intresserade av att bygga på en befintlig hyresfastighet med ägarlägenheter. Det innebär i sin tur större möjligheter till förtätning av bostadsområden och att fler ägarlägenheter bildas.

## 20.8 Konsekvenser för hyresrättsbeståndet

**Bedömning:** En möjlighet att omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter kan komma att leda till en viss minskning av hyresrättsbeståndet. Några mer omfattande konsekvenser för hyresrättsbeståndet kommer dock inte att uppstå.

Konsekvenser för hyresrättsbeståndet är svåra att bedöma. Men utgångspunkten är att hyresrättsbeståndet kan komma att minska. Hur mycket beror helt på i vilken omfattning som omvandlingar kommer att ske. Med tanke på det begränsade intresset hittills för ägarlägenheter är det sannolikt att intresset för att omvandla till ägarlägenheter i vart fall inledningsvis kommer att vara begränsat. Redan i dag råder det dock i många kommuner brist på hyresrätter. Enligt Boverkets bedömning är det även troligt att kommuner med brist på hyresrätter sammanfaller med kommuner där det finns ekonomiska incitament för omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter.

Det får anses som relativt troligt att en stor del av de hyreslägenheter som kommer att omvandlas till ägarlägenheter annars skulle ha ombildats till bostadsrätter. Om det antagandet stämmer är det svårt att peka ut omvandlingsreformen som ett skäl till några omfattande konsekvenser på hyresrättsmarknaden.

En annan fråga är hur de allmännyttiga bostadsbolagen ställer sig till omvandling till ägarlägenheter. Närmare hälften av alla hyreslägenheter är allmännyttiga bostäder. Bolagens inställning kan i många fall vara en politisk fråga. I många kommuner har kommunala hyreslägenheter ombildats till bostadsrätt av bostadspolitiska skäl. Ägaren (kommunen) har sett det som önskvärt med en viss fördelning mellan upplåtelseformerna och kanske framför allt med ökad blandning i vissa områden. Det återstår givetvis att se hur kommunerna resonerar i fråga om ägarlägenheter.

De ägarlägenheter som bildas kommer sannolikt i viss utsträckning att hyras ut. Det innebär att en del av de hyreslägenheter som omvandlas kommer att finnas att hyra på marknaden. Privatuthyrningslagen har gjort det mer attraktivt att hyra ut en lägenhet.

En tanke bakom reformen är att ge en möjlighet för dem som bor i de s.k. miljonprogramsområdena att köpa sina lägenheter. En del av flerbostadshusen i dessa områden ligger emellertid på tomträttsmark. Det är med dagens regler inte möjligt att omvandla lägenheterna i en byggnad på tomträttsmark till ägarlägenheter. Vi föreslår inte några ändringar av dessa regler. Det innebär en begränsning i möjligheten att omvandla lägenheterna i dessa områden. Boverket bedömer dock att sannolikheten för omfattande omvandlingar i dessa områden är relativt liten, mot bakgrund av att hyresgästerna i stor utsträckning troligen saknar ekonomiska förutsättningar att köpa sina lägenheter.

En möjlig, indirekt effekt på beståndet som inte omvandlas har att göra med hur intäkter från försäljningar kommer att användas. Dessa eventuella intäkter kan användas till standardhöjningar, nybyggnation, utdelning till ägaren etc. Om intäkterna används till standardhöjningar kan man räkna med höjd standard, och höjda hyror, i det återstående hyresrättsbeståndet.

## 20.9 Konsekvenser för bostadsmarknaden

**Bedömning:** Några större konsekvenser för bostadsmarknaden av att det införs en möjlighet att omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter lär inte uppstå.

Andelen som bor med bostads- eller äganderätt har successivt ökat under den senaste trettioårsperioden. I början av 1980-talet bodde

tre av fem i en ägd bostad. År 2010 hade andelen ökat till två av tre. Hur stor andel som bor i en ägd bostad skiljer sig åt mellan olika åldersgrupper, kön och hushållstyper. I åldersgruppen 55–64 år bor nu nästan fyra av fem i ägd bostad, en ökning med 18 procent sedan 1980.<sup>4</sup>

Det är svårt att se några stora konsekvenser för bostadsmarknaden *som helhet* på kort sikt. Eventuella långsiktiga effekter på bostadsmarknaden är svåra att överblicka, särskilt som effekter över en lång tidsperiod inte enbart beror på ett eventuellt införande av ägarlägenheter i det befintliga beståndet utan även på andra faktorer, såsom andra politiska beslut.

Ägarlägenheten som boendeform ligger – som vi tidigare har varit inne på – nära *bostadsrätten*. En stor omvandling till ägarlägenheter borde enligt Boverket i princip innebära att priserna på bostadsrätter sänks. Hur stor denna eventuella prispress kan bli beror på huruvida omvandling kommer att ske i stor uträkning, men även på hur nära substitut en ägarlägenhet kommer att ses som i förhållande till en bostadsrätt. När det gäller *småhusmarknaden* är det svårt att se att den skulle påverkas i någon större utsträckning. Visserligen är de allra flesta småhus upplåtna med äganderätt men det är knappast troligt att en ägarlägenhet är att betrakta som ett särskilt nära substitut till ett ägt småhus.

*Hushållens skuldsättning* är en ofta diskuterad fråga. En inte oväsentlig del av skulduppbyggnaden de senaste åren härrör från den omfattande ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter. Om det blir vanligt med omvandlingar till ägarlägenheter innebär det att hushållens skuldsättning ökar ytterligare.

## 20.10 Övriga konsekvenser

**Bedömning:** Förslagen kommer inte att få några konsekvenser i de avseenden som anges i 15 § kommittéförordningen eller för Sveriges åtaganden med anledning av medlemskapet i Europeiska unionen.

---

<sup>4</sup> SCB.

### 20.10.1 Konsekvenser enligt 15 § kommittéförordningen

Av 15 § kommittéförordningen framgår att om förslagen i ett betänkande har betydelse för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet, för sysselsättning och offentlig service i olika delar av landet, för små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags, för jämställdheten mellan kvinnor och män eller för möjligheterna att nå de integrationspolitiska målen, ska konsekvenserna i det avseendet anges i betänkandet.

Vi har inte funnit att våra förslag har några konsekvenser av nu angivet slag. Vår bedömning är att förslagen i den praktiska tillämpningen inte får olika effekter generellt för kvinnor och män.

### 20.10.2 Konsekvenser för Sveriges åtaganden med anledning av medlemskapet i Europeiska unionen

Enligt 6 § förordningen om konsekvensutredning vid regelgivning ska en konsekvensutredning innehålla en bedömning av om förslagen överensstämmer med eller går utöver de skyldigheter som följer av Sveriges anslutning till Europeiska unionen. Vi gör bedömningen att våra förslag inte påverkar Sveriges åtaganden till följd av medlemskapet i Europeiska unionen.

## 21 Författningskommentar

### 21.1 Lagtekniska frågor

I detta avsnitt kommenterar vi den nya lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter och de föreslagna ändringarna i andra författningar.

Vi har valt att skapa en ny lag som innehåller bestämmelser om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Skälen för det är följande. Lagen innehåller ett nytt institut som ska regleras, nämligen omvandling av befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter. För den som vill veta hur det systemet är reglerat är det en fördel att bestämmelserna finns i en särskild lag. Alternativet är att lägga in reglerna i en eller flera befintliga lagar. Det är dock svårt att se var omvandlingsreglerna skulle passa in. En del i förfarandet handlar visserligen om fastighetsbildning; att bilda ägarlägenheterna. När man tittar närmare på innehållet i den föreslagna lagen så är det emellertid uppenbart att det inte är där tyngdpunkten i regleringen ligger. I stället är det så att det mesta handlar om att reglera hyresgästernas rättigheter och deras rättsliga ställning. Kopplingen till FBL är visserligen stark i och med att fastighetsbildningen är en del i omvandlingen. Detta kan dock åskådliggöras på det sätt som vi föreslår, nämligen genom att i lagen ta in en hänvisning till FBL och ha en motsvarande hänvisning till den nya omvandlingslagen i FBL (i 3 kap. 1 b §).

Ytterligare ett skäl att reglera det nya förfarandet i en separat lag är att det från flera håll har förts fram synpunkter på den nuvarande regleringen av ägarlägenheter och det alternativ som valdes när reglerna om ägarlägenheter infördes, nämligen att inte samla dessa regler i en särskild lag om ägarlägenheter. Det uppfattas som svårt att veta vad som gäller, eftersom det till skillnad från regleringen för bostadsrätter inte finns en särskild lag. I stället är bestämmelserna som rör ägarlägenheter uppsplittrade på olika lagar. 2000

års ägarlägenhetsutredning lade fram ett förslag till ägarlägenhetslag. Att det skulle underlätta om de bestämmelser som rör ägarlägenheter fanns samlade på ett och samma ställe är en tanke som vi mött under utredningsarbetet. Mot bakgrund av dessa synpunkter finns det alltså mycket som talar för att det nya förslaget – omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter – bör regleras i en särskild lag.

## 21.2 Förslaget till lag (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter

### Lagens tillämpningsområde

#### 1 §

*I denna lag finns bestämmelser om omvandling till ägarlägenhetsfastigheter av bostadslägenheter som är uthyrda eller kan hyras ut och om hyresgästernas rättigheter i samband med och efter en sådan omvandling. Lagen gäller inte lägenheter i byggnader som ägs av en bostadsrättsförening eller som ägs eller hyrs av en kooperativ hyresrättsförening.*

*Omvandling innebär att en sådan bostadslägenhet som anges i första stycket blir en ägarlägenhetsfastighet enligt bestämmelserna i denna lag. Omvandling sker på initiativ av fastighetens ägare.*

Paragrafen reglerar lagens tillämpningsområde och innehåller en definition av begreppet omvandling.

Av första stycket framgår att lagen avser omvandling av bostadslägenheter som är eller kan vara uthyrda, dvs. hyreslägenheter, till ägarlägenheter. Med begreppet bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Begreppet har samma innebörd här som i 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken.

Uttrycket ”är uthyrda eller kan hyras ut” är hämtat från bostadsförvaltningslagen (1977:792). Liksom i den lagen har det ingen betydelse för lagens tillämpningsområde om någon lägenhet inte är uthyrd. En hyreslägenhet som i samband med omvandlingen inte är uthyrd, dvs. som tillfälligt står tom, kan alltså omvandlas och omvandling kan ske även om ingen lägenhet i byggnaden är uthyrd.

Det är bara hyreslägenheter som omfattas av lagens tillämpningsområde. Bostadsrätter och kooperativa hyresrätter, som visserligen kan hyras ut, omfattas inte. Det framgår uttryckligen av första stycket. När det gäller kooperativa hyresrätter omfattas de inte, varken om föreningen äger byggnaden eller om byggnaden hyrs av föreningen.

För att det ska kunna bli aktuellt med att omvandla hyreslägenheter krävs det att lägenheterna ligger i en byggnad som är fastighetstillbehör. Byggnaden får inte stå på tomträttsmark. I det fallet kan nämligen inte rättighetsfrågan, dvs. ägarlägenheternas tillgång till nödvändiga rättigheter (jfr 3 kap. 1 a § första stycket 2 FBL), lösas på ett tillfredsställande sätt. Det beror på att byggnaden är lös egendom. Frågan behandlas närmare i kapitel 17.

Paragrafen upplyser också om att det finns bestämmelser i lagen som reglerar hyresgästernas rättigheter i samband med och efter det att lägenheterna som de hyr omvandlas till ägarlägenhetsfastigheter. Syftet med omvandlingar är ytterst att hyresgästerna ska ta över lägenheterna eller de ägarlägenhetsfastigheter som har bildats. Den övervägande delen av lagens bestämmelser reglerar just hyresgästernas rätt att före andra köpa lägenheten i samband med omvandlingen och vid senare försäljningar. Att hyresgästernas rättsliga ställning inte ska påverkas av en omvandling framgår av vårt förslag till ändring i 12 kap. 1 § jordabalken. Där framgår att den lagens bestämmelser som rör ägarlägenhetsfastigheter inte ska tillämpas på hyresavtal som ingåtts innan lägenheten blev en ägarlägenhetsfastighet.

*Andra stycket* innehåller en definition av begreppet omvandling. En omvandling innebär att en hyreslägenhet genom fastighetsbildning blir en ägarlägenhetsfastighet i enlighet med de bestämmelser som lagen innehåller. Av andra stycket framgår också att det är fastighetsägaren som kan ta initiativet till en omvandling. Det är fastighetens ägare som är behörig att ansöka om fastighetsbildning.



## Bestämmelser om fastighetsbildning

### 2 §

*Regler om fastighetsbildning som innebär att ägarlägenhetsfastigheter bildas finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).*

I paragrafen erinras om att det i fastighetsbildningslagen finns regler som ska tillämpas när ägarlägenheter bildas.

För bildande av ägarlägenheter finns vissa villkor som måste vara uppfyllda. Det rör sig om dels de allmänna lämplighetskraven i 3 kap. 1 § FBL, dels de särskilda kraven för tredimensionella fastigheter i 3 kap. 1 a § FBL men även om de särskilda villkoren för ägarlägenheter i 3 kap. 1 b § FBL. För att ägarlägenheter ska få bildas är det enligt den senare bestämmelsen dels ett krav att det utrymme som ska bilda ägarlägenheten inte inom de senaste åtta åren har använts som bostad (åttaårsregeln), dels att lägenheten ingår i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter. Åttaårsregeln tillämpas inte när hyreslägenheter omvandlas till ägarlägenheter. Det framgår av 3 kap. 1 b § fjärde stycket FBL. I femte stycket i den bestämmelsen erinras om att när ägarlägenheter bildas av ett utrymme som är en hyreslägenhet tillämpas även den nu aktuella lagen.

Vidare finns det i en ny paragraf, 3 kap. 1 c § FBL, bestämmelser som kan tillämpas när ägarlägenheter bildas av hyreslägenheter. Det rör sig om uppdelning av en större byggnad i några få fastigheter med efterföljande omvandling av lägenheterna i den eller de nybildade fastigheterna till ägarlägenheter.

I samband med att ägarlägenheterna bildas ska lantmäterimyndigheten även beakta bestämmelserna i anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

### 3 §

*En omvandling ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. Om olika delar av byggnaden hör till skilda fastigheter är byggnadsdelen inom varje fastighet att se som en byggnad vid tillämpningen av denna lag.*

Paragrafen reglerar omvandlingens omfattning. Våra överväganden finns i avsnitt 7.4.4.

Bestämmelsen innebär att en omvandling av lägenheter i en byggnad till ägarlägenheter som huvudregel alltid måste omfatta samtliga bostadslägenheter i byggnaden. Det är alltså inte möjligt att bara omvandla några bostadslägenheter till ägarlägenheter. Men om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter är det tillräckligt att lägenheterna inom en av fastigheterna omvandlas.

Av bestämmelsen framgår att samtliga *bostadslägenheter* måste omfattas av en omvandling. Finns det lokaler, kontor eller liknande i samma byggnad omfattas de inte av en omvandling. Det är det användningssätt som anges i detaljplan och bygglov som avses. Den fastighetsägare som vill att även utrymmen som är lokaler ska bli ägarlägenheter får begära fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 b § FBL. Det är då inte fråga om en omvandling.

I paragrafens *andra mening* tydliggörs vidare att med begreppet byggnad avses här, förutom byggnad i traditionell mening, även en del av en byggnad, då delen ligger inom en egen fastighet. Det kan vara möjligt att genom traditionell fastighetsbildning dela upp en större byggnadskropp i skilda fastigheter, förutsatt att villkoren i FBL för fastighetsbildningen är uppfyllda. Om så sker behöver inte samtliga bostadslägenheter inom hela byggnadskroppen omvandlas. Det är tillräckligt att lägenheterna inom den del av byggnaden som tillhör en viss fastighet omvandlas. Om en byggnad genom tredimensionell fastighetsbildning delas upp på höjden i två eller flera fastigheter där några våningsplan utgör en fastighet är det på samma sätt tillräckligt att lägenheterna inom den eller de nybildade fastigheterna omvandlas. En bestämmelse om detta har tagits in i en ny paragraf, 3 kap. 1 c § FBL.

Om det finns flera byggnader på samma fastighet är det inte ett krav att lägenheterna i samtliga byggnader omvandlas. I det fallet räcker det alltså att samtliga lägenheter i en av flera byggnader omvandlas.

#### 4 §

*En anteckning i fastighetsregistret om en intresseanmälan enligt 3 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt utgör hinder för omvandling. I*

*3 a § den lagen finns bestämmelser om när en omvandling är hinder för anteckning av en intresseanmälan.*

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att en intresseanmälan som antecknats i fastighetsregistret utgör hinder för fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter. Våra överväganden finns i avsnitt 14.4.

Hyresgäster som vill förvärva den fastighet som de bor i för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt har enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen) genom en förening förtursrätt till förvärv av fastigheten under vissa i lagen närmare angivna förutsättningar. Ett krav är att föreningen har gjort en intresseanmälan som antecknats i fastighetsregistret. En sådan intresseanmälan gäller under två års tid och under den tiden får fastighetsägaren inte överlåta fastigheten till någon annan (med vissa i lagen närmare angivna undantag) utan att föreningen först fått ett hembud med erbjudande om att förvärva fastigheten.

Bestämmelsen innebär att så länge det finns en intresseanmälan från en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening inskriven i fastighetsregistret kan fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter inte genomföras. Det är alltså inte möjligt att kringgå en intresseanmälan genom att ansöka om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter. Om en sådan ansökan görs ska lantmäterimyndigheten avvisa den.

Hyresgästerna har enligt 5 a § ombildningslagen möjlighet att ta tillbaka en intresseanmälan. Om fastighetsägaren vill omvandla lägenheterna och en majoritet av hyresgästerna föredrar en omvandling före en ombildning till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter, kan de alltså besluta att ta tillbaka anmälan. Det kräver att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna har röstat för att föreningen inte ska förvärva den fasta egendomen.

*I andra meningen hänvisas till en ny bestämmelse i ombildningslagen. Där framgår att om det när en intresseanmälan görs redan har gjorts en ansökan om fastighetsbildning som syftar till att ägarlägenheter ska bildas i byggnaden får intresseanmälan inte antecknas. Om en ansökan om fastighetsbildning som avser omvandling har gjorts går den alltså före en intresseanmälan och utgör hinder för att anteckna en anmälan i fastighetsregistret.*

## Hyresgästens rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten

### 5 §

*En hyresgäst har rätt att köpa den ägarlägenhetsfastighet som lägenheten har omvandlats eller ska omvandlas till dels i samband med omvandlingen enligt 7–11 §§, dels efter omvandlingen enligt 12–17 §§. Detta gäller inte den som hyr en lägenhet i andra hand.*

*Om hyresgästen avstår från rätten att köpa ägarlägenhetsfastigheten är detta utan verkan.*

Paragrafen innehåller en bestämmelse om hyresgästens rätt att köpa den lägenhet som han eller hon hyr och en bestämmelse om att hyresgästen inte kan avstå från den rätten. Våra överväganden finns i avsnitten 8.6. och 9.4.2.

I *första stycket* anges att en hyresgäst har rätt att köpa sin lägenhet dels i samband med omvandlingen, dels vid senare försäljningar efter omvandlingen. Förfarandet i samband med dessa försäljningar regleras i de paragrafer som anges. Förvärvsrätten omfattar bara den egna lägenheten. Hyresgästens köp av lägenheten i samband med omvandlingen kan antingen avse ett utrymme i byggnaden, vanligen den tidigare hyreslägenheten, som ska omvandlas till en ägarlägenhetsfastighet. Det kan emellertid vara så att fastighetsägaren redan innan han eller hon erbjuder hyresgästen att köpa lägenheten har ansökt om fastighetsbildning och att lägenheten då redan har blivit en ägarlägenhetsfastighet.

I bestämmelsen anges vidare uttryckligen att rätten att köpa lägenheten inte omfattar en andrahandshyresgäst. Det är första-handshyresgästen/-hyresgästerna som har rätt att få ett erbjudande om köp. I vissa fall kan även en make, sambo eller närstående till en hyresgäst ha rätt att köpa lägenheten, se 8 § andra stycket och 15 §.

Av *andra stycket* framgår att hyresgästen inte kan avstå från rätten att köpa lägenheten. En annan sak är att han eller hon givetvis kan tacka nej till ett konkret erbjudande om köp. Syftet med bestämmelsen är att skydda hyresgästen och motverka att fastighetsägaren kringgår lagens bestämmelser genom att på förhand se till att hyresgästerna inte ska köpa sina lägenheter vid en omvandling. En klausul t.ex. i ett hyreskontrakt om att hyresgästen avsäger sig rätten att köpa lägenheten är alltså inte giltig. Inte heller är en överenskommelse mellan parterna om att hyresgästen avstår från sin rätt bindande för hyresgästen.

## Fastighetsägarens informationsskyldighet

### 6 §

*Fastighetsägaren ska senast i samband med ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheterna informera hyresgästerna om att han eller hon har för avsikt att omvandla lägenheterna.*

*De som hyr en bostadslägenhet ska även informeras om*

*1. att en omvandling innebär att hyresgästen har rätt att köpa den lägenhet som han eller hon hyr,*

*2. att rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår efter en omvandling om hyresgästen skulle välja att inte köpa lägenheten samt*

*3. att make, sambo och annan närstående kan ha rätt att köpa lägenheten enligt 8 § andra stycket och 15 §.*

Paragrafen innehåller en bestämmelse om fastighetsägarens informationsskyldighet när han eller hon avser att omvandla lägenheterna i byggnaden. Förslaget behandlas i avsnitten 7.3 och 9.4.1.

Bestämmelsen, som är inspirerad av 12 kap. 18 i § JB, tar sikte på det fallet att fastighetsägaren väljer att inleda ett omvandlingsförfarande genom att först ansöka om fastighetsbildning. Det kan då dröja innan hyresgästerna får veta att det är aktuellt med en omvandling. Om fastighetsägaren i stället väljer att först skicka erbjudanden om köp till hyresgästerna ska den information som avses i andra stycket i denna bestämmelse skickas med erbjudandet (se 10 §). Bestämmelsen innebär att hyresgästen på ett tidigt stadium får veta att en omvandling är aktuell och vad det innebär för honom eller henne, oavsett hur fastighetsägaren väljer att inleda ett omvandlingsförfarande.

I *första stycket* anges att hyresgästerna ska få information om att fastighetsägaren tänker omvandla lägenheterna till ägarlägenheter. Alla hyresgäster i byggnaden ska få denna information, även lokalhyresgäster. De berörs visserligen i mindre utsträckning än bostadshyresgästerna av en omvandling, men omvandlingen kan få effekter även för deras del.

Enligt *andra stycket* ska bostadshyresgästerna, utöver vad som framgår av första stycket, få mer detaljerade upplysningar om vilka konsekvenser en omvandling får för dem. Hyresgästerna ska få besked om att de har rätt att köpa sin lägenhet, såväl vid omvandlingen

som vid eventuella försäljningar därefter. De ska också få information om vad som händer om de väljer att inte köpa sin lägenhet, nämligen att de kan bo kvar på samma villkor som tidigare. Varken besittningsskyddet eller rätten att överlåta hyresrätten förändras. Informationen ska även omfatta upplysningar om rätten för vissa närstående till hyresgästen att köpa lägenheten i hyresgästens ställe. Hyresnämnden, hyresgästföreningen och bostadsorganisationerna kommer sannolikt att ta fram informationsmaterial om detta. Det är för övrigt samma rättsliga information som ska lämnas tillsammans med fastighetsägarens erbjudande om köp enligt 10 §. Upplysningarna kan lämnas antingen genom att fastighetsägaren sätter upp ett anslag i trapphuset eller skickar e-post till hyresgästerna. Det finns inte något krav på skriftlighet. Informationen kan alltså lämnas muntligt.

Paragrafen är, i likhet med 12 kap. 18 i § JB, inte förenad med några särskilda sanktionsbestämmelser.

## Hyresgästens köp i samband med omvandlingen

### *Erbjudande om köp*

#### 7 §

*Fastighetsägaren ska i samband med omvandlingen erbjuda den som hyr en lägenhet i byggnaden att köpa lägenheten.*

*Ett sådant erbjudande ska lämnas senast två månader efter det att fastighetsbildningsförrättningen för bildande av ägarlägenhetsfastigheterna har vunnit laga kraft. Erbjudandena ska lämnas samtidigt till alla hyresgäster.*

*Med köp av lägenhet avses köp av ett utrymme inom en byggnad eller köp av en ägarlägenhetsfastighet som sker som ett led i en omvandling.*

Paragrafen innehåller en bestämmelse om fastighetsägarens skyldighet att i samband med omvandlingen erbjuda hyresgästen att köpa den lägenhet som han eller hon hyr och tidsfristen för att lämna ett sådant erbjudande. I sista stycket ges en definition av begreppet köp av lägenhet. Förslaget behandlas i avsnitten 8.6.2 och 9.4.1.

Fastighetsägarens skyldighet att erbjuda hyresgästen att före andra köpa lägenheten är ett uttryck för att omvandling av

hyreslägenheter till ägarlägenheter är ett paket som består av två delar: fastighetsbildningen och överlåtelse av de nybildade ägarlägenheterna. Skyldigheten att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten är utan undantag. Av 5 § första stycket framgår att det bara är förstahandshyresgästen som har rätt att köpa lägenheten.

Begreppet *i samband med omvandlingen* innebär att det står fastighetsägaren fritt att välja när han eller hon vill lämna sitt erbjudande om köp, antingen före eller efter det att fastighetsbildning har skett, dock med den begränsningen som framgår av andra stycket: senast två månader från att förrättningen har vunnit laga kraft. Om fastighetsbildningen har genomförts och ägarlägenheterna bildats och fastighetsägaren i det läget inte lämnar något erbjudande om köp inom den tid som anges, blir konsekvensen att hyresgästens förköpsrätt (se 13 §) består. Fastighetsägaren är förhindrad att sälja till någon annan utan att först ge hyresgästen ett erbjudande om att köpa lägenheten. Om lägenheten säljs till någon utan att så har skett förhindrar anteckningen i fastighetsregistret (se 19 §) att den andra köparen beviljas lagfart på ägarlägenheten. Köpet är ogiltigt. Våra överväganden i dessa frågor finns i avsnitt 9.4.6.

Det är den som är hyresgäst när fastighetsägaren lämnar sitt erbjudande som har rätt att köpa lägenheten. Tidpunkten för fastighetsägarens erbjudande blir alltså avgörande för vem som har rätt att köpa lägenheten. Erbjudandet kan framställas innan fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter. Det utrymme som ska bli en ägarlägenhet, vanligen den tidigare hyreslägenheten, kan förvärfvas redan då. Fastighetsägaren kan också välja att först ansöka om fastighetsbildning och bilda ägarlägenheterna innan försäljning sker. Det är fastighetsägaren som styr över tidpunkten för erbjudandet. Om hyresgästen köper lägenheten innebär det att hyresrätten till lägenheten upphör. Hyresgästen kan inte vara hyresgäst hos sig själv.

Hyresgästens rätt att köpa lägenheten innebär enbart en rätt att köpa *hela* lägenheten och bara den egna lägenheten. Man kan tänka sig situationer där hyresgästen bara vill köpa en del, dvs. en andel i fastigheten (den fastighet som lägenheten ska omvandlas till eller redan har omvandlats till). Ett sådant köp är naturligtvis fullt möjligt att genomföra, men det bygger i så fall på att hyresgästen kommer överens med fastighetsägaren om detta. Den rätt till köp som lagen ger hyresgästen innebär inget annat än en rätt att köpa

hela lägenheten. Fastighetsägaren kan alltså inte tvingas in i ett samägande med hyresgästen.

I *andra stycket* regleras den tidsram som står till fastighetsägarens förfogande för att lämna erbjudande i samband med omvandlingen. Bestämmelsen innebär att fastighetsägaren har två månader efter lagakraftvunnen förrättning på sig för att framställa sitt erbjudande om köp. Fastighetsägaren kan alltså välja om han eller hon först vill ansöka om fastighetsbildning eller först lämna erbjudanden till hyresgästerna och kanske även sluta ett bindande avtal om köp innan fastighetsbildning sker. Det står visserligen fastighetsägaren fritt att välja när han eller hon vill lämna ett erbjudande till hyresgästerna, med den bortre tidsgräns som anges i paragrafen, men när erbjudanden väl lämnas är det ett krav att de lämnas till samtliga berättigade hyresgäster vid samma tidpunkt.

Förrättningshandläggningen för att bilda ägarlägenheterna upphör när lantmäterimyndigheten förklarar förrättningen avslutad genom ett särskilt avslutningsbeslut. Det sker ofta i samband med att fastighetsbildningsbeslutet meddelas. Om det tidigare under förrättningen har meddelats ett beslut som kan överklagas särskilt, t.ex. ett fastighetsbildningsbeslut, får inte förrättningen förklaras avslutad förrän det beslutet har vunnit laga kraft.

Syftet med kravet på att erbjudandena ska lämnas samtidigt till alla hyresgäster är att säkerställa att hyresgästerna behandlas lika och bedöms vara något som, tillsammans med kravet på värdering, kan medverka till att alla hyresgäster får likvärdiga erbjudanden. Om det uppstår frågor kring om alla hyresgäster verkligen har fått erbjudanden samtidigt ankommer det på fastighetsägaren att visa att så har skett.

*Tredje stycket* innehåller en definition av begreppet köp av lägenhet. Hyresgästens köp i samband med omvandlingen kan avse antingen det utrymme som ska bli ägarlägenhet eller en redan bildad ägarlägenhet. Om hyresgästen köper fastigheten efter fastighetsbildningen så köper han eller hon en fastighet. Om köpet genomförs före fastighetsbildningen köper hyresgästen normalt sett ett utrymme som motsvarar den tidigare hyreslägenheten, även om man kan tänka sig situationer där ytterligare del av byggnaden ingår i köpet. I begreppet utrymme inryms även t.ex. en altan eller balkong.



*Om en hyresgäst avstår från att köpa lägenheten*

8 §

*Om två eller flera hyr lägenheten gemensamt och någon eller några av dem avstår från att köpa lägenheten har medhyresgästen eller medhyresgästerna rätt att köpa den, om den eller de andra hyresgästerna går med på det.*

*Avstår hyresgästen från att köpa lägenheten har hyresgästens make eller sambo rätt att köpa den, om han eller hon har sin bostad i lägenheten och hyresgästen går med på det. Detta gäller även för annan närstående till hyresgästen, som varaktigt sammanbor med hyresgästen.*

*Hyresgästens samtycke till ett köp av lägenheten enligt första och andra styckena ska vara skriftligt.*

*Hyresrätten till lägenheten upphör om någon som anges i första eller andra stycket köper lägenheten.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka som har rätt att köpa lägenheten i samband med omvandlingen om en hyresgäst avstår från att köpa den. Våra överväganden finns i avsnitt 9.4.2.

Om det finns två eller flera hyresgäster som hyr lägenheten tillsammans har de i första hand rätt att köpa lägenheten gemensamt. Första stycket behandlar den situationen att någon av hyresgästerna inte vill köpa lägenheten. Då har övriga hyresgäster rätt att köpa den antingen tillsammans eller någon av dem för egen del. En förutsättning för ett sådant köp är att det finns ett samtycke från den eller de andra hyresgästerna.

Av andra stycket framgår att hyresgästens make, sambo eller annan närstående har rätt att köpa lägenheten, om hyresgästen avstår. För detta krävs att maken eller sambon har sin bostad i lägenheten. Detta begrepp har samma betydelse som i 12 kap. 47 § andra stycket JB. För att annan närstående ska ha rätt att köpa lägenheten krävs att denne varaktigt sammanbor med hyresgästen. Detta begrepp har samma betydelse som i 12 kap. 34 § första stycket JB. En förutsättning för att en make, sambo eller annan närstående ska ha rätt att köpa lägenheten är att hyresgästen samtycker till köpet. Om det finns flera köpeberättigade personer är det hyresgästen som får bestämma vem som ska ha rätt att köpa lägenheten, eftersom ett köp kräver dennes samtycke.

Den hyresgäst eller medhyresgäst som går med på att någon annan behörig köper lägenheten ska skriftligen lämna sitt samtycke till köpet. Detta framgår av *tredje stycket*. När den som har köpt lägenheten söker lagfart ska ett skriftligt samtycke i förekommande fall kunna visas upp för inskrivningsmyndigheten. Samtycket ska ges in tillsammans med lagfartsansökan. Fastighetsägaren behöver inte få del av samtycket, men det ligger så klart i hans eller hennes intresse att se till att det finns ett skriftligt samtycke.

Av *fjärde stycket* framgår att om en av flera hyresgäster eller en make, sambo eller annan närstående köper lägenheten får det till följd att hyresrätten till lägenheten utsläcks för alla hyresgäster. Det är då inte längre fråga om en hyreslägenhet. Även efterföljande upplåtelse upphör som en följd av detta. För att en andrahandsuthyrning ska bestå i den här situationen krävs alltså att det tecknas ett nytt hyresavtal.

Hyresgästens rätt till köp av lägenheten innebär bara att hyresgästen har en rätt att köpa hela fastigheten (jämför kommentaren till 7 §). Det står emellertid fastighetsägaren och hyresgästen fritt att avtala om att köpet bara ska avse en andel i fastigheten. Även ett sådant köp får till följd att hyresgästens hyresrätt upphör.

### *Besiktning och värdering*

#### 9 §

*Fastighetsägaren ska innan han eller hon lämnar erbjudanden om köp låta besiktiga byggnaden. Det ska upprättas ett besiktningsprotokoll som visar byggnadens skick.*

*Fastighetsägaren ska också värdera lägenheterna eller ägarlägenhetsfastigheterna. Genom värderingen ska ett marknadsvärde tas fram för varje lägenhet som ägarlägenhetsfastighet. Värdetidpunkten ska vara densamma för alla värderingsobjekt.*

Paragrafen reglerar fastighetsägarens skyldighet att låta besiktiga byggnaden och värdera lägenheterna eller ägarlägenheterna. Våra överväganden finns i avsnitten 10.2 och 10.3.

Kraven på besiktning och värdering syftar till att ge hyresgästerna ett bra underlag inför ett köp av lägenheten. Genom besiktningen får hyresgästen vetskap om i vilket skick byggnaden

befinner sig. Det ska inte komma som en överraskning för hyresgästen efter köpet att t.ex. rörstammar behöver bytas eller taket renoveras.

Besiktningssmannen ska skriva ett besiktningssprotokoll. Med besiktningssprotokoll avses en sådan handling som har upprättats och undertecknats av någon sakkunnig som kan bedöma byggnadens skick. Av handlingen ska kunna utläsas i vilket skick byggnaden befinner sig, dvs. vilka åtgärder som behöver vidtas och vilka underhållsbehov som kan finnas. Besiktningssprotokollet ska bifogas fastighetsägarens erbjudande om köp. Det framgår av 10 §. Besiktningen ska avse såväl de enskilda lägenheterna som de delar av byggnaden som efter omvandlingen kommer att vara gemensamma för ägarlägenheterna.

Värderingen enligt *andra stycket* säkerställer att det finns en gemensam utgångspunkt för prissättningen av lägenheterna. Det ska i sin tur motverka att fastighetsägaren lämnar ett oskäligt högt pris i erbjudandet eller helt olika pris till olika hyresgäster utan att det finns sakliga skäl för det. Utgångspunkten är att hyresgästen ska betala ett marknadsvärde för lägenheterna, där man vid framräkningen har tagit hänsyn till att hyreslägenheten är belastad med en hyresrätt. Hyresgästen ska ju ha rätt att bo kvar i lägenheten på oförändrade villkor så länge han eller hon vill, med samma besittningsskydd och bytesrätt som före omvandlingen.

I bestämmelsen anges därför att syftet med värderingen är att ett marknadsvärde ska tas fram för varje lägenhet. Marknadsvärdet ska avse lägenhetens värde som ägarlägenhet. Det innebär att även lägenhetens andel av de gemensamma delarna av byggnaden ska tas med i värderingen. Någon särskild värderingsmetod pekas inte ut. Däremot framgår att värdetidpunkten ska vara samma för alla de lägenheter eller fastigheter som värderas. Fastighetsägaren ska inte kunna ge hyresgästerna olika pris beroende på att han eller hon väljer olika värdetidpunkter för lägenheterna.

Syftet med kravet på värdering är, vilket bestämmelsen också syftar till att säkerställa, att underlaget för att sätta ett pris på de olika lägenheterna ska vara detsamma för alla lägenheter. Detta kan medverka till att alla hyresgäster ges likvärdiga erbjudanden från fastighetsägaren. Inget hindrar för övrigt att även hyresgästen själv låter värdera lägenheten. Av 10 § framgår att fastighetsägaren är skyldig att informera hyresgästen om resultatet av värderingen i samband med att han eller hon lämnar sina erbjudanden om köp.

Några krav på behörighet eller liknande för den som anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare i samband med en omvandling finns inte. Ett uppdrag av den här sorten, vare sig det gäller besiktning eller värdering, ställer dock krav på kvalitet och kompetens hos den person som anlitas. Det finns inte någon offentlig auktorisation av besiktningsmän eller fastighetsvärderare. Däremot finns det privaträttsliga system för auktorisering, för besiktningsmän via organisationerna SBR Byggingenjörerna och SITAC samt för fastighetsvärderare via föreningen Samhällsbyggarna. Där ställs det upp krav på viss utbildning och praktisk erfarenhet för att få bli auktoriserad/certifierad. Att anlita en person med en sådan auktorisation innebär naturligtvis en ökad trygghet för de berörda. Det är självklart en fördel om en sådan besiktningsman och fastighetsvärderare anlitas.

### *Innehållet i erbjudandet*

#### *10 §*

*Fastighetsägarens erbjudande om köp ska vara skriftligt och ska innehålla ett förslag till köpeavtal med uppgift om priset och övriga villkor för köpet. Erbjudandet ska delges hyresgästen.*

*Fastighetsägaren ska tillsammans med erbjudandet lämna besiktningsprotokollet och uppgift om värderingen av lägenheten enligt 9 §.*

*Fastighetsägaren ska även lämna upplysningar om att rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår om hyresgästen skulle välja att inte köpa lägenheten samt upplysningar om hyresgästens förköpsrätt enligt 13 § och om makes, sambos och annan närståendes rätt att köpa lägenheten enligt 8 § andra stycket och 15 §.*

Paragrafen reglerar vad fastighetsägarens erbjudande ska innehålla. Våra överväganden finns i avsnitt 9.4.1.

I första stycket anges att erbjudandet ska vara skriftligt och att det ska delges hyresgästen. Erbjudandet är dock inte bindande för fastighetsägaren. Kravet på skriftlighet hindrar i och för sig inte att erbjudandet skickas via e-post. Men det kan uppstå svårigheter med delgivningen av erbjudandet. Vanlig delgivning innebär att handlingen som ska delges skickas eller lämnas till delgivningsmottagaren, 16 § delgivningslagen (2010:1932). Det är bara myn-

digheter som får skicka en handling på elektronisk väg vid vanlig delgivning, 17 § andra stycket delgivningslagen. En enskild person är därför vid vanlig delgivning hänvisad till att skicka handlingen med post, använda bud eller lämna handlingen på annat sätt. Om fastighetsägaren väljer att skicka erbjudandet via e-post är det alltså inte fråga om elektronisk delgivning enligt delgivningslagen, utan det kräver bekräftelse på vanligt vis för att hyresgästen ska anses delgiven. Det kan t.ex. ske genom att fastighetsägaren skickar med ett delgivningskvitto som hyresgästen skriver ut, undertecknar och skickar tillbaka till fastighetsägaren.

Erbjudandet ska innehålla ett förslag till köpeavtal. Uppgift om priset på lägenheten och övriga villkor för förvärvet ska alltså framgå. Vidare anges att erbjudandet ska delges hyresgästen. Här avses delgivning enligt delgivningslagens regler. Om det finns flera köpeberättigade hyresgäster ska givetvis samtliga delges. Även en make eller sambo till hyresgästen, som har sin bostad i lägenheten, eller en annan närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen, har rätt att köpa lägenheten om hyresgästen avstår. Fastighetsägaren är dock bara skyldig att delge hyresgästen/hyresgästerna. Någon skyldighet att även underrätta andra personer som har rätt att köpa lägenheten finns inte. Det finns inte några särskilda regler om hur ett bindande köp kommer till stånd i samband med en omvandling, utan reglerna i JB om köp av fast egendom gäller, se kommentaren till 11 §.

*Andra och tredje styckena* innehåller bestämmelser om vad erbjudandet ska innehålla utöver vad som framgår av första stycket.

I *andra stycket* anges att fastighetsägaren tillsammans med erbjudandet ska lämna det besiktningsprotokoll som har upprättats enligt 9 §, som utvisar byggnadens skick. Fastighetsägaren är enligt 9 § skyldig att låta värdera lägenheterna innan de säljs. Av paragrafen framgår att hyresgästen ska få del av den värderingen. Det kan t.ex. ske genom att värderingsutlåtandet bifogas erbjudandet. På så sätt får hyresgästen ett underlag för att bedöma det erbjudna priset. Hyresgästen har bara rätt att få del av värderingen avseende den egna lägenheten. Men det finns naturligtvis inget som hindrar att fastighetsägaren skickar med ett utlåtande över samtliga lägenheter.

Av *tredje stycket* följer att fastighetsägaren är skyldig att lämna vissa upplysningar till hyresgästen. De upplysningar som avses motsvarar den information som fastighetsägaren enligt 6 § andra stycket är skyldig att lämna till bostadshyresgästerna. Även denna

information ska lämnas skriftligen. Hyresgästen ska få information om att han eller hon har rätt att bo kvar även om lägenheten inte köps och att besittningsskyddet och rätten att överlåta hyresrätten inte påverkas av en omvandling. Erbjudandet ska vidare innehålla information om hyresgästens förköpsrätt vid senare försäljningar, vad förköpsrätten innebär och förfarandet när förköpsrätten aktualiseras. I bestämmelsen anges även att information ska ges om en makes, sambos eller annan närståendes rätt att köpa lägenheten för det fall att hyresgästen avstår och villkoren för ett sådant förvärv. Det är inte tillräckligt att bara hänvisa till bestämmelserna i omvandlingslagen, utan informationen ska lämnas på ett sådant sätt att hyresgästen kan ta del av den utan att själv behöva läsa lagtexten.

Även om fastighetsägaren har informerat hyresgästerna om omvandlingen enligt 6 § ska denna information lämnas tillsammans med erbjudandet. Informationen omfattas av kravet på delgivning av erbjudandet och ska alltså också delges hyresgästen.

#### *Svar på erbjudandet*

##### *11 §*

*Om varken hyresgästen eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa lägenheten svarar på fastighetsägarens erbjudande om köp inom tre månader från det att hyresgästen fick del av det, innebär det att hyresgästen har avstått från att köpa lägenheten i samband med omvandlingen.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om tidsfristen för att svara på fastighetsägarens erbjudande om köp och om konsekvensen av att något svar inte lämnas. Förslaget behandlas i avsnitt 9.4.3.

Hyresgästen ska svara på fastighetsägarens erbjudande inom tre månader från det att han eller hon fick del av det. Som framgår av 10 § ska erbjudandet delges hyresgästen enligt delgivningslagens regler. Fastighetsägaren är inte bunden av sitt erbjudande, i enlighet med principen om att utfästelse att sälja fast egendom inte är bindande. Inte heller är hyresgästen bunden av sitt svar. Det är tänkbart att det blir förhandlingar mellan fastighetsägaren och hyresgästen efter att denne tagit del av fastighetsägarens erbjudande, t.ex. om priset på lägenheten. Det krävs alltså att erbjuda-

dandet och svaret följs av att sedvanliga köpehandlingar upprättas och undertecknas, i enlighet med bestämmelserna om köp av fast egendom i 4 kap. JB. Om fastighetsägaren undertecknar köpeavtalet innan han eller hon lämnar det till hyresgästen och denne i sin tur skriver på avtalet uppkommer givetvis ett bindande köpeavtal omedelbart.

Fristen på tre månader ger hyresgästen skäligen råd för att tänka över fastighetsägarens erbjudande. Det finns inte något uttalat krav på att hyresgästens svar ska vara skriftligt, men flera praktiska aspekter talar för att det är en fördel såväl för fastighetsägaren som för hyresgästen om svaret görs skriftligen.

En make eller sambo som har sin bostad i lägenheten eller en närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen och som i stället för hyresgästen vill köpa lägenheten har samma tid på sig för att acceptera fastighetsägarens erbjudande, dvs. tre månader från det att hyresgästen fick del av erbjudandet. Det löper alltså inte någon separat tidsfrist. Fastighetsägaren är inte skyldig att delge någon av dem som har rätt att i stället för hyresgästen köpa lägenheten eller informera dem om erbjudandet.

Om inte någon svarar på erbjudandet innebär det att hyresgästen och övriga som har rätt att köpa lägenheten har avstått från att köpa den i samband med omvandlingen. Fastighetsägaren har då möjlighet att sälja lägenheten till någon annan på samma villkor. Hyresgästen har dock kvar sin förköpsrätt vid senare försäljningar. Ett nytt erbjudande till någon annan köpare kräver därför att hyresgästen först får ett hembud. Detta gäller även om det kommer en ny ägare till ägarlägenheten. Regler om hembud finns i 13 §.

## Hyresgästens förköpsrätt efter omvandlingen

*Vad förköpsrätten innebär*

### 12 §

*Förköpsrätten innebär att hyresgästen får förvärva fastigheten på de villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare eller, vid byte, på marknadsmässiga villkor.*

Paragrafen innehåller en definition av vad förköpsrätten innebär. Våra överväganden i denna del finns i avsnitt 11.2.1.

Av bestämmelsen framgår att innebörden av hyresgästens förköpsrätt är att han eller hon ska ha rätt att köpa lägenheten på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare. När det blir aktuellt med försäljning måste alltså fastighetsägaren först erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten till samma pris och även i övrigt på samma villkor som erbjuds en annan köpare. Syftet är att fastighetsägaren inte ska kunna erbjuda en annan köpare bättre villkor än vad han eller hon erbjuder hyresgästen.

Om lägenheten ska bli föremål för byte från fastighetsägarens sida ska hyresgästen först erbjudas att köpa lägenheten på marknadsmässiga villkor. Liksom vid erbjudandet om köp i samband med omvandlingen ska hyresgästen få ett erbjudande som är relaterat till marknadsvärdet. Kravet på marknadsmässiga villkor innebär att det ska vara fråga om ett rimligt erbjudande i förhållande till lägenhetens marknadsvärde.

### *Skyldighet att lämna hembud*

#### *13 §*

*När fastighetsägaren avser att överlåta en ägarlägenhetsfastighet genom köp eller byte ska han eller hon först erbjuda en ursprunglig hyresgäst att köpa den. Ett sådant erbjudande kallas hembud. Med ursprunglig hyresgäst avses den som hyrde lägenheten vid tidpunkten för fastighetsägarens erbjudande enligt 7 § och som fortfarande har hyresrätten till lägenheten.*

*En överlåtelse får genomföras utan hembud till en ursprunglig hyresgäst*

*1. om köpet genomförs genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt,*

*2. om överlåtelsen avser en andel och köparen redan äger en andel i egendomen och denna andel har förvärvats på något annat sätt än genom gåva.*

*Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) eller delning enligt 24 kap. 1 § den lagen.*



Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästens rätt att köpa lägenheten vid försäljningar som aktualiseras efter omvandlingen. Våra överväganden finns i avsnitten 11.2.1 samt 11.3.1 och 11.3.2.

Av *första stycket* följer att fastighetsägaren, när han eller hon avser att sälja eller byta bort en ägarlägenhetsfastighet först måste erbjuda en ursprunglig hyresgäst att köpa den. Erbjudandet ska ske genom ett hembud. Andra former av överlåtelser, såsom genom gåva, bodelning eller arv omfattas inte av hembudsskyldigheten. Självklart är det bara sådana ägarlägenhetsfastigheter som omfattas av omvandlingslagen som avses i bestämmelsen. Bestämmelsen innebär att hyresgästen har en förköpsrätt till lägenheten och utgör ett led i strävan att omvandlingar av hyreslägenheter till ägarlägenheter ska komma befintliga hyresgäster till godo.

I första stycket definieras även vad som avses med begreppet ursprunglig hyresgäst. Det betecknar den hyresgäst som hyrde lägenheten vid tidpunkten för fastighetsägarens erbjudande enligt 7 § och som fortsätter som hyresgäst efter omvandlingen. Begreppet används för att skilja ut dessa hyresgäster från sådana som börjar hyra lägenheten efter det att den har blivit en ägarlägenhet. För dessa olika kategorier av hyresgäster gäller olika villkor bl.a. vad gäller besittningsskydd och bytesrätt. Det är alltså när erbjudandet skickas ut som är den avgörande tidpunkten. Blir det tvist om när detta skedde är det fastighetsägaren som ska visa det.

Det är bara förstahandshyresgästen/förstahandshyresgästerna som har en förköpsrätt. Det framgår av 5 § första stycket.

Att det finns en hyresgäst med förköpsrätt till lägenheten ska framgå av fastighetsregistret, se 19 §. Om det finns flera ursprungliga hyresgäster är utgångspunkten att de ska köpa lägenheten gemensamt. Men det finns även möjlighet för en av två eller flera hyresgäster att med övriga hyresgästers samtycke köpa lägenheten. Det framgår av 14 §. En hyresgäst som har köpt en andel i fastigheten i samband med omvandlingen har inte längre hyresrätt till lägenheten. Den hyresgästen är alltså inte någon ursprunglig hyresgäst och saknar rätt till hembud vid senare försäljningar av resterande andelar i fastigheten. Samma gäller om hyresgästen vid en senare försäljning bara köper en andel i fastigheten. Inte heller då har hyresgästen någon hembuds rätt vid senare försäljningar.

I *andra stycket* görs undantag från hembudsskyldigheten. Liksom när det gäller hembud enligt ombildningslagen finns det inte någon rätt till hembud när lägenheten säljs på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt samäganderättslagen. Överlåtelse av en

andel i egendomen är också undantagen från hembudsskyldighet, förutsatt att överlåtelsen sker till en annan delägare. Ett ytterligare krav är att den delägaren har förvärvat sin andel på något annat sätt än genom gåva. Detta för att förhindra kringgåenden av hembudsskyldigheten.

Av *tredje stycket* följer att vissa associationsrättsliga överlåtelser jämföras med köp eller byte i första stycket. Även dessa typer av överlåtelser kräver alltså att hyresgästen först fått ett erbjudande om att köpa lägenheten. Bestämmelsen har utformats med regeln i 6 § första stycket lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt som förebild. Syftet är att förhindra att fastighetsägaren kringgår bestämmelserna om förköpsrätt genom att göra lägenheten till föremål för associationsrättsliga förvärv. Fastighetsägaren skulle visserligen kunna kringgå bestämmelserna om förköpsrätt genom att ge bort lägenheten. Men det är naturligtvis inte möjligt att föreskriva att någon inte får ge bort sin egendom.

*Om en hyresgäst avstår från att köpa fastigheten*

14 §

*Om två eller flera ursprungliga hyresgäster hyr lägenheten gemensamt och någon eller några av dem avstår från sin rätt att köpa fastigheten har medhyresgästen eller medhyresgästerna rätt att köpa den, om den eller de andra hyresgästerna går med på det.*

*Hyresgästens samtycke till ett köp av fastigheten ska vara skriftligt.*

*Genom köpet upphör hyresrätten till lägenheten.*

Paragrafen reglerar förköpsrätten när det finns flera ursprungliga hyresgäster som har hyresrätt till lägenheten. Förslaget behandlas i avsnitt 11.3.3.

Om det finns två eller flera ursprungliga hyresgäster så har de i första hand rätt att köpa fastigheten tillsammans. Om någon eller några av dem avstår kan de övriga välja att köpa fastigheten antingen tillsammans eller att någon av dem köper den för egen del. Detta motsvarar regleringen i 8 § första stycket. Även här finns det ett krav på skriftligt samtycke från övriga hyresgäster, jämför kommentaren till nämnda paragraf. I tredje stycket erinras om att köpet leder till att samtliga hyresgästers hyresrätt upphör, dvs. det finns inte längre någon som har hyresrätt till lägenheten.

## 15 §

*Avstår hyresgästen från sin rätt enligt 13 § har hyresgästens make eller sambo rätt att köpa fastigheten, om han eller hon har sin bostad i lägenheten och hyresgästen går med på det. Detta gäller även för annan närstående till hyresgästen, som varaktigt sammanbor med hyresgästen.*

*Hyresgästens samtycke till ett köp av fastigheten ska vara skriftligt.  
Genom köpet upphör hyresrätten till lägenheten.*

Paragrafen innehåller en bestämmelse om makes, sambos och andra närståendes rätt att köpa lägenheten vid försäljningar som aktualiseras efter omvandlingen. Våra överväganden finns i avsnitt 11.3.3.

Av bestämmelsen följer att en make eller sambo som har sin bostad i lägenheten och en närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen har rätt att köpa lägenheten om hyresgästen avstår, under förutsättning att hyresgästen ger sitt skriftliga samtycke till köpet. Kretsen köpeberättigade personer är densamma som i 8 § andra stycket, som reglerar hyresgästens köp i samband med omvandlingen. Även i övrigt gäller samma förutsättningar för köp enligt denna bestämmelse som enligt 8 § andra stycket, se kommentaren till den bestämmelsen.

*Innehållet i hembudet*

## 16 §

*Fastighetsägarens hembud ska vara skriftligt och ska innehålla ett förslag till köpeavtal med uppgift om priset och övriga villkor för köpet. Hembudet ska delges hyresgästen.*

*Fastighetsägaren ska tillsammans med hembudet lämna upplysningar om att rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår om hyresgästen skulle välja att inte köpa fastigheten samt upplysningar om makes, sambos och annan närståendes rätt att köpa fastigheten enligt 15 §.*

Bestämmelsen reglerar vad ett hembud ska innehålla. Våra överväganden finns i avsnitt 11.3.3.

Regleringen av hembudet och dess innehåll överensstämmer i stort med vad som gäller i fråga om erbjudandet om köp i samband

med omvandlingen enligt 10 § och här hänvisas därför till kommentaren till den bestämmelsen.

Hembudet ska enligt *första stycket* vara skriftligt, men behöver inte vara i form av en skriftlig handling. Det är möjligt att skicka ett hembud t.ex. med e-post. Dock kan samma svårigheter uppkomma i fråga om delgivningen som när det gäller det första erbjudandet om köp, se kommentaren till 10 §. Fastighetsägaren är inte formellt sett bunden av hembudet.

Hembudet ska innehålla ett förslag till köpeavtal där pris och övriga villkor för köpet framgår. Hembudet ska vidare delges hyresgästen enligt delgivningslagens regler. Med hyresgäst avses här en ursprunglig hyresgäst, eftersom det är den personen som har en förköpsrätt enligt 13 §. Det kan givetvis finnas flera ursprungliga hyresgäster, som då alla har samma rättigheter.

Av *andra stycket* framgår att hembudet också ska innehålla information om vad som gäller om hyresgästen väljer att inte anta hembudet i fråga om besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten samt om makes, sambos och andra närståendes rätt att köpa fastigheten. Hyresgästen ska visserligen ha fått information om vad som gäller fortsättningsvis redan tillsammans med erbjudandet om köp i samband med omvandlingen. Men det kan ha gått lång tid sedan det erbjudandet lämnades och det kanske inte heller är självklart för hyresgästen att samma regler gäller även efter det att han eller hon har avstått från att anta ett hembud. När det gäller informationens närmare innehåll kan hänvisas till kommentaren till 10 §.

Vid erbjudandet i samband med omvandlingen finns det ett krav på att fastighetsägaren ska låta besiktiga byggnaden och värdera fastigheten innan erbjudandena lämnas. Något motsvarande krav finns inte vid de försäljningar som sker därefter.

#### *Svar på hembudet*

#### *17 §*

*Om varken hyresgästen eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa fastigheten svarar på hembudet inom två månader från det att hyresgästen fick del av det, innebär det att hyresgästen har avstått från att köpa fastigheten vid den överlåtelsen.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om tidsfristen för att svara på hembudet och konsekvensen av att något svar inte lämnas. Våra överväganden finns i avsnitt 11.3.3.

Bestämmelsen motsvarar i allt väsentligt 11 §, dock att tidsfristen här är två månader från det att hyresgästen fick del av hembudet.

Av bestämmelsen följer att hyresgästens svarsfrist gäller även för övriga köpeberättigade som vill köpa lägenheten. Inte heller i den här situationen finns det någon fristående frist.

Om hyresgästen antar fastighetsägarens hembud innebär det inte att köp därigenom kommer till stånd, utan det krävs att sedvanliga köpehandlingar upprättas i enlighet med formkraven vid köp av fast egendom (se 4 kap. JB). Liksom när det gäller erbjudandet i samband med omvandlingen kan det dock vara så att ett avtal om köp uppkommer genom att fastighetsägaren undertecknar förslaget till köpeavtal i hembudet och hyresgästen skriver på avtalet när han eller hon får hembudet.

Om varken hyresgästen eller annan som har rätt att köpa fastigheten svarar på hembudet inom tidsfristen innebär det att hyresgästen har avstått från att anta hembudet. Fastighetsägaren har då möjlighet att sälja fastigheten till någon annan, på samma villkor som han eller hon har erbjudit hyresgästen. Hyresgästen har dock kvar sin förköpsrätt, även om fastigheten säljs. Även en ny ägare har hembudsskyldighet. En ursprunglig hyresgäst har alltid rätt att få ett hembud så länge han eller hon bor kvar oavsett vem som äger lägenheten.

### Förteckning över hyresgäster

#### 18 §

*Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheterna ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa fastigheterna.*

*Om det medan förrättningen pågår sker någon förändring av vilka hyresgäster som har rätt att köpa fastigheterna ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsägarens skyldighet dels att ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt

att köpa sina lägenheter när han eller hon ansöker om fastighetsbildning, dels att anmäla förändringar som sker under förrättningstiden. Förslaget behandlas i avsnitt 9.4.4.

När fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning ska han eller hon samtidigt ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa sin lägenhet. Om fastighetsägaren låter bli att ge in en sådan förteckning och inte heller kompletterar ansökan är det ett hinder för fastighetsbildning. Ansökan ska då avvisas. Samma gäller om förteckningen är så bristfällig att den inte kan utgöra underlag för anteckning i fastighetsregistret. Skulle alla lägenheter redan vara sålda när ansökan om fastighetsbildning görs behöver naturligtvis någon förteckning över hyresgäster inte ges in.

Av förteckningen ska framgå vilka som är hyresgäster i de aktuella lägenheterna. Det ska finnas namn och personnummer (eller motsvarande identifieringsuppgifter) på de personer som anges. Om det råder oklarhet om vem som har rätt att köpa lägenheten ska fastighetsägaren reda ut förhållandena innan ansökan om fastighetsbildning görs. Det ligger i fastighetsägarens intresse att reda ut vem som är "rätt" hyresgäst innan han eller hon säljer lägenheten eller ansöker om fastighetsbildning, om inte annat för att motverka skadeståndsskyldighet. Skulle det senare slås fast att det som angetts i ansökan inte stämmer ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten i enlighet med bestämmelsen i *andra stycket*. Där framgår också att fastighetsägaren är skyldig att uppdatera uppgifterna om vilka hyresgäster som omfattas av förköpsrätten. Om en hyresgäst t.ex. flyttar medan förrättningen pågår ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten.

Hyresgästens förköpsrätt ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel i samband med att ägarlägenheterna bildas. Förteckningen över hyresgäster ska utgöra underlaget för den anteckningen. Det framgår av 19 §.

## Anteckning i fastighetsregistret

### 19 §

*Om det när en ägarlägenhetsfastighet bildas finns en hyresgäst som omfattas av rätten att köpa den enligt bestämmelserna i denna lag ska det antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Den förteckning*

*som fastighetsägaren ska ge in enligt 18 § ska utgöra underlag för anteckningen.*

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att hyresgästernas förköpsrätt ska antecknas i fastighetsregistret. Förslaget behandlas i avsnitt 9.4.4.

Av 19 kap. 29 § första stycket JB framgår vilka uppgifter som inskrivningsmyndigheten ska anteckna i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Enligt punkt 10 ingår i anteckningskyldigheten ”annan uppgift som enligt lag eller annan författning ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel”. Registrering i fastighetsregistret sker bl.a. av en bostadsrättsförenings intresseanmälan enligt ombildningslagen och en arrendators företrädesrätt till förvärv av arrendestället enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället. I 19 kap. 30 § JB finns bestämmelser om borttagande av sådana anteckningar.

Av bestämmelsen framgår att uppgift om hyresgästens förköpsrätt ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Syftet med anteckningen är att motverka att fastighetsägaren kringgår förköpsrätten och säljer lägenheten utan att först ha hembjudit den till hyresgästen. Av anteckningen ska alltså framgå att det finns en hyresgäst som har en företrädesrätt att köpa ägarlägenheten. Anteckningen ska ske i samband med att ägarlägenheten bildas. Det är i första hand förköpsrätten vid försäljningar efter omvandlingen som det blir aktuellt att anteckna i fastighetsregistret. Men om fastighetsägaren väntar med att lämna erbjudanden och/eller sälja lägenheten till efter det att fastighetsbildning har skett, måste även hyresgästens rätt att köpa lägenheten i samband med omvandlingen registreras, eftersom registreringen ska ske i samband med att ägarlägenheten bildas. Av 18 § framgår att fastighetsägaren är skyldig att i samband med ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över hyresgäster med förköpsrätt. Den förteckningen ska ligga till grund för anteckningen i fastighetsregistret.

Lantmäteriet beslutar om den närmare utformningen av anteckningen. Av 19 kap. 31 § JB framgår att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om handläggningen av ärenden enligt 29 och 30 §§.

## 20 §

*I samband med att lagfart beviljas för en ursprunglig hyresgäst efter att denne har köpt lägenheten ska inskrivningsmyndigheten ta bort anteckningen om hyresgästens förköpsrätt ur fastighetsregistret. Detta gäller också om hyresgästens make, sambo eller annan närstående köper lägenheten enligt 8 § andra stycket eller 15 §.*

*När en ursprunglig hyresgästs hyresavtal upphör i andra fall än i samband med köp enligt första stycket ska fastighetsägaren anmäla det till inskrivningsmyndigheten.*

*Regler om borttagande av anteckningar i fastighetsregistret finns i 19 kap. 30 § jordabalken.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om borttagande av den anteckning i fastighetsregistret som enligt 19 § ska göras i samband med att ägarlägenheterna bildas. Förslaget behandlas i avsnitt 9.4.4.

I första stycket slås fast att inskrivningsmyndigheten ska ta bort anteckningen i samband med att lagfart beviljas för en ursprunglig hyresgäst efter att denne har köpt lägenheten. Förköpsrätten har då utnyttjats och lägenheten ska inte längre vara förknippad med en förköpsrätt. På samma sätt ska anteckningen tas bort när en make, sambo eller annan närstående köper lägenheten när den ursprungliga hyresgästen själv har avstått. Inte heller i det fallet finns det efter köpet någon som har förköpsrätt till lägenheten. Den ursprungliga hyresgästens hyresavtal upphör på grund av köpet. När någon söker lagfart ska inskrivningsmyndigheten kontrollera att det inte finns några hinder för att bevilja lagfart, i form av t.ex. en intresseanmälan från en bostadsrättsförening. Om det i samband med att den kontrollen görs visar sig att det är den ursprungliga hyresgästen (eller annan som har rätt att i dennes ställe köpa fastigheten) som har köpt fastigheten, ska inskrivningsmyndigheten ta bort anteckningen.

En ursprunglig hyresgästs hyresavtal kan upphöra även av andra orsaker, t.ex. på grund av flytt eller dödsfall. I de fallen är det fastighetsägaren som ska anmäla till fastighetsinskrivningen att förköpsrätten har upphört och att anteckningen kan tas bort. Detta framgår av *andra stycket*. Detta är en sådan underrättelse som föreskrivs i 19 kap. 30 § JB. Det ligger i fastighetsägarens intresse att se till att anteckningen tas bort. En ny köpare kan nämligen inte få lagfart på fastigheten så länge anteckningen finns kvar. När inskrivningsmyndigheten får en sådan anmälan bör den för



säkerhets skull kontrollera med hyresgästen, i den mån det är möjligt, att uppgiften är riktig.

*Tredje stycket* innehåller en upplysning om att det finns bestämmelser i 19 kap. 30 § JB som gäller borttagande av anteckningar i fastighetsregistret. Av den bestämmelsen framgår bl.a. att om inskrivningsmyndigheten har fått en i lag eller annan författning föreskriven underrättelse om att ett tidigare antecknat förhållande har upphört, ska myndigheten ta bort anteckningen. Det framgår också att även om någon sådan underrättelse inte har lämnats, ska en anteckning som uppenbarligen inte längre har någon betydelse tas bort.

## Ogiltighet

### 21 §

*En överlåtelse är ogiltig om hyresgästen inte har fått möjlighet att köpa ägarlägenhetsfastigheten när han eller hon har rätt till det.*

*Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 jordabalken, gäller inte första stycket.*

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att en överlåtelse av ägarlägenhetsfastigheten under vissa förhållanden är ogiltig. Förslaget behandlas i avsnitt 9.4.5.

Av *första stycket* följer att en överlåtelse i strid med hyresgästens rätt att köpa fastigheten är ogiltig. Det innebär att ett sådant köp ska gå åter. Av 13 § andra stycket framgår att hyresgästen i vissa fall inte har rätt att före andra få köpa fastigheten. I dessa fall kan alltså en giltig försäljning ske utan att hyresgästen först har fått möjlighet att köpa fastigheten.

Även om hyresgästen har fått möjlighet att köpa fastigheten kan en senare försäljning till någon annan vara ogiltig. Så kan vara fallet om det erbjudande som hyresgästen fått varit så bristfälligt att det inte kan anses vara ett giltigt erbjudande. Varje brist kan givetvis inte leda till ogiltighet. Det bör vara fråga om allvarliga brister, såsom att det inte klart har framgått att det varit fråga om ett erbjudande om köp eller att villkoren inte angetts tydligt.

Ett undantag från ogiltighetsregeln anges i *andra stycket*. Av 20 kap. 6 § 5 JB följer att en ansökan om lagfart ska avslås om överlåtelsen står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränk-

ning i hans rätt att förfoga över egendomen. Om lagfart trots detta har meddelats, på grund av förbiseende av jordabalkens bestämmelser, blir förvärvet ändå giltigt. Motsvarande bestämmelse finns i 13 § ombildningslagen. Regeln har motiverats av rättssäkerhetsskäl.

### Hyresgästernas ställning efter omvandlingen

#### 22 §

*En bestämmelse om hyresgästernas rättsliga ställning efter omvandlingen finns i 12 kap. 1 § åttonde stycket jordabalken.*

I paragrafen erinras om att det i 12 kap. 1 § åttonde stycket JB (hyreslagen) finns en bestämmelse om hyresgästernas rättsliga ställning efter en omvandling.

I 12 kap. 1 § åttonde stycket JB framgår att de regler i hyreslagen som gäller hyra av ägarlägenhet bara ska tillämpas om lägenheten var en ägarlägenhet redan vid upplåtelsen. I de bestämmelser i kapitlet som reglerar hyra av ägarlägenheter hänvisas till bestämmelsen i 1 §. Se närmare kommentaren till dessa bestämmelser.

En ursprunglig hyresgäst som väljer att inte köpa lägenheten utan bo kvar som hyresgäst ska inte få sin rättsliga ställning försämrad på grund av omvandlingen, utan samma regler ska gälla för den hyresgästens hyresförhållande som gällde före omvandlingen. Detta gäller även om det kommer en ny ägare till lägenheten. Det gäller också oavsett hur den nya ägaren har fått äganderätten till lägenheten; om han eller hon har köpt lägenheten, fått den, ärvt den etc. Det samma gäller även för andra som härleder sin rätt till lägenheten från en ursprunglig hyresgäst.

## 21.3 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

### 12 kap.

#### 1 §

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot vad som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, kommun, landsting eller kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

*Det som föreskrivs i detta kapitel om hyresavtal som avser lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet ska bara tillämpas på lägenheter som var belägna inom en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks.*

Paragrafen har fått ett nytt åttonde stycke. Ändringen, som behandlas i avsnitt 12.5.1, innebär att bestämmelserna i kapitlet som avser hyra av ägarlägenhet inte ska tillämpas på hyresavtal som avser en ägarlägenhet som har omvandlats från en hyreslägenhet. Endast om ägaren upplåter lägenheten till en ny hyresgäst aktualiseras en tillämpning av dessa regler.

I hyreslagen finns vissa särskilda bestämmelser som gäller för hyra av en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet. Dessa är generellt sett mindre förmånliga för en hyresgäst än de bestämmelser som reglerar hyra av en hyreslägenhet. Om en hyreslägenhet

omvandlas till ägarlägenhet kan det få konsekvenser för den hyresgäst som hyr lägenheten. I *åttonde stycket*, som är nytt, anges därför att hyreslagens regler som rör hyra av ägarlägenhet inte ska tillämpas i fall då hyresavtalet har ingåtts innan lägenheten blev en ägarlägenhet. Den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten när den omvandlades ska alltså inte drabbas av ett sämre rättsskydd för att lägenheten omvandlas till ägarlägenhet.

Bestämmelsen syftar främst till att skydda hyresgästen från försämringar när det gäller besittningsskydd och bytesrätt, men även i andra avseenden där bestämmelserna som gäller hyra av ägarlägenhet är mindre förmånliga än de som gäller för hyreslägenheter.

Bestämmelsen skyddar den befintliga hyresgästen, dvs. den ursprungliga hyresgästen. Men även andra hyresgäster, som härleder sin rätt från en ursprunglig hyresgäst, omfattas. Även för en hyresgäst som har inträtt i ett bestående hyresförhållande genom att hyresavtalet har övertagits, t.ex. genom bodelning (33 § andra stycket), överlåtelse från närstående som han eller hon varaktigt sammanbott med (34 §), byte (35 §) eller övertagande från make eller sambo (47 § andra stycket), ska samma, mer förmånliga regler gälla. Det gäller även om ett nytt hyreskontrakt skulle tecknas i samband med t.ex. ett byte. Fastighetsägaren kan alltså inte kringgå bestämmelsen genom att som förutsättning för ett byte eller annan överlåtelse eller övergång av hyresrätten försämra besittningsskyddet och rätten till byte etc. genom att upprätta ett nytt hyreskontrakt med den nya hyresgästen.

Även för en ny ägare till ägarlägenheten gäller att reglerna i hyreslagen som avser hyra av ägarlägenhet inte ska tillämpas i dessa fall. Enligt 7 kap. 13 § gäller ett hyresavtal mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen. Den som köper en ägarlägenhet där det finns en ursprunglig hyresgäst, eller en hyresgäst som kan härleda sin rätt till lägenheten till en ursprunglig hyresgäst, får alltså vara beredd på att reglerna i detta kapitel som avser hyra av ägarlägenhet inte kan tillämpas.

Följdändringar har gjorts i övriga bestämmelser i kapitlet som reglerar hyra av ägarlägenheter.

## 15 §

Under hyrestiden ska hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats eller följer av andra stycket.

Om lägenheten helt eller delvis är uthyrd till bostad, ska hyresvärden i bostadsdelen med skäligena tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet som avses i 1 § åttonde stycket, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

Följer av ett hyresförhållande en rätt att använda utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna, ska hyresvärden hålla utrymmena i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om inte något annat har avtalats.

I bestämmelsen har en ändring gjorts i andra stycket 1, där det numera anges att de ägarlägenheter som omfattas av bestämmelsen är sådana som anges i 1 § åttonde stycket. Förslaget behandlas i avsnitt 12.5.1.

I 1 § åttonde stycket anges att de bestämmelser i kapitlet som gäller hyra av ägarlägenhet bara ska tillämpas på lägenheter som var ägarlägenheter när hyresavtalet ingicks. Bestämmelsen syftar till att i vissa fall undanta ägarlägenheter som omvandlats från hyreslägenheter från tillämpningsområdet för de regler i detta kapitel som gäller hyra av ägarlägenheter. Generellt sett är dessa mindre förmånliga för hyresgästen. Syftet med bestämmelsen är att skydda den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten innan den omvandlades till ägarlägenhet enligt omvandlingslagen från att drabbas av sämre hyresvillkor till följd av en omvandling.

Motsvarande ändring har gjorts i övriga bestämmelser i kapitlet som reglerar hyra av ägarlägenheter.

## 18 g §

Bestämmelserna i 18 d–18 f §§ tillämpas inte i fråga om hyresavtal som avser endast

1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,
2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet som avses i 1 § åttonde stycket, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller
3. en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad.

I bestämmelsen har en ändring gjorts i punkt 2, där det numera anges att de ägarlägenheter som omfattas av bestämmelsen är sådana som anges i 1 § åttonde stycket. Förslaget behandlas i avsnitt 12.5.1.

När det gäller skälen för ändringen hänvisas till kommentaren till 15 §.

## 19 §

Hyran för bostadslägenheter ska vara till beloppet bestämd i hyresavtalet eller, om avtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304), i förhandlingsöverenskommelse. Detta gäller dock inte ersättning för kostnader som hänför sig till lägenhetens uppvärmning, förseende med varmvatten eller elektrisk ström eller avgifter för vatten och avlopp

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,

2. om lägenheten är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet som avses i 1 § åttonde stycket, eller

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får trots vad som sägs i första stycket avtalas att hyran ska anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler ska också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. Trots detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran ska utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran ska utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

Har avtal träffats i strid med första eller tredje stycket, ska hyran utgå med ett belopp som är skäligt med hänsyn främst till parternas avsikter och övriga förhållanden när avtalet träffades.

Om ogiltighet av avtal om hyra för bostadslägenhet i vissa fall när förhandlingsordning gäller finns bestämmelser i hyresförhandlingslagen.

I bestämmelsen har en ändring gjorts i första stycket 2, där det numera anges att de ägarlägenheter som omfattas av bestämmelsen är sådana som anges i 1 § åttonde stycket. Förslaget behandlas i avsnitt 12.5.1.

När det gäller skälen för ändringen hänvisas till kommentaren till 15 §.

#### 24 a §

Bostadshyresgäster har rätt att på egen bekostnad i lägenheten utföra målning, tapetsering och därmed jämförliga åtgärder. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Parterna får träffa avtal om att bestämmelserna i första stycket helt eller delvis inte ska gälla, om

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet som avses i 1 § åttonde stycket och som inte är avsedd att hyras ut varaktigt, eller

2. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt.

Frågan om skyldighet för hyresgästen att betala ersättning enligt första stycket prövas av hyresnämnden.

I bestämmelsen har en ändring gjorts i andra stycket 1, där det numera anges att de ägarlägenheter som omfattas av bestämmelsen är sådana som anges i 1 § åttonde stycket. Förslaget behandlas i avsnitt 12.5.1.

När det gäller skälen för ändringen hänvisas till kommentaren till 15 §.

## 26 §

Hyresvärden har rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn eller utföra förbättringsarbeten som inte kan uppskjutas utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

*Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten för att utföra sådan besiktning och värdering som anges i 9 § lagen (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.*

*Ligger den lägenhet som hyresgästen hyr inom en ägarlägenhetsfastighet är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när fastighetsägaren avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 b § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Vad som där sägs om ägare gäller även hyresgästen.*

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utan hyresgästens medgivande utföras under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte utan hyresgästens medgivande påbörjas förrän avtalet *hade kunnat upphöra på det sättet*. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som han *eller hon på grund av* ett åtgärdsföreläggande *är skyldig* att utföra.

I fall som anges i första – fjärde styckena ska hyresvärden se till att hyresgästen *inte* förorsakas större olägenhet än nödvändigt.



Skada som förorsakas hyresgästen genom arbete som avses i *ffjärde* stycket *ska* ersättas av hyresvärden, även om skadan *inte* beror på *dennes* försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om den *lägenhet som han eller hon hyr* inte besväras av ohyra. *Då* gäller 17 § andra stycket.

Underlåter hyresgästen att bereda hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får kronofogdemyndigheten meddela särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Paragrafen reglerar hyresvärdens rätt att under hyrestiden få tillträde till en lägenhet för tillsyn, visning och utförande av förbättringsarbeten. Våra överväganden finns i avsnitten 10.6 och 16.3.3.

Vi föreslår att en fastighetsägare som vill omvandla lägenheter ska vara skyldig att besiktiga och värdera lägenheterna innan hyresgästerna får ett erbjudande om köp (se 9 § omvandlingslagen). För att kunna genomföra detta krävs att fastighetsägaren kan få tillträde till de enskilda lägenheterna. Den rätt till tillträde till en lägenhet som en hyresvärd har enligt nuvarande regler gäller för nödvändig tillsyn och utförande av vissa förbättringsarbeten. Det omfattar inte tillträdesrätt för besiktning och värdering. I *andra stycket*, som är nytt, anges därför att hyresgästen även är skyldig att låta fastighetsägaren komma in i lägenheten för att genomföra sådan besiktning och värdering. Av bestämmelsen framgår inte vid vilken tidpunkt sådant tillträde måste ges. Hänsyn måste givetvis tas till hyresgästens önskemål.

Hyresvärden har också enligt nuvarande regler rätt till tillträde för visning av lägenheten i samband med att den ska hyras ut på nytt. Någon rätt till tillträde för visning när hyresfastigheten ska säljas finns dock inte. I *tredje stycket*, som är nytt, görs därför en ändring som innebär att hyresvärden (fastighetsägaren) har rätt till tillträde till en uthyrd ägarlägenhet för visning när han eller hon har för avsikt att sälja den. Den som hyr en ägarlägenhet är alltså skyldig att låta den visas. Hyresgästen behöver naturligtvis inte själv visa lägenheten, men måste ge fastighetsägaren tillträde för att denne ska kunna visa lägenheten för spekulanter.

Visning i samband med försäljning av lägenheten ska ske på samma villkor som i dag gäller för visning av en lägenhet som ska hyras ut på nytt. Visningen av lägenheten ska ske på lämplig tid. Hyresgästen får anses ha rätt att motsätta sig visning om det ska ske vid en tidpunkt som är särskilt olämplig för honom eller henne.

Vi föreslår att ägaren till en ägarlägenhet ska vara skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten om det behövs för att föreningen ska kunna utöva tillsyn över egendom som föreningen ansvarar för eller för att utföra arbete på sådan egendom, 19 b § SFL. Av *tredje stycket* följer att även en hyresgäst i en uthyrd ägarlägenhet har en motsvarande skyldighet. Vad som enligt 19 b § SFL gäller för ägaren till ägarlägenheten gäller även för hyresgästen.

Ändringen i *femte stycket* är en följd av att bestämmelsen har fått två nya stycken. Där framgår att hyresvärden ska se till att hyresgästen inte orsakas större olägenhet än vad som är nödvändigt när rätten till tillträde ska göras gällande.

Enligt 42 § 7 förverkas hyresrätten om tillträde vägras när hyresgästen enligt denna paragraf är skyldig att lämna tillträde och hyresgästen inte kan visa giltig ursäkt för sin vägran. Det gäller även en hyresgäst i en ägarlägenhet.

Paragrafen har även justerats språkligt.

### 35 §

Hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet som *avses i 1 § åttonde stycket och* som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,

4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltså innehålls med sådan rätt, eller

5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

I bestämmelsen har en ändring gjorts i andra stycket 3, där det numera anges att de ägarlägenheter som omfattas av bestämmelsen är sådana som anges i 1 § åttonde stycket. Förslaget behandlas i avsnitt 12.5.1.

När det gäller skälen för ändringen hänvisas till kommentaren till 15 §.

#### 45 a §

Om hyresvärden och hyresgästen i en särskilt upprättad handling har kommit överens om att hyresrätten inte ska vara förenad med rätt till förlängning, gäller överenskommelsen om den har godkänts av hyresnämnden. I följande fall gäller överenskommelsen även utan sådant godkännande.

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet som avses i 1 § åttonde stycket och som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.

Om en make eller en sambo som inte har del i hyresrätten hade sin bostad i lägenheten när överenskommelsen träffades, gäller

överenskommelsen mot den maken eller den sambon endast om han eller hon har godtagit den.

Regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer fastställer formulär till överenskommelser som avses i första stycket 2.

I bestämmelsen har en ändring gjorts i första stycket 2 c), där det numera anges att de ägarlägenheter som omfattas av bestämmelsen är sådana som anges i 1 § åttonde stycket. Förslaget behandlas i avsnitt 12.5.1.

När det gäller skälen för ändringen hänvisas till kommentaren till 15 §.

#### 46 §

Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärden har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,

2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,

3. huset ska rivas och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

4. huset ska undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en *sådan* ägarlägenhetsfastighet som avses i 1 § åttonde stycket och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

8. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

Om hyresvärdens intresse blir tillgodosett genom att hyresgästen lämnar endast en del av lägenheten och avtalet lämpligen kan förlängas såvitt avser lägenheten i övrigt, har hyresgästen trots vad som sägs i första stycket rätt till sådan förlängning.

Lämnar en bostadshyresgäst sin lägenhet eller en del av den med anledning av att huset ska undergå större ombyggnad, ska hyresgästen om möjligt beredas tillfälle att efter ombyggnaden hyra en likvärdig lägenhet i huset.

I bestämmelsen har en ändring gjorts i första stycket 6, där det numera anges att de ägarlägenheter som omfattas av bestämmelsen är sådana som anges i 1 § åttonde stycket. Förslaget behandlas i avsnitt 12.5.1.

När det gäller skälen för ändringen hänvisas till kommentaren till 15 §.

## **21.4 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)**

### **3 kap.**

#### **1 §**

Fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Härvid ska särskilt

beaktas att fastigheten får en lämplig utformning och tillgång till behövliga vägar utanför sitt område. Om fastigheten ska användas för bebyggelse, ska den vidare kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp.

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Fastighetsbildning får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

En tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme får ny- eller ombildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Vid tillämpningen av första och andra styckena ska en sådan fastighetsbildnings särskilda karaktär beaktas. Därutöver gäller vad som föreskrivs i 1 a–1 c §§.

I bestämmelsen, som anger de allmänna lämplighetsvillkoren för fastighetsbildning, görs en ändring i *tredje stycket*. Där hänvisas sedan tidigare till bestämmelserna i 1 a §, som innehåller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning, och 1 b §, som innehåller särskilda villkor för att få bilda ägarlägenheter. Ändringen innebär att hänvisning även görs till den nya 1 c §, som innehåller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning när syftet är att bilda ägarlägenheter.

#### 1 a §

Fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas eller ombildas får ske endast om

1. den tredimensionella fastigheten är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,

2. den tredimensionella fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,

3. det står klart att åtgärden

a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och

b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och

4. den tredimensionella fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter.

I fråga om fastighetsbildning för en anläggning som ännu inte har uppförts gäller dessutom att fastighetsbildning enligt första stycket får ske endast om

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och

2. den tredimensionella fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighetsutrymme nybildas eller ombildas.

I 1 b och 1 c §§ finns särskilda bestämmelser om fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet *bildas*.

I bestämmelsen, som innehåller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning, görs en ändring i *fjärde stycket*. Där hänvisas sedan tidigare till bestämmelserna i 1 b §, som innehåller särskilda villkor för att få bilda ägarlägenheter. Ändringen innebär att hänvisning även görs till den nya 1 c §, som innehåller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning när syftet är att bilda ägarlägenheter. Eftersom bestämmelserna i 1 c § inte innebär att en ägarlägenhet ombildas, har uttrycket ”ny- eller ombildas” sist i stycket ersatts av *bildas*.

### *1 b §*

Vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas tillämpas 1 a § med de tillägg och avvikelser som anges i andra och tredje styckena.

Fastighetsbildningen får ske endast om

1. det står klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet, och

2. ägarlägenhetsfastigheten genom fastighetsbildningen kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter.

Vid tillämpningen av 1 a § första stycket 2 ska det särskilt övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149). Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3 och 4 tillämpas inte i fråga om ägarlägenhetsfastigheten.

Andra stycket 1 tillämpas inte *vid fastighetsbildning*

1. *i samband med omvandling enligt lagen (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter,*

2. som avser överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan ägarlägenhetsfastighet.

*Om det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta är en bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut tillämpas även 3, 4 och 18–21 §§ lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.*

*I 1 c § finns en bestämmelse om nybildning av en tredimensionell fastighet när fastighetsbildningen sker i syfte att bilda ägarlägenhetsfastigheter i fall som avses i fjärde stycket 1.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om särskilda villkor för sådan tredimensionell fastighetsbildning som innebär att ägarlägenheter ny- eller ombildas. Ett tillägg har gjorts i fjärde stycket. Paragrafen har vidare fått två nya stycken. Förslaget behandlas i avsnitt 14.3.2.

Ändringen i *fjärde stycket* innebär att kravet på att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet (åttaårsregeln) i andra stycket första punkten inte ska tillämpas när en hyreslägenhet ska omvandlas till en ägarlägenhet enligt bestämmelserna i omvandlingslagen. Ändringen föranleds av att åttaårsregeln måste justeras för att det över huvud taget ska vara möjligt att omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter, eftersom åttaårsregeln syftar till att förhindra att ägarlägenheter bildas av befintliga bostäder. Av hänvisningen till omvandlingslagen framgår att det bara är sådana lägenheter som omfattas av den lagen som undantas från kravet på att utrymmet som ägarlägenheten ska omfatta inte de senaste åtta åren använts som bostad. Det rör sig alltså om lägenheter som är uthyrda eller kan hyras ut, dock inte bostadsrättslägenheter eller kooperativa hyresrättslägenheter, 1 § omvandlingslagen.

Det nya *femte stycket* innehåller en hänvisning till vissa bestämmelser i den nya omvandlingslagen som ska tillämpas vid fastighetsbildningen när ägarlägenheter bildas av utrymmen som är



hyreslägenheter. Begreppet bostadslägenhet som är uthyrd eller som kan hyras ut ska tolkas på samma sätt som i 1 § omvandlingslagen. I 3 § omvandlingslagen finns en motsvarande bestämmelse som erinrar om att det i fastighetsbildningslagen finns bestämmelser som rör bildandet av ägarlägenheter.

I det nya *sjätte stycket* erinras om att 1 c § innehåller en särregel för nybildning av tredimensionella fastigheter som tillämpas när syftet med fastighetsbildningen är att bilda ägarlägenheter enligt omvandlingslagen.

#### 1 c §

*Bestämmelsen i 1 a § första stycket 3 b tillämpas inte vid fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas om lägenheterna i den eller de nybildade fastigheterna samtidigt omvandlas enligt lagen (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.*

*Sådan fastighetsbildning får ske endast om det står klart att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen.*

Paragrafen, som är ny, innehåller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning när syftet med fastighetsbildningen är att bilda ägarlägenheter. Våra överväganden finns i avsnitt 7.4.4.

I 1 a § finns särskilda bestämmelser om tredimensionell fastighetsbildning. Där uppställs en rad villkor som ska vara uppfyllda för att tredimensionell fastighetsbildning ska vara tillåten. Den nu aktuella bestämmelsen innebär att det i vissa situationer är möjligt att göra undantag från ett av de villkor som ställs upp för att tredimensionell fastighetsbildning ska vara tillåten, nämligen kravet på att åtgärden ska vara ägnad att leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen (1 a § första stycket 3 b). Av *första stycket* framgår att den bestämmelsen inte ska tillämpas om avsikten med fastighetsbildningen är att kunna bilda ägarlägenheter i den nybildade fastigheten.

Kravet på att åtgärden ska leda till en *mer ändamålsenlig förvaltning* av anläggningen innebär att fastighetsbildningen ska få en viss nyttoeffekt för att vara tillåten. Det räcker inte att förvaltningen även efter fastighetsbildningen är ändamålsenlig. Det

innebär att det normalt sett inte är möjligt att genom tredimensionell fastighetsbildning dela upp en flerbostadsfastighet i skilda flerbostadsfastigheter. Genom att det kravet tas bort blir det möjligt att genom tredimensionell fastighetsbildning dela upp en byggnad i skilda fastigheter, som alla innehåller bostadslägenheter.

För att sådan fastighetsbildning ska vara möjlig krävs det för det första att lägenheterna i den nybildade fastigheten (eller undantagsvis de nybildade fastigheterna) samtidigt omvandlas till ägarlägenheter. I samband med att en större byggnad delas upp i några få separata fastigheter ska alltså även ägarlägenheter bildas i den eller de nybildade fastigheterna. Det bör som huvudregel ske i samma förrättning som uppdelningen av fastigheten. Samtliga bostadslägenheter inom den nybildade fastigheten måste omvandlas. Det framgår av 3 § omvandlingslagen.

I normalfallet bör fastighetsbildning med stöd av denna bestämmelse gå till på följande sätt. Den del av byggnaden där fastighetsägaren vill bilda ägarlägenheter avstyckas till en tredimensionell fastighet och i den bildas ägarlägenheter. Resten av fastigheten kvarstår som en traditionell fastighet. Byggnaden delas alltså upp i två delar; en restfastighet (traditionell fastighet) och en tredimensionell fastighet där det bildas ägarlägenheter. Man kan även tänka sig fallet att byggnaden delas upp i en restfastighet och flera tredimensionella fastigheter. Det förutsätter då att antingen övriga villkor för tredimensionell fastighetsbildning är uppfyllda eller att lägenheterna i samtliga nybildade fastigheter omvandlas. Det är svårt att se att det skulle finnas skäl för en sådan uppdelning. Men det finns inget som i och för sig hindrar att en fastighet delas upp i fler tredimensionella fastigheter om kraven enligt nuvarande regler för att bilda sådana fastigheter är uppfyllda. Det förutsätter bl.a. att kravet på mer ändamålsenlig förvaltning iakttas.

Förutom kravet på att lägenheterna i den nybildade fastigheten ska omvandlas till ägarlägenheter gäller enligt *andra stycket* ett krav på att det står klart att fastighetsbildningen är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen. Det kravet knyter an till vad som i dag gäller vid påbyggnad på en befintlig byggnad med en tredimensionell fastighet. Avsikten är att samma bedömningsgrunder ska tillämpas vid uppdelning av en befintlig byggnad på skilda fastigheter som i dag gäller för sådan fastighetsbildning (jfr uttalanden i prop. 2002/03:116 s. 142). Det innebär att fastigheten efter fastighetsbildningen ska bli ett lämpligt förvaltningsobjekt och förvaltningen av anläggningen i dess helhet ska kunna bedrivas

på ett ändamålsenligt sätt. I detta ligger att byggnaden först ska fördelas på några fastigheter som var och en är av påtaglig storlek. Någon mera långtgående uppsplittring av en byggnad på flera fastigheter kan inte godtas. Det ska t.ex. inte vara möjligt att bilda särskilda fastigheter av varje våningsplan.

Uttrycket står klart ska tolkas på samma sätt som i 1 a § första stycket 3 och 1 b § andra stycket 1. Det innebär att utredningen i ärendet på ett övertygande sätt måste visa att de i lagen angivna förutsättningarna för fastighetsbildningen är uppfyllda. Sökanden ska se till att sådan utredning finns.

## 10 kap.

### 6 §

Avstyckning sker på ansökan av fastighetens ägare.

Har vad som *ska* avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.

*Om ett köp eller annat förvärv av ett utrymme inom en byggnad har skett som ett led i en omvandling enligt lagen (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter gäller inte andra stycket.*

Paragrafen, som reglerar vem som har rätt att begära avstyckning, har fått ett nytt tredje stycke. Ändringen innebär en begränsning av en köparens rätt att begära avstyckning. Våra överväganden finns i avsnitt 9.4.1.

Av bestämmelsen framgår att det i första hand är fastighetsägaren som har rätt att ansöka om avstyckning. Men även den som har köpt ett område av en fastighet (eller ett utrymme inom en fastighet) har enligt *andra stycket* rätt att ansöka om avstyckning i enlighet med köpet. Det innebär att den som har köpt ett utrymme i en byggnad som ett led i en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter (vanligen hyresgästen) skulle ha rätt att ansöka om att fastighetsbildning ska ske i enlighet med köpet. Genom det nya *tredje stycket* tas den möjligheten bort.

Anledningen till att ett undantag görs är att en köpare av ett utrymme inom fastigheten (vanligen ett utrymme motsvarande hyreslägenheten) i det fallet inte skulle ha möjlighet att genomdriva

en fastighetsbildning i enlighet med köpet. Eftersom en enskild hyresgästs ansökan inte skulle kunna bifallas fyller en möjlighet för köparen att i det här fallet kunna ansöka om fastighetsbildning inte någon funktion. I syfte att undvika onödiga ansökningar till lantmäterimyndigheten och för att ge myndigheten en möjlighet att enkelt hantera en sådan ansökan om den kommer in, har alltså ett undantag gjorts från förvärvarens rätt att ansöka om fastighetsbildning. Görs en sådan ansökan ska lantmäterimyndigheten avvisa den, eftersom sökanden inte är behörig att ansöka om fastighetsbildning.

## **21.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter**

### *19 b §*

*Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få komma in i en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.*

*Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.*

Paragrafen, som är ny, innehåller en bestämmelse om tillträdesrätt för företrädare för en samfällighetsförening till en ägarlägenhet. Förslaget behandlas i avsnitt 16.3.2.

De delar av en byggnad med ägarlägenheter som inte ingår i de enskilda ägarlägenheterna ingår vanligen i en gemensamhetsanläggning. Det är samfällighetsföreningens ansvar att förvalta dessa anläggningar. En samfällighetsförening kan därför behöva få tillträde till en lägenhet för att kunna komma åt att undersöka egendomen. Genom bestämmelsen i *första stycket* ges föreningen under vissa förhållanden en tillträdesrätt till en ägarlägenhet. Det avser de fall då föreningen behöver undersöka om det finns behov av reparation eller annat arbete på egendom som föreningen

ansvarar för och för att utföra sådant arbete. Paragrafen har utformats med bestämmelsen i 7 kap. 13 § BRL som förebild.

Rätten till tillträde ska vara objektivt motiverad. Det ska vara fråga om nödvändig tillsyn och arbete som måste utföras. Några regler om tidpunkt för tillträdet eller om skyldighet för föreningen att anmäla sitt önskemål viss tid i förväg finns inte. Föreningen bör i princip ha rätt att bestämma tidpunkten för tillträdet, men av bestämmelsen framgår att föreningen bör ta hänsyn till lägenhetsinnehavarens intressen. Av andra meningen i första stycket framgår att föreningen är skyldig att se till att ägarlägenhetsägaren inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.

Är ägarlägenheten uthyrd har hyresgästen en motsvarande skyldighet att ge föreningen tillträde till lägenheten. Det framgår av ett nytt tredje stycke i 12 kap. 26 § JB.

Om ägaren till ägarlägenheten inte ger föreningen tillträde till lägenheten när den enligt bestämmelsen har rätt till det, kan föreningen använda sig av särskild handräckning. Det framgår av *andra stycket*. Förutsättningarna för särskild handräckning anges i 4 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Ansökan görs hos Kronofogdemyndigheten.

Bestämmelsen gäller alla ägarlägenheter, inte bara sådana som har omvandlats från hyreslägenheter.

#### 49 §

*En röstberättigad medlem, som är närvarande vid föreningsstämma, har, oavsett om han eller hon äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I frågor som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om en medlem begär det. Dock får en medlems röstetal inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.*

*Begränsningen av en medlems röstetal i första stycket gäller inte i föreningar där ägare till ägarlägenhetsfastigheter ingår som medlemmar i frågor som rör förvaltningen av den eller de samfälligheter som består av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheterna är belägna.*

*En medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem. Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna avgetts. Vid lika röstetal avgörs*

val genom lottning, medan i andra frågor *gäller den mening som ordföranden biträder*.

Första och *tredje* styckena gäller *inte* i den mån annat följer av 51 eller 52 §. Avvikelse från *tredje* stycket får föreskrivas i stadgarna.

Paragrafen, som innehåller regler för omröstning på föreningsstämman i en samfällighetsförening, har fått ett nytt andra stycke. Vissa språkliga justeringar har gjorts. Förslaget behandlas i avsnitt 15.6.

I första stycket, som gäller generellt för samfällighetsföreningar, finns en begränsning av hur stor andel av röstetalet som en enskild medlem får ha när omröstning sker enligt andelstalsmetoden, en röstspärr. I *andra stycket*, som är nytt, slås fast att denna begränsning i vissa fall inte ska gälla i samfällighetsföreningar där ägare till ägarlägenhetsfastigheter är medlemmar. Det rör sig om omröstning i frågor som rör förvaltningen av den samfällighet eller de samfälligheter i vilken ingår någon del av byggnaden där ägarlägenheterna är belägna. Vad som är en samfällighet vid tillämpningen av SFL definieras i 1 § SFL. Där anges att det bl.a. är samfälligheter enligt FBL och AL samt servitut eller annan rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt. I praktiken lär det bli fråga om gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter. Detta gäller alla typer av ägarlägenheter, såväl nybyggda och tillbyggda på befintliga byggnader som ägarlägenheter bildade genom omvandling enligt omvandlingslagen.

Alla frågor som rör förvaltningen, i vid mening, av de samfälligheter där delar av byggnaden ingår är undantagna. Det innebär att alla anläggningar som finns i eller på byggnaden eller som utgör en del av byggnaden och som inte är en del av de enskilda ägarlägenheterna omfattas. Det handlar bl.a. om stomme, ledningar, trapputrymmen och hissar men även om fasader, tak, vind och grundutrymmen. Även andra anläggningar kan emellertid omfattas av omröstning utan röstspärr. Det förutsätter att de ingår i samma samfällighet som någon del av byggnaden. Även en tvättstuga eller en miljöstation som ligger utanför själva byggnaden kan alltså omfattas. Avgörande är hur gemensamhetsanläggningen (eller i förekommande fall annan samfällighet) är inrättad.

Utgångspunkten är alltså att röstspärren inte tillämpas vid omröstning i frågor som rör förvaltningen av en gemensamhetsanläggning om anläggningen innehåller någon del av byggnaden. Om byggnadens stomme och tak samt en gemensam tvättstuga på

gården ingår i en och samma gemensamhetsanläggning, så tas röstspärren bort i alla frågor, även de som rör förvaltningen av tvättstugan. Gemensamhetsanläggningens utformning avgör om omröstning ska ske med eller utan röstspärr. I en gemensamhetsanläggning som t.ex. bara består av en miljöstation utanför själva byggnaden tillämpas alltså röstspärren oavsett om gemensamhetsanläggningen bara har ägarlägenheter som delägarfastigheter eller om det även finns andra delägarfastigheter, t.ex. en bostadsrättsförening.

I de fall som omfattas av bestämmelsen i andra stycket ska omröstning ske enligt andelstalsmetoden, om någon delägare begär det (jämför första stycket), utan röstspärr. Det innebär att en medlem får rösta fullt ut efter sina andelstal. Den fastighetsägare som äger stora delar av byggnaden (exempelvis en ursprunglig fastighetsägare som fortfarande äger ett antal ägarlägenheter) kan därmed få ett bestämmande inflytande över förvaltningen av byggnaden. Möjligheten till inflytande är proportionerlig med ägandet.

Ett exempel kan illustrera konsekvenserna av de olika omröstningsreglerna. Samfällighetsföreningen Y ska hålla omröstning om fasadrenovering. Fasaden ingår i en gemensamhetsanläggning och är en del av byggnaden. Röstspärren ska alltså inte tillämpas utan samtliga medlemmar får rösta fullt ut enligt sina andelstal. Fastighetsägare A har 30 andelar och fastighetsägare B, C, D och E har 10 andelar var. För att resultatet ska bli något annat än det som fastighetsägare A vill måste alltså alla de övriga fastighetsägarna rösta emot A.

I ett annat exempel ska föreningen i stället rösta om en miljöstation, som ligger utanför byggnaden och som ingår i en separat gemensamhetsanläggning. Röstspärren tillämpas. Då begränsas fastighetsägare A:s röstandel till 14 andelar (en femtedel av det sammanlagda röstetalet 70). Han eller hon saknar då möjlighet att styra utfallet av omröstningen.

Ändringarna i *fjärde stycket* är en följd av att paragrafen har fått ett nytt andra stycke.

### **Ikraftträdande och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 januari 2016.
2. 49 § i sin äldre lydelse gäller fortfarande för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet.
3. Vill en sådan samfällighetsförening som anges i punkt 2 tillämpa paragrafen i dess nya lydelse ska en bestämmelse om detta

tas in i föreningens stadgar. För ett sådant beslut gäller vad som i övrigt gäller för beslut om ändring av stadgarna.

Övergångsbestämmelsen innebär att röstspärren alltjämt ska tillämpas i de samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet. Skälet för att välja registreringstidpunkten i stället för när föreningen bildas är att det inte är möjligt att knyta rättigheter eller skyldigheter till en förening innan den har registrerats, 27 § SFL. Föreningen är slutligt bildad när den har registrerats. Det är också en lätt identifierbar tidpunkt.

Skulle en sådan förening vilja gå över och tillämpa de nya reglerna, som innebär att röstspärren tas bort, kan detta dock ske genom att föreningen beslutar om en ändring av stadgarna. Det framgår av andra punkten. När det gäller ett sådant beslut tillämpas de regler som enligt SFL normalt gäller för beslut om ändring av stadgarna, dvs. det krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna för att ett sådant beslut ska gälla (se 52 §). Stadgarna kan även innehålla strängare villkor.

## 21.6 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

### 3 §

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra – fjärde styckena.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte ska innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen ska undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte ska innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

*En förhandlingsordning gäller för en lägenhet som har omvandlats till en ägarlägenhetsfastighet enligt lagen (20xx:xxx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter om den som efter*



*omvandlingen hyr ut lägenheten är att anse som hyresvärd enligt 1 § andra stycket.*

Paragrafen, som innehåller bestämmelser om en förhandlingsordnings omfattning, har fått ett nytt fjärde stycke. Ändringen i första stycket är en följd av denna ändring. Bestämmelsen har även justerats språkligt. Våra överväganden finns i avsnitt 12.5.1.

En förhandlingsordning omfattar som huvudregel samtliga bostadslägenheter i ett hus. Det framgår av första stycket. I andra och tredje styckena anges undantag från denna bestämmelse. I *fjärde stycket*, som är nytt, finns ytterligare ett undantag när en förhandlingsordning inte ska gälla för en viss lägenhet. Undantaget berör situationen efter det att en omvandling till ägarlägenheter har skett av lägenheterna i byggnaden. Förhandlingsordningen har då som huvudregel fortsatt giltighet. I 1 § andra stycket finns dock en definition av begreppet hyresvärd. Där anges att hyresvärd är den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, som inte utgör en del av upplåtarens bostad. Om den som efter en omvandling hyr ut lägenheten inte träffas av den definitionen ska lägenheten inte längre omfattas av förhandlingsordningen. Det kan t.ex. vara fråga om att den ursprungliga hyresvärden efter en omvandling inte längre hyr ut mer än en enstaka lägenhet.

Motsvarande undantag finns för en ny hyresvärd i 8 §.

## 8 §

*Ett avtal om förhandlingsordning gäller även för en ny hyresvärd, under förutsättning att den nya hyresvärden är att anse som hyresvärd enligt 1 § andra stycket.*

Har den tidigare hyresvärden försummat att upplysa om att förhandlingsordning gäller och har den nye hyresvärden varken ägt eller bort äga kännedom om förhandlingsordningen, är den tidigare hyresvärden skyldig att ersätta skada som förorsakas den nye hyresvärden på grund av försummelsen.

I paragrafen, som innehåller bestämmelser om en förhandlingsordnings giltighet för en ny hyresvärd, har en ändring gjorts i första stycket. Bestämmelsen har även justerats språkligt. Förslaget behandlas i avsnitt 12.5.1.

Huvudregeln är att en förhandlingsordning gäller även för en ny hyresvärd. I *första stycket andra meningen* görs ett undantag från den regeln. För att en person ska anses som hyresvärd i hyresförhandlingslagens mening krävs nämligen enligt 1 § andra stycket att personen i fråga för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, som inte utgör en del av upplåtarens bostad. Uppfyller den som hyr ut en lägenhet inte det kravet är den personen inte att anse som hyresvärd. Situationen kan t.ex. uppstå att någon köper en ägarlägenhet som har omvandlats från en hyreslägenhet och där det finns en hyresgäst som omfattas av en förhandlingsordning. Om den nya ägaren till lägenheten inte hyr ut fler lägenheter än den, gäller inte förhandlingsordningen för honom eller henne. Det innebär att hyresvärden och hyresgästen själva får förhandla om hyra och andra villkor.

## **21.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt**

### *3 a §*

*Har det när en intresseanmälan kommer in till inskrivningsmyndigheten redan gjorts en ansökan om fastighetsbildning som syftar till att ägarlägenhetsfastigheter ska bildas, får anmälan inte antecknas.*

Paragrafen är ny. Den innehåller en bestämmelse om att en omvandling i vissa fall är hinder för att anteckna en intresseanmälan enligt ombildningslagen. Våra överväganden finns i avsnitt 14.4.3.

Av 3 § ombildningslagen följer att hyresgäster som är intresserade av att köpa fastigheten de bor i för att ombilda lägenheterna till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter kan gå samman i en förening och göra en intresseanmälan om att få köpa fastigheten i det syftet. Anmälan görs till inskrivningsmyndigheten, som antecknar intresseanmälan i fastighetsregistret. Om det finns en sådan anmälan antecknad innebär det att fastighetsägaren är förhindrad att sälja till någon annan än föreningen utan att först ha lämnat ett hembud till föreningen.

Den nya bestämmelsen innebär att en omvandling i vissa fall är ett hinder mot att anteckna en sådan intresseanmälan. För att så ska

vara fallet ska en ansökan om fastighetsbildning som syftar till att bilda ägarlägenheter ha getts in till lantmäterimyndigheten innan en intresseanmälan kommer in till inskrivningsmyndigheten. En ansökan om fastighetsbildning har i den situationen företräde framför en intresseanmälan. Om ansökan avvisas eller om förrättningen ställs in, finns det givetvis inte längre något hinder mot att anteckna en intresseanmälan.

När en ansökan om fastighetsbildning kommer in till lantmäterimyndigheten görs en notering i fastighetsregistret på de fastigheter som berörs av ansökan (s.k. flaggning). När inskrivningsmyndigheten får in en intresseanmälan och det vid myndighetens granskning framgår att det finns en ansökan om fastighetsbildning som avser samma egendom, får inskrivningsmyndigheten kontrollera om det är en ansökan om att bilda ägarlägenheter (en ansökan om omvandling). Då kan intresseanmälan inte antecknas.

I 3 § omvandlingslagen finns en bestämmelse om när en intresseanmälan är hinder för omvandling.

## 21.8 Förslaget till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

### 1 §

Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen. *Om den lägenhet som upplåts är en ägarlägenhetsfastighet gäller lagen endast om lägenheten var en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks.*

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat har föreskrivits i denna lag.

Paragrafen behandlar lagens tillämpningsområde och förhållandet till 12 kap. JB. Våra överväganden finns i avsnitt 12.5.1.

I *första stycket* har en ändring gjorts. Där framgår att privatuthyrningslagens regler bara ska tillämpas på sådana ägarlägenheter som var ägarlägenheter när uthyrningen skedde.

Bestämmelsen innebär att privatuthyrningslagens regler har begränsad tillämplighet på hyresavtal som avser ägarlägenheter i de

fall lägenheten har omvandlats från en hyreslägenhet. En fastighetsägare som hyr ut en ägarlägenhet kan inte tillämpa privatuthyrningslagens regler gentemot en hyresgäst som är en ursprunglig hyresgäst enligt definitionen i 13 § omvandlingslagen. Den som köper en ägarlägenhet som har omvandlats från en hyreslägenhet och där det finns en ursprunglig hyresgäst kan alltså inte hävda att privatuthyrningslagens regler ska tillämpas. I stället gäller bestämmelserna i 12 kap. JB (hyreslagen).

# Särskilt yttrande

## Särskilt yttrande av experten Susanna Skogsberg

Sedan möjligheten att bilda ägarlägenheter i nyproduktion infördes 2009 har endast ett mindre antal ägarlägenheter byggts. I direktivet "Ägarlägenheter i befintlig bebyggelse" lyfts fram att det begränsade genomslaget bland annat beror på en viss osäkerhet bland marknadens aktörer och att ägarlägenheter endast får bildas i samband med nyproduktion. Därför vill man utvidga ägarlägenhetsreformen genom att möjliggöra ombildning av befintliga hyresrätter till ägarlägenheter.

### *Ingen majoritetsregel för omvandling*

En ombildning till bostadsrätt kan ske om minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna ställer sig bakom förslaget till ombildningen. I utredningen föreslås inte någon liknande lösning för ägarlägenheter, utan det ska stå fastighetsägaren fritt att fatta beslut om omvandling utan att hänsyn tas till vad hyresgästerna tycker. Det skulle således, enligt förslaget, komma att bli lättare att omvandla till ägarlägenheter än vad det är att ombilda till bostadsrätter.

Det kan ifrågasättas om det är en rimlig ordning att omvandling ska få genomföras även om en majoritet av hyresgästerna motsätter sig omvandlingen. Eftersom att bostaden har en stor social betydelse skulle en majoritetsregel skydda hyresgästernas intresse.

*Färre hyresrätter*

Man kan också utgå från att antalet hyresrätter kommer att bli färre om omvandling till ägarlägenheter blir möjlig, just för att det inte krävs ett majoritetsbeslut för omvandlingen.

*Svårt överblicka kostnader*

I direktivet till utredningen hävdas att ombildning av befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter skulle kunna bidra till underhåll och upprustning i ett bostadsbolags befintliga bestånd och att förutsättningarna för att utveckla fastigheter i utsatta bostadsområden, där underhållet är kostnadskrävande, skulle kunna förbättras. För hyresgäster som bor i en lägenhet i ett sådant område blir det svårt att överblicka vad en kommande ombyggnad kan innebära och vilka kostnader man i så fall kan komma att drabbas av.

När en hyresgäst får ett erbjudande om att köpa lägenheten man bor i måste en beräkning av vilka kostnader själva förvärvet skulle innebära göras. Därutöver måste hyresgästen försöka skapa sig en bild av vilka framtida kostnader som hon eller han kan komma att drabbas av vid en ombyggnad, vilket kan vara svårt att bedöma och överblicka. Det finns en uppenbar risk att hyresgäster som valt att köpa sin lägenhet senare upptäcker att man inte kommer att klara ytterligare kostnader. I värsta fall kan man då tvingas sälja lägenheten på en marknad där ägarlägenheter inte är etablerade.

*Risk för segregation*

I direktivet framförs som en fördel att omsättningen av lägenheter kan öka genom att även befintliga hyreslägenheter kan ombildas till ägarlägenheter. Det gynnar, menar jag, företrädesvis kapitalstarka individer vilket kan leda till en ökad segregation, åtminstone på sikt.

*Begränsade rättigheter för hyresgästerna i praktiken*

Hyresgäster som inte vill eller har möjlighet att köpa sin lägenhet, får en sämre position eftersom fastighetsägaren, enligt förslaget, skulle ges en rätt att efter ombildningen överlåta ägarlägenheten till någon annan än den ursprungliga hyresgästen. Då kan en risk för ökad omsättning av hyresvärdar uppkomma. Det kan i sin tur leda till osäkerhet om vem som är hyresvärd och att ovana privata aktörer tar på sig rollen som hyresvärd. Ägaren har kanske varken samma kvalifikationer eller incitament att agera som en professionell hyresvärd. Erfarenheter från ombildning till bostadsrätt visar att bostadsrättsföreningars kompetens som hyresvärd kan brista. I bostadsrättsfallet är dock bostadsrättsföreningens medlemmar vanligen boende i huset och har därmed ett eget intresse av att underhålla och vårda huset. En ägarlägenhetsägare har inte nödvändigtvis samma direkta intresse. Lägenheten kan vara köpt på spekulation och ägaren kan vara boende på en helt annan plats. Detta kan leda till otrygghet för hyresgästerna. Hyresgästerna kan ju ursprungligen ha valt att bo i huset för att de önskar en professionell hyresvärd som ansvarar för fastighetsförvaltningen.

Det finns även en risk att hyresgästers rättigheter i praktiken begränsas, trots att rättsliga förändringar för att motverka detta genomförs. I en byggnad som innehåller ägarlägenheter, där det finns boende som är ägare respektive hyresgäster kommer olika regelverk att gälla. Hyresgästerna påverkas därmed indirekt genom att grannarnas ställning förändras. Hyresgäster kan till exempel få ett sämre skydd mot störande grannar genom mer begränsade sanktionsmöjligheter.

*Inget minoritetsskydd*

Samverkan, för att tillförsäkra ägarlägenheterna vissa rättigheter, ska enligt förslaget ske genom inrättandet av gemensamhetsanläggningar, som förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. Samfällighetslagens regler om röstning är idag utformade som ett minoritetsskydd. Där finns en spärregel som innebär att ett fåtal ägarlägenheter med olika ägare kan ha ett bestämmande inflytande i samfällighetsföreningen, även om en annan ägare representerar fler lägenheter och kanske större ekonomiska värden.

Regeln syftar till att förhindra att större andelshavare får ett helt dominerande inflytande.

Regeringen har i kommittédirektivet angivit att det är viktigt att säkerställa att lagstiftningen uppfattas som rättvis och inte hämmar ägarlägenhetsreformens genomslag. Av utredningen framgår att röstspärren ses som ett problem av aktörerna på marknaden genom att man befärrar att man förlorar sitt inflytande över förvaltningen. Utredningen föreslår därför att röstspärren tas bort.

Motsatt resonemang kan naturligen anföras mot att röstspärren tas bort. Det kan finnas en risk att majoriteten missbrukar sin kontroll över beslutsfattandet till fördel för majoriteten och till nackdel för minoriteten. Det var av just den anledningen ett minoritetskydd en gång infördes.

#### *Inget boinflytande*

En annan aspekt är att hyresgästerna vid omvandling går förlustig det boinflytande som ofta följer av avtal om förhandlingsordning som tecknas mellan hyresvärden och en organisation av hyresgäster, åtminstone i kommunalt ägda fastigheter. Boinflytandet omfattar såväl den egna lägenheten som gemensamma utrymmen och gemensam gård. Som hyresgäst i en ägarlägenhet kommer man inte att i samma omfattning kunna påverka varken lägenheten man bor i eller gemensamhetsanläggningar. Ägaren till lägenheten beslutar om själva lägenheten, samfällighetsföreningen om det som är gemensamt.

#### *Svåröverblickbart*

Av förslagen i betänkandet framgår att nu gällande lagar, på en rad områden, kommer att påverkas. För att underlätta omvandlingar och för att säkerställa de befintliga hyresgästernas ställning i möjligaste mån, krävs undantagsbestämmelser i en omfattning som kommer att leda till att rättsläget blir osäkert, eller i vart fall mycket svåröverblickbart för gemene man.



# Referenser

## Offentligt tryck

### *Statens offentliga utredningar*

SOU 1928:16 Utlåtande jämte utkast till lag med särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar

SOU 1963:23 Förslag till lag om vissa gemensamhetsanläggningar m.m

SOU 1975:51 och 52 Bostadsförsörjning och bostadsbidrag

SOU 1981:74 Från hyresrätt till bostadsrätt

SOU 1982:40 Ägarlägenheter

SOU 2000:2 Olika bostadsrättsfrågor

SOU 2000:95 Kooperativ hyresrätt

SOU 2002:21 Att äga sin lägenhet

SOU 2008:47 Frågor om hyra och bostadsrätt

SOU 2012:25 Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt

SOU 2012:71 Tomträttsavgäld och friköp

### *Propositioner*

Prop. 1967:90 med förslag till förköpslag m.m.

Prop. 1971:12 med förslag till bostadsrättslag, m.m.

Prop. 1973:160 Anläggningslag m.m.

Prop. 1974:150 angående riktlinjer för bostadspolitiken m.m.

Prop. 1977/78:175 med förslag till hyresförhandlingslag m.m.

Prop. 1981/82:169 med förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m.m.

- Prop. 1990/91:92 med förslag till ny bostadsrättslag, m.m.  
Prop. 1995/96:17 Ändringar i bostadsrättslagen m.m.  
Prop. 1997/98:99 Aktiebolagets organisation  
Prop. 1998/99:101 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt m.m.  
Prop. 2001/02:62 Kooperativ hyresrätt  
Prop. 2002/03:12 Olika bostadsrättsfrågor  
Prop. 2002/03:116 Tredimensionell fastighetsindelning  
Prop. 2003/04:115 Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m.  
Prop. 2008/09:83 Taxering och beskattning av ägarlägenheter  
Prop. 2008/09:91 Ägarlägenheter  
Prop. 2012/13:1 Budgetproposition för 2013. Förslag till statens budget för 2013, finansplan och skattefrågor, utgiftsområde 18 Samhällsplanering, bostadsförsörjning och byggande samt konsumentpolitik  
Prop. 2012/13:76 Ett mer tillförlitligt fastighetsregister  
Prop. 2013/14:142 Ökad uthyrning av bostadsrättslägenheter

#### *Kommittédirektiv*

- Dir. 2014:13 Genomförande av EU-direktiv om bostadslåneavtal

#### **Litteratur**

- Andersson m.fl., Aktiebolagslagen. En kommentar, version den 1 januari 2013, Zeteo (Internet)  
Beckman m.fl., Jordabalken. En kommentar till JB och anslutande författningar, version den 1 oktober 2011, Zeteo (Internet)  
Blok, Ejerlejligheder, Jurist – og økonomforbundets forlag, 3. udgave, 1995  
Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen. En kommentar, version den 1 november 2013, Zeteo (Internet)  
Brattström, LÄGA. Lägenhet med äganderätt. Skrifter från Institutet För Fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Iustus förlag AB, Uppsala 1999

- Bäärnhielm m.fl., Arrendelagen. En kommentar, version den 1 januari 2012, Zeteo (Internet)
- Didón m.fl., Plan- och bygglagen. En kommentar, version den 1 juli 2013, Zeteo (Internet)
- Givord m.fl., La copropriété, Dalloz, 8 éd. 2012/2013
- Hagen m.fl., Eierseksjonsloven. Kommentirutgave, Universitetsforlaget, 2. Utgave, Oslo 2008
- Hemström, Gemensamhetsanläggningar – Inrättande och förvaltning. Institutet för rättsvetenskaplig forskning, Norstedts Förlag, 1986
- Holmqvist och Thomsson, Hyreslagen. En kommentar, version den 1 januari 2013 (10 uppl.), Zeteo (Internet)
- Julstad och Sjödin, Tredimensionell fastighetsindelning, Norstedts juridik, Stockholm 2005
- Karnov lovsamling (2012), lov om ejerlejligheder
- Lewenhaupt, Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning, Skrifter från Institutet För Fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, Iustus förlag AB, Uppsala 2006
- Lind och Lundström, Bostäder på marknadens villkor, SNS, Stockholm 2007
- Lodin m.fl., Inkomstskatt – en läro- och handbok i skatterätt, 13 uppl. Studentlitteratur, Lund 2011
- Nilsson Hjorth och Ugglå, Bostadsrättslagen. En kommentar, version den 1 mars 2012, Zeteo (Internet)
- Nilsson och Sjödin, Servitut. En handbok, 2 uppl. Norstedts juridik AB, 2003
- Paulsson, 3D Property Rights: An Analysis of Key Factors Based on International Experience, Stockholm 2007
- Sandberg och Ekwall (Red.), Fastighetsekonomisk analys och fastighetsrätt: fastighetsnomenklatur, 2008
- Tottie och Teleman, Äktenskapsbalken. En kommentar, version den 1 augusti 2013, Zeteo (Internet)
- van der Merwe, Apartment ownership. Chapter 5 in A. N. Yiannopoulos (ed.), International encyclopedia of comparative law. Vol. 6, Property and trust, 1994
- Victorin och Flodin, Bostadsrätt med översikt över kooperativ hyresrätt, 3 uppl. Iustus, Uppsala 2011

- Walin m.fl., Utsökningsbalken. En kommentar, version den 1 augusti 2013, Zeteo (Internet)
- Österberg, Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar, 10 uppl. Norstedts juridik, 2010

### **Rapporter och promemorior m.m.**

*Boverket (www.boverket.se)*

- Hur ser fördelningen mellan upplåtelseformerna ut?
- Bostadsbyggande och produktionskostnader – Vad är produktionskostnader?
- Bostadsmarknaderna i Norden och regionalt, 2011
- Bostadsmarknaden 2012–2013 – med slutsatser från bostadsmarknadsenkäten 2012
- Samband mellan bostadsmarknad, arbetskraftens rörlighet och tillväxt (BKN 2008)
- Etablering på ägarrättsmarknaden (BKN 2012)

*Lantmäteriet*

- Tredimensionell fastighetsindelning – uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar, LVM-rapport 2007:15
- Lantmäteriverket & Mäklarsamfundet, Fastighetsvärdering. Grundläggande teori och praktisk värdering, LMV-rapport 2008:3
- Handbok FBL Lagtillämpning del 1 och 2 (dnr 30-94--875, version 2010-01-04)
- Ägarlägenheter. Information till lantmäterimyndigheterna, PM 2009-05-04 dnr 401-2009/1238
- Ägarlägenheter. Information till lantmäterimyndigheterna, PM 2010-06-09, dnr 401-2010/1457

### Övrigt

- Borglund m.fl., Perspektiv på ägarlägenheter, CMB, 2013
- Hyresgästföreningen region Stockholm, rapport nr VI, Hyresgäster bland bostadsrätter – omvandlingens osynliggjorda förlorare?, 2002
- Ljungkvist, Professionell förvaltning av ägarlägenheter och samfällighetsförening (PM 24 juni 2009, Fastighetsägarna Stockholm)
- SABO/Ulrika Hägred, Ägarlägenheter – erfarenheter från fyra europeiska länder, PM 2012-01-23
- Skatteverket,Handledning för fastighetstaxering 2011 (SKV 286)
- Statistiska centralbyrån BO 14 SM 1203

### Studentuppsatser

- Bengtsson och Persson, Ägarlägenheter – Värda en satsning? (Lunds universitet, 2012)
- Karlsson, Reglering av enskilt och gemensamt vid ägarlägenhetsförrättningar – En analys av de två första årens praktiska tillämpning (Högskolan Väst, 2011)
- Persson och Rasmusson, Ägarlägenheter – marknaden i dag (Lunds tekniska högskola, 2012)
- Söderström och Thaqi, Ägarlägenheter. En studie av tre svenska delmarknader med viss jämförelse med bostadsrätt (Karlstads universitet, 2009)

### Utländskt offentligt tryck

- Betaenkning nr 395-1965 angående ejerlejligheder m.v., (Danmark)
- Ot. prp. nr 48 (1981-82) Om lov om eierseksjoner (Norge)
- Ot.prp. nr 33 (1995-96) Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven) (Norge)

# Kommittédirektiv 2012:44

## Ägarlägenheter i befintliga hyreshus

Beslut vid regeringssammanträde den 24 maj 2012

### Sammanfattning

En särskild utredare ska föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 maj 2014.

## Möjligheter till tredimensionellt fastighetsutnyttjande

### *Tredimensionella fastigheter*

Sedan 2004 är det möjligt att bilda tredimensionella fastigheter (prop. 2002/03:116). En tredimensionell fastighet avgränsas i sin helhet både horisontellt och vertikalt. Den kan – men behöver inte – omfatta en viss avgränsad del av markytan. Det är också möjligt att knyta tredimensionella fastighetsutrymmen, dvs. utrymmen som avgränsas både horisontellt och vertikalt, till fastigheter som inte är tredimensionella.

Vissa särskilda krav måste vara uppfyllda för att ny- eller ombildning av en tredimensionell fastighet ska vara tillåten. Ett krav är att fastigheten ska vara avsedd att rymma en byggnad eller någon annan anläggning eller en del av en sådan. Vidare ska fastighetsbildningen vara ägnad att leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Ett annat krav är att en tredimensionell fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska vara ägnad att omfatta

ett visst antal bostadslägenheter (ursprungligen minst fem, numera minst tre). I övrigt gäller i stort samma regler för tredimensionella fastigheter som för ”traditionella” fastigheter.

Syftet med reformen var bl.a. att skapa bättre förutsättningar för vissa former av fastighetsutnyttjande, t.ex. mer komplicerade infrastruktur- och förtätningsprojekt, där tredimensionell fastighetsindelning leder till vinster i finansierings- eller förvaltningshänseende (se prop. 2002/03:116 s. 30 f.).

### *Ägarlägenhetsfastigheter*

Det är sedan 2009 möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter (prop. 2008/09:91). En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som är avsedd att rymma en enda bostadslägenhet. Som en synonym till ägarlägenhetsfastighet (och fortsättningsvis i dessa direktiv) används ägarlägenhet, som dock även kan innefatta den till fastigheten knutna lägenheten med de rättigheter till huset i övrigt som följer med en ägarlägenhetsfastighet.

Ägarlägenheter får tills vidare bildas enbart i samband med nyproduktion. Med detta avses från grunden nyuppförda byggnader, tillbyggnader i form av lägenheter ovanpå befintliga byggnader och äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus. Det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta får inte ha använts som bostadslägenhet inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet. Det är alltså inte möjligt att bilda ägarlägenheter i befintliga flerbostadshus. Vidare måste en nybildad ägarlägenhet ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter. En ägarlägenhet kan inte heller ombildas i strid mot dessa krav.

I likhet med andra tredimensionella fastigheter ska en ägarlägenhet i samband med bildandet tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Det innebär att lägenheten måste få tillgång till sådana anordningar som behövs för att den ska kunna fungera som en självständig enhet. Det kan exempelvis gälla rättigheter till trapphus, el, vatten och avlopp. Ofta är den bästa lösningen att det för dessa ändamål inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar, i vilka ägarlägenheterna i huset får del. När en ägarlägenhet bildas ska lantmäterimyndigheten därför särskilt överväga om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar. Som ett alternativ kan t.ex. en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) bildas. Lantmäteri-

myndigheten ska vid fastighetsbildningen se till att anläggningen eller samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

Ägaren till en ägarlägenhet har rätt att självständigt förfoga över lägenheten, till exempel genom att överlåta, pantsätta och hyra ut den. Vid uthyrning av ägarlägenheter gäller hyreslagen (12 kap. jordabalken). Samma regler tillämpas som vid uthyrning av en- och tvåfamiljshus. Vidare omfattas ägarlägenheter av allmänna grannlagsrättsliga regler. Det innebär att den lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar vid vite kan föreläggas att upphöra med störningarna.

### En utvidgning av ägarlägenhetsreformen

Genom ägarlägenhetsreformen har bostadsmarknaden tillförts ytterligare en boendeform för flerbostadshus. Denna bidrar till mångfald i boendet samt en ökad valfrihet för dem som har möjlighet att finansiera ett förvärv av en ägarlägenhet. Än så länge har förhållandevis få ägarlägenheter bildats, vilket hänger samman med konjunkturläget och en viss osäkerhet bland marknadens aktörer kring det nya fastighetsslaget. Inom bostadsbranschen finns det emellertid en tilltro till ägarlägenheten som boendeform, och allt fler nybyggnationer planeras.

En annan omständighet som har begränsat ägarlägenhetsreformens genomslag är att ägarlägenheter får bildas enbart i samband med nyproduktion. En möjlighet att omvandla befintliga bostäder i flerbostadshus till ägarlägenheter skulle ytterligare bidra till att ägarlägenheter skapas, med de positiva effekter som är förknippade med detta. Regeringen har uttalat att frågan om att införa en möjlighet att bilda ägarlägenheter i det befintliga bostadsbeståndet ska utredas (se prop. 2008/09:91 s. 57, prop. 2010/11:1, utg.omr. 18, avsnitt 3.7 och prop. 2011/12:1, utg.omr. 18, avsnitt 4.5.8).

### Ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter

#### *En ökad frihet att välja boendeform i flerbostadshus*

Merparten av bostadsbeståndet i flerbostadshus utgörs av hyreslägenheter. Redan i dag är det möjligt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Det kan hävdas att



dessa utbildningsmöjligheter fullt ut tillgodoser de intressen som gör sig gällande i en utbildningssituation. Samtidigt framstår det som naturligt att även utbildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter bör vara tillåten. Viktiga omständigheter för den bedömningen är om marknaden har upparbetat en tillräcklig tilltro till ägarlägenheten som boendeform och om det finns intresse hos de berörda parterna – främst hyresvärdar och hyresgäster – av att sådana utbildningar kommer till stånd.

Hänsyn måste tas till konsekvenserna för hyresrättsbeståndet av ytterligare en utbildningsmöjlighet. Varje utbildning till ägarlägenheter innebär i sig en minskning av antalet hyreslägenheter. I många fall kommer dock antagligen tillskapandet av ägarlägenheter att vara ett alternativ till en utbildning till bostadsrätter, som skulle ha genomförts under alla omständigheter. Fler ägarlägenheter kan leda till positiva effekter i form av en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Ett grundläggande syfte med att skapa ägarlägenheter genom utbildning är att fördelarna med att inneha en ägarlägenhet ska kunna komma befintliga hyresgäster till godo. En utbildningsmöjlighet skulle kunna bidra till ytterligare valfrihet i boendet, inte minst i områden med ett ensidigt utbud av boendeformer, t.ex. de s.k. miljonprogramsområdena. Om det blir lättare att ta sig in på ägarmarknaden kan den sociala integrationen förbättras och utanförskapet minskas.

Möjligheten att i ett och samma nybyggnadsprojekt producera både ägarlägenheter och hyreslägenheter underlättar finansieringen av hyreslägenheterna. Det är tänkbart att utbildning av befintliga bostadslägenheter till ägarlägenheter på ett liknande sätt skulle kunna bidra till underhåll och upprustning av t.ex. ett bostadsföretags befintliga hyresbestånd. Därigenom förbättras förutsättningarna för att utveckla fastigheter i utsatta bostadsområden, där underhållet är kostnadskrävande.

#### *En process i två moment: fastighetsbildning och överlåtelse*

En ägarlägenhet är en självständig tredimensionell fastighet. Till skillnad från utbildning av hyresrätter till t.ex. bostadsrätter måste därför utbildning till ägarlägenheter ske genom fastighetsbildning (sannolikt normalt i form av avstyckning). Denna åtgärd innefattar inte någon överföring av äganderätten till de ägarlägenheter som

skapas. Fastighetsbildningen behöver följas av överlåtelse av ägarlägenheterna till de hyresgäster som önskar förvärva sina lägenheter. I sin helhet skulle alltså processen innefatta två moment: fastighetsbildning och överlåtelse. Som jämförelse kan nämnas ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, där bostadsrätten uppkommer samtidigt som den mot en insats upplåts till bostadsrätts-havaren, dvs. i ett moment.

### *Initiativ till ombildning*

#### Hyresvärdens initiativ till ombildning

En fråga av grundläggande betydelse är vem som skulle kunna ta initiativet till en ombildning – hyresvärderna eller hyresgästerna.

I första hand bör det vara hyresvärderna, som ofta men inte alltid äger flerbostadshuset och den fastighet som huset är uppfört på, som kan ta ombildningsinitiativet. En fördel med en sådan ordning är att hyresvärderna många gånger har den organisation och de resurser som behövs för att genomföra en framgångsrik ombildning. Möjligheten för hyresvärdar att skapa ägarlägenheter skulle dessutom sannolikt bidra till att ge ägarlägenhetsreformen ett ordentligt genomslag.

Regelmässigt torde det vara mest ändamålsenligt och rationellt för en hyresvärd att låta ombildningen omfatta samtliga bostads-lägenheter i ett flerbostadshus. Det är dock inte uteslutet att det i vissa fall skulle kunna vara lämpligt att avgränsa ombildningen till att omfatta enbart några lägenheter. Anledningen skulle kunna vara t.ex. att vissa lägenheter lämpar sig särskilt väl som ägarlägenheter. Det bör övervägas om hyresvärderna i sådana fall bör kunna ta initiativet även till ”partiella” ombildningar. I det sammanhanget måste man dock beakta risken för att sådana ombildningar leder till en alltför komplex fastighetsindelning. Partiell ombildning innebär att vissa hyresgäster får möjlighet att köpa sina lägenheter, medan andra inte får den möjligheten. Det finns därför anledning att överväga om, och i så fall hur, innehavarna av dessa och andra lägenheter i huset bör kunna påverka ombildningens omfattning. Dessutom måste man beakta behovet av att kunna skapa ändamålsenliga former för samverkan inom huset efter ombildningen.

Oavsett utformningen i övrigt av en ombildningsreglering, är det betydelsefullt att det skapas möjligheter för dem som i något avseende berörs att på ett lämpligt sätt påverka ombildningen, t.ex.

genom att de får komma till tals under utbildningsprocessen. Det gäller inte minst de hyresgäster i flerbostadshus som motsätter sig utbildning.

#### Hyresgäster som vill få till stånd en utbildning

Att det i första hand bör vara hyresvärderna som kan ta initiativ till en utbildning av hyresrätt till ägarlägenhet hindrar givetvis inte att hyresgäster som är intresserade av att med äganderätt förvärva de lägenheter de bor i framför önskemål om detta till hyresvärderna. På så sätt kan hyresgästerna förmå hyresvärderna att vidta åtgärder för att bilda ägarlägenheter som de sedan kan köpa.

Inget hindrar visserligen att hyresgästerna vid en eventuell försäljning av bostadsfastigheten förvärvar denna och därefter i egenkap av fastighetsägare bildar ägarlägenheter. Hyresgästerna har dock i allmänhet inte någon förhandlingsberedskap eftersom de är oorganiserade.

Frågan är därför om hyresgästerna bör ges en starkare ställning när det gäller att få till stånd utbildning till ägarlägenheter. Av hänsyn till äganderätten bör det inte komma i fråga att ge hyresgästerna en rätt att genomdriva en utbildning mot hyresvärdens vilja. Däremot bör det övervägas om hyresgästerna i utbildnings syfte bör ges förtur till förvärv av fastigheten vid en eventuell försäljning. I dag har hyresgäster en särskild rätt till fastighetsförvärv för utbildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Om hyresvärderna väljer att avhända sig fastigheten med flerbostadshuset, har hyresgästerna dock ingen rätt att få förvärva fastigheten före andra tänkbara köpare för att bilda ägarlägenheter. En rätt för hyresgästerna att före andra köpare förvärva huset de bor i för att bilda ägarlägenheter ligger också väl i linje med reformens grundläggande syfte. Samtidigt måste det beaktas att flera olika sätt för hyresgästerna att få en utbildning till stånd kan riskera att skapa ett komplext och svårbegripligt regelverk, vilket kan inverka negativt på reformens genomslag.

En utbildning till följd av hyresgästernas förvärv av flerbostadshuset bör omfatta alla bostadslägenheter i huset. Därigenom kan samtliga hyresgäster tillförsäkras en möjlighet att förvärva sina lägenheter, även för det fall utbildningen genomförs med stöd av majoritetsbeslut.

En grundläggande fråga är vilka förutsättningar som ska gälla för förvärv av fastigheten med förtur i syfte att bilda ägarlägenheter. Bland annat behöver det övervägas om det behövs särskilda

regler som säkerställer att fastighetsbildning verkligen sker efter förvärvet och om köpets giltighet bör göras beroende av att fastighetsbildning sker.

Det måste även övervägas hur hyresgästerna ska kunna samverka under och efter ombildningsprocessen, bl.a. i vilken associationsform som samverkan ska ske, i vilken ordning som beslut ska fattas och vilka majoritetskrav som bör vara uppfyllda för att ombildningen ska kunna genomföras.

### *Särskilda frågor vid ombildning*

#### Överlåtelse av nybildade ägarlägenheter

Avsikten är inte att en hyresvärd eller en majoritet av hyresgästerna ska kunna bilda ägarlägenheter i ett flerbostadshus för att sälja de nybildade lägenheterna till andra än hyresgästerna i respektive lägenhet. I stället är ett av de grundläggande syftena med en ombildning att ägarlägenheterna ska komma hyresgästerna till godo. De bör därför vara tillförsäkrade möjligheten att efter fastighetsbildningen förvärva sina lägenheter. Ett möjligt sätt att säkerställa detta skulle vara att införa en företrädesrätt för hyresgästerna att förvärva de nybildade ägarlägenheterna. För att en sådan företrädesrätt för hyresgästerna inte ska bli innehållslös i praktiken, krävs det även överväganden rörande storleken på det vederlag som ska kunna utkrävas.

#### Hyresgäster som motsätter sig ombildning eller förvärv

Erfarenheterna från ombildning av hyresrätter till bl.a. bostadsrätter visar att det regelmässigt finns hyresgäster som motsätter sig ombildning. Detsamma skulle sannolikt gälla även vid fastighetsbildningen till ägarlägenheter. Motståndet skulle kunna avse själva fastighetsbildningen eller mer specifikt att mot ett vederlag förvärva de nybildade ägarlägenheterna. Skiftande orsaker till en sådan inställning är tänkbara, t.ex. ett önskemål om att kvarstå som hyresgäst eller ekonomisk oförmåga att förvärva en ägarlägenhet.

I vart fall vid ombildning av samtliga hyreslägenheter i ett flerbostadshus till ägarlägenheter framstår det som lämpligt att kunna ombilda även lägenheter med hyresgäster som motsätter sig detta. Vid ombildning på hyresgästernas initiativ genom förvärv av flerbostadshuset med förtur måste naturligtvis samtidigt tillämpliga majoritetskrav vara uppfyllda.

Ombildning mot enskilda hyresgästers önskemål framstår inte som betänkligt så länge dessa hyresgäster ges möjlighet att efter ombildningen bo kvar i sina lägenheter och kvarstå i hyresförhållanden på i sak oförändrade villkor.

Även den hyresgäst som kvarstår i ett hyresförhållande kan efter en tid vilja förvärva sin lägenhet. Som jämförelse kan nämnas nybyggnadsprojekt där det har förekommit att samtliga lägenheter har skapats som ägarlägenheter, varefter en del har hyrts ut i stället för att säljas. En sådan modell har bl.a. den fördelen att hyresvärderna och hyresgästen har kvar möjligheten att på ett senare stadium avtala om att hyresgästen ska få förvärva lägenheten. Också i nu aktuella fall framstår det som lämpligt att under en viss tid hålla möjligheten att förvärva lägenheten öppen för dem som väljer att kvarstå som hyresgäster efter ombildningen. Det bör därför övervägas om en hyresgäst bör ha någon form av företrädesrätt till förvärv även vid en framtida försäljning av lägenheten, t.ex. genom att det införs en skyldighet för ombildaren – eller t.o.m. för säljare därefter av lägenheterna – att först erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten på marknadsmässiga villkor.

Det finns också anledning att överväga ett skydd mot att hyresgästernas lägenheter blir föremål för en snar omsättning på marknaden, vilket i praktiken skulle kunna omintetgöra en företrädesrätt till förvärv för den hyresgäst som för tillfället inte har råd att förvärva lägenheten. En möjlighet skulle kunna vara att införa ett förbud under en viss tid mot att sälja ägarlägenheterna till någon annan än hyresgästerna. En sådan ordning har dessutom den fördelen att det under samma tid skulle vara förutsägbart för hyresgästerna vem som är hyresvärd i hyresförhållandena.

#### Samverkan i samfällighetsföreningar

När ägarlägenheter bildas inrättas vanligtvis en eller flera gemensamhetsanläggningar för att tillförsäkra ägarlägenheterna nödvändiga rättigheter samt säkerställa en ändamålsenlig samverkan mellan olika fastigheter. Förvaltningen av en sådan anläggning – eller av en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen – sker oftast av en samfällighetsförening. På stämman i en sådan förening har varje röstberättigad medlem som huvudregel en röst, oavsett hur många delägarfastigheter som medlemmen innehar. I frågor av ekonomisk betydelse kan en medlems röstetal i stället beräknas efter andelstalet men aldrig överstiga en femtedel av röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar. Några särregler har inte

ansetts behövliga i fråga om ägarlägenheter (se prop. 2008/09:91 s. 74 f.).

Inte minst när ägarlägenheter ska samverka med andra slag av fastigheter måste hänsyn tas till det inflytande som de deltagande fastigheterna får på förvaltningen. Detta kan illustreras av ett befintligt flerbostadshus, med ett flertal hyreslägenheter, som får en överbyggnad med ett fåtal ägarlägenheter. I den samfällighetsförening som bildas för samverkan kommer ägarlägenhetsinnehavarna tillsammans alltid att ha ett bestämmande inflytande, trots att ägaren till flerbostadsfastigheten representerar fler lägenheter och sannolikt också större ekonomiska värden. Motsvarande situationer skulle kunna uppstå i ombildningsfall. Liknande frågor om inflytande uppkommer även om ombildaren – hyresvärderna eller hyresgästerna – kvarstår som ägare till sådana ägarlägenheter som lägenhetsinnehavarna inte önskar förvärva.

Inflytandefrågor av detta slag kan visserligen uppkomma även vid fastighetssamverkan utan deltagande ägarlägenheter. I fall med ägarlägenheter berörs dock människors boende på ett nära sätt. Det är därför särskilt viktigt att säkerställa att lagstiftningen är utformad så att den uppfattas som rättvis och inte ger upphov till problem som i sin tur skulle kunna hämma ägarlägenhetsreformens genomslag. I samband med att en ombildningsmöjlighet i fråga om hyreslägenheter övervägs, är det därför lämpligt att på nytt överväga om reglerna om förvaltning av gemensamma utrymmen och anordningar är helt ändamålsenligt utformade för det fall ägarlägenheter är delägarfastigheter.

#### Risken för missbruk

Risken för missbruk av en ombildningsreglering måste beaktas. I fråga om ombildning på hyresvärdens initiativ måste t.ex. hänsyn tas till den vinst som skulle kunna göras genom en avyttring av enskilda ägarlägenheter jämfört med en försäljning av hela huset. Sådana vinstintressen skulle kunna motivera oseriösa hyresvärdar att ”tömma” flerbostadshus på hyresgäster.

#### Uppdraget

Utredaren ska analysera och lämna en redogörelse för skälen för och emot en möjlighet att bilda ägarlägenheter i befintliga hyreshus. Utredaren ska särskilt belysa

- behovet och nyttan av ombildningar för hyresgäster, hyresvärdar och andra berörda, och
- konsekvenserna för bostadsmarknaden och hyresrättsbeståndet av en ombildningsmöjlighet, bl.a. när det gäller utbudet av lägenheter och kvaliteten i boendet.

Utredaren ska lämna de förslag som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Vid utformningen av förslagen ska utredaren sträva efter att hitta lösningar som tillgodoser de önskemål som de parter som ska medverka till att genomföra ombildningar kan ha.

Om inte vägande skäl talar för någon annan lösning, ska utredarens förslag utformas med utgångspunkterna att initiativet till en ombildning ska kunna tas av hyresvärderna och att ombildningen ska omfatta samtliga bostadslägenheter i flerbostadshuset, varvid även lägenheter med hyresgäster som motsätter sig ombildning ska kunna ombildas.

Utredaren ska överväga om ombildning på hyresvärdens initiativ i vissa situationer bör kunna avse färre än samtliga bostadslägenheter i huset.

Vidare ska utredaren överväga om hyresgästerna i ombildnings syfte bör ha förtur till förvärv av huset vid en försäljning och hur en förtursrätt då bör utformas. En utgångspunkt ska vara att en sådan ombildning ska omfatta samtliga bostadslägenheter i huset och att även lägenheter med hyresgäster som motsätter sig ombildning ska kunna ombildas.

Utredaren ska särskilt överväga

- hur de frågor som uppstår när det gäller vederlagen för överlåtelse av de nybildade ägarlägenheterna bör lösas,
- i vad mån särskilda lösningar behövs för det fall hyresvärderna inte äger flerbostadshuset eller den fastighet som huset är uppfört på,
- förekomsten av eventuella praktiska hinder mot ändamålsenliga ombildningar, t.ex. i finansierings- eller försäkringshänseende, samt
- när det gäller ombildningar på initiativ av hyresvärderna,

- om, och i så fall hur, hyresgästerna i förekommande fall bör kunna påverka ombildningens omfattning vid ombildning av färre än samtliga lägenheter i ett flerbostadshus, och
- vilket inflytande, t.ex. genom att få komma till tals, som hyresgästerna och andra berörda bör ha vid ombildningar i övrigt.

Förslagen ska utformas med beaktande av bostadssociala hänsyn och utifrån intresset av ett starkt skydd för befintliga hyresgäster. Den lägenhetsinnehavare som så önskar ska ha möjlighet att efter en ombildning kvarstå som hyresgäst i lägenheten. En utgångspunkt ska vara att ombildningen inte får medföra någon försämring av hyresgästens rättsliga ställning, t.ex. i fråga om besittningsskydd eller möjligheter till bostadsbyte.

Utredaren ska utforma sitt förslag så att de ägarlägenheter som skapas vid en ombildning så långt möjligt kan komma dem som är hyresgäster i respektive lägenhet vid ombildningen till godo. Bland andra möjliga alternativ för att uppnå detta ska övervägas

- en företrädesrätt till förvärv för hyresgästerna när lägenheterna överläts i anslutning till ombildningen eller därefter, och
- ett förbud under en viss tid mot överlåtelse till någon annan än hyresgästerna.

En utgångspunkt ska vara att de bestämmelser om fastighetsbildning som i dag gäller för bildande av ägarlägenheter ska gälla även vid ombildning av hyreslägenheter, om inte särskilda skäl talar mot detta. Den nya fastighetsbildningen – som rör befintliga byggnader – kan dock kräva viss ytterligare reglering. Denna utgångspunkt innebär bl.a. att kravet på att varje ägarlägenhet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana lägenheter ska gälla även i ombildningsfall, om utredaren inte finner övervägande fördelar med någon annan lösning. Dessutom måste kravet på att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom en åttaårsperiod dessförinnan får ha använts som bostadslägenhet justeras för att möjliggöra ombildning av hyreslägenheter. Även i övrigt – t.ex. när det gäller grannelagsrättsliga frågor samt upplåtelse och pantsättning av ägarlägenheter – ska utgångspunkten vara att samma regler ska gälla för ägarlägenheter som har tillkommit genom ombildning av hyreslägenheter som för övriga ägarlägenheter.



Om det krävs, eller bedöms lämpligt för att uppnå likformighet, ska utredaren föreslå ändringar även av det nuvarande regelverket.

Utredaren ska vidare överväga om reglerna för samverkan i samfällighetsföreningar behöver justeras för det fall ägarlägenheter är delägarfastigheter. Utredaren ska då beakta erfarenheterna från de ägarlägenheter som hittills har bildats.

Risken för missbruk av ombildningsreglerna ska motverkas.

Utredaren ska utarbeta de författningsförslag övervägandena ger anledning till.

Om det rymms inom tiden för uppdraget i övrigt, ska utredaren följa upp den tidigare ägarlägenhetsreformen. Utredaren ska då lämna förslag på åtgärder för att komma till rätta med de eventuella brister i regelverket som uppmärksammas.

Utredaren är oförhindrad att ta upp även andra frågor som rör ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter.

Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

### **Konsekvensbeskrivningar**

Utredaren ska allsidigt och grundligt belysa konsekvenserna för hyresrättsbeståndet och bostadsmarknaden i övrigt av de ändringar som föreslås. Vidare ska konsekvenserna för hyresvärdar, hyresgäster och andra berörda redovisas ingående. Skillnaden i ekonomiskt hänseende för de inblandade av att en ombildning sker på initiativ av hyresvärderna eller genom att hyresgästerna förvärvar hyreshuset med förtur ska belysas särskilt.

Utredaren ska uppmärksamma om förslagen i den praktiska tillämpningen kan få olika effekter för kvinnor och män.

### **Genomförande och redovisning av uppdraget**

Synpunkter ska inhämtas från myndigheter, kommuner och enskilda som äger flerbostadshus samt från de organisationer som företräder fastighetsägarnas och hyresgästernas intressen. Även i övrigt ska synpunkter inhämtas från myndigheter, organisationer, kreditgivare och försäkringsbranschen i den utsträckning som behövs.

Utredaren ska hålla kontakt med Hyresbostadsutredningen (S 2011:12, dir. 2011:108).

Om det bedöms behövt, ska jämförelser göras med förekommande utländska utbildningsregleringar, företrädesvis i näraliggande länder.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 maj 2014.

(Justitiedepartementet)

## Förteckning över deltagarna i referensgruppen

Som ledamöter i en till utredningen knuten referensgrupp förordnades från och med den 20 juni 2012 professorn Margareta Brattström, fastighetsmäklaren Anders Edmark, numera stadsutvecklaren Kristina Gewers, juristen Mari Gremlin, nationalekonomen Roger Gustafsson, verksjuristen Jens Haggren, advokaten Blanka Kruljac Rolén, chefsjuristen Vanja Lycke, förbundsjuristen Anna Marcusson, juristen Staffan Moberg, verkställande direktören Göran Olsson, universitetslektorn Jenny Paulsson, chefsjuristen Tomas Tetzell, tekniska rådet Cecilia Undén, numera näringspolitiska chefen Björn Wellhagen, enhetschefen Rolf Westerlund, lantmätaren Emma Willcox och från och med den 24 augusti 2012 numera samhällsplaneringschefen Maria Heymowska och vice verkställande direktören Mathias Aronsson.

Genom beslut den 9 november entledigades Mari Gremlin, med verkan från och med den 7 november 2012, och i hennes ställe förordnades juristen Joséphine Slotte. Genom beslut den 28 augusti 2013 entledigades Göran Olsson och i hans ställe förordnades verkställande direktören Ulrika Blomqvist.



Promemoria

Datum  
2014-02-28Diarienummer  
3010-5196/2013

1(9)

Statens offentliga utredningar  
2012 års ägarlägenhetsutredning  
Box 187  
201 21 MALMÖ

## Konsekvenser för hyresrättsbeståndet och bostadsmarknaden om det blir möjligt att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter

### Sammanfattning

Den föreslagna ägarlägenhetsreformen bedöms få små effekter på den svenska bostads- och hyresmarknaden, åtminstone på kort sikt. Vi ser framför allt tre skäl till detta.

- (1) Det tyngst vägande skälet är att många av de objekt som skulle vara mest attraktiva att omvandla till äganderätter redan har ombildats till bostadsrätter.
- (2) Det finns en stor osäkerhet bland marknadens aktörer om upplåtelseformen som sådan eftersom den är relativt ny. En tydlig indikation på detta är att väldigt få ägarlägenheter nyproducerats under de senaste åren.
- (3) Dagens skatteregler gynnar bostadsrätter i förhållande till äganderätter. Eftersom bostadsrätter och ägarlägenheter sannolikt uppfattas som de två mest närliggande substituten på bostadsmarknaden missgynnar detta säkerligen ägarlägenheter.

I ett längre perspektiv kan ägarlägenheter komma att få en större betydelse på bostadsmarknaden. Då handlar det inte enbart om den nu föreslagna reformen i sig. Det kan även komma att ske framtida politiska beslut som gör att upplåtelseformen blir mer attraktiv.

Boverket anser det inte vara meningsfullt att försöka kvantifiera hur många hyresrätter som kommer att omvandlas till ägarlägenheterna. Därtill är osäkerheterna allt för stora.

**Efterfrågan på ägarlägenheter**

Vi anser att det inte är möjligt att göra någon tillförlitlig kalkyl över hur många hyresrätter som kan komma att omvandlas till ägarlägenheter. Det är dock möjligt att resonera kring vilka incitament som styr utbud och efterfrågan på ägarlägenheter. Det bör noteras att efterfrågan på ägarlägenheter inte helt kommer att styra antalet som omvandlas. Det är ju möjligt att hyresvärdar i viss utsträckning kommer att omvandla till äganderätt men med den sittande hyresgästen kvar på oförändrade villkor.

*Ombildning till bostadsrätter*

Ett stort antal presumtiva objekt för omvandling till ägarlägenheter har redan ombildats till bostadsrätter. Enligt statistik från SCB har under perioden 1991-2012 drygt 178 000 hyresrätter ombildats till bostadsrätter. Av dessa ombildade lägenheter ligger 74 procent i Storstockholms. Av det totala antalet ombildade lägenheter var ungefär 75 000, motsvarande drygt 40 procent, belägna i Stockholms stad.

Av resterande ombildningar skedde 10 procent i Storgöteborg och 7 procent i Stormalmö. Riket utanför storstadsregionerna stod för cirka 8 procent av omvandlingarna. Således är detta i storstadsfenomen i allmänhet och ett Stockholmsfenomen i synnerhet.

Om vi utgår från hyresrättsbeståndet år 1990 – det vill säga vi bortser från nyproduktion och eventuella rivningar – har drygt 30 procent av hyresrättsbeståndet i flerbostadshus ombildats till bostadsrätter i Storstockholm. Motsvarande siffror för Storgöteborg, Stormalmö och riket utanför storstadsregionerna är 10, 13 respektive 2 procent.

Under antagandet om att incitamenten för att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter liknar de incitament som finns för ombildning till bostadsrätter är det således troligt att det är i storstadsregionerna – framförallt i Storstockholm – det största antalet omvandlingar kommer att ske.

*Potentiellt antal omvandlingar*

Det fanns år 2012 närmare 1,6 miljoner hyresrättslägenheter i Sverige. Av dessa var drygt 0,75 miljoner allmännyttiga hyresbostäder. Hur de allmännyttiga företagen ställer sig till omvandling är delvis en ekonomisk fråga men även en politisk fråga.

3(9)

Tabell 1. Antal hyresrätter 2012

	Hyresrätter	Allmännyttan	Allmännyttans andel
Storstockholm	342 500	157 800	46 %
Storgöteborg	179 300	93 200	52 %
Stormalmö	108 700	40 100	37 %
Övriga riket	958 200	460 300	48 %
Totalt	1 588 700	751 400	47 %

Källa: SCB

Enligt lagförslagen kommer det inte vara möjligt att omvandla till bostadsrätt på tomträttsmark. Detta bör inte påverka särskilt mycket då det inte är något större antal hyresrätter som är belägna på tomträttsmark. Det finns dock regionala skillnader vad gäller hyresrätter på tomträttsmark (se vidare nedan).

Inte heller om en intresseanmälan för att bilda en bostadsrättsförening finns kommer det enligt förslagen vara möjligt att omvandla till äganderätt. Detta innebär att det kommer att finnas ett antal fastigheter som är "låsta" för fastighetsägaren. Hur många dessa i dagsläget är har vi ingen information om. Men det är vår bedömning att andelen "låsta" fastigheter är som störst i de lokala delmarknader där ett potentiellt intresse för tillskapande av ägarlägenheter skulle kunna bli som störst. Det är givetvis inte heller klart hur bostadsrättsföreningen skulle ställa sig i en situation där fastighetsägaren i stället skulle önska att bilda ägarlägenheter.

#### *Ombilda till ägarlägenhet eller omvandla till bostadsrätt?*

En fråga som kvarstår med en ny lagstiftning är givetvis om en viss fastighet kommer att ombildas till bostadsrätt eller omvandlas till ägarlägenhet.

#### *Konsekvenser för hyresrättsbeståndet*

Den givna utgångspunkten är att hyresrättsbeståndet kan komma att minska. I hur stor utsträckning detta kommer att ske beror givetvis på antalet omvandlingar. Värt att notera i sammanhanget är att möjligheten till nybyggnation av ägarlägenheter inte blivit någon succé. Enligt SCB:s statistik försigställdes under åren 2009-2012 sammanlagt 346 ägarlägenheter i flerbostadshus. Detta kan ställas i relation till den bedömning 2000 års ägarlägenhetsutredning (SOU 2002:21) gjorde. Där bedömdes att mellan 2 000 och 5 000 lägenheter skulle produceras årligen. Detta ansågs även vara en försiktig bedömning.

Om en eventuell reform skulle bli en succé finns det dock givetvis en risk för att den brist på hyresrätter som finns idag kommer att öka. I dagsläget uppger – enligt Boverkets senaste bostadsmarknadsenkät – 126 kommuner att det finns brist på hyresrätter. Det är troligt att kommuner med brist på hyresrätter sammanfaller med kommuner där det finns ekonomiska incitament för omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter. Detta kan ju ses som något av ett moment 22.

Syftet med en eventuell ny lagstiftning är att möjliggöra omvandling av hyresrätter ska omvandlas till äganderätter, men om detta sker i stor omfattning kommer bristen på hyresrätter att öka.

*Hur många bostäder kan potentiellt omvandlas?*

Som noterades tidigare är det svårt – för att inte säga omöjligt – att besvara frågan om hur många hyresrätter som kommer omvandlas till äganderätter. Antalet kommer dessutom med största säkerhet att påverkas av vilket tidsperspektiv man anlägger. I ett längre perspektiv kommer – allt annat lika – antalet att öka. På kort sikt föreligger uppenbarligen en stor osäkerhet om denna relativt nya upplåtelseform. (Det ser vi mycket tydligt på det lilla antal som nyproducerats.)

*Skulle lägenheterna ändå ha ombildats till bostadsrätter?*

Det får anses som relativt troligt att – åtminstone en stor andel – av de hyreslägenheter som kommer att omvandlas till ägarlägenheter annars skulle ha ombildats till bostadsrätter. Under detta antagande är det svårt att peka ut den föreslagna reformen som ett skäl till några omfattande konsekvenser på hyresrättsmarknaden.

*Hur ställer sig allmännyttan till omvandling till äganderätter?*

På kort sikt måste två steg uppfyllas för att några direkta konsekvenser för hyresbeståndet ska uppkomma. Först och främst måste fastighetsägaren fatta beslut att omvandla lägenheten till en ägarlägenhet. I nästa steg måste den sittande hyresgästen bestämma sig för att köpa loss den. Om endast det första steget sker har på kort sikt ingen förändring på hyresmarknaden skett. I många kommuner har kommunala hyresrätter ombildats till bostadsrätter av bostadspolitiska skäl. Ägaren – det vill säga kommunen – har sett det som önskvärt med en viss fördelning mellan upplåtelseformerna och kanske framförallt med ökad blandning i vissa områden. Det återstår givetvis att se hur kommunerna resonerar vad gäller ägarlägenheter.

*Miljonprogrammet*

Ett argument som nämns i utredningens direktiv är de effekter som en möjlighet till omvandling skulle kunna ha i miljonsprogramområdena. Det har i dessa områden varit svårt att ombilda hyreslägenheter till bostadsrätter, möjligen till följd av att många utlandsfödda inte är bekanta med upplåtelseformen bostadsrätt. Även om många hyresgäster i miljonprogramsområdena är mer bekanta med ägarlägenheter bedömer vi dock sannolikheten för omfattande omvandlingar som relativt liten. Det är troligt att de ekonomiska förutsättningarna för hyresgästerna att köpa sina lägenheter saknas i stor utsträckning. Det är fullt möjligt att intresset är betydligt större från fastighetsägarhåll än från hyresgästerna.

*Det återstående hyresbeståndet*

En möjlig – indirekt – effekt på beståndet som inte omvandlas har att göra med hur intäkter från försäljningar kommer att användas. Dessa eventuella intäkter

5(9)

kan användas till standardhöjningar, nybyggnation, utdelning till ägaren etc. Om intäkterna används till standardhöjningar kan man räkna med höjd standard – och höjda hyror – i det återstående hyresrättsbeståndet.

#### *Konsekvenser för bostadsmarknaden i stort*

Att se några stora konsekvenser för bostadsmarknaden som helhet är – på kort sikt – ganska svårt. Men i Norge har (enligt professor Terje Wessel) bostadsmarknaden genomgått stora förändringar till följd av införandet av ägarlägenheter.

I Norge bidrog dock omvandlingen till ägarlägenheter i befintliga fastigheter starkt till en förnyelse av bostadssammansättningen. Resurssvaga personer flyttade ut och de med bättre ekonomi flyttade in. På längre sikt har dock äganderätten etablerat sig i alla typer av bostadsområden i Norge.

Sådana eventuella långsiktiga effekter på den svenska bostadsmarknaden är svåra att överblicka, särskilt som effekter över en lång tidsperiod inte enbart beror på ett eventuellt införande av ägarlägenheter i beståndet men även en mängd andra politiska beslut m.m.

#### *Bostadsrätten i flerbostadshus*

Givetvis är ägarlägenheter att betrakta som ett relativt näraliggande substitut till bostadsrätten. En stor omvandling till ägarlägenheter borde i princip sätta en press nedåt på bostadsrättspriserna. Omfattningen av denna eventuella prispress är avhängigt av två saker. Först och främst handlar det givetvis om omvandling kommer att ske i stor uträkning, men det är även oklart hur nära substitut en ägarlägenhet kommer att ses i förhållande till en bostadsrätt.

#### *Småhus*

Det är svårt att se att småhusmarknaden skulle påverkas i någon större utsträckning. Visserligen är de allra flesta småhus upplåtna med äganderätt men det är knappast troligt att en ägarlägenhet är att betrakta som ett särskilt nära substitut till ett ägt småhus.

#### *Hushållens skuldsättning*

I den dagsaktuella debatten diskuteras ofta hushållens skuldsättning. Det finns argument både för och emot att betrakta hushållens skulder som ett problem. Det är lätt att se att ingen särskild konsensus föreligger i frågan. För närvarande är hushållens skulder cirka 180 procent av de disponibla inkomsterna.

En icke oväsentlig del av skulduppbyggnaden de senaste åren härrör från den omfattande omvandlingen av hyresrätter till bostadsrätter. Om man med ett enkelt räkneexempel antar att fem procent av alla hyresrätter på sikt kommer att omvandlas till äganderätter och att varje äganderätt belånas med 2 miljoner kronor kommer detta leda till att hushållens skulder ökar med 160 miljarder kronor.

Detta sker givetvis inte över en dag, men om ombildningen blir av en relativt stor omfattning kommer hushållens skulder att öka på ett icke oväsentligt sätt.



### Konsekvenser för hyresvärdar och hyresgäster

#### *Konsekvenser för hyresvärdar*

För fastighetsägaren kommer det givetvis att ge ytterligare en möjlighet jämfört med tidigare. Det är mycket svårt att avgöra hur många fastighetsägare som kommer att vara intresserade av detta. För en privat fastighetsägare torde det handla om ekonomiska incitament. Man är intresserad av att avyttra fastigheten men har inte tidigare lyckats göra det till de ekonomiska villkor man velat. För de allmännyttiga bolagen är situationen delvis annorlunda. För de allmännyttiga bostadsbolagen är det dels en ekonomisk fråga och dels en politisk fråga. Exempelvis är allmännyttan i Stockholms innerstad – åtminstone för tillfället – av sina ägare förbjuden att ombilda till bostadsrätter.

Möjligheter att bekosta renovering och upprustning av andra lägenheter i beståndet genom försäljningar kan bidra till en allmän standardhöjning av hyresrättsbeståndet. Detta scenario bygger dock givetvis på att antalet omvandlingar kommer att bli relativt stort.

Om hyresvärdar finner det troligt att det blir svårt att sälja ägarlägenheterna ser vi inget större skäl till att värden skulle omvandla till ägarlägenheter. I dagsläget är det framförallt de skattemässiga effekterna som gör att det är mer förmånligt att låta lägenheterna förbli hyresrätter. Men man måste också räkna med att kostnaden för den nödvändiga fastighetsbildningsåtgärden kommer att tala för att inga omvandlingar sker på spekulation om möjligheterna till avyttring bedöms vara dåliga.

Det faktum att partiell omvandling inte – enligt förslagen – blir möjligt kan troligen hämma den antalet omvandlingar.

#### *Konsekvenser för sittande hyresgäster*

Det ligger i utredningens direktiv att det lagförslag som läggs inte ska påverka sittande hyresgäster.

Det kan dock inte uteslutas att enskilda hyresgäster kan komma att utsättas för påtryckningar. Enligt hyresgästföreningen är det inte helt ovanligt att hyresgäster som har en bostadsrättsförening som hyresvärd känner sig trakasserade och känner påtryckningar att flytta för att lägenheten ska kunna säljas.

Detsamma skulle potentiellt kunna ske med ägarlägenheter. Fastighetsägaren skulle i så fall försöka förmå en hyresgäst att flytta för att kunna sälja lägenheten. Det går givetvis inte att bedöma hur vanligt – sådant oseriöst agerande – skulle bli men det är troligt att det skulle förekomma.

Det faktum att den ursprungliga hyresgästen föreslås ha förköpsrätt så länge han eller hon bor kvar får å andra sidan ses som en stor fördel för denne. Om han eller hon vid ombildningstillfället inte har de ekonomiska möjligheterna att köpa kan denna möjlighet återkomma senare. Det är dock inte självklart att möjligheten att förvärva lägenheten återkommer.

7(9)

Utredningen förslår ett undantag som innebär att en förhandlingsordning inte ska omfatta en lägenhet som har omvandlats till ägarlägenhet om lägenheten efter omvandlingen har överlåtits till en ny ägare och denne inte är att anse som hyresvärd i hyresförhandlingslagens mening. Då den sittande hyresgästen inte längre omfattas av förhandlingsordningen kan utfallet av hyressättningen potentiellt bli ett annat. Det kan bli ett utslag i hyresnämnden som i detta fall sätter hyran, om hyresgästen inte accepterar den hyra som hyresvärden föreslår. Vi anser dock - liksom utredningen - att denna situation troligen inte kommer att bli särskilt vanlig. Här finns dock en risk för att en sittande hyresgäst hamnar i en sämre situation.

### **Tomträttsfrågan**

Som beskrivits ovan är det potentiella antalet hyreslägenheter som kan omvandlas till ägarlägenheter beskuret av det faktum att hyreshus på tomträttsmark enligt utredningens förslag inte kommer på fråga att omvandlas. Detta är troligtvis ingen större inskränkning i möjligheterna att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter. Andelen hyreshus som står på tomträttsmark är under 5 procent. Det kan möjligen finnas lokala marknader där denna andel är mycket större.

### **Övrigt att beakta**

#### *Den nya lagen om uthyrning av egen bostad*

Den nya lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad kan potentiellt bidra till att intresset av att inneha – och hyra ut – en ägarlägenhet ökar. Å andra sidan gäller denna lagstiftning även uthyrning av bostadsrätter. Från och med 1 juli i år föreslås – enligt lagd proposition (prop. 2013/14:142) – synen på bostadsrättshavarens skäl för en upplåtelse av lägenheten bli mer generös. Det kommer enligt lagd proposition således att bli ännu lättare att hyra ut bostadsrätter i andra hand.

Även om det fortsättningsvis kommer vara lättare att hyra ut en äganderätt än en bostadsrätt kommer skillnaden mot bostadsrätten minska.

#### *Osäkerhet om andrahandspriser på ägarlägenheter*

Då ägarlägenheter fortfarande är ett relativt nytt fenomen på den svenska bostadsmarknaden finns det fortfarande en betydande osäkerhet om hur dessa kommer att värderas på andrahandsmarknaden.

#### *Skattefrågor*

Det är i dagsläget skillnader i beskattning mellan ägarlägenheter och bostadsrätter. Beskattningen är förmånligare för bostadsrätter. Detta kan leda till att efterfrågan på ägarlägenheter dämpas. I förlängningen kan detta påverka intresset för att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter.

Som framgår av vår redovisning här beskattas ägarlägenheter högre än bostadsrätter. Dels är den kommunala fastighetsavgiften högre för ägarlägenheter än för bostadsrätter, dels belastas ägarlägenhet av stämpelskatt och i förekom-

mande fall inskrivningskostnad för pantbrev. Detta påverkar rimligen efterfrågan på och attraktiviteten hos ägarlägenheter negativt i jämförelse med bostadsrätter. I förlängningen kan detta givetvis även påverka intresset för att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter.

Det finns även en skillnad i beskattning mellan en äganderätt och en hyresrätt. Under förutsättning att den ursprunglige fastighetsägaren inte kan sälja alla – till äganderätt – omvandlade lägenheter blir skatten högre för fastighetsägaren.

I detta ärende har Bo Söderberg beslutat. Roger Gustafsson har varit föredragande.

Bo Söderberg  
avdelningschef

Roger Gustafsson  
nationalekonom

9(9)

Bilaga 1

**Uppdraget**

Boverket har av 2012 års ägarlägenhetsutredning (Ju 2012:07) fått i uppdrag att *dels* att analysera och redogöra för konsekvenserna för hyresrättsbeståndet och bostadsmarknaden av att det blir möjligt att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter, *dels* att om möjligt göra en kalkyl över hur många omvandlingar som kan komma att genomföras.

Uppdraget bör redovisas senast den 1 mars 2014.

## **Erbjudande till hyresgästerna om att köpa sin lägenhet som ägarlägenhet**

Vi har som ägare till fastigheten xx ansökt om att bostadslägenheterna i huset ska omvandlas till ägarlägenhetsfastigheter. Vi erbjuder därför dig som hyresgäst att köpa lägenheten du hyr. Vi vill också i samband med erbjudandet lämna information om det som gäller för erbjudandet och något om vad som gäller vid ett eventuellt förvärv.

### **Erbjudandet**

Vårt erbjudande framgår av det förslag till köpeavtal som lagts till detta brev som bilaga 1.

### **Besiktning**

Vi har låtit besikta byggnaden. Besiktningsprotokollet finns i bilaga 2.

### **Värdering**

Vi har också låtit värdera lägenheten. Värderingen finns i bilaga 3.

### **Information**

Vi bilägger ett informationsblad som ger en översiktlig bild av vad som gäller vid omvandlingen, bilaga 4.

Lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter innehåller bestämmelser om hyresgästens rättigheter och skyldigheter i samband med och efter en sådan omvandling samt om makes, sambos och annan närståendes rätt att köpa lägenheten. Om varken du eller någon närstående till dig väljer att köpa lägenheten är du fortfarande hyresgäst. Du har samma rättigheter och skyldigheter som innan, hyreslagens bestämmelser gäller. Översiktlig information om hyreslagen framgår av informationsbladet, bilaga 4.

Även om varken du eller någon närstående köper lägenheten nu, har ni som huvudregel rätt att köpa vid en senare försäljning. Ägaren är då skyldig att lämna ett erbjudande om köp.

Ytterligare information om vad som gäller i samband med och efter en omvandling finns på hyresnämndernas hemsida, [www.hyresnamnden.se](http://www.hyresnamnden.se)

### Svarstiden och hur du svarar

Vi behöver svar på detta erbjudande från dig eller någon av de närstående som har rätt att i ditt ställe köpa lägenheten senast inom tre månader från det att du fick del av detta erbjudande.

Vi vill att du svarar skriftligen, gärna via e-post till (e-postadress).

Får vi inget svar i rätt tid innebär det att du och den som har rätt att köpa lägenheten i ditt ställe har avstått från att köpa lägenheten i samband med omvandlingen.

Vänliga hälsningar

yy

Ägare av fastigheten xx

# Statens offentliga utredningar 2014

## Kronologisk förteckning

---

1. Vissa bostadsbeskattningsfrågor. Fi.
2. Framtidens valfrihetssystem  
– inom socialtjänsten. S.
3. Boende utanför det egna hemmet  
– placeringsformer för barn och unga.  
S.
4. Det måste gå att lita på konsument-  
skyddet. Ju.
5. Staten får inte abdikera  
– om kommunaliseringen av den  
svenska skolan. U.
6. Män och jämställdhet. U.
7. Skärpta straff för vapenbrott. Ju.
8. Översyn av statsskuldspolitiken. Fi.
9. Förändrad assistansersättning  
– en översyn av ersättningsystemet. S.
10. Ett steg vidare – nya regler och åtgärder  
för att främja vidareutnyttjande av  
handlingar. S.
11. Kunskapsläget på kärnavfallsområdet  
2014. Forskningsdebatt, alternativ och  
beslutsfattande. M.
12. Utvärdera för utveckling – om utvärde-  
ring av skolpolitiska reformer. U.
13. En digital agenda i människans tjänst  
– en ljusnande framtid kan bli vår. N.
14. Effektiv och rättssäker PBL-över-  
prövning. S.
15. Investeringsplanering för försvars-  
materiel  
En ny planerings-, besluts- och  
uppföljningsprocess. Fö.
16. Det ska vara lätt att göra rätt  
Åtgärder mot felaktiga utbetalningar  
inom den arbetsmarknadspolitiska  
verksamheten. A.
17. Genomförande av Seveso III-  
direktivet. Fö.
18. Straffskalorna för allvarliga våldsbrott.  
Ju.
19. Yrkeskvalifikationsdirektivet – ett  
samlat genomförande. U.
20. Läkemedel för särskilda behov. S.
21. Bredband för Sverige in i framtiden. N.
22. Genomförande av EU:s nya redovis-  
ningsdirektiv. Ju.
23. Rätt information på rätt plats i rätt tid.  
Del 1, 2 och 3. S.
24. Olycksregister och djupstudier på  
transportområdet. N.
25. Internationella rättsförhållanden  
rörande arv. Ju.
26. Tillträde till COTIF 1999. Ju.
27. Svensk veteranpolitik. Ett ansvar för  
hela samhället. + Bilagor. Fö.
28. Lönsamt arbete – familjeansvarets  
fördelning och konsekvenser. A.
29. Assisterad befruktning för ensam-  
stående kvinnor. Ju.
30. Jämställt arbete? Organisatoriska  
ramar och villkor i arbetslivet. A.
31. Visselblåsare  
Stärkt skydd för arbetstagare som slår  
larm om allvarliga missförhållanden. A.
32. Jordbruks- och bostadsarrende  
– några frågor om arrendeavgift och  
besittningsskydd. Ju.
33. Från hyresrätt till äganderätt. Ju.

# Statens offentliga utredningar 2014

## Systematisk förteckning

---

### Arbetsmarknadsdepartementet

Det ska vara lätt att göra rätt  
Åtgärder mot felaktiga utbetalningar inom den arbetsmarknadspolitiska verksamheten. [16]

Lönsamt arbete  
– familjeansvarets fördelning och konsekvenser. [28]

Jämställt arbete? Organisatoriska ramar och villkor i arbetslivet. [30]

Visselblåsare  
Stärkt skydd för arbetstagare som slår larm om allvarliga missförhållanden. [31]

Inte bara jämställdhet  
Intersektionella perspektiv på hinder och möjligheter i arbetslivet. [xx]

### Finansdepartementet

Vissa bostadsbeskattningsfrågor. [1]

Översyn av statsskuldspolitiken. [8]

### Försvarsdepartementet

Investeringsplanering för försvarsmateriel  
En ny planerings-, besluts- och uppföljningsprocess. [15]

Genomförande av Seveso III-direktivet. [17]

Svensk veteranpolitik. Ett ansvar för hela samhället. + Bilagor. [27]

### Justitiedepartementet

Det måste gå att lita på konsumentskyddet. [4]

Skärpta straff för vapenbrott. [7]

Straffskalorna för allvarliga våldsbrott. [18]

Genomförande av EU:s nya redovisningsdirektiv. [22]

Internationella rättsförhållanden rörande arv. [25]

Tillträde till COTIF 1999. [26]

Assisterad befruktning för ensamstående kvinnor. [29]

Jordbruks- och bostadsarrende  
– några frågor om arrendeavgift och besittningsskydd. [32]

Från hyresrätt till äganderätt. [33]

### Miljödepartementet

Kunskapsläget på kärnavfallsområdet 2014. Forskningsdebatt, alternativ och beslutsfattande. [11]

### Näringsdepartementet

En digital agenda i människans tjänst  
– en ljusnande framtid kan bli vår. [13]

Bredband för Sverige in i framtiden. [21]

Olycksregister och djupstudier på transportområdet. [24]

### Socialdepartementet

Framtidens valfrihetssystem  
– inom socialtjänsten. [2]

Boende utanför det egna hemmet  
– placeringsformer för barn och unga. [3]

Förändrad assistansersättning  
– en översyn av ersättningssystemet. [9]

Ett steg vidare – nya regler och åtgärder för att främja vidareutnyttjande av handlingar. [10]

Effektiv och rättssäker PBL-överprövning. [14]

Läkemedel för särskilda behov. [20]

Rätt information på rätt plats i rätt tid.  
Del 1, 2 och 3. [23]

### Utbildningsdepartementet

Staten får inte abdikera  
– om kommunaliseringen av den svenska skolan. [5]

Män och jämställdhet. [6]



Utvärdera för utveckling – om utvärdering  
av skolpolitiska reformer. [12]

Yrkeskvalifikationsdirektivet – ett samlat  
genomförande. [19]