
Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 6 april 2000 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda frågan om en ny boendeform som ger en med äganderätt jämförlig rätt till en enskild lägenhet i ett flerbostadshus (ägarlägenheter).

Till särskild utredare förordnades justitierådet Nina Pripp.

Som sakkunniga har i arbetet med detta betänkande medverkat kanslirådet Mikael Gulliksson, Justitiedepartementet, hyresrådet Bob Nilsson Hjorth, kammarrättsassessorn Eveline Nilsson, Finansdepartementet och departementssekreteraren Björn Wellhagen, Finansdepartementet.

Som experter har medverkat doktoranden Margareta Brattström, Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet, jur. kand. Jan-Erik Gustafsson, Boverket, direktören Sven-Åke Johansson, Svenska Bankföreningen, planeringschefen Bengt Kjellson, Lantmäteriverket, förbundsjuristen Blanka Kruljac, HSB Riksförbund, dåvarande chefekonomen Ulf Perbo, Sveriges Byggindustrier, och jur. kand. Ingrid Ugglå. Juristen Ingrid Birgersson var förordnad som expert under tiden den 21 augusti 2000 till den 1 mars 2001 och pol. mag. Camilla Burman under tiden den 21 augusti till den 1 december 2000.

Sekreterare åt utredningen har varit hovrättsassessorn Madeleine Westberg. Bob Nilsson Hjorth har tjänstgjort som sekreterare under tiden den 1 januari till den 1 mars 2002 och även som sakkunnig haft förordnande för att utföra skrivande uppgifter.

Utredningen har tagit namnet 2000 års ägarlägenhetsutredning (Ju 2000:04).

Utredningen får härmed överlämna sitt betänkande Att äga sin lägenhet.

Arbetet har bedrivits i nära samråd med de sakkunniga och experterna. De står bakom de olika förslag som läggs fram. Betänkandet har därför avfattats i vi-form.

Utredningsuppdraget är med detta slutfört.

Stockholm i mars 2002

Nina Pripp

*/Madeleine Westberg
Bob Nilsson Hjorth*

Innehåll

<i>Förkortningar</i>	11
<i>Sammanfattning</i>	13
<i>Författningsförslag</i>	19
1 Förslag till lag om ägarlägenheter	19
2 Förslag till lag om ändring i jordabalken	23
3 Förslag till lag om ändring i utsökningsbalken	25
4 Förslag till lag om ändring i äktenskapsbalken	26
5 Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)	28
6 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)	29
7 Förslag till lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716) ...	30
8 Förslag till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)	32
9 Förslag till lag om ändring i lagen (1987:232) om sambors ge- mensamma hem	35
10 Förslag till lag om ändring i konsumentköplagen (1990:932)	37
11 Förslag till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggfels- försäkring	38
1 <i>Vårt utredningsuppdrag</i>	43
2 <i>Ägarlägenheter i ett historiskt perspektiv</i>	45
3 <i>Några olika boendeformer</i>	49
3.1 Allmänt om att äga eller nyttja en bostad	49
3.2 Äganderätt	50
3.3 Hyresrätt	51
3.4 Bostadsrätt	51
3.5 Kooperativ hyresrätt	52
3.6 Tomträtt	52

4	<i>Argument för och emot ägarlägenheter</i>	55
4.1	Vad är en ägarlägenhet?	55
4.2	De huvudsakliga argumenten i debatten	56
4.3	Ökad valfrihet?	57
4.4	Risk för segregation i boendet?	59
4.5	Risk för spekulation?	60
4.6	Betydelse för bostadsproduktionen	61
4.7	Ökat boendeinflytande?	62
4.7.1	Inledning	62
4.7.2	Förvärvet av en bostad i nyproduktion	63
4.7.3	Rätten att fritt överlåta bostaden	64
4.7.4	Uthyrning	66
4.7.5	Rätten att i övrigt bestämma över den egna lägenheten ...	68
4.7.6	Den gemensamma egendomen	72
4.8	Kostnaderna för bostaden	76
4.8.1	Finansiering och kostnadsansvar	76
4.8.2	Avsägelse rätt	80
4.8.3	Pantsättning	81
4.8.4	Beskattning	84
4.8.5	Summering	86
5	<i>Våra slutsatser och valet av modell</i>	89
5.1	Våra slutsatser	89
5.1.1	Valfrihet, segregation och spekulation	89
5.1.2	Bostadsproduktionen	90
5.1.3	Förvärvet av en lägenhet i nyproduktion	91
5.1.4	Boendeinflytande	92
5.1.5	Kostnader för boendet	93
5.1.6	Ägarlägenheter är inte främmande för fastighets- rätten	94
5.1.7	Är bostadsrätten en otrygg boendeform?	95
5.1.8	Bör bostadsrättslagen ändras i stället?	96
5.2	Den grundläggande utformningen	97
6	<i>Att bilda ägarlägenheter</i>	101
6.1	Utgångspunkter för lagregleringen	101
6.1.1	Bakgrund	101
6.1.2	Överväganden och förslag	103
6.2	Nya ägarlägenheter endast i nyproduktion	109
6.2.1	Bakgrund	109
6.2.2	Överväganden och förslag	109
6.3	Antalet lägenheter m.m.	113
6.3.1	Bakgrund	114

6.3.2	Överväganden och förslag.....	114
6.4	Ägarlägenhetsfastighet eller traditionellt bildad fastighet?	116
6.4.1	Bakgrund	116
6.4.2	Överväganden och förslag.....	117
6.5	Tomträtt.....	118
6.5.1	Bakgrund	118
6.5.2	Överväganden och förslag.....	118
6.6	Bör ägarlägenhetsfastigheter kunna bildas innan byggnaden uppförts?.....	118
6.6.1	Bakgrund	119
6.6.2	Överväganden och förslag.....	119
6.7	Behovet av ändringar i plan- och bygglagen.....	122
6.7.1	Gällande rätt	122
6.7.2	Överväganden.....	123
6.8	Ägarlägenhetsförening skall vara obligatorisk.....	124
6.8.1	Gällande rätt och SOU 1996:87	124
6.8.2	Överväganden och förslag.....	124
6.9	Ägarlägenhetsfastigheten bebyggs inte.....	126
6.9.1	Förslaget i SOU 1996:87.....	126
6.9.2	Överväganden och förslag	127
6.10	Förhållandena när lägenheterna förstörs	128
6.10.1	Förslaget i SOU 1996:87.....	128
6.10.2	Överväganden och förslag	129
6.11	Användning för annat ändamål än bostadsändamål.....	130
6.11.1	Förslaget i SOU 1996:87.....	130
6.11.2	Överväganden	130
7	<i>Förvärv av ägarlägenheter</i>	133
7.1	Några utgångspunkter	133
7.1.1	Avgränsningar	133
7.1.2	De olika situationerna.....	134
7.1.3	Bör förvärv kunna ske av obebyggda ägarlägenhets- fastigheter?.....	135
7.2	Ekonomiskt underlag inför köpet av en ägarlägenhet?	137
7.2.1	Den ekonomiska planen för bostadsrätter	137
7.2.2	Överväganden.....	137
7.3	Säkerhet för färdigställandet	139
7.3.1	Bakgrund	139
7.3.2	Överväganden och förslag.....	140
7.4	Byggeförsäkring.....	145
7.4.1	Bakgrund	145
7.4.2	Överväganden och förslag.....	146
7.5	Avtalsskydd vid förvärv av en inte färdigställd ägarlägenhet.....	149

7.5.1	Bakgrund	149
7.5.2	Överväganden och förslag	151
7.6	Renodlat fastighetsköp	153
7.6.1	Bakgrund	153
7.6.2	Överväganden	154
7.7	Köp av ännu inte bildad ägarlägenhetsfastighet	154
7.7.1	Bakgrund	154
7.7.2	Överväganden och förslag	155
7.8	Handpenningar m.m.	156
7.8.1	Bakgrund	156
7.8.2	Överväganden	157
8	<i>Fri överlåtelse rätt</i>	161
8.1	Bakgrund	161
8.1.1	De befintliga boendeformerna	161
8.1.2	Danmark och Norge	162
8.2	Överväganden och förslag	162
8.2.1	Skälen för och mot begränsningar	162
8.2.2	Utformningen av eventuella begränsningar i den fria överlåtbarheten	164
8.2.3	Bör det vara möjligt att begränsa friheten?	165
8.2.4	Särskilt om kommuners och landstings rätt att för- värva	168
9	<i>Uthyrning</i>	169
9.1	Rätten att hyra ut	169
9.1.1	Bakgrund	169
9.1.2	Överväganden och förslag	171
9.2	Uthyrningsregler	175
9.2.1	Bakgrund	176
9.2.2	Överväganden och förslag	177
10	<i>Förhållandet mellan grannar</i>	181
10.1	Bakgrund	181
10.1.1	Fast egendom	181
10.1.2	Bostadsrätter	182
10.2	Överväganden och förslag	183
10.2.1	Allmänna synpunkter	183
10.2.2	Vanvård av lägenheten	185
10.2.3	Störningar i boendet	190
10.2.4	Ägarens hyresgäst stör	200
10.2.5	Tillträde till lägenheten	201

11	<i>Ägarlägenhetsföreningen</i>	205
11.1	Utseende av styrelseledamöter	205
	11.1.1 Bakgrund	205
	11.1.2 Överväganden och förslag	206
11.2	Föreningsstämman	209
	11.2.1 Bakgrund	209
	11.2.2 Överväganden	210
11.3	Upplösning av en ägarlägenhetsförening	211
	11.3.1 Gällande rätt	211
	11.3.2 Överväganden och förslag	211
11.4	Ägarlägenhetsföreningens kapitalförsörjning	212
	11.4.1 Bakgrund	212
	11.4.2 Överväganden och förslag	213
12	<i>Exekutionsrättsliga frågor</i>	217
12.1	Gällande rätt	217
	12.1.1 Inledande synpunkter	217
	12.1.2 Utmätning av fast egendom	217
	12.1.3 Exekutiv försäljning	218
	12.1.4 Annan försäljning vid konkurs	219
	12.1.5 Undantag från utmätning	219
12.2	Överväganden	220
	12.2.1 Finns det skäl för särregler?	220
	12.2.2 Särskilt om undantag från utmätning	221
13	<i>Genomförandet</i>	223
13.1	Ekonomiska konsekvenser	223
	13.1.1 Hur omfattande kan byggandet av ägarlägenheter förväntas bli?	223
	13.1.2 Konsekvenserna för det allmänna	224
	13.1.3 Konsekvenserna för företag och enskilda	228
13.2	Ikraftträdandet	230
14	<i>Författningskommentar</i>	231
14.1	Förslaget till lag om ägarlägenheter	231
14.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	243
14.3	Förslaget till lag om ändring i utskökningsbalken	244
14.4	Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken	245
14.5	Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)	245
14.6	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970: 988)	246
14.7	Förslaget till lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985: 716)	247

14.8	Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)...	248
14.9	Förslaget till lag om ändring i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem	250
14.10	Förslaget till lag om ändring i konsumentköplagen (1990:932)....	251
14.11	Förslaget till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggfels- försäkring	252

Bilagor

1	Kommittédirektiv	259
2	Den danska Ejerlejlighedsloven	269
3	Den norska Eierseksjonsloven	275
4	Författningsförslag i betänkandet Tredimensionell fastighetsin- delning (SOU 1996:87)	299
5	Författningsförslag i betänkandet Konsumentskyddet vid små- husbyggande (SOU 2000:110)	321

Förkortningar

ABS 95	Allmänna bestämmelser för småhusentreprenader
AL	Anläggningslagen (1973:1149)
BoU	Bostadsutskottet
BRL	Bostadsrättslagen (1991:614)
CU	Civilutskottet
Ds	Departementsserien
EJLL	Law om ejerlejligheder (ejerlejlighedsloven), nr. 199 den 8/6 1966
ESL	Law om eierseksjoner (eierseksjonsloven), 23. mai 1997 nr 31
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
JB	Jordabalken
KKL	Konsumentköplagen (1990:932)
KtjL	Konsumenttjänstlagen (1985:716)
LU	Lagutskottet
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, Avd. I
NJA II	Nytt Juridiskt Arkiv, Avd. II
Ot.prp.	Odelstingsproposisjon
PBL	Plan- och bygglagen (1987:10)
prop.	Proposition
rskr.	Riksdagsskrivelse
RÅ	Regeringsrättens årsbok
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SOU	Statens offentliga utredningar
UB	Utsökningsbalken

Sammanfattning

Ägarlägenheter förekommer i många länder men inte i Sverige. Vår ena huvuduppgift har varit att analysera vilka skäl som finns för och emot ägarlägenheter. Den andra huvuduppgiften har varit att lägga fram ett förslag till en svensk modell för ägarlägenheter.

Vår analys mynnar ut i vilka egentliga argument för och emot ägarlägenheter som kvarstår efter en närmare granskning. Dessa slutsatser styr i sin tur utformningen av vårt förslag till reglering av ägarlägenheter. Däremot tar vi, eftersom detta är utanför vårt uppdrag, inte någon ställning till om ägarlägenheter bör införas i Sverige eller inte.

Om ägarlägenheter skall införas, finns det två huvudvarianter. Den ena modellen innebär att ägarlägenheter innehas med direkt äganderätt. Det förutsätter då att en ägarlägenhet kan fastighetsindelas så att den utgör en fastighet. Den andra modellen innebär att de enskilda lägenhetsinnehavarna innehar hela byggnaden med samäganderätt. Därtill är knutet en rätt för den enskilde att nyttja en viss lägenhet.

Redan här bör nämnas att vårt förslag till ägarlägenheter innehåller två viktiga nyheter jämfört med tidigare förslag. Reglerna för själva fastighetsbildningen bygger i stort på ett förslag om *tredimensionell fastighetsbildning* som nu bereds i Regeringskansliet. Och ägarlägenheter skall kunna bildas endast i samband med *nyproduktion*.

Argumenten för och emot ägarlägenheter

Ägarlägenheter skulle medföra att bostadsmarknaden tillfördes en ytterligare boendeform som kräver en kapitalinsats. För den som kan betala en sådan insats skulle *valfriheten* därför öka. Ägarlägenheter skulle, vad gäller nyproduktion, antagligen främst konkurrera med småhus och bostadsrätter. Ägarlägenheter bör, i kombination med annan tredimensionell fastighetsbildning, kunna öppna nya möjligheter vad gäller utformning av stadsbilden och byggnader.

Om ägarlägenheter skulle leda till en totalt sett ökad *bostadsproduktion* är svårt att förutsäga. Sannolikt skulle de dock leda till ett tillskott.

Vi bedömer att ägarlägenheter inte skulle leda till ökad *segregation*. Kommunerna har ett ansvar och dessutom styrmöjligheter vad gäller

bostadsförsörjningen och bostadsplaneringen i den egna kommunen. Det avgörande är således vilket ansvar kommunerna tar i dessa avseenden, inte vilka boendeformer som finns. Det är möjligt att välja en utformning som eliminerar risken för att befintliga hyresrätter och bostadsrätter omvandlas till ägarlägenheter.

Konceptet ägarlägenhet innebär inget givet svar på om rätten att *överlåta* lägenheten eller *hyra ut* den bör vara fri eller på något sätt begränsad. I utlandet finns exempel på olika lösningar i dessa frågor.

Något entydigt svar finns inte på frågan hur stort *boendeinflytandet* i ägarlägenheter blir. Svaret beror bl.a. på vilket stadium och vilka avseenden man väljer att tala om. Totalt sett hamnar ägarlägenheter någonstans mellan bostadsrätter och småhus.

Vad gäller *kostnader* för boendet kan konstateras att boendeformen i sig inte har någon avgörande betydelse för produktionskostnaden. Denna bestäms i stället av sådant som kvalitet och storlek.

Ett ofta uppmärksammat förhållande är den skillnad i *ränta* som finns mellan fastighetslån och bostadsrättslån. Bostadsrättshavaren brukar få betala ungefär en halv procentenhet högre ränta än småhusägaren. Vår bedömning är att förutsättningarna för en lägre ränta än för bostadsrätter blir bättre ju mer ägarlägenheter kan jämföras med traditionella fastigheter.

Ibland har det hävdats att ägarlägenheter är *främmande* för den svenska fastighetsrätten. Här har alltså förhållandena ändrats. Införs det tidigare nämnda förslaget om tredimensionell fastighetsbildning läggs den fastighetsrättsliga grunden för ägarlägenheter.

I olika sammanhang har framförts att ägarlägenheter är *överflödiga* eftersom det finns bostadsrätter. Bostadsrättsinstitutet infördes på 1930-talet och utgår från ett kooperativt synsätt. Utvecklingen har dock inneburit att man närmast sig innehav av en ägd bostad. Det är i och för möjligt att fortsätta på den vägen. Men det kan då finnas en risk för att bostadsrättsens kooperativa karaktär urholkas. Ett alternativ är att tillfredsställa önskemål om ett mer individualiserat boende genom ägarlägenheter.

Direkt äganderätt är lämpligast

Om ägarlägenheter skall införas bör man enligt vår uppfattning välja en modell med direkt äganderätt.

Den varianten är enklast att smälta in i det svenska rättssystemet. Den tillgodoser bäst önskemål om att stärka den enskildes rättigheter. Skillnaden gentemot bostadsrätter framträder klarast. Direkt äganderätt

framstår också som fördelaktigast, om man skall försöka uppnå lägre låneränta än för bostadsrätter.

En svensk modell för ägarlägenheter

Att bilda ägarlägenheter

En ägarlägenhet skall, enligt vårt förslag, utgöra en tredimensionellt avgränsad, självständig fastighet som är bildad för bostadsändamål. De rättigheter till lägenhet, byggnaden i övrigt och mark som följer med en ägarlägenhet skall vara odelbara. Fastighetsbildningen skall i stort följa de regler för annan tredimensionell fastighetsbildning som för närvarande bereds inom Regeringskansliet. Några särskilda regler föreslår vi dock för ägarlägenheter. De viktigaste är följande.

Ägarlägenheter skall alltså, något förenklat, kunna bildas endast i samband med *nyproduktion*. Därigenom eliminerar man risken bl.a. för att befintliga hyresrätter eller bostadsrätter ombildas till ägarlägenheter.

Lägenheterna skall utgöra en *sammanhållen enhet*. Denna skall bestå av minst *tre* lägenheter.

En *ägarlägenhetsförening* skall alltid finnas. Det är en särskild typ av samfällighetsförening som skall förvalta bl.a. gemensamma utrymmen i huset. För föreningen skall dessutom gälla en del särskilda bestämmelser som inte gäller för andra samfällighetsföreningar. Vi återkommer till dessa.

Förvärvet av en ägarlägenhet

En ägarlägenhet skall kunna förvärvas redan innan den är uppförd. Man skall alltså kunna förvärva en s.k. luftfastighet. Därvid blir det aktuellt också med entreprenadavtal för uppförande av ägarlägenheterna. För denna situation har vi sett behov av en del särskilda regler. För andra fall, t.ex. förvärv av en färdigställd ägarlägenhet, har vi inte funnit något behov av särskilda regler.

Vad gäller de särskilda reglerna har vi försökt att så mycket som möjligt ansluta till de förslag för småhus från Småhusutredningens betänkande Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110) som för närvarande bereds i Regeringskansliet. Vår inriktning bidrar inte minst till att regelsystemet totalt sett blir enklare att överblicka för aktörerna.

Säkerhet för *färdigställandet* skall, på motsvarande sätt som föreslagits för småhus, finnas när en konsument är beställare. Huvudfunktionen för dessa säkerheter är att vara ett "konkursskydd" som täcker merkostnaderna för att färdigställa ägarlägenheten, om entreprenören går i konkurs. Vi föreslår dock att den som beviljar säkerheten skall kunna ställa upp ett särskilt undantag, när säkerheten avser en ägarlägenhet. Något förenklat innebär detta att säkerheten för färdigställandet inte gäller om ägare till andra ägarlägenheter hoppar av och detta innebär hinder för att färdigställa den aktuella lägenheten.

Byggeförsäkring är ett tioårigt "garantiskydd" mot vissa närmare preciserade byggfel. Småhusutredningen föreslog vissa särskilda bestämmelser för småhus. Bl.a. skall självriskan få vara högst ett halvt prisbasbelopp. De särskilda bestämmelserna föreslår vi skall gälla också för ägarlägenheter, med undantag för samfälld egendom.

Småhusutredningen föreslog slutligen ett särskilt *avtalskydd* när konsumenterna ingår entreprenadavtal o.d. Det skyddet föreslår vi skall utsträckas till ägarlägenheter. Skyddet innebär bl.a. att avtalet skall vara skriftligt samt ange uppdragets omfattning, priset och en betalningsplan. Skyddet föreskriver också obligatorisk besiktning och ett tvåårigt garantiansvar.

Rätten att överlåta och att hyra ut

Vi anser att några särskilda begränsningar inte bör gälla för ägarens rätt att *överlåta* eller *hyra ut* sin lägenhet.

Beträffande uthyrning är det som närmast talar för någon sorts obligatorisk begränsning om man tror att uthyrningen riskerar att få en olämplig omfattning. Mot en alltför utbredd uthyrning talar att hyresmarknaden i Sverige är reglerad. Möjligheterna att tjäna pengar på uthyrning är därför begränsade. Dessutom föreslår vi att ägarlägenheter skall kunna bildas endast i samband med nyproduktion. Någon explosionsartad övergång till ägarlägenheter kan därför inte ske.

Förhållandet mellan grannar

Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog att sedvanliga grannerättsliga regler skall gälla även för tredimensionellt indelade fastigheter. Utredningen föreslog dessutom särskilda bestämmelser för sådana fastigheter vid *vanvård*. Bl.a. skall finnas en möjlighet för den vars egendom löper risk att skadas att vid domstol ansöka

om åtgärdsföreläggande gentemot en försumlig ägare. Vi föreslår att dessa särskilda bestämmelser skall gälla också för ägarlägenheter.

Bestämmelserna om åtgärdsföreläggande innebär att sökanden kan tillåtas att åtgärda bristen, bl.a. om de förelagda åtgärderna inte utförs. Domstolen skall därvid fastställa den beräknade kostnaden för åtgärden. Vi föreslår att den fordran sökanden får skall vara förenad med legal panträtt. Betalar ägaren inte fordringen skall lägenheten således kunna säljas exekutivt och fordringen har då ett särskilt gynnat förhållande.

Vår bedömning är att *störningar i boendet* i ägarlägenheter kan bli ett problem på ungefär samma sätt som beträffande bostadsrätter och hyresrätter. Vi föreslår därför att en ägare som förorsakar sådana störningar skall kunna åläggas att flytta. Ägaren förlorar alltså inte sin äganderätt utan endast rätten att bo i lägenheten.

Situationen kan i stället vara den att ägaren har hyrt ut sin ägarlägenhet och *hyresgästen stör*. De sedvanliga hyresreglerna innebär att ägaren då i sin egenskap av hyresvärd skall agera mot störningarna. Men för det fall ägaren inte gör detta föreslår vi en särskild bestämmelse. En annan lägenhetsägare skall gentemot den försumlige ägaren kunna utverka åtgärdsföreläggande att agera mot störningarna.

Ägarlägenhetsföreningen

Utöver de uppgifter som i allmänhet ankommer på en samfällighetsförening, skall en ägarlägenhetsförening agera när en ägare stör.

Enligt vår mening bör t.ex. ett byggföretag som inte längre är ägare sakna möjlighet att mot lägenhetsägarnas vilja på sikt dominera styrelsen i en ägarlägenhetsförening. Vi föreslår därför att ägarna genom beslut på föreningsstämma skall kunna ändra stadgevillkor som medger detta.

Genomförandet

Enligt vår bedömning innebär förslaget om ägarlägenheter inte några ökade ofinansierade kostnader för det allmänna.

Förslaget kan beräknas träda i kraft tidigast den 1 januari 2004.

Författningsförslag

1 Förslag till Lag om ägarlägenheter

Härigenom föreskrivs följande.

Ägarlägenhet och ägarlägenhetsförening

1 § En ägarlägenhet är en sådan fastighet som avses i 1 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988)¹ och som har bildats för att utgöra en lägenhet för bostadsändamål.

2 § En ägarlägenhetsförening är en samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Föreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats och att i övrigt fullgöra de uppgifter som följer av denna lag.

I stället för 20 § andra och tredje styckena, 26 § första stycket samt 29 och 61 §§ lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter gäller bestämmelserna i 12, 13 och 15 §§ denna lag i fråga om föreningen och dess förvaltningsuppgifter.

Särskilda villkor för fastighetsbildningen

3 § En fastighetsbildning till ägarlägenhet av ett utrymme i en byggnad får ske endast om utrymmet är tidigare outnyttjat.

4 § En fastighetsbildning avseende ägarlägenhet får ske endast om det därigenom bildas en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter.

¹ Lydelse enligt förslag i SOU 1996:87.

Användningen av bostaden

Störningar i boendet

5 § När lägenhetsägaren använder sin lägenhet skall han 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 (störningar i boendet). Lägenhetsägaren har att hålla noggrann tillsyn över att detta iakttas även av dem som hör till hans hushåll, gästar honom eller utför arbete för hans räkning.

Om en lägenhetsägare inte iakttar vad som sägs i första stycket skall domstol, med de begränsningar som följer av 6 och 7 §§, på ansökan av ägarlägenhetsföreningen ålägga ägaren och de som hör till dennes hushåll att flytta.

6 § Om det förekommer störningar i boendet, skall ägarlägenhetsföreningen ge lägenhetsägaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

En lägenhetsägare som utan dröjsmål rättar sig efter en tillsägelse får inte åläggas att flytta.

En lägenhetsägare får inte åläggas att flytta förrän socialnämnden har underrättats.

7 § Skyldigheten enligt 6 § att ge lägenhetsägaren tillsägelse eller att underrätta socialnämnden gäller inte om störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

I dessa fall skall dock en kopia av ansökningen om åläggande att flytta skickas till socialnämnden.

8 § Är en sådan tillsägelse eller underrättelse som avses i 6 § första stycket avsänd i ett rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall ägarlägenhetsföreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Särskilda bestämmelser vid uthyrning av en ägarlägenhet

9 § Vad som särskilt föreskrivs i 12 kap. jordabalken i fråga om en- eller tvåfamiljshus tillämpas också när ett hyresavtal avser en ägarlägenhet.

10 § Om en hyresgäst inte iakttar vad som anges i 12 kap. 25 § jordabalken och den lägenhetsägare som är hyresvärd inte vidtar åtgärder för att störningarna skall upphöra, får hyresnämnden meddela åtgärdsföreläggande för hyresvärderna enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken även på ansökan av en annan lägenhetsägare.

Legal panträtt för vissa fordringar

11 § Med en sökandes fordran på ersättning enligt 3 kap. 5 § tredje stycket jordabalken² följer förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979), om beloppet inte har förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

I fråga om en ägarlägenhetsförenings fordran i visst fall på uttaxerat belopp finns bestämmelser i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Bestämmelser om ägarlägenhetsföreningen

Bildande och registrering av en förening

12 § I anslutning till fastighetsbildning av ägarlägenheter skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde för bildandet av en ägarlägenhetsförening för de ägarlägenheter som har del i samfälligheten och som ingår i samma enhet. Detta gäller dock inte om det redan finns en sådan förening som ägarlägenheten kan ingå i.

Registrering av föreningen skall ske genom lantmäterimyndighetens försorg.

Föreningens firma

13 § Föreningens firma skall innehålla ordet ägarlägenhetsförening. Firman skall tydligt skilja sig från andra hos den statliga lantmäterimyndigheten registrerade ännu bestående ägarlägenhetsfirmor. För registrering av föreningens firma gäller i övrigt vad som föreskrivs i firmalagen (1974:156).

Endast en ägarlägenhetsförening får i sin firma använda ordet ägarlägenhetsförening. Den som bryter mot vad som nu sagts döms till böter.

² Lydelse enligt förslag i SOU 1996:87.

Särskilt om visst stadgevillkor

14 § Stadgevillkor om att hälften eller fler av ledamöterna i en ägarlägenhetsförenings styrelse utses på annat sätt än genom val på föreningsstämma får, oavsett vad som anges i stadgarna, ändras genom beslut på föreningsstämma.

Vid sådan omröstning har varje röstberättigad medlem, oavsett om medlemmen äger en eller flera ägarlägenheter, en röst. För beslut om ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Upplösning av föreningen

15 § En ägarlägenhetsförening får upplösas endast när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör.

Denna lag träder i kraft den

2 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs att 2 kap. 2 § och 13 kap. 2 § jordabalken¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 kap.

2 §

Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,

2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,

3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,

4. ekonomibyggnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,

5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål som avses i första eller andra stycket hör ej till byggnaden.

Bestämmelserna i första stycket, andra stycket 1 och tredje stycket tillämpas på motsvarande sätt i fråga om sådan fastighet som avses i lagen (0000:000) om ägarlägenheter.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

13 kap.2 §²

Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun eller som eljest är i allmän ägo. Om regeringen för särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas även i fastighet som tillhör stiftelse.

Tomträtt får *ej* upplåtas i del av fastighet *eller* i flera fastigheter gemensamt.

Tomträtt får *inte* upplåtas i del av fastighet, i flera fastigheter gemensamt *eller i sådan fastighet som avses i lagen (0000:000) om ägarlägenheter.*

Denna lag träder i kraft den

² Senaste lydelse 1974:820.

3 Förslag till Lag om ändring i utsökningsbalken

Härigenom föreskrivs att 16 kap. 1 § utsökningsbalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

16 kap.

1 §¹

Frågor om verkställighet av en förpliktelse för tidigare ägare eller nyttjanderättshavare att flytta från fast egendom, en bostadslägenhet eller något annat utrymme i en byggnad (avhysning) prövas av kronofogdemyndigheten i den region där svaranden har sitt hemvist eller där verkställigheten skall ske.

Detsamma gäller i fråga om verkställighet av en förpliktelse för en ägare av en ägarlägenhet eller medlem i dennes hushåll att flytta från lägenheten.

Denna lag träder i kraft den

¹ Senaste lydelse 1996:1438.

4 Förslag till Lag om ändring i äktenskapsbalken

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 4 § äktenskapsbalken skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

7 kap. 4 §¹

Med makars gemensamma bostad avses i denna balk

1. fast egendom som makarna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad på egendomen som är avsedd som makarnas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

1. fast egendom, som makarna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad *eller ägarlägenhet* på egendomen som är avsedd som makarnas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

2. fast egendom som makarna eller någon av dem innehar med nyttjanderätt i förening med byggnad på egendomen som makarna eller någon av dem äger, om byggnaden är avsedd som makarnas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

3. byggnad eller del av byggnad som makarna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt, om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som makarnas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål,

4. byggnad eller del av byggnad som makarna eller någon av dem har rätt att framdeles förvärva med bostadsrätt enligt förhandsavtal som sägs i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:614), om rätten gäller en lägenhet som när avtalet träffades var avsedd att bli makarnas gemensamma hem och att innehas huvudsakligen för detta ändamål.

Med makars gemensamma bohag avses i denna balk möbler, hushållsmaskiner och annat inre lösöre som är avsett för det gemensamma hemmet. Till gemensamt bohag räknas inte sådant bohag som används uteslutande för den ena makens bruk.

¹ Senaste lydelse 1991:618.

Till makars gemensamma bostad och bohag räknas inte egendom som används huvudsakligen för fritidsändamål.

Denna lag träder i kraft den

5 Förslag till Lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

Härigenom föreskrivs att 3 § förköpslagen (1967:868) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §¹

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,

1 a. försäljningen endast avser en ägarlägenhet,

2. staten är säljare,

3. staten eller landstingskommunen är köpare,

4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastighet och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats.

Första stycket 1 gäller inte inom sådana områden som avses i 1 § tredje stycket.

Förköp i strid med bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan.

Denna lag träder i kraft den

¹ Senaste lydelse 1984:301.

6 Förslag till Lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs att 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen (1970:988)¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 kap. 1 a §²

När en anläggningsfastighet nybildas eller ombildas skall den nya fastigheten genom servitut eller på annat sätt tillförsäkras tillfart och i övrigt sådan rätt som utgör förutsättning för dess ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet.

Fastighetsbildning enligt första stycket skall avse befintlig bebyggelse och får inte ske om syftet bättre kan tillgodoses genom fastighetsbildning på annat sätt. Om det finns särskilda skäl får dock fastighetsbildning för planerad bebyggelse ske under förutsättning att bygglov meddelats när sådant behövs och fastigheten kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Fastighetsbildning enligt första stycket får inte ske om syftet är att skapa en fastighet för bostadsändamål av en enskild lägenhet.

Om syftet är att skapa en fastighet för bostadsändamål av ett utrymme för en lägenhet, skall det ske genom att en ägarlägenhet bildas. För bildandet finns bestämmelser även i lagen (0000:000) om ägarlägenheter.

Denna lag träder i kraft den

¹ Lagen omtryckt 1992:1212.

² Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 1996:87.

7 Förslag till Lag om ändring i konsumenttjänst- lagen (1985:716)

Härigenom föreskrivs att 1 och 51 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1§¹

Denna lag gäller avtal om tjänster som näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet utför åt konsumenter huvudsakligen för enskilt ändamål i fall då tjänsten avser

1. arbete på lösa saker, dock ej behandling av levande djur,
2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker,
3. förvaring av lösa saker, dock ej förvaring av levande djur.

Vid vissa arbeten *som avses i första stycket 2 (småhusentreprenader)* gäller även bestämmelserna i 51, 52 och 54–58 §§. Vidare gäller vid sådana arbeten, i stället för 6 och 12–14 §§, 17 § första stycket andra meningen och 41 §, vad som föreskrivs i 53 och 59–61 §§.

Vid vissa arbeten *enligt första stycket 2 som avser ett småhus eller en ägarlägenhet* gäller även bestämmelserna i 51, 52 och 54–58 §§. Vidare gäller vid sådana arbeten, i stället för 6 och 12–14 §§, 17 § första stycket andra meningen och 41 §, vad som föreskrivs i 53 och 59–61 §§.

¹ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

51 §²

Bestämmelserna i 52–61 §§ gäller vid sådant arbete som anges i 1 § första stycket 2 och som avser en- eller tvåbostadshus, om arbetet är förenat med krav på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 plan- och bygglagen (1987:10).

Bestämmelserna i 52–61 §§ gäller vid sådant arbete som anges i 1 § första stycket 2 och som avser *ett* en- eller tvåbostadshus *eller en ägarlägenhet*, om arbetet är förenat med krav på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 plan- och bygglagen (1987:10).

Denna lag träder i kraft den

² Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

8 Förslag till Lag om ändring i plan- och bygg- lagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs att 9 kap. 13 § samt 10 kap. 3 och 21 §§ plan- och bygglagen (1987:10)¹ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap. 13 §²

För sådana byggnadsåtgärder som anges i 2 § första stycket och som kräver byggnadsåtgärder samt för sådana rivningar som skall följa en rivningsplan skall en kvalitetsansvarig utses av byggherren. För skilda delar av ett projekt kan olika kvalitetsansvariga utses. En av dem skall samordna deras uppgifter. Byggherren skall underrätta byggnadsnämnden om vem som är kvalitetsansvarig.

En kvalitetsansvarig skall se till att kontrollplaner som avses i 9 § och rivningsplaner som avses i 4 § följs samt att kontroller som avses i 8 § första stycket 2 utförs. Han skall vara närvarande vid byggsamråd enligt 7 § samt vid besiktningar och andra kontroller.

Den kvalitetsansvarige skall också kontrollera och senast vid byggsamrådet underrätta byggnadsnämnden om de krav på byggförsäkring för en- och tvåbostadshus som ställs i lagen (1993:320) om byggförsäkring är uppfyllda. Om byggherren är konsument skall kontrollen även avse kravet på säkerhet enligt 3 a § lagen om byggförsäkring och de krav som ställs på ett avtals utformning i 52 § konsumenttjänstlagen (1985:716).

Den kvalitetsansvarige skall också kontrollera och senast vid byggsamrådet underrätta byggnadsnämnden om de krav på byggförsäkring för en- och tvåbostadshus *eller ägarlägenheter* som ställs i lagen (1993:320) om byggförsäkring är uppfyllda. Om byggherren är konsument skall kontrollen även avse kravet på säkerhet enligt 3 a § lagen om byggförsäkring och de krav som ställs på ett avtals utformning i 52 § konsumenttjänstlagen (1985:716).

¹ Lagen omtryckt 1992:1769.

² Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

10 kap.**3 §³**

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan, eller, i fråga om en- eller tvåbostadshus, att bevis om byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring inte har företetts enligt vad som sägs i 9 kap. 12 §, förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes.

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan eller, i fråga om *ett* en- eller tvåbostadshus *eller en ägarlägenhet*, att bevis om byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring inte har företetts enligt vad som sägs i 9 kap. 12 §, förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes.

Är det uppenbart att ett arbete eller en åtgärd som avses i första stycket äventyrar en byggnads hållfasthet eller medför fara för människors liv eller hälsa, skall nämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätts, även om förutsättningar som anges i första stycket inte föreligger.

Om byggnadsnämnden finner att byggherren i något väsentligt avseende avviker från en rivningsplan, får nämnden förbjuda att rivningen fortsätts till dess att byggherren visar att det finns förutsättningar för att planen kommer att följas.

Förbud enligt denna paragraf får förenas med vite.

Beslut enligt denna paragraf gäller omedelbart.

³ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

21 §⁴

Har ett föreläggande enligt 14 § första stycket, 15 §, 16 § första stycket eller 17 § eller ett förbud enligt 14 § andra stycket eller 16 § andra stycket meddelats någon i egenskap av ägare till en viss fastighet och övergår äganderätten till fastigheten till ny ägare, gäller föreläggandet eller förbudet i stället mot denne. Har i föreläggandet eller förbudet utsatts löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten och har fastigheten överlåtits genom köp, byte eller gåva, gäller vitet mot den nye ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången, under förutsättning att anteckning om vitesföreläggandet dessförinnan gjorts enligt 22 §. Löpande vite som avser viss period får endast tas ut av den som var ägare vid periodens början. Annat vite gäller inte mot den nye ägaren, men byggnadsnämnden får sätta ut vite mot denne.

Första stycket gäller även när ett föreläggande eller förbud har meddelats någon i egenskap av tomträtthavare eller eljest som ägare av en byggnad på mark som tillhör någon annan. Vad som sägs om löpande vite gäller dock endast i fråga om föreläggande eller förbud som har meddelats någon i egenskap av tomträtthavare.

I ärenden om föreläggande eller förbud som anges i första eller andra stycket skall bestämmelserna i rättegångsbalken om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Vad som sägs i första–tredje styckena skall tillämpas även i fråga om förbud enligt 3 § första stycket när, beträffande en- eller tvåbostadshus, bevis om byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring inte har företetts för byggnadsnämnden.

Vad som sägs i första–tredje styckena skall tillämpas även i fråga om förbud enligt 3 § första stycket när, beträffande *ett* en- eller tvåbostadshus *eller en ägarlägenhet*, bevis om byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring inte har företetts för byggnadsnämnden.

Denna lag träder i kraft den

⁴ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

9 Förslag till Lag om ändring i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

2 §¹

Med sambors gemensamma bostad avses i denna lag, om inte annat följer av 4 §,

1. fast egendom som samborna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad på egendomen som är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

1. fast egendom, som samborna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad *eller ägarlägenhet* på egendomen som är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

2. fast egendom som samborna eller någon av dem innehar med nyttjanderätt i förening med byggnad på egendomen som samborna eller någon av dem äger, om byggnaden är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

3. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt, om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som sambornas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål,

4. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem har rätt att framdeles förvärva med bostadsrätt enligt förhandsavtal som sägs i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:614), om rätten gäller en lägenhet som när avtalet träffades var avsedd att bli sambornas gemensamma hem och att innehas huvudsakligen för detta ändamål.

¹ Senaste lydelse 1991:627.

Samborna får i en av dem båda undertecknad handling anmäla till inskrivningsmyndigheten att en fastighet som är lagfaren för en av dem eller en tomträtt för vilken en av dem är inskriven som innehavare är gemensam bostad för dem båda.

Denna lag träder i kraft den

10 Förslag till Lag om ändring i konsumentköp- lagen (1990:932)

Härigenom föreskrivs att 48 § konsumentköplagen (1990:932) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

48 §¹

Vid köp av byggnadsdelar som tillsammans är avsedda för att uppföras till eller infogas i ett en- eller tvåbostadshus (husbyggsats) gäller, om det för byggnadsåtgärden krävs bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen (1987:10), i tillämpliga delar även bestämmelserna i 7, 52 och 53 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716). I stället för 35 och 36 §§ denna lag gäller, i tillämplig del, 61 § konsumenttjänstlagen.

Vid köp som avses i första stycket skall också 60 § andra stycket konsumenttjänstlagen gälla i fråga om fel som framträder inom två år efter att varan har avlämnats till konsumenten.

Vid köp av byggnadsdelar som tillsammans är avsedda för att uppföras till eller infogas i ett en- eller tvåbostadshus (husbyggsats) eller en ägarlägenhet gäller, om det för byggnadsåtgärden krävs bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen (1987:10), i tillämpliga delar även bestämmelserna i 7, 52 och 53 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716). I stället för 35 och 36 §§ denna lag gäller, i tillämplig del, 61 § konsumenttjänstlagen.

Denna lag träder i kraft den

¹ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

11 Förslag till Lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1993:320) om byggförsäkring

dels att 1, 3 a, 6 och 7 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 7 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §¹

När en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk uppförs eller när det i fråga om sådan byggnad utförs annan åtgärd för vilken det ställs krav på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid, skall det finnas en byggförsäkring

Beträffande en- eller tvåbostadshus skall, *oavsett om byggnaden är avsedd för permanent bruk eller inte*, byggförsäkring finnas endast när det i fråga om *sådan byggnad utförs åtgärd för vilken det ställs krav på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5* plan- och bygglagen.

Beträffande *ett* en- eller tvåbostadshus *eller en ägarlägenhet* skall byggförsäkring finnas endast när det i fråga om *byggnadsåtgärden* ställs krav på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 plan- och bygglagen. *Detta gäller oavsett om byggnaden är avsedd som bostad för permanent bruk eller inte.*

3 a §²

Beträffande en- eller tvåbostadshus skall det förutom byggförsäkring också finnas en betryggande säkerhet för att arbete som avses i 51 § konsu-

Beträffande *ett* en- eller tvåbostadshus *eller en ägarlägenhet* skall det förutom byggförsäkring också finnas en betryggande säkerhet för att arbete som avses

¹ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

² Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

menttjänstlagen (1985:716) utförs och att byggnadsdelar som avses i 48 § konsumentköplagen (1990:932) levereras i enlighet med vad den näringsidkare som skall svara för arbetet eller leveransen har åtagit sig i avtal med en konsument.

i 51 § konsumenttjänstlagen (1985:716) utförs och att byggnadsdelar som avses i 48 § konsumentköplagen (1990:932) levereras i enlighet med vad den näringsidkare som skall svara för arbetet eller leveransen har åtagit sig i avtal med en konsument.

Säkerheten skall omfatta situationer när näringsidkaren, i fall som avses i 21 § andra stycket och 29 § konsumenttjänstlagen eller 13, 28, och 29 §§ konsumentköplagen, inte inom skälig tid vidtar åtgärd för att fullgöra sitt åtagande. Säkerhet enligt denna paragraf får inte förenas med självrisk.

6 §³

En byggförsäkring får innehålla villkor om att

1. kostnader för fel som vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det,

2. kostnader inte ersätts i den mån ansvaret för felet eller skadorna omfattas av ett enligt 60 § andra stycket konsumenttjänstlagen (1985:716) eller i avtal lämnat garantiåtagande, såvida det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller, i fråga om avtal mellan näringsidkare och konsument, garantiåtagandet inte fullgörs inom skälig tid,

3. ägaren skall svara för en viss självrisk. I fråga om en- eller tvåbostadshus får självrisk för byggförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.

3. ägaren skall svara för en viss självrisk. I fråga om en- eller tvåbostadshus får självrisk för byggförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. *Detsamma gäller för ägarlägenheter, utom när det är fråga om del av byggnaden som utgör samfällighet. Beträffande fel eller skada i del av byggnad som innehåller ägarlägenheter och som utgör samfällighet får försäkringen inte innehålla*

³ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

Villkor som anges i första stycket 1 får, vad beträffar en- och tvåbostadshus, även avse en tidigare ägare till byggnaden.

villkor om att annan än ägarlägenhetsföreningen skall svara för självriskan.

Villkor som anges i första stycket 1 får, vad beträffar *ett* en- och tvåbostadshus *eller en ägarlägenhet*, även avse en tidigare ägare till byggnaden.

7 §⁴

En byggförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp) och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

Vid byggförsäkring för en- eller tvåbostadshus skall försäkringsbeloppet motsvara minst kostnaderna för de åtaganden som omfattas av försäkringen enligt 1 § med hänsyn tagen till penningvärdets förändring.

Vid byggförsäkring för en- eller tvåbostadshus skall försäkringsbeloppet motsvara minst kostnaderna för de åtaganden som omfattas av försäkringen enligt 1 § med hänsyn tagen till penningvärdets förändring. *Detsamma gäller för ägarlägenheter, utom när det är fråga om del av byggnaden som utgör samfällighet.*

Säkerhet som avses i 3 a § skall uppgå till minst tjugo procent av det avtalade priset för den försäkrade leveransen eller byggnadsåtgärden.

7 a §

En säkerhet enligt 3 a § som avser en ägarlägenhet får innehålla villkor om att försäkringsgivaren inte är skyldig att fullgöra sitt åtagande, om

1. säkerheten beträffande någon av de andra lägenheterna i samma enhet inte tas i anspråk trots att rätt föreligger att häva

⁴ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

*det avtal som säkerheten avser,
samt*

2. uppförandet av den aktuella ägarlägenheten förutsätter att även någon av de nämnda, andra ägarlägenheterna uppförs.

Denna lag träder i kraft

1 Vårt utredningsuppdrag

Utredningens uppdrag är att analysera skälen för och emot ägarlägenheter och att med utgångspunkt i denna analys utarbeta en civilrättslig lagstiftning om hur man bildar och nyttjar ägarlägenheter i flerbostadshus. Direktiven i sin helhet framgår av *bilaga 1*.

En äganderätt till en lägenhet i ett flerbostadshus kan vara direkt eller indirekt. Särskild lagstiftning om lägenheter som i någon form ägs direkt av innehavaren finns i flera länder. Två olika regelsystem beskrivs i våra direktiv. I sina huvuddrag representerar de två modeller. Den ena utgår ifrån att lägenhetsinnehavarna har en samäganderätt till bostadshuset och marken (markfastigheten). Med denna rätt är för varje innehavare förenad en exklusiv bruksrätt till en bestämd lägenhet i huset. Denna modell förekommer i Norge. Den andra modellen innebär att varje lägenhetsinnehavare själv äger en bestämd lägenhet i huset. Byggnaden i övrigt och marken innehas med samäganderätt tillsammans med de övriga lägenhetsägarna. Denna modell finns i Danmark. Lägenheten utgör i denna modell en särskild fastighet. I *bilagorna 2 och 3* finns texterna till den danska lagen om ejerlejligheter (EJLL) och den norska lagen om eierseksjoner (ESL).

Den civilrättsliga reglering som vi skall utarbeta om bildande och nyttjande av ägarlägenheter skall enligt direktiven så långt möjligt ansluta till nu gällande fastighetsrätt och i sina huvuddrag knyta an till något av de principiella synsätt som ligger till grund för bestämmelserna i Danmark eller Norge. Det skall med andra ord vara frågan om ett bostadsinnehav som är förenat med en äganderätt i en eller annan form till en fastighet.

Under utredningsarbetet har utredningens ordförande och sekreteraren besökt Trondheims byfogdembete i Norge och där sammanträffat med förstebyfogden Knut Almås och avdelningschefen Torild Lunde. I mötet deltog även representanter från kommunen och en bank. Vidare har utredningens sekreterare vid ett besök hos højesteretsdommeren Peter Blok i Köpenhamn fått närmare information om det danska ägarlägenhetssystemet och dennes erfarenheter av detta. Fortsatta underhandskontakter har härefter hållits med Almås och Blok. Genom Økonomi- och Ehrversministeriet i Danmark har utredningen erhållit information om statistik rörande det danska ägarlägenhetssystemet. Vida-

re har Kommunal- och regionaldepartementet i Norge lämnat uppgifter om ägarlägenheter i Norge.

Under arbetets gång har utredningen i skilda former också haft kontakt med bl.a. företrädare för Aktiebolaget Bostadsgaranti, Bofrämjandet, Konsumentverket, Lantmäteriverket, Riksskatteverket, Svenska Bankföreningen, Sveriges Byggindustrier, Sveriges Fastighetsägareförbund och Villaägarnas Riksförbund. Vidare har ordföranden och sekreteraren hösten 2000 deltagit i ett seminarium anordnat av Institutet för fastighetsrättslig forskning (IFF) vid Uppsala universitet om Obestånd vid bostadsrätter och ägarlägenheter.

2 Ägarlägenheter i ett historiskt perspektiv

Frågan om införandet av en lagstiftning om ägarlägenheter har varit föremål för diskussion under åtskilliga år.

Redan i slutet av 1800-talet framfördes propåer i riksdagen om en lagreglering av äganderätt till lägenhet i stadsfastighet. Bostadsbrist och ökade hyror för små bostäder hade följt i industrialiseringens spår i storstäderna. Därför kom byggnads- och bostadsföreningar att bildas med syfte att bereda föreningsmedlemmarna billiga bostäder. Med medlemmarnas kapitalinsatser och lån förvärvade föreningen mark där flerfamiljsbostäder uppfördes. Efter färdigställandet upplät föreningen lägenheterna med "hyresrätt" till medlemmarna eller så köpte medlemmarna fastigheten av föreningen och ägde denna tillsammans. Köpeskillingen kunde erläggas i avbetalningar under lång tid. Regler saknades dock om t.ex. medlemmarnas rättigheter och skyldigheter och föreningens beslutsförhet. Avsaknaden av besittningsskydd kunde få oönskade effekter för de boende, bl.a. om föreningens borgenärer tog sin säkerhet i anspråk och fastigheten försåldes. De boende fick då lämna sina lägenheter. (Se Brattström, Margareta, Läga – Lägenhet med äganderätt 1999, s. 23 f.)

I motioner till riksdagen under åren 1881 och 1882 föreslogs därför lagstiftning i syfte att stärka bostadsförvärvarnas rättigheter. Förslagen innebar att bostadsinnehavarna skulle ges möjlighet att äga eller att besitta ständig nyttjanderätt till sin lägenhet. Lagutskottet framhöll att bostadsföreningarnas verksamhet innebar att även personer med begränsade ekonomiska möjligheter kunde förvärva och behålla en bostad. År 1882 uppdrog riksdagen åt Kungl. Maj:t att utreda om särskilda lagregler kunde meddelas i fråga om de rättsförhållanden som uppkom när stadsfastighet samägdes och delning av sådana genomförts (LU 1882:35, rskr. 1882:31). En bostadsförvärvares äganderätt skulle enligt riksdagen utformas så att den enskilde skulle ha dels en andel i fastigheten och denna andel skulle vara knuten till lägenheten, dels en ideell andel av den gemensamma egendomen. Den till lägenheten knutna andelen skulle kunna avyttras och pantsättas av bostadsinnehavaren som samtidigt fick en tryggad besittning till lägenheten. I uppdraget till Kungl. Maj:t ingick även att regler skulle utarbetas bl.a. om skyldighet

för bostadsinnehavaren att inte skada huset eller störa grannar. (Se Brattström, Margareta, a.a., s. 24 ff.)

Uppdraget rörande föreningsrätt och besittningsskydd gick till en kommitté som år 1885 rapporterade att frågorna borde lösas genom en lagstiftning gemensam för samtliga kooperativa föreningar. Därefter övertogs utredningsuppdraget av kommittén för lagstiftning angående bolag, vars arbete kom att leda fram till 1895 års lag om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet. Lagen innehöll dock endast regler om föreningens ställning som juridisk person och medlemmarnas ansvar för föreningens förbindelser. Frågan om besittningsrätt till lägenhet och om samägande och delning av stadsfastighet kom att förbli oreglerad i lag. (Se Brattström, Margareta, a.a., s. 26 f.)

Inte fullt tio år senare antog riksdagen den alltjämt gällande lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Med denna lag har samägarna möjlighet att genom avtal bestämma vem som skall ha rätt att nyttja viss lägenhet. Under arbetet med förslaget till samäganderättslag uttalade sig såväl justitieministern som riksdagen emot att införa äganderätt till en bestämd våning eller lägenhet. Som skäl för detta anförde man negativa erfarenheter från utlandet. I betänkandet utvecklades den negativa inställningen så att ägarlägenheter utomlands inte ansågs lämpliga som säkerhet för krediter med åtföljande dåliga kreditvillkor (NJA II 1903-05 nr 4 s. 4).

Under första världskriget uppstod på nytt en stor bostadsbrist i landet och ännu efter krigsslutet kom antalet byggnads- och bostadsföreningar att öka stort. Återigen aktualiserades frågan om medlemmarnas besittningsskydd och äganderätt. En utredning tillsattes som år 1928 lade fram betänkandet Särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar (SOU 1928:16). Något förslag till lägenheter med direkt äganderätt innehöll emellertid inte betänkandet. I denna fråga hänvisades det till de uttalanden som justitieministern hade gjort under utarbetandet av samäganderättslagen. Som ytterligare argument mot ägarlägenheter anfördes att uppdelningen av ansvaret för husets inteckningsskulder menligt inverkar på samhörighetsviljan i en samägd byggnad, att föreningen skulle sakna prövningsrätt av nya medlemmar efter en överlåtelse av lägenhet samt att det förelåg svårigheter att vidta åtgärder mot misskötsamma bostadsinnehavare. (Se Brattström, Margareta, a.a., s. 29 f.)

1928 års betänkande kom att ligga till grund för 1930 års lag om bostadsrättsföreningar. Den lagen innehöll regler för sådana föreningar som upplät lägenheter till medlemmar med ständig besittningsrätt. Syftet med lagen var framför allt att trygga medlemmarnas rätt till sina bostäder och att hindra uppkomsten av osunda bostadsföretag. Vid ikraftträdandet befintliga föreningar har genom övergångsbestämmelser

kunnat leva kvar. Annars slogs i lagen fast att endast bostadsrättsföreningar i fortsättningen skulle få upplåta nyttjanderätt till bostadslägenheter utan begränsning till tiden. (Se Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1999, s. 17.)

Under senare hälften av 1900-talet har frågan om ägarlägenheter fortsatt att debatteras och flera motioner med förslag om införandet av sådana lägenheter har väckts och behandlats i riksdagen (se 3LU 1958:19 och 1967:60, LU 1975:26, 1975/76:20, CU 1977/78:34, 1978/79:24 och 1979/80:4, CU 1981/82:24, LU 1983/84:4, BoU 1984/85:12, BoU 1986/87:14, BoU 1987/88:13, BoU 1989/90:1, BoU 1990/91:1 och 9, BoU 1993/94:21, BoU 1994/95:19, BoU 1997/98:7, BoU 1998/99:2 och 7).

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 härtill behandlades även ägarlägenheter. Under 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.).

Ett förslag till lagstiftning i ämnet lades fram år 1982 genom betänkandet Ägarlägenheter (SOU 1982:40). I detta föreslogs att lägenheterna skulle utgöra fastigheter och innehas med äganderätt. Markfastigheten och den byggnad i vilka lägenheterna rymdes 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 för ägarlägenheter, Ds 1994:59). Förslaget mötte emellertid stark kritik och ledde inte till någon lagstiftning.

I betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) har lagts fram förslag som innebär att utrymmen i en byggnad kan indelas i fastigheter. Förslaget, som nu bereds i Regeringskansliet, omfattar dock – i enlighet med utredningens direktiv – inte ägarlägenheter för bostadsändamål.

3 Några olika boendeformer

3.1 Allmänt om att äga eller nyttja en bostad

Att äga sitt hus innefattar i grunden de mest omfattande befogenheter som en enskild kan ha till sitt boende. Den fria förfoganderätten är dock inte utan undantag. En husägare kan t.ex. genom avtal upplåta nyttjanderätt i sin egendom och avstår därigenom från en del av sin rätt till förmån för nyttjanderättshavaren. Ägarens förfoganderätt kan vara begränsad även på grund av bestämmelser i lag. De begränsningar som lagstiftaren ställt upp kan vila på många olika hänsyn, bl.a. allmän ordning och säkerhet, trygghet i det ekonomiska livet, tillgodoseende av offentliga behov eller grannars intressen.

Plan- och bygglagen (1987:10), PBL, utgör ett exempel på föreskrifter som reglerar användningen av marken och byggandet. En husägare kan t.o.m. under särskilda förutsättningar och mot ersättning vara tvungen att avstå hela eller del av sin fastighet för tillgodoseende av allmänna intressen, se 2 kap. 18 § regeringsformen och expropriationslagen (1972:719). Och om husägaren har träffat avtal om att hyra ut sitt hus eller något rum i detta, finns det tvingande bestämmelser i 12 kap. JB till skydd för hyresgästen vilka husägaren måste följa. Även avtalsfriheten kan alltså vara begränsad på grund av lag.

En fysisk person kan genom delägarskap eller medlemskap i en juridisk person indirekt bli delägare i ett hus. Att vara medlem i en bostadsrättsförening och inneha bostadsrätten till en lägenhet utgör en form av ägande, även om det endast är fråga om ett indirekt ägande gemensamt med övriga medlemmar/bostadsrättshavare i föreningen. Själva lägenheten innehas dock endast med en nyttjanderätt utan tidsbegränsning.

Om flera personer tillsammans äger en bostadsfastighet, innebär inte detta att den enskilde delägaren automatiskt också har rätt till en lägenhet i huset. För att få rätt att disponera över en bestämd lägenhet krävs det ett avtal mellan samtliga delägare. Avtalet ger inte upphov till något hyresförhållande mellan parterna (jfr NJA 1952 s. 37). Det ger inte heller något sakrättsligt skydd, dvs. rättsligt skydd gentemot tredje

man. Dispositionsrätten är därför inte skyddad gentemot t.ex. en ny delägare.

Nu gällande lagstiftning ger inte möjlighet att äga en lägenhet i ett flerbostadshus. Lägenheten kan innehas endast med någon form av nyttjande- eller dispositionsrätt såsom hyresrätt, bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Den enskildes rättigheter och skyldigheter som nyttjanderättshavare är olika i dessa boendeformer.

3.2 Äganderätt

Den som vill äga sin bostad är hänvisad till att köpa ett hus, t.ex. ett friliggande eget hem, ett kedjehus eller ett radhus. I de flesta fall köper husägaren också marken som huset står på, dvs. han kommer i allmänhet att äga en fastighet med huset som ett tillbehör till fastigheten.

Äganderätten till fastigheten skall lagfaras och som lagfaren ägare kan husägaren ta ut in-teckningar i huset. De pantbrev som då utfärdas eller registreras (datapantbrev) kan sedan komma till användning, om fastigheten lämnas som säkerhet för lån som husägaren tar. Lån med säkerhet i fast egendom anses i allmänhet utgöra en god säkerhet.

Många gånger kan de som äger småhus ha tillgång till gemensamma utrymmen av olika slag. Det kan vara t.ex. grönområden, parkeringsplatser, soprum, (fjärr)värmeanläggningar och tvättstugor. Men det kan gälla också mindre "anläggningar" såsom centralantenn eller ledningar för telefon och bredband. Närmare bestämmelser om sådana anläggningar som är gemensamma för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (kallade gemensamhetsanläggningar) finns i anläggningslagen (1973:1149), AL.

Kännetecknande för en gemensamhetsanläggning är att den är gemensam för berörda fastigheter. Anläggningen är alltså knuten till fastigheterna och inte till deras ägare. För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet. I allmänhet är det de berörda fastigheternas lagfarna ägare som är delägare i samfälligheten. Denna kan förvaltas antingen direkt av delägarna själva eller av en särskilt bildad samfällighetsförening. Närmare bestämmelser om samfälligheter finns i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL.

Det är som redan sagts inte möjligt med dagens lagstiftning att äga en lägenhet i ett flerbostadshus. Ett innehav med äganderätt förutsätter att lägenheten kan särskiljas och bilda en rättsligen bestående enhet. Det förslag som Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande lagt i betänkandet SOU 1996:87 innebär emellertid att utrymmen i byggnader skall kunna fastighetsbildas, dvs. de skall kunna utgöra

självständiga, rättsliga enheter. Utredningens förslag undantar dock – som tidigare nämnts – enskilda lägenheter för bostadsändamål. Om detta undantag tas bort, skulle en möjlighet öppnas för ett direkt ägande av bostadslägenheter.

3.3 Hyresrätt

Vad som gäller i fråga om hyresrätten till en bostadslägenhet följer av avtalet mellan parterna, dvs. husets ägare och hyresgästen, och av bestämmelserna i 12 kap. JB. Till viss del är hyreslagstiftningen tvingande till skydd för den enskilde hyresgästen. Utmärkande för hyresrätten är att förvärvet av denna inte skall kosta något. Hyresgästen har genom det s.k. direkta besittningsskyddet ett starkt skydd mot att förlora sin hyresrätt. Hyresgästen får inte fritt överlåta eller byta hyresrätten eller upplåta nyttjanderätten till lägenheten i andra hand. I lagen är närmare reglerat vad som gäller, om inte parterna kan komma överens.

Bostadshyresgästen har inget ekonomiskt ansvar för huset eller lägenheten på annat sätt än att han skall betala hyra för nyttjanderätten. Hyran för en lägenhet i flerbostadshus är reglerad och bestäms efter den s.k. bruksvärdeprincipen. Även för andrahandsupplåtelse av en hyresrätt i flerbostadshus gäller begränsningar i fråga om hyrans storlek. Om en hyresgäst så önskar har han rätt att själv låta utföra vissa underhålls- och reparationsåtgärder i lägenheten, vilket kan påverka hyrans storlek. En hyresgäst har ett visst boinflytande även i övrigt. I betänkandet På de boendes villkor – allmännyttan på 2000-talet (SOU 1999:148) utvecklas och föreslås ett ökat inflytande för hyresgästerna (s. 77 ff.).

Hyresgästerna i ett hyreshus som innehåller tre lägenheter eller mer har rätt att förvärva fastigheten genom en bostadsrättsförening enligt närmare bestämmelser som ges i lagen (1982:353) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Om föreningen köper fastigheten, är föreningen skyldig att till hyresgästen med bostadsrätt upplåta den lägenhet som är avsedd för honom (4 kap. 6 § BRL).

3.4 Bostadsrätt

I en bostadsrättsförening är det föreningen som äger bostadshuset och som upplåter bostadsrätt till lägenheterna i huset till sina medlemmar. Bostadsrätten är den rätt i föreningen som medlemmen har på grund av upplåtelsen.

Bostadsrättshavaren/medlemmen äger en andel i föreningen och har en i tiden obegränsad nyttjanderätt till sin lägenhet. För upplåtelsen av en bostadsrätt måste förvärvaren betala en insats till föreningen. Därutöver är bostadsrättshavaren skyldig att betala avgifter till föreningen för den tid han innehar bostadsrätten. Det är bara en bostadsrättsförening som mot ersättning får upplåta en nyttjanderätt utan begränsning i tiden (ett undantag finns dock i punkten 4 i övergångsbestämmelserna till bostadsrättslagen [1991:614]). De grundläggande bestämmelserna om bostadsrätter finns i bostadsrättslagen. Föreningen kan i sina stadgar ta in närmare bestämmelser om villkoren för förvärv och innehav av bostadsrätterna i huset.

En översyn av bostadsrättslagen i vissa frågor har gjorts och presenterats i betänkandet *Olika bostadsrättsfrågor* (SOU 2000:2). Bl.a. har där föreslagits att bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten skall stärkas.

3.5 Kooperativ hyresrätt

Ett slags mellanform av hyresrätt och bostadsrätt utgör den kooperativa hyresrätten. För att få tillgång till lägenheten krävs det även här medlemskap i en förening, som hyr ut lägenheten till medlemmen. Den boende får själv svara för underhåll och reparation av lägenheten och har inflytande över sitt boende genom medlemskapet i föreningen. För att bli medlem måste den enskilde betala en insats och denna får hyresgästen tillbaka när han flyttar. Någon utsikt till vinst som vid försäljning av en bostadsrätt finns alltså inte. Däremot ger systemet förhållandevis goda förutsättningar för en på sikt låg boendekostnad.

Hittills har den kooperativa hyresrätten bedrivits i form av en försöksverksamhet. I propositionen 2001/02:62 föreslår regeringen att upplåtelseformen blir permanent. Propositionen innehåller ett förslag till en lag om kooperativ hyresrätt.

3.6 Tomträtt

Tomträtt är en form av nyttjanderätt på obestämd tid, men den skiljer sig i många viktiga hänseenden från andra nyttjanderätter. Den är på flera sätt jämställd med äganderätt till fast egendom. De grundläggande bestämmelserna om tomträtt finns i 13 kap. JB.

Tomträtt får endast upplåtas i en hel fastighet som tillhör staten eller en kommun eller som annars är i allmän ägo. För upplåtelsen skall rättighetsinnehavaren (tomträttshavaren) betala en avgäld. Tomträtten ger

tomträttshavaren möjlighet att utnyttja rättigheten som kreditobjekt på i princip samma sätt som en fastighet. De regler som finns om överlåtelse av tomträtt och om upplåtelse av panträtt i tomträten motsvarar nästan helt vad som gäller för motsvarande åtgärd i fråga om fast egendom.

4 Argument för och emot ägarlägenheter

4.1 Vad är en ägarlägenhet?

I diskussionerna om ägarlägenheter förekommer olika argument för och emot sådana lägenheter. Vad som närmare åsyftas med detta slags lägenheter är däremot inte klart.

Mot bakgrund av de direktiv som har lämnats för vårt utredningsuppdrag utgår vi dock ifrån att det skall vara fråga om en bostadslägenhet i ett flerbostadshus och att innehavet av denna lägenhet skall vara i någon form förenat med en direkt äganderätt till en fastighet.

Den grundläggande skillnaden mellan de ägarlägenhetsmodeller som finns i Danmark respektive Norge kan i stort beskrivas på följande sätt. I Danmark ägs lägenheten av den enskilde som har en samäganderätt tillsammans med övriga lägenhetsägare till marken och byggnadens gemensamma utrymmen m.m. I Norge har den enskilde en samäganderätt till hela byggnaden och till marken. Till denna samäganderätt är knuten en ensamrätt att bruka en lägenhet och andra bestämda utrymmen i byggnaden.

Gemensamt för både de danska och norska ägarlägenhetssystemen är att lägenheten ingår i ett ”paket”, innehållande en rätt till lägenhet, byggnad och mark. I Norge kallas detta paket för ”eierseksjon”. Rätten till dessa tre delar är odelbar. Det går inte att t.ex. sälja eller pantsätta endast lägenheten eller den rätt till byggnaden i övrigt som kan föreligga.

När vi i det följande talar om ägarlägenheter utgår vi ifrån att lägenhetsägaren skall vara tillförsäkrad inte endast en lägenhet utan också behövtillträde eller tillgång till bostadshusets gemensamma utrymmen eller anläggningar i byggnaden och tillträde eller tillgång till den mark som huset är uppfört på. Om lägenheten skall innehas med någon form av nyttjanderätt eller äganderätt lämnar vi tills vidare därhän. Men vi utgår ifrån att lägenhetsinnehavarens samlade rättigheter även i en svensk modell skall vara odelbara.

4.2 De huvudsakliga argumenten i debatten

De diskussioner som förekommer om ägarlägenheter innehåller argument både för och emot en sådan boendeform. Enighet råder dock om att en sådan ny form av boende skall vara ett alternativ till de nuvarande. Avsikten är alltså inte att ägarlägenheter skulle ersätta t.ex. lägenheter i ett flerbostadshus upplåtna med bostadsrätt eller annan rätt. Med ägarlägenheter ges alternativ inte bara till andra boendeformer i flerbostadshus utan också till boende i t.ex. villa, radhus eller annat eget hem.

Ett skäl som ofta anförs i debatten är att ägarlägenheter ger en ökad valfrihet för den enskilde och mångfald i boendet. Man hävdar också att nybyggnadsproduktionen skulle öka med ett införande av ägarlägenheter. Mot detta står argumenten att det inte behövs några fler boendevalternativ samt att det redan idag är svårt för enskilda att hålla isär de olika upplåtelseformer som finns och att dessa problem ökar om ytterligare ett alternativ tillkommer.

Enligt ägarlägenhetsföreträdarna skulle ägarlägenheter innebära ett ökat inflytande över boendet i flerbostadshus, med rätt för ägaren att exempelvis fritt kunna överlåta och hyra ut sin lägenhet. Man hävdar också att ägarlägenheter skulle medföra lägre boendekostnader, med bl.a. bättre lånevillkor för lägenhetsinnehavaren och neutralitet i förhållande till beskattningen av småhus. Mot detta invänds att önskemål av detta slag kan tillgodoses redan inom ramen för gällande lagstiftning om bostadsrätter, eller i vart fall med ändringar i den lagen. Man säger sig också befara bl.a. att "andrahandsuthyrning" med icke-professionella hyresvärdar kommer att öka och att den enskilde kan få problem med att klara sina kostnader för boendet, exempelvis vid en kostnadskrävande ombyggnad av bostadshuset. Risk finns, menar man, att lägenhetsinnehavaren till slut tvingas flytta från sin lägenhet. Engagemanget för det egna boendet anförs på ömse sidor som skäl för ägarrespektive bostadsrättslägenheter.

Invändningar har vidare framförts om att ägarlägenheter kräver ändringar i den grundläggande fastighetsrättsliga regleringen samt att en sådan upplåtelseform kan komma att leda till spekulation och segregation i boendet och därmed motverka de sociala bostadspolitiska målen.

I debatten finns också den åsikten företrädd att frågan rätteligen inte bör ställas vilka skäl som talar för ett införande av ägarlägenheter utan vilka skäl som talar för ett förbud mot sådana lägenheter.

Vi tar i de följande avsnitten upp de olika argumenten och skärskådar dem närmare.

4.3 Ökad valfrihet?

Ägarlägenheter kommer att medföra att bostadsmarknaden tillförs ytterligare en kategori bostäder som kräver en kapitalinsats av den som önskar förvärva en sådan. Den ökade valfriheten begränsas därför till den som kan ta på sig det ekonomiska åtagande som ett förvärv och innehav av en ägarlägenhet innebär. Den enskildes ekonomiska och personliga förhållanden växlar under livets gång. Och önskemålen om och förutsättningarna för att bestämma boendeform skiftar individuellt och med detta också möjligheten att utnyttja ett breddat utbud.

Sannolikt känner de flesta nog inte till de olika boendeformer som finns redan idag och inte heller de närmare skillnaderna mellan dem. Det talas om problem att hålla isär de olika formerna. Det torde dock finnas anledning anta att den som avser att lägga ner det kapital som kommer att krävas för att förvärva en ägarlägenhet många gånger tar reda på vad boendeformen innebär och vad han får för pengarna. Möjlighet finns att hos t.ex. konsumentvägledare, fastighetsmäklare och de flesta banker eller andra låneinstitut få upplysningar om olika aktuella boendebalternativ. Mycket viktigt för att motverka risken för sammanblandning är enligt vår uppfattning att det klart framgår vad boendeformen står för. Det är viktigt att t.ex. benämningen och innehållet är lättbegripliga.

I såväl Norge som Danmark existerar ägarlägenheter jämsides med andra boendeformer. Och i exempelvis Finland finns som ett ägaralternativ bostadsinnehav i aktiebolagsform. Vi har inte fått några uppgifter som indikerar att utbudet i dessa länder av skilda upplåtelseformer skulle ha fört med sig några påtagliga svårigheter för de bostadssökande att göra sina val.

Gemensamt för de olika boendeformer som nu finns i Sverige är att samtliga utom en, hyresrätten, kräver en kapitalinsats för möjligheten att erhålla en bostad. Med ägarlägenheter tillkommer ytterligare en sådan kategori. Det kan därför finnas anledning att särskilt uppmärksamma vilka konsekvenser ett införande av ägarlägenheter kan få för tillgången på och möjligheten för den enskilde att välja lägenhet att hyra.

För närvarande är produktionen av ordinära hyreslägenheter mycket låg i landet samtidigt som det i de tre storstadsregionerna Stockholm, Göteborg och Malmö samt i Uppsala-, Växjö- och Umeåregionerna råder bostadsbrist. Enligt beräkningar som Boverket gjort behövs det en nyproduktion på omkring 25 000 bostäder per år i landet för att täcka den efterfrågan som kan förutses. Samtidigt kan det dock noteras att det på sina håll finns ett överskott på bostäder.

Enligt vad vi inhämtat från företrädare för byggföretagen är det inte lönsamt att bygga hyreshus (se också SOU 2000:33 s. 127 ff.). Detta har angetts vara en orsak till den låga produktionen av sådana hus. Det är svårt att uttala sig om vilken betydelse för produktionen av hyreslägenheter som ett införande av ägarlägenheter skulle kunna få. Sannolikt kommer en produktion av ägarlägenheter att konkurrera främst med byggandet av småhus och bostadsrättslägenheter och möjligen även kooperativa hyresrättslägenheter. Vi anser det därför inte troligt att en nyproduktion av ägarlägenheter skulle försämra valmöjligheterna för den som söker en nyproducerad hyreslägenhet.

Till frågan om ägarlägenheternas inverkan på tillgången på hyresrätter hör också om hyreslägenheter i det befintliga beståndet skall kunna omvandlas till ägarlägenheter. Till denna fråga återkommer vi i avsnitt 6.2.2.

Enligt företrädare för byggföretagen kan produktionen av nya bostadslägenheter sannolikt förväntas öka om ägarlägenheter får byggas, eftersom köparna kommer att tillföra kapital för en ny typ av flerbostadshus. Att bostadsmarknaden tillförs kapital för byggandet av ägarlägenheter kan givetvis ge ett efterfrågat tillskott av lägenheter på en ansträngd bostadsmarknad. Även om detta tillskott primärt kommer den till del som kan och vill köpa sin lägenhet, utesluter inte detta att också andra kan dra nytta av produktionen. Denna bör kunna bidra till att bostäder i annan upplåtelseform frigörs, i förlängningen även hyreslägenheter. Detta bör närmast bredda möjligheterna för den enskilde att välja bostad även om en ägarlägenhet inte blir valet.

Ett visst tillskott på lägenheter att hyra skulle också kunna uppnås, om ägarlägenheter kommer att kunna hyras ut. Detta förutsätter då att ägarlägenheter medför att fler bostadslägenheter produceras än vad som annars skulle ha blivit fallet. Frågan om det önskvärda i en sådan form av uthyrning är dock starkt omdiskuterad och rätten att fritt hyra ut ägarlägenheter är inte given. Vi återkommer till denna fråga i avsnitt 9.1.2.

Från byggföretagen har framhållits att ägarlägenheter ger möjligheter till nytänkande och innovationer vid byggande av lägenheter. Det man då ser framför sig är nya typer av lägenheter, vilka kommer att kunna produceras genom ägarlägenhetskonceptet. Man ser möjligheter till större arkitektonisk frihet i utformningen av stadsbilden samt boende- och arbetsmiljöer. Exempelvis kan fastigheter i stadskärnor inrymma lokaler för t.ex. butiker, biografer, myndigheter, kontor, garage och bostadslägenheter. Detta anges på sikt kunna främja boendet i stadskärnorna och ge större variation i stadsbilden. I attraktiva lägen medger ägarlägenheter, enligt byggföretagen, ett "tätare" byggande jämfört

med småhus. Det sagda framhålls då också som en ökad valfrihet och möjlighet till större tillfredsställelse vad gäller det egna boendet.

Den enskildes val av bostad styrs av flera faktorer. Omständigheter som är hänförliga till den enskildes ekonomiska förhållanden kan som redan sagts begränsa valfriheten. Men också önskemål om närhet till arbete, barnomsorg och skola och den enskildes sociala kontakter i övrigt har betydelse för bostadsvalet. Tillgången på ägarlägenheter ökar inte valfriheten, om inte lägenheterna finns på de platser där de efterfrågas. Ytterst handlar det i detta avseende om kommunernas ansvar för bostadsplaneringen.

4.4 Risk för segregation i boendet?

Som nyss sagts kommer inte alla att ha råd att köpa en ägarlägenhet, även om viljan att förvärva en sådan lägenhet kan finnas. Bl.a. detta förhållande kan, sägs det i debatten, leda till en segregation i boendet.

Redan i dag uppvisar samhället en uppdelning mellan olika kategorier boende. Enligt Storstadskommitténs underlagsrapport *Delade städer* (SOU 1997:118) bygger segregationen i storstäderna framför allt på ekonomiska och sociala grunder. Vi hänvisar här till denna rapport och till den bostadssociala kartläggning av bostadsmarknaden som Boverket gjort i rapporten *Om hushållens skilda boendeformer*, vilken finns intagen i SOU 2001:27.

Att ägarlägenheter kräver en kapitalinsats innebär inte i sig någon ökad risk för segregation. Den grupp som av ekonomiska skäl är utestängd från möjligheten att köpa en bostad, t.ex. ett småhus eller en lägenhet med bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, får inte med ägarlägenheter sin situation försämrad, men inte heller förbättrad.

Redan av 1 kap. 2 § andra stycket regeringsformen följer att det åligger det allmänna att trygga rätten till en bostad och verka för en god levnadsmiljö. Ett ansvar för att den enskilde har tillgång till en god bostad ligger på kommunerna. Detta kommer till uttryck bl.a. i lagen (2000:1383) om kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen. I sammanhanget bör också nämnas den grundläggande bestämmelsen i 2 kap. 1 § PBL som ålägger kommunerna ett ansvar för att planläggningen av bebyggelsen främjar en från allmän synpunkt lämplig utveckling och ger förutsättningar bl.a. för en från social synpunkt god bostadsmiljö. Kommunerna har olika instrument för att kunna fullgöra dessa sina uppgifter. Och däri ligger också en möjlighet att söka begränsa segregationen på bostadsmarknaden. I betänkandet *Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendeplanering* (SOU 2001:27) diskuteras

närmare kommunernas bostadsförsörjningsansvar och rätten till bostad. Här hänvisas till detta betänkande.

Tilläggs kan att, om förslaget i SOU 1996:87 om tredimensionell fastighetsindelning leder till lagstiftning, detta kan bidra till en minskad segregation genom de möjligheter som då öppnas att i ett och samma bostadshus inrymma lägenheter med olika boendeformer.

4.5 Risk för spekulation?

Ett argument mot ägarlägenheter sägs vara att boendeformen kan ge upphov till spekulation i bostäder. Tanken är då att lägenheterna inte köps i avsikt att förvärvarna själv skall bo i dem utan endast i kapitalplaceringssyfte, något som skulle motverka de sociala bostadspolitiska mål som ställts upp. Köparen saknar intresse för själva lägenheten och frågor av gemensam betydelse för de boende.

Spekulation är ett värdeladdat ord. Ofta sätts ordet i samband med att någon satsar ett kapital i syfte att göra sig en vinst, oftast en vinst som anses oskäligen antingen det rör sig om realisationsvinst eller avkastningen på det insatta kapitalet. En spekulation innebär dock inte bara möjligheter till ekonomisk förkovran utan också risker.

Både småhusköpare och köpare av bostadsrättslägenheter kan ha förväntningar om att värdet på bostaden skall stiga och att de kommer att göra en vinst när bostaden säljs vidare. Men båda grupperna kan också riskera att inte få igen insatt kapital. Detta gäller såväl den som köper en bostad för att bo i som den vilken köper en bostad enbart ”på spekulation”. I samtliga fall är det frågan om ekonomiska värden knutna till ett bostadsinnehav. Det är svårt att förutse om ägarlägenheter kan komma att bli särskilt utsatta för spekulativ hantering.

En spekulation som tar sikte på avkastningen av insatt kapital rör för ägarlägenheternas del den ersättning som ägaren kan ta ut om han tillåts hyra ut sin lägenhet och villkoren i övrigt för en sådan upplåtelse. I den mån uthyrningsrätten för ägarlägenheter blir fri torde det finnas goda möjligheter att komma till rätta med oseriösa, spekulativa inslag. Lagstiftningen ger flera exempel på skydd som ges åt den svagare parten i ett hyresförhållande. Den som hyr en lägenhet, även om det är frågan om endast en andrahandsuthyrning, är t.ex. skyddad mot oskäligena hyresvillkor såväl vad gäller hyrans storlek som i fråga om de rättigheter och skyldigheter i övrigt som följer med hyresförhållandet. I sammanhanget bör emellertid också framhållas att om man så önskar är det möjligt att förbjuda eller begränsa möjligheterna för ägare till ägarlägenheter att hyra ut lägenheten.

Lagstiftningen ger också andra exempel på skydd till förmån för den svagare parten i avtalsförhållanden. Ett exempel är bostadsrättslagens bestämmelser om villkor för förhandsavtal och om förskott. Och i avtalslagen finns bestämmelser om skydd mot oskäliga avtalsvillkor. Nämnas kan också de förslag som nyligen har lagts fram i betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110).

Legala instrument för att skydda svaga, enskilda parter mot oskäliga spekulativa inslag finns således och kan, om så behövs, utvecklas även för ägarlägenhetsförhållanden.

4.6 Betydelse för bostadsproduktionen

För närvarande är produktionen av lägenheter låg. Som tidigare sagts (avsnitt 4.3) byggs det knappast några vanliga hyreslägenheter, men enligt de företrädare för byggföretag som vi haft kontakt med skulle nyproduktionen av lägenheter med största sannolikhet komma att öka, om det vore möjligt att erbjuda lägenheter med äganderätt. Bakom denna uppfattning ligger bl.a. dels att det framför allt i städer med bostadsbrist skulle vara möjligt att bygga till ägarlägenheter i det befintliga beståndet främst i stadskärnorna, dels att ägarlägenheter även i landet i övrigt skulle utgöra en ny, attraktiv boendeform. Med ägarlägenheter skulle, i enlighet med de tankar som utvecklades i avsnitt 4.3, innovationer i byggandet kunna introduceras och lägenheterna i större utsträckning kunna utformas efter köparnas önskemål. Det skulle också bli möjligt för en köpare att själv låta färdigställa sin lägenhet. På många håll med stor efterfrågan på bostäder finns det inte tillräckligt med tomtmark för att bygga småhus. Med ägarlägenheter skulle det bli fråga om att så att säga bygga radhus på höjden, vilket kräver mindre markutrymme.

Redan idag är det givetvis möjligt att bygga till ytterligare bostadslägenheter på ett befintligt bostadshus. Om huset i sig är avsett för bostadslägenheter och planbestämmelserna inte heller i övrigt lägger några hinder i vägen, kan på ett hyreshus likaväl som på ett bostadsrättshus ytterligare våningar med lägenheter med samma upplåtelseform byggas till.

Om möjlighet ges till tredimensionell fastighetsindelning, skulle ägarlägenheter inte bara kunna byggas till på befintliga byggnader. Det skulle också bli möjligt att inne i en och samma byggnad – oavsett om det är fråga om nyproduktion eller ombyggnad av ett befintligt hus – upplåta utrymmen med skilda upplåtelseformer och för olika ändamål, t.ex. för bostäder, garage, butikslokaler eller kontorslokaler med hyres-

rätt, bostadsrätt och/eller äganderätt. En sådan möjlighet borde också kunna bidra till en minskad segregation i boendet (se avsnitt 4.4).

4.7 Ökat boendeinflytande?

4.7.1 Inledning

Ett annat argument som framförs för ägarlägenheter är att den enskilde i en sådan boendeform skulle få större möjlighet att själv bestämma över sitt boende – och därmed även påverka boendekostnaderna – än vad som är möjligt inom ramen för de nuvarande boendeformerna i ett flerbostadshus.

Önskemålet om ett förstärkt boendeinflytande i flerbostadshus är emellertid inte begränsat till frågan om ett införande av ägarlägenheter. Det förslag som har lämnats till riksdagen om en permanent lagstiftning för kooperativ hyresrätt är ett exempel som syftar till att stärka den enskildes inflytande över det egna boendet (prop. 2001/02:62).

Men även inom hyresområdet har hyresgästerna med åren kommit att få en allt starkare rättslig ställning (se 12 kap. JB). Som exempel kan anges att hyresgästen har getts rätt att på egen bekostnad utföra målning och tapetsering m.m. i lägenheten (24 a §). Hyresgästerna är vidare tillförsäkrade inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten (18 d – 18 h §§). Ytterligare förstärkningar i hyresgästens boendeinflytande har föreslagits av Utredningen om allmännyttan och bruksvärdet (SOU 1999:148). I betänkandet Allmännyttiga bostadsföretag och kommunernas boendeplanering (SOU 2001:27) diskuteras frågorna vidare. Där föreslås att regeringen skall tillsätta en särskild utredning med uppdrag att närmare analysera förslagen i 1999 års betänkande samt även i övrigt analysera och lämna förslag bl.a. som leder till ett ökat boendeinflytande.

De diskussioner som förs om ägarlägenheter utgår i allmänhet ifrån att närma den enskilde lägenhetsinnehavarens rättigheter till dem som gäller för småhusägaren. Av naturliga skäl går det dock inte att jämställa ett boende i småhus med boende i ett flerbostadshus. I ett flerbostadshus kan regelsystemet inte begränsas till de enskildas lägenheter utan måste omfatta även huset i övrigt, exempelvis tak, fasader och gemensamma utrymmen och den mark som huset är uppfört på. När det talas om den enskildes boendeinflytande gäller det således inte inflytande över bara den egna lägenheten utan också den egendom i övrigt som den boende måste ha tillgång till. Det gäller ansvaret för kostnader och skötsel av lägenhet och övrig egendom, rätten och skyldigheten att

bestämma över denna egendom och formerna för hur beslut skall fattas i gemensamma frågor.

Behovet av ett ökat boendeflytande genom ägarlägenheter får vägas gentemot de andra, alternativa boendeformer som redan finns. I debatten om ägarlägenheter hänvisas ofta till bostadsrätterna. När vi i det följande diskuterar de olika argument som brukar föras fram gällande boinflytandet är det därför naturligt att vi i stor utsträckning gör jämförelser med boendet i bostadsrätt och även ser på möjligheterna att genom ändringar i bostadsrättslagen möta den kritik som ägarlägenhetsförespråkarna för fram mot denna boendeform.

4.7.2 Förvärvet av en bostad i nyproduktion

Köparens inflytande över bostadshuset

Den som avser att köpa en nyproducerad bostadsrättslägenhet har i princip ingen möjlighet att påverka utförandet av och kostnaden för färdigställandet av själva huset. Bostadsrättslavaren kommer i allmänhet in först efter det att föreningen har träffat entreprenadavtalet. Där emot kan han, framför allt genom systemet med förhandsavtal, ha möjlighet att påverka den närmare utformningen av den egna lägenheten.

Den som köper en ägarlägenhet i en nyproduktion kan komma att erbjudas en lägenhet i ett redan projekterat och kanske också uppfört bostadshus. Hans situation liknar då radhusköparens i motsvarande fall. Som en av flera köpare av delar i ett större komplex kommer han att ha små möjligheter att påverka utformningen av bostadshuset som sådant. Vad han kan få inflytande över blir utformningen av själva bostaden.

Det är dock givet att med ägarlägenheter kan det etableras direkt kontakt mellan byggföretagen och intresserade på ett betydligt tidigare stadium. Från byggföretagens sida har särskilt framhållits de möjligheter som skulle kunna erbjudas köpare att på projekteringsstadiet påverka utformningen av hus och framför allt lägenheterna.

En förutsättning för detta är att bindande avtal om köp och entreprenadavtal skall kunna träffas redan innan huset har uppförts. Det finns vissa risker med en sådan ordning. Man får därför närmare överväga om detta bör vara möjligt och om särskilda skyddsregler i så fall bör finnas. Redan här kan i korthet nämnas att särskilda skyddsregler finns för bostadsrätter. Och beträffande småhus har ett särskilt skydd kunnat ges inom ramen för systemet med den statliga bostadsfinansieringen. Numera utgår inte räntebidrag för småhus. Med anledning av detta föreslog Småhusutredningen vissa skyddsregler för småhusentreprenader i sitt betänkande Konsumentskyddet vid småhusbyggnad (SOU 2000:110). Vi återkommer till dessa frågor i kapitel 7.

Inflytandet över lägenhetsutrymmet

En bostadsrättsförening är skyldig att när lägenheten första gången skall tillträdas efter en upplåtelse tillhandahålla denna i fullt brukbart skick för det avsedda ändamålet. Det innebär att föreningen normalt tillhandahåller inredning och utrustning av olika slag, t.ex. spis och diskbänk, garderober och sanitetsutrustning. Inget hindrar emellertid avtal om att bostadsrättshavaren själv skall svara för inredningen eller delar av den (7 kap. 1 § BRL).

Väljs en nyttjanderättsform för själva lägenheten i en ägarlägenhetsmodell kan samma alternativ komma i fråga som gäller för bostadsrätternas del, dvs. att avtal kan träffas med husets (övriga) ägare om huruvida inredningen skall ingå i upplåtelsen eller om lägenhetsinnehavaren själv skall svara för denna. Nyttjanderätten kan med andra ord avse antingen endast det utrymme som lägenheten representerar eller dessutom även hela eller delar av inredningen i lägenheten. Vad som kommer att gälla blir således beroende av vad avtalsparterna kommer överens om, såvida inte lagstiftaren i något eller några avseenden väljer att reglera nyttjanderättens innehåll.

Om den modellen väljs att en ägarlägenhet skall kunna förvärfvas med direkt äganderätt kommer förvärvaren, likt en småhusköpare, inte att vara beroende av något samtycke för att få bestämma om lägenhetens inredning. Det blir köparen som ensam bestämmer. En annan sak är om köparen också kan få sina önskemål tillgodosedda av säljaren eller av någon annan som åtar sig att färdigställa lägenheten så som han önskar.

4.7.3 Rätten att fritt överlåta bostaden

Bostadsrättslagens krav på medlemskap

Ett skäl som brukar anföras för ägarlägenheter är att lägenhetsinnehavaren skall kunna överlåta sin lägenhet till vem han vill. En sådan frihet har inte bostadsrättshavaren i motsats till småhusägaren. Den till vilken bostadsrättshavaren vill överlåta sin lägenhet måste antas som medlem i föreningen. Vägras medlemskap, är överlåtelsen ogiltig (6 kap. 5 § BRL).

Bostadsrättsföreningens rätt att bestämma om medlemskap skall beviljas eller ej är emellertid inte utan begränsningar. Inträde i föreningen får i princip inte vägras, om de villkor för medlemskap som föreskrivs i stadgarna är uppfyllda och föreningen skäligen bör godta den nye som bostadsrättshavare (se närmare 2 kap. 3–9 §§ BRL).

En bostadsrättsförening beslutar själv innehållet i sina stadgar och därmed villkoren för medlemskap. Det kan t.ex. vara fråga om att förvärvaren skall ha uppnått en viss ålder (seniorboende) eller tillhöra någon särskild sammanslutning. En bostadsrättsförenings frihet att i sina stadgar bestämma villkoren för medlemskap är dock inte obegränsad. Bl.a. är villkor utan verkan om krav på visst medborgarskap eller viss inkomst eller förmögenhet (se närmare 2 kap. 2 § BRL).

Många anser också att det är bra för de boende i ett flerbostadshus, med den närhet som råder dem emellan, att kunna ställa upp villkor för medlemskap och få prövat om nytillkommande förvärvare uppfyller dessa. Mot detta står uppfattningen bland andra om att denna möjlighet är av begränsat värde i vart fall i föreningar med många medlemmar.

Det torde höra till undantagen att en köpare vägras inträde i en bostadsrättsförening. Kravet på medlemskap utgör således i praktiken sällan något hinder för förvärvet. Den nuvarande ordningen kan dock ställa till med problem på grund av att det ibland tar lång tid innan föreningen prövar en ansökan om medlemskap. Skulle medlemskap sedan vägras medför detta givetvis olägenheter för avtalsparterna, eftersom avtalet blir ogiltigt. Exempelvis kan säljaren ha tillgodogjort sig köpeskillingen för förvärv av en annan bostad och ha svårt att betala tillbaka. Problemet uppmärksammades av Bostadsrättsutredningen. I sitt betänkande Bostadsrättsregister (SOU 1998:80 s. 204 ff.) föreslog utredningen ändringar för att ansökningar om medlemskap skall prövas snabbare.

Medlemskap – ett hinder mot en fri överlåtelseätt?

En småhusägare kan i princip sälja sitt hus till vem han vill. Något juridiskt hinder mot att ändra bostadsrättslagen så att kravet på medlemskap inte skall utgöra något hinder mot en fri överlåtelseätt finns inte. Men det råder som framgått olika uppfattningar om det lämpliga med en sådan ordning.

För den som äger ett småhus kan samråd och beslut krävas i frågor av gemensamt intresse bland övriga småhusägare. Som tidigare sagts är det inte ovanligt att småhusägare, inte minst radhusägare, genom sitt fastighetsinnehav har del i en gemensamhetsanläggning eller någon annan samfällighet (se avsnitt 3.2). Förvaltningen av denna samfällighet kan ske antingen som en delägarförvaltning eller genom en samfällighetsförening. Medlemskapet i en samfällighetsförening följer direkt av fastighetsinnehavet. Någon prövning av medlemskapet sker alltså inte.

Det är inte givet att lägenhetsägarna i ett ägarlägenhetshus måste tillhöra en förening. För ägarnas samråd och beslut i frågor av gemensam betydelse kommer det visserligen att krävas en form för samarbete, men föreningsformen är då endast ett alternativ. Huruvida det i ett sådant alternativ också skall ställas upp särskilda villkor för rätt till medlemskap, dvs. därmed i realiteten en begränsning i rätten att fritt överlåta lägenheten, är en öppen fråga, liksom vad följderna blir om medlemskap vägras.

Andra begränsningar i en fri överlåtelse rätt?

I såväl Danmark som Norge har lägenhetsinnehavaren som huvudregel rätt att fritt överlåta sin lägenhet, men rätten kan vara begränsad på grund av stadgevillkor. I Danmark är det inte vanligt med bestämmelser som ger föreningen rätt att godkänna eller underkänna förvärvaren. Det förekommer dock att stadgarna ställer särskilda krav på förvärvaren, t.ex. att denne skall bo i lägenheten eller vara pensionär (Brattström, Margareta, *Läga – Lägenhet med äganderätt*, 1999, s. 54). Även i Norge kan rätten att fritt överlåta eierseksjonen vara begränsad.

Det är inget som hindrar att motsvarande möjligheter till begränsningar i den fria överlåtelse rätten införs även i Sverige för ägarlägenheternas del.

Sammanfattningsvis

Ägarlägenheter innebär ingen given lösning på frågan om rätten att överlåta skall vara fri eller inte. Eventuella begränsningar kan följa av lag, bestämmelser i föreningsstadgar eller överenskommelser mellan lägenhetsägarna.

4.7.4 Uthyrning

Förespråkare för ägarlägenheter har hävdade att möjligheter till ökat inflytande över boendet finns inte bara genom fri överlåtelse rätt utan också genom möjlighet att fritt hyra ut sådana lägenheter. Kritiker till ägarlägenheter har å sin sida sett risker för uthyrning i stor skala med oprofessionella hyresvärdar och kanske på spekulativa grunder.

Först kan slås fast att några särskilda begränsningar i rätten att hyra ut inte finns för småhusägare.

Bostadsrättshavarens rätt att hyra ut i andra hand

En bostadsrättshavare får däremot inte inrymma utomstående personer i lägenheten, om det kan medföra men för föreningen eller någon annan medlem i föreningen (7 kap. 8 § BRL). Han får i princip inte heller hyra ut lägenheten i andra hand utan styrelsens samtycke (samma kapitel 10 §). Vägrar styrelsen samtycke, kan frågan prövas av hyresnämnden (11 §).

Begränsningarna i rätten till andrahandsuthyrning hör till en av de delar i bostadsrättslagen som starkt kritiserats av förespråkarna för ägarlägenheter. De anser att uthyrningsrätten skall vara fri, på samma sätt som fallet är för småhusägaren. Mot dem står de som sluter upp kring bostadsrättslagens reglering. De anser att en lägenhetsinnehavare själv skall bo i sin lägenhet och ha rätt att hyra ut den endast under särskilda förhållanden. Att släppa andrahandsuthyrningen fri skulle strida mot den grundläggande tanken bakom bostadsrätterna, nämligen att nyttjanderätten skall utövas av föreningens medlemmar. Man ser flera nackdelar med andrahandsuthyrningen, såväl för de boende i huset som för den som får hyra sin lägenhet endast i andra hand. Andrahandsuthyrningen skapar osäkerhet bland de boende om vilka som rätteligen hör till huset och det finns också en risk, menar man, att andrahandshyresgästen inte vårdar sig om lägenheten på samma sätt som den som innehar förstahandsrätten till den. Men även för andrahandshyresgästen är upplåtelsen ett sämre alternativ, framhåller man. Denne har en svagare rättslig ställning och har inte samma möjlighet till boendeinflytande som förstahandshyresgästen.

Bostadsrättsutredningen föreslog i sitt slutbetänkande Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2) en viss utvidgning av bostadsrättshavarens rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand.

Danmark och Norge

I såväl Danmark som Norge får lägenhetsinnehavaren fritt hyra ut sin ägarlägenhet. Men ägarna kan i stadgarna föreskriva begränsningar i uthyrningsrätten.

I Danmark gäller särskilda regler om boenderepresentation för hyresgäster. Om en person äger minst sex bostadslägenheter i samma förening och det bland hyresgästerna finns en sådan representation, skall de allmänna ordningsregler som beslutas för de boende antas av dem som fysiskt bor i huset, hyresgäster och ägare, och inte av ägarföreningen. Hyr en ägare ut sin lägenhet, saknar han alltså då rösträtt såvitt gäller sådana regler. I ordningsreglerna kan bestämmas t.ex. om villko-

ren för att använda en gemensam tvättstuga eller parkeringsplats och om rätten att hålla husdjur eller spela musik på kvällstid. Beslut om ordningsregler fattas med enkel majoritet (Brattström, Margareta, Läga – Lägenhet med äganderätt, 1999, s. 64 f.). Hyresgästen har alltså här ett boendeinflytande som saknar motsvarighet för den som hyr en svensk bostadsrättslägenhet.

Ägarlägenheter

Som framgått av vad som sagts om andrahandsuthyrning av bostadsrätter finns inget givet svar på frågan om inskränkningar bör finnas i den rätten eller inte. Något juridiskt hinder finns inte mot att helt ta bort begränsningarna i bostadsrättslagen i fråga om bostadsrättshavarens rätt att fritt hyra ut sin lägenhet.

När det gäller ägarlägenheter har man i Norge och Danmark gett ägarna möjlighet att bestämma inskränkningar i uthyrningsrätten. Man kan tänka sig att ansluta till de principer som gäller för småhus vad gäller ägarlägenheter i Sverige. Det skulle alltså ge en fri uthyrning.

Men man kan välja att ta hänsyn till skäl som kan finnas för inskränkningar. Exempelvis kan skäl som anförts mot fri andrahandsupplåtelse av bostadsrätter vägas in eller hänsyn tas till den större närhet som finns i ett flerbostadshus jämfört med småhus.

Vad som redan här kan slås fast är att konceptet ägarlägenheter inte ger ett givet svar på frågan om uthyrningsrätten skall vara fri eller inte. Detta är något som man får ta ställning till efter en närmare analys av skälen för och emot. Det gör vi i avsnitt 9.1.2.

4.7.5 Rätten att i övrigt bestämma över den egna lägenheten

Inledande synpunkter

Bostadsrätten är den form för boende i lägenhet som med dagens regelsystem får anses ge en lägenhetsinnehavare störst möjlighet att själv bestämma över sitt boende i ett flerbostadshus. En bostadsrättslägenhet utgör en del i den byggnad som bostadsrättsföreningen äger. Och lägenheten upplåts, som redan sagts, till bostadsrättshavaren med nyttjanderätt. Genom sin andelsrätt i föreningen har bostadsrättshavaren en indirekt äganderätt till den egendom som föreningen äger (byggnad, inklusive lägenheter, och i allmänhet också mark) och kan i sin egenhet av medlem och bostadsrättshavare delta i och söka påverka de

beslut som föreningen har ansvaret för, antingen besluten rör den egna lägenheten eller egendomen i övrigt.

I bostadsrättslagen regleras förhållandet mellan bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavarna. Här dras gränserna upp för vilka inskränkningar i äganderätten som föreningen måste tåla och vilka rättigheter som tillkommer bostadsrättshavaren såsom innehavare av bostadsrätten. I föreningens stadgar kan tas in närmare föreskrifter, bl.a. om bostadsrättshavarens ansvar för lägenhetens skick och om dennes möjligheter att företa ändringar i lägenheten.

Även med ägarlägenheter kommer det att krävas regler som gäller lägenhetsinnehavarnas ansvar och förhållandet till bostadshuset och dess lägenheter, antingen dessa kommer att innehas med äganderätt eller någon form av nyttjanderätt. Valet av modell, nyttjanderätt eller direkt äganderätt, för lägenheterna kan ha viss betydelse, men bestämmer inte med nödvändighet vilket inflytande lägenhetsinnehavaren skall ha över lägenheten. Varken i de danska eller norska modellerna har lägenhetsinnehavaren en oinskränkt rätt att förfoga över sin lägenhet. Hur fördelningen av ansvaret för hus och lägenheter bör göras är inte på förhand givet. En avvägning måste göras mellan skilda intressen. Gränsdragningen kan givetvis få betydelse även för lägenhetsinnehavarens möjligheter att påverka kostnaderna för sitt boende.

Till belysning av vilka intresseavvägningar som kan bli aktuella för ägarlägenheternas del redovisar vi i det följande de huvudsakliga bestämmelserna i bostadsrättslagen i fråga om föreningens och bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter. De grundläggande bestämmelserna finns i lagens 7 kap. De paragrafer som vi hänvisar till i det följande hänför sig till detta kapitel, om inte något annat anges

Inflytandet över lägenhetens inre underhåll

En bostadsrättsförening är skyldig att hålla lägenheten, liksom huset och marken, i gott skick (4 §). Men även bostadsrättshavaren har ett ansvar för lägenheten. Han är skyldig att på egen bekostnad hålla den i gott skick, om inte något annat har bestämts i stadgarna (12 §). Det är dock inte så vanligt att frågan om ansvaret regleras i stadgarna i den omfattning som skulle vara önskvärd. Bostadsrättshavaren ansvarar enligt lag för vad man brukar kalla lägenhetens inre underhåll, t.ex. tapetsering och målning. Var gränsen går mellan föreningens och bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter avseende lägenheten är en ofta diskuterad fråga i de enskilda föreningarna.

Även i en ägarlägenhetsmodell kan motsvarande problem uppkomma, om lägenheten innehas med endast nyttjanderätt. Väljs emellertid

alternativet att lägenhetsutrymmet skall fastighetsindelas, bör gränsdragningsproblemen kunna bli mindre. Lägenhetsfastighetens gränser bestäms då vid fastighetsbildningsförrättningen.

Förändringar av lägenheten

En bostadsrättshavare får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan tillstånd av styrelsen, om inte stadgarna medger en vidsträcktare rätt (7 §). Vill föreningen å sin sida företa en sådan om- eller tillbyggnad av huset som innebär att en bostadsrättshavares lägenhet kommer att förändras eller i sin helhet behöva tas i anspråk av föreningen, krävs det beslut på föreningsstämma i saken och att bostadsrättshavaren själv har gått med på förändringen. Det kan gälla t.ex. att föreningen vill installera en hiss eller ett sopnedkast och därför behöver ta i anspråk ett utrymme i lägenheten. Ger bostadsrättshavaren inte något samtycke till detta, kan ett sådant beslut ändå genomdrivas med stöd av en kvalificerad majoritet av de röstande, om också hyresnämnden godkänner beslutet (9 kap. 16 § första stycket 2 BRL).

I Danmark svarar lägenhetsägaren för lägenhetens inre. Han har rätt att företa förändringar i lägenheten, men inte i sådan omfattning att byggnadens säkerhet eller konstruktion äventyras. I allt väsentligt gäller motsvarande ansvar för den norske innehavaren av en eiereseksjon såvitt gäller den egna lägenheten.

Även i en svensk ägarlägenhetsmodell måste gränser sättas för vad den enskilde lägenhetsinnehavaren får göra och vad denne måste tåla vad avser den egna lägenheten. I vilken utsträckning särskilda regler behövs kan dock, enligt vår bedömning, bero bl.a. på vilken form som väljs. Rent allmänt framstår behovet av den här typen av regler som mindre om ägarlägenheterna utgör självständiga fastigheter.

Ordning, skick m.m. Föreningens tillträdesrätt. Förlust av lägenheten.

En bostadsrättshavare får i princip inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda (6 §). Han är vidare skyldig att när han använder lägenheten iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset (9 §). Han är också skyldig att bereda föreningen tillträde till lägenheten, när det behövs för tillsyn eller för utförande av arbete som föreningen svarar för (13 §).

Ytterst kan den som bryter mot sina skyldigheter som bostadsrättshavare riskera att förlora nyttjanderätten till lägenheten och bli skyldig att flytta ifrån den. Han riskerar också under närmare förutsättningar att

lägenheten kan bli föremål för tvångsförsäljning. (Se närmare 7 kap. 18 – 25 §§ BRL.). Detta är åtgärder som är vanligast i de fall bostadsrätts-havaren inte har betalat sina avgifter till föreningen.

Bostadsrättsutredningen gjorde i sitt betänkande (SOU 2000:2) en systematisk jämförelse mellan reglerna i 7 kap. BRL och motsvarande bestämmelser i hyreslagen. I betänkandet föreslog utredningen – utöver en utvidgad rätt till andrahandsuthyrning – bl.a. en viss utvidgning av bostadsrättshavarens rätt att förändra lägenheten. Vidare föreslog utredningen bestämmelser gällande störningar i boendet samt en rätt för föreningen att avhjälpa vissa brister i lägenheten på bostadsrättshavarens bekostnad. Något ställningstagande till förslagen har ännu inte gjorts.

Även i de danska och norska ägarlägenhetsmodellerna har lägenhetsinnehavaren ett ansvar för lägenhetens skick och ett ansvar gentemot de övriga lägenhetsinnehavarna. Som ägare till den egna lägenheten kan den danske lägenhetsinnehavaren med stöd av allmänna grannerättsliga regler föra talan mot en störande granne.

Den danske lägenhetsägaren är i lag ålagd skyldighet att ge föreningen tillträde till lägenheten när det är nödvändigt för tillsyn och reparationer (§ 5 andra stycket EJLL). Om han grovt eller upprepat missköter sina förpliktelser gentemot föreningen eller dess medlemmar kan föreningen ålägga honom att flytta från lägenheten (§ 8 EJLL). Ett sådant åläggande kan prövas av domstol, om ägaren begär det. Ett beslut om avflyttning innebär dock inte att också äganderätten till lägenheten upphör.

En norsk samägare som allvarligt bryter mot sina förpliktelser kan däremot tvingas inte bara att flytta från sin lägenhet utan också att sälja sin eierseksjon (se närmare §§ 26 och 27 ESL). Det är styret som kan ta initiativ till sådana åtgärder. Även här kan lägenhetsinnehavaren begära domstolsprövning av vad styret bestämt.

Summering

De rättigheter och skyldigheter som hör till den lägenhet som en bostadsrättsförening upplåter grundas antingen på bestämmelser direkt i lag eller på stadgevillkor. För vissa bostadsrättshavare kan begränsningen i ansvaret utgöra en trygghet, av andra uppfattas som en besvärande inskränkning i rätten att bestämma.

Om Bostadsrättsutredningens förslag genomförs kommer bostadsrättshavarens bestämmanderätt över bostaden att stärkas. Något juridiskt hinder mot att ge bostadsrättshavaren en än starkare bestämmanderätt över lägenheten finns emellertid inte. Det finns dock en gräns för

hur långt bostadsrättshavarens bestämmanderätt kan gå. Föreningen har genom sitt ägande det yttersta ansvaret för huset och lägenheterna. Det innebär bl.a. ett ansvar för att se till att bostadsrättshavaren sköter om lägenheten och även i övrigt iakttar sina skyldigheter som innehavare av nyttjanderätten till lägenheten. Vad bostadsrättshavaren gör med sin lägenhet kan vara av intresse för föreningen och också få återverkningar som berör andra lägenheter i huset eller bostadsrättshavare.

Om nyttjanderättsalternativet väljs i en svensk ägarlägenhetsmodell, uppkommer motsvarande frågor som här redovisats för bostadsrättshavarens och föreningens rättigheter och skyldigheter. Innehavaren av lägenheten med nyttjanderätt, kommer dennes ansvar alltså att bestämmas av hur omfattande förfoganderätt som denne ges inom ramen för sin nyttjanderätt. Väljs däremot en modell med en direkt äganderätt till lägenheten, är frågan närmast vilka inskränkningar i äganderätten som är sakligt sett befogade. I båda fallen blir det ytterst frågan om intresseavvägningar.

4.7.6 Den gemensamma egendomen

Några utgångspunkter

I en bostadsrättsförening äger föreningen huset, inklusive lägenheterna, och i förekommande fall också marken som huset uppförts på. Genom sitt medlemskap i föreningen har bostadsrättshavarna inflytande över beslut som rör föreningens egendom, inklusive lägenheterna i huset, i den utsträckning inte de enskilda bostadsrättshavarna bestämmer själva på grund av lag eller bestämmelser i stadgarna.

I både de danska och norska modellerna har lägenhetsinnehavarna tillsammans en rätt i någon form till hus och mark. I Danmark har lägenhetsägaren "ejendomsret" till grunden, gemensamma beståndsdelar och tillhör m.m. (§ 2 EJLL), medan den norske lägenhetsägaren äger en "eierseksjon", dvs. en samägarandel i den bebyggda egendomen med de rättigheter som följer därmed (§ 1 ESL). Rätten till lägenhet, hus och mark är, som redan tidigare framgått, i båda länderna odelbar.

Något hinder finns inte mot att, i en svensk modell, bostadshuset exklusive lägenheterna ägs av någon annan än lägenhetsinnehavarna. Dessa skulle kunna äga sina lägenheter, men inte ha någon äganderätt till byggnaden i övrigt. Att vara delägare till byggnaden i övrigt eller på annat sätt ha rätt att bestämma i frågor som rör denna ger dock givetvis lägenhetsinnehavaren ett större inflytande över sitt boende. Det gäller även om rätten skulle vara endast indirekt, t.ex. genom ett delägarskap i en förening som äger byggnaden i övrigt.

Om lägenheterna är fastighetsindelade, dvs. det blir möjligt med en tredimensionell fastighetsindelning, kan lägenhetsfastigheterna tillföräkras tillgång till huset i övrigt t.ex. genom en gemensamhetsanläggning. I det förslag som Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande lade i betänkandet SOU 1996:87 pekade utredningen just på att gemensamhetsanläggning ofta är en lämplig lösning när en byggnad skall delas in i flera ungefärligen jämbördiga fastigheter (s. 167). Närmare bestämmelser om sådana anläggningar finns i anläggningslagen (1973:1149), AL.

En gemensamhetsanläggning är inrättad för de deltagande fastigheternas behov. Den och rätten till utrymme för anläggningen är samfälliga för de fastigheter som deltar i anläggningen (14 § AL).

När vi i det följande talar om gemensam egendom avser vi inte bara sådan egendom som lägenhetsinnehavarna direkt eller indirekt äger tillsammans utan över huvud taget egendom som är samfällig för berörda fastigheter, t.ex. gemensamhetsanläggning och marksamfällighet.

Av vad som nu sagts följer också att om de enskilda lägenheterna innehas endast med någon form av nyttjanderätt, så kommer också lägenheterna att utgöra gemensam egendom.

Förvaltningen av den gemensamma egendomen

För den enskilde innehavaren av en ägarlägenhet kommer det att vara av vikt på vilket sätt han kan komma till tals och påverka beslut som rör den gemensamma egendomen och frågor som annars är av gemensamt intresse för lägenhetsinnehavarna. För tredje man är det värdefullt att i sina kontakter med delägarna kunna vända sig till någon som företräder dem alla i frågor som rör den gemensamma egendomen. Det kan gälla t.ex. den som skall lämna ett lån för en kostnadskrävande renovering av huset, hantverkaren som anlitas för att måla husets trappuppgång eller den som skadats av en nedfallande takpanna och vill ha ersättning för uppkommen skada.

Hur förvaltningen av den gemensamma egendomen och beslutanderätten i frågor av gemensamt intresse bör utformas i en ägarlägenhetsmodell är inte på förhand givet. Lägenhetsinnehavarna kan själva tillsammans svara för förvaltningen och fatta de beslut som krävs eller så kan denna funktion ligga på någon annan.

I Norge rör varje samägare över sin eierseksjon, men i frågor av gemensamt intresse agerar samägarna via sameiermötet och styret. Det kan gälla kostnader som rör annat än de enskilda lägenheterna, panträtt i eierseksjonerna för sådana kostnader och om åtgärder mot en ägare som allvarligt missköter sina plikter. Lägenhetsinnehavaren har ett di-

rekt, personligt ansvar för sådana gemensamma utgifter som sameiermötet eller styret beslutar om, t.ex. för kostnader för underhåll och reparation som rör bostadshuset och som utgör gemensamma delar (bärande väggar, fasader, stamledningar m.m.). Ansvaret gentemot tredje man är dock begränsat efter andelstalet, dvs. det gäller inte något solidariskt betalningsansvar.

I *Danmark* är det en förening som har förvaltaruppgiften och beslutanderätten såvitt gäller den gemensamma egendomen och vissa frågor av gemensamt intresse. Föreningen kan t.ex. ta upp lån. Varje medlem ansvarar då fullt ut – personligt, solidariskt och direkt – för föreningens förpliktelser, men med regressrätt gentemot övriga samägare (Brattström, Margareta, Läga – Lägenhet med äganderätt, 1999, s. 59). Detta gäller om inte annat avtalats med långgivaren.

I en *bostadsrättsförening* är det föreningsstämman eller styrelsen som utövar ansvaret och bestämmanderätten över huset och i förekommande fall marken. Styrelsen utses av stämman. På stämman har varje medlem normalt en röst, om inte stadgarna föreskriver annat. Besluten fattas i allmänhet genom enkel majoritet, men i frågor av mer ingripande karaktär ställs särskilda krav upp.

Styrelsens uppgift är att sköta den löpande förvaltningen. Bostadsrättshavaren har givetvis inte rätt att själv bestämma i frågor som det ankommer på föreningsstämman eller styrelsen att besluta om. Om t.ex. en granne är störande, måste bostadsrättshavaren därför vända sig till styrelsen om han anser att grannen bör avhysas.

I Sverige finns bestämmelser om förvaltning och nyttjande av samägd egendom i lagen (1904:48 s. 1) om *samäganderätt*. Enligt denna lag krävs det i princip att delägarna är ense i allt som rör det samägda för att beslut skall kunna fattas. Lagen utgör ett trubbigt instrument för beslutsfattande, framför allt när samägarna är många. Om samägarna inte kan enas, kan en god man förordnas som tar över förvaltningsuppgifterna och beslutanderätten. Begär någon av samägarna det, skall den gemensamma egendomen säljas.

En sådan ordning kan givetvis ställa till bekymmer för de övriga delägarna. Med samäganderättslagen finns det inte någon som direkt på grund av lagen företräder samägarna, bortsett från de fall då en god man har förordnats. Om samäganderättslagen skulle göras tillämplig för förvaltning och beslut som gäller gemensamt ägd egendom i en ägarlägenhetsmodell, krävs ändringar i lagen. Det lämpliga i att välja samäganderättslagen som utgångspunkt för förvaltningen av lägenhetsinnehavarnas gemensamma egendom kan dock starkt ifrågasättas.

Den tidigare nämnda lagen om förvaltning av *samfälligheter* innehåller bestämmelser om förvaltningen av bl.a. sådana gemensamhetsan-

läggningar som vi nyss talat om. Delägarförvaltning är en möjlighet. Alternativet är att en samfällighetsförening bildas.

En samfällighetsförening är i likhet med en bostadsrättsförening en juridisk person. Men regelsystemen för de båda föreningstyperna är i vissa avseenden olika. Bl.a. har en samfällighetsförening inte den möjlighet som en bostadsrättsförening har att vägra medlemskap. Den som förvärvar en i samfällighetsföreningen deltagande fastighet blir automatiskt medlem i föreningen.

Summering

I bostadsrättssystemet finns det formellt sett inte någon gemensam egendom. Det är föreningen som är ägare till både hus och lägenheter. För det samråd och de beslut som bostadsrättshavarna/medlemmarna måste samlas kring innehåller bostadsrättslagen särskilda regler.

Det ansvar som lägenhetsinnehavarna kommer att ha för den gemensamma egendomen i ett ägarlägenhetssystem och andra frågor av gemensamt intresse gör att inte heller innehavare av en sådan lägenhet kan komma ifrån ett beroende av de övriga lägenhetsinnehavarna. Beslut måste kunna fattas i någon form. En reglering som alltid kräver enighet bland delägarna är inte realistisk. Det måste i princip gå att fatta beslut även om inte alla delägare kan komma överens. Till frågan om lägenhetsinnehavarnas ansvar hör inte bara i vilka former förvaltningen skall drivas och beslut fattas. Hit hör också vilket ansvar i övrigt som de enskilda lägenhetsinnehavarna skall ha för den gemensamma egendomen, t.ex. underhålls- eller skadeståndsansvar, och ansvar för underlåtenhet att vidta åtgärder när så krävs.

Vi ser det som mest förenligt med de önskemål som ligger bakom tanken på ägarlägenheter att en ägarlägenhetsreglering så långt möjligt skall begränsa behovet av gemensamma beslut och den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar för den gemensamma egendomen. Det finns därför anledning att så långt möjligt söka minimera dels omfattningen av den egendom som är gemensam, dels det personliga ansvaret för denna egendom dock utan att därmed också utestänga den enskilde från möjligheten att delta i beslut som rör sådan egendom. Slutligen bör man ha så få begränsningar som möjligt i den enskildes rätt att bestämna över den egna egendomen.

Det blir med denna utgångspunkt i första hand omfattningen av den gemensamma egendomen som kommer att ge uttryck för hur stor skillnaden kommer att bli mellan bostadsrätts- och ägarlägenhetssystemen. Den största effekten uppnås härvidlag, om lägenheterna inte utgör ge-

mensam egendom och den enskilde i så stor utsträckning som möjligt ges rätt att själv bestämma över lägenheten.

4.8 Kostnaderna för bostaden

4.8.1 Finansiering och kostnadsansvar

Småhus

Den som köper ett småhus måste själv kunna finansiera hela köpet. Han kan förhandla om pris och om kontantinsatsen. Småhusägaren kan ställa sin fastighet som säkerhet för de lån som krävs. Normalt kan han då räkna med att få lån upp till 75 % av marknadsvärdet/köpeskillingen. Utöver köpeskillning får köparen också betala expeditionsavgift och stämpelskatt när han erhåller lagfart på sitt förvärv (formellt är dock betalningsansvaret solidariskt med säljaren). Avgifter och skatter skall betalas för eventuella nya inteckningar som tas ut. Om ägaren inte betalar sina lån riskerar han att huset säljs exekutivt och att han får flytta.

Småhusägare har också själv ansvaret för kostnader för amortering, ränta, drift, underhåll och reparationer m.m.

Bostadsrätthus och bostadsrätt

I bostadsrättsformen finns två rättighetsinnehavare. Det är dels bostadsrättsföreningen som äger huset, dels medlemmarna i föreningen/bostadsrättshavarna som äger ideella andelar i föreningen och innehar nyttjanderätt till sina lägenheter.

Bostadsrättsföreningen finansierar köpet av fastigheten dels genom de insatser som medlemmarna betalar in till föreningen, dels genom lån som föreningen själv tar upp. Föreningen kan erhålla bottenlån med pant i fastigheten. Belåningsgraden uppgår normalt till 75 % av värdet på fastigheten som vore den en hyresfastighet. Det betyder att bruksvärdeshyressättningen ligger till grund för bedömningen av bostadsrättsfastighetens värde, som uppgår till mellan 1/2 och 2/3 av produktionskostnaden/marknadsvärdet för fastigheten. Den reella belåningsgraden blir således 40-50 % av detta värde. För sitt bottenlån får föreningen normalt en räntefavör om 0,25 - 0,40 % jämfört med villaägaren.

Resterande lånebehov kan täckas genom topplån hos föreningen till den del finansieringen inte kan ske genom de insatser som bostadsrättshavarna betalar.

Föreningen har, liksom småhusköparen, att betala expeditionsavgift och stämpelskatt för lagfarten och eventuella inteckningar.

En bostadsrättsförening svarar för utgifter för drift, underhåll och reparation av huset, inklusive lägenheterna i den utsträckning ansvaret för lägenhetens inre inte ligger på bostadsrättshavaren, samt kostnader som är hänförliga till den mark som byggnaden är uppförd på. Föreningen är betalningsskyldig för räntor och amorteringar på de lån som den tagit upp. För sina kostnader får föreningen ta ut en årsavgift (vanligtvis månadsavgifter eller kvartalsavgifter) av varje bostadsrättshavare. Avgiften är vanligtvis relaterad till ett andelstal. Detta är i sin tur baserat på föreningens produktionskostnad för huset eller liknande.

Bostadsrättsföreningen är som juridisk person ansvarig för sina lån. Bostadsrättshavaren har alltså inget personligt ansvar för dem. Om föreningen går i konkurs eller likvideras utan överskott, förlorar bostadsrättshavaren dock det kapital som han har satsat på förvärvet av bostadsrätten. Och ansvaret för de lån han tagit består.

Den som vill förvärva en bostadsrätt av föreningen har att betala den insats och, om stadgarna medger det, den upplåtelseavgift som föreningen bestämmer när bostadsrätten upplåts (7 kap. 14 § BRL).

En bostadsrättshavare kan inte själv bestämma vilka lån som fastigheten skall belastas med. I den delen bestämmer föreningen. Dess beslut får återverkningar på storleken av den avgift som bostadsrättshavaren skall betala. En bostadsrättshavare kan dock få en lägre årsavgift än övriga jämförbara bostadsrättshavare genom att betala in en högre insats för sin bostadsrätt. Detta kräver dock att stadgarna medger differentierade insatser och att föreningen går med på bostadsrättshavarens önskemål (se vidare om differentierade insatser, SOU 2000:2 s. 271 ff.).

Genom att i så stor utsträckning som möjligt lägga kostnadsansvaret för lägenhetens drift, reparation och underhåll på den enskilde bostadsrättshavaren kan dennes del i de kostnader som skall täckas genom avgifter till föreningen minska. Han kan således i det avseendet så långt det går själv styra dessa utgifter. Effekten av den tvingande reglering som bostadsrättslagen nu innehåller om föreningens ansvar för reparationer av sådana stamledningarna som föreningen försett bostadsrättslägenheterna med kan visserligen elimineras genom en byggteknik som innebär att varje lägenhet ansluter sitt enskilda ledningssystem till stamledningarna utanför lägenheten. Sannolikt är detta dock en lösning som ter sig mer naturlig i en ägarlägenhetsreglering.

Om förvärvaren köper bostadsrätten av en bostadsrättshavare, har han att betala det belopp som parterna kommer överens om. Dessutom kan han bli skyldig att betala en överlåtelseavgift till föreningen. Avgiftens storlek är inte reglerad i lag utan beräkningen av denna skall fram-

gå av föreningens stadgar (9 kap. 5 § första stycket p. 5 BRL). I förarbetena har som en riktning angetts ett belopp om 2,5 procent av basbeloppet.

Bostadsrättshavaren kan finansiera sitt förvärv av bostadsrätten helt eller delvis genom lån och som säkerhet lämna bostadsrätten som pant. Belåningsgraden uppgår normalt till 60 % av marknadsvärdet för bostadsrätten. Räntan är normalt 0,5 % högre än vad som gäller för en villaägares bottenlån. Egen insats eller dyrare topplån uppgår i allmänhet till 40 % av bostadsrättens marknadsvärde.

Bostadsrättsföreningen och dess övriga medlemmar har inget ansvar för bostadsrättshavarens lån. Om bostadsrättshavaren inte betalar sina lån, riskerar han att bostadsrätten säljs exekutivt och att han måste flytta från lägenheten. Bostadsrättshavaren kan, som redan sagts, drabbas ekonomiskt också om föreningen går i konkurs eller likvideras utan överskott. Han förlorar då det kapital som han har satsat på förvärvet av bostadsrätten. Men ansvaret för de lån han tagit består.

Bostadsrättshavaren, liksom en småhusägare, kan genom sitt val av standard påverka kostnaderna för sitt boende. Det gäller oavsett om inredningen bekostas av föreningen eller av honom själv. Detsamma kan komma att gälla även lägenhetsinnehavaren i en ägarlägenhetsmodell, oavsett om han äger lägenheten eller innehar den med endast nyttjanderätt.

Ägarlägenheter

Den som köper en ägarlägenhet kommer som tidigare sagts att köpa ett paket, nämligen rätten till lägenheten och en rätt till byggnaden eller en anläggning i denna och en rätt till marken. Till skillnad mot småhusägaren kommer ägarlägenhetsköparen inte att finansiera förvärvet av hela bostadshuset. Han skall finansiera sitt paket, liksom envar av de övriga köparna finansierar sina paket.

Paketet kan som framgått tänkas ha olika innehåll. Med förebild i den norska ägarlägenhetsmodellen kan ett lägenhetsköp avse en samäganderätt i hus och mark och en exklusiv nyttjanderätt till en bestämd lägenhet i huset. Med ett innehåll som svarar mot den danska modellen kommer paketet däremot att avse äganderätt till en bestämd lägenhet (fastighet) och en samäganderätt eller annan rätt till byggnaden i övrigt och marken.

I den sistnämnda modellen kan kostnaderna för paketet delas upp i kostnaden för lägenhetsfastigheten, som köparen ensam skall svara för, och övriga kostnader som samtliga lägenhetsköpare kommer att få ta del i. I paketet kan ingå, men det är inte nödvändigt, att säljaren skall

färdigställa även lägenhetsutrymmet. Om en ägarlägenhet skall kunna köpas i en ännu inte uppförd byggnad, kan köparens andel i kostnaden för uppförandet ingå i köpeskillingen för paketet eller så kan detta vara en kostnad som skall bestridas först senare.

Väljs den lösningen att byggnaden/tillbyggnaden exklusive lägenheterna skall inrättas som en gemensamhetsanläggning – något som förutsätter att lägenheterna fastighetsbildas – kan ansvaret för utförandet av denna anläggning komma att ligga på en samfällighetsförening (14 § AL och 4 § SFL). Om inte köparna själva skjuter till erforderligt kapital för uppförandet av anläggningen, blir det samfällighetsföreningen som i eget namn får ta upp lån för detta ändamål. Långgivaren eller långgivarna har då att vända sig till föreningen med sina betalningskrav. Lägenhetsägarna har inget personligt ansvar för föreningens lån. Skulle det emellertid vara så att föreningen saknar medel för att betala sina lån, har föreningens styrelse att upprätta en debiteringslängd och genom uttaxeringar av lägenhetsägarna efter andelstal ta ut vad som fordras. Föreningen kommer då att ha förmånsrätt i lägenhetsfastigheterna för uttaxerade belopp som inte varit obetalda längre tid än ett år (se lagen [1973:1152] om förmånsrätt för fordringar enligt lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter).

Skulle det däremot i det inledningsvis nämnda exemplet vara fråga om en delägarförvaltning, får delägarna själva ta lån i egna namn. De får då erbjuda säkerhet i sina lägenhetsfastigheter.

Väljs däremot en modell där lägenheten kommer att innehas endast med nyttjanderätt, får lägenhetsinnehavarnas äganderätt knytas till markfastigheten. Lägenheterna kan då, utifrån nu gällande principer, inte lämnas som säkerhet eftersom dessa är en del i samägd egendom. Det bör dock framhållas att man i Norge har bestämmelser som medger pantsättning av bruksrätten.

Enligt vad vi har inhämtat från bankföreträdarhåll skulle det krävas att lägenheten utgör en fastighet för att lägenhetsinnehavaren skall få samma möjlighet som en villaköpare till ett bottenlån på normalt 75 % av marknadsvärdet/köpeskillingen.

Summering

Sammanfattningsvis kan sägas att den enskilde lägenhetsinnehavaren får ett mindre omfattande direkt betalningsansvar i en modell där finansieringen för uppförandet av delar av byggnaden som inte skall utgöra enskilda lägenheter sker genom en förening som är ansvarig gentemot långgivaren för återbetalningen. Föreningen har dock i sin rätt att utkräva ersättning av lägenhetsinnehavaren för fullgörandet av före-

ningens återbetalningsskyldighet efter lägenhetsinnehavarens ägarandel.

En samfällighetsförening fyller i likhet med en bostadsrättsförening en sådan funktion. Om en medlem inte kan fullgöra sin betalningsskyldighet gentemot föreningen, kan i båda dessa alternativ föreningen ytterst tvingas att hos de övriga medlemmarna i föreningen ta ut de belopp som fallerar på grund av den förstnämndes bristande betalningsförmåga. Med andra ord ökar beroendet av de andras betalningsförmåga i takt med att föreningen får ett större betalningsansvar.

Till skillnad mot en bostadsrättsförening anses en samfällighetsförening inte kunna försättas i konkurs, eftersom föreningen skall hos medlemmarna uttaxera de medel som krävs. Medlemmen i en samfällighetsförening riskerar därför ett i realiteten vidare kostnadsansvar för föreningens skulder än en bostadsrättshavare som, om bostadsrättsföreningen försätts i konkurs, inte kan åläggas någon betalningsskyldighet för föreningens skulder. Å andra sidan medför bostadsrättsföreningens konkurs att bostadsrättshavaren förlorar det kapital han betalat för bostadsrätten. Bostadsrättslagen ger bostadsrättshavarna en möjlighet att på föreningsstämma bestämma huruvida de vill rädda föreningen från konkurs genom att besluta om höjda insatser.

Som framgått av vad som tidigare sagts krävs det för att lägenheter skall kunna förvaltas av en samfällighetsförening att lägenheterna är fastighetsbildade. I annat fall får man falla tillbaka på någon form av samäganderättsreglering, där lägenhetsinnehavarna får ett direkt, personligt betalningsansvar.

4.8.2 Avsägelserätt

Bostadsrättshavarens avsägelserätt

En bostadsrättshavare kan drabbas av ökade kostnader som en småhusägare inte riskerar. Så kan bli fallet bl.a. om en bostadsrättshavare avsäger sig sin bostadsrätt (4 kap. 11 § BRL). Han blir då fri från framtida ekonomiska förpliktelser gentemot föreningen. Avsägelserätten har kritiserats. Regleringen är avsedd som ett skydd för den enskilde, vars konsekvenser får bäras av det kollektiv som bostadsrättsföreningen representerar.

Innebörden av en avsägelse är att den avsagda bostadsrätten övergår till föreningen utan någon ersättning, dvs. bostadsrättshavaren har inte rätt att få tillbaka insatsen, upplåtelseavgift eller några andra avgifter som han betalat till föreningen. Rätten till avsägelse kan göras gällande

tidigast två år från det att föreningen upplåtit bostadsrätten. Bostadsrättshavaren behöver inte ange något skäl för sin avsägelse.

Någon rätt till avsägelse finns inte för de danska eller norska ägarlägenhetsinnehavarna.

Kritikerna av avsägelseätten anser att den helt bör slopas eller att det i vart fall bör ha förflutit längre tid än två år innan rätten till avsägelse skall kunna göras gällande.

Regleringen härstammar från år 1930. Den motiverades i korthet med att bostadsrättshavaren utan avsägelse rätt beträffande föreningens förbindelser skulle bli underkastad en ekonomisk bundenhet som närmade sig ett personligt ansvar (NJA II 1930 s. 469).

För att få bort rätten till avsägelse krävs det en ändring i bostadsrättslagen. Om så bör ske och avsägelse rätten möjligen bör ersättas av något annat skydd för den enskilde bostadsrättshavaren, kan det råda delade meningar om. Vi ser inte anledning att här närmare gå in på denna fråga. Men, i sak är det vår uppfattning att avsägelse rätten inte är oskiljaktigt förenad med bostadsrätten.

Ägarlägenheter

Redan den kritik som finns mot avsägelse rätten talar mot att en sådan rätt skulle ha någon plats i en ägarlägenhetsreglering. Om en lägenhet skall innehas med en äganderätt följer med detta ett ansvar för ägaren att själv se till att avyttra lägenheten, om så krävs när avgifterna blir för höga eller ägaren av andra skäl anser sig inte ha råd att behålla den.

Och även med en modell som innebär att lägenhetsinnehavaren har endast en nyttjanderätt till sin lägenhet bör en avsägelse rätt vara utesluten mot bakgrund av att rätten till lägenheten kommer att ingå i ett paket som lägenhetsinnehavaren äger i någon form. Denne bör också i detta fall ta ansvar för sitt ägande och inte kunna övervältra det på någon annan.

4.8.3 Pantsättning

Bostadsrätter

Insatserna för nyproducerade bostadsrättslägenheter är många gånger höga. I storstäderna och andra orter med bostadsbrist är också överlåtelsepriserna för bostadsrätter höga. Det är inte längre bara bostadsrättsföreningen som pantförskriver lån för att finansiera sitt fastighetsförvärv och senare uppkomna kostnadskrävande åtgärder. De enskilda bostadsrättsköparna tar i allt större utsträckning upp lån mot säkerhet i

bostadsrätten för att kunna förvärva rätten till sina lägenheter. På detta sätt uppkommer en form av dubbel pantsättning. Den består i att föreningen kan pantsätta fastigheten och bostadsrättshavaren sin bostadsrätt.

Bostadsrättens värde som pant

Värdet av bostadsrätten som säkerhet är delvis beroende av värdet på föreningens tillgångar och dess skulder, framför allt vilka lån som föreningen har tagit med fastigheten som säkerhet. Bostadsrätten utgör således en sämre säkerhet än en fastighet. Till detta kommer att föreningen kan ha en legal panträtt i bostadsrätten för fordran på obetalda avgifter; en fordran som oftast uppkommit först efter det att bostadsrätten pantförskrivits, men som trots detta har förmånsrätt före den avtalade panträtten (se närmare 7 kap. 16 a § BRL). De nu nämnda förhållandena är omständigheter som kan utgöra skäl för att en bostadsrättshavare som lämnar sin bostadsrätt som säkerhet i allmänhet får betala ca 0,5 % högre ränta på lånet än en småhusägare, som lämnar sin fastighet som pant.

Ett annat skäl för den högre räntan på bostadsrättslån kan vara att de som lämnar eller avser att lämna ett lån till bostadsrättshavaren kan ha svårt att få en samlad överblick över bostadsrättsföreningens ekonomi och tillförlitliga uppgifter om vilka lån som direkt eller indirekt belastar bostadsrätten. Den som lämnar lån med säkerhet i ett småhus kan genom det offentligt förda fastighetsregistret få uppgift om lagfaren ägare och om de pantbrev som tagits ut i fastigheten. Något motsvarande register förs inte för bostadsrätternas del.

I Sverige är de enskilda bostadsrättsföreningarna skyldiga att föra förteckningar över dels sina medlemmar (medlemsförteckning), dels de lägenheter som är upplåtna med bostadsrätt (lägenhetsförteckning), se 9 kap. 8 § BRL. För att en panthavare skall ha sakrättsligt skydd för pant i en bostadsrätt krävs att föreningen har underrättats (denuntierats) om pantsättningen. Föreningen är skyldig att föra in en anteckning om denuntiationen i lägenhetsförteckningen (9 kap. 10 § tredje stycket BRL). Ansvar för att denuntiationerna antecknas hos föreningen ligger på dess styrelse. Det är således med uppgifter från förteckningen som presumtiva långgivare kan få besked om vilka panter som belastar den enskilda bostadsrätten.

Den nuvarande regleringen avseende pantsättning av bostadsrätter är bristfällig och har kritiserats. En förstärkning skulle nås, om i stort sett samma inskrivningsförfarande kom till användning för registrering av bostadsrättsinnehav och pantsättning av bostadsrätter som gäller för

lagfart på och inteckning av fast egendom. I Bostadsrättsutredningens betänkande SOU 1998:80 har bristerna i den nuvarande ordningen redovisats och förslag lagts fram om ett offentligt bostadsrättsregister för landets samtliga cirka 700.000 bostadsrätter.

Om förslaget till offentligt register för bostadsrätter genomförs skulle ett skäl för den högre räntan för bostadsrättslån falla. Kvar skulle emellertid stå att bostadsrättens pantvärde är beroende av föreningens ekonomiska situation. Ett förslag som syftade till att stärka bostadsrättens värde som pant lades tidigare fram i departementspromemorian Förstärkt bostadsrätt, Ds 1994:59. Det föreslogs i denna att föreningarna skulle vara förbjudna att ta upp lån. Endast bostadsrättshavarna skulle kunna låna och då mot säkerhet i de enskilda bostadsrätterna. Förslaget förkastades dock av remissinstanserna.

Vill man undvika möjligheten till dubbelpantsättning vore ett annat alternativ att förbjuda bostadsrättshavarna att ta upp lån med bostadsrätten som säkerhet. Att kanalisera lånen till föreningarna skulle sannolikt främja bosparandet och också minska möjligheten att utnyttja bostadsrättsinstitutet för att ta upp lån för annat ändamål än boendet. Men det skulle innebära en risk för dyra lån för föreningen och beta bostadsrättshavaren möjligheten att använda bostadsrätten som säkerhet.

Den nuvarande regleringen i bostadsrättslagen som medger att förening och bostadsrättshavare kan belåna och pantsätta bostadshuset respektive bostadsrätten kan mot bakgrund av vad som nu sagts förväntas bestå.

Ägarlägenheter

För att undvika dubbelpantsättning krävs att rätten till en lägenhet och lägenhetsinnehavarens rätt i övrigt till hus och mark kan pantsättas endast tillsammans. Som redan framgått är det också en sådan lösning som vi förordar för ägarlägenheternas del, dvs. att rättigheterna skall vara odelbara.

Ägarlägenhetsinnehavaren skulle med denna utgångspunkt få en jämfört med bostadsrättshavaren mer fristående ställning. Att kanalisera alla lån som rör förvärvet av lägenheten och de rättigheter i övrigt som hör till lägenhetsinnehavet borde vara till fördel även för borgenärerna och kunna bidra till förmånligare lånevillkor än vad som gäller för en bostadsrättshavares lån.

Som framgått av tidigare avsnitt (4.8.1) kan emellertid, om en lösning med förvaltning via en samfällighetsförening väljs, uppförandet av gemensamma delar av byggnaden ske i föreningens regi och föreningen kan då via uttaxeringar kräva in de belopp som lägenhetsägarna skall

bidra med. Och detta föreningens krav skulle vara förenat med en legal panträtt i de enskilda lägenhetsfastigheterna såvitt avser obetalda belopp under en tidsrymd av ett år. Föreningens uttaxeringsrätt och legala panträtt är emellertid inte begränsade till krav som hänför sig till föreningens kostnader för att uppföra huset. Även i andra fall då föreningen behöver medel, t.ex. för en kostsam reparation av husets fasad, kan föreningen göra gällande dessa rättigheter. Så till vida kan också i en ägarlägenhetsreglering med en samfällighetsförening som förvaltare av den gemensamma egendomen en form av dubbelpantsättning uppkomma, om än för begränsad tid. Något beloppstak för uttaxeringsmöjligheten och den legala panträttens omfattning finns inte med nuvarande regler.

Den skillnaden finns jämfört med bostadsrätter att bostadsrättsföreningens skulder kan medföra att pantobjektet bostadsrätten så att säga utdras. Det sker om bostadsrättsföreningen går i konkurs. Så kan inte bli fallet när föreningen är en samfällighetsförening. Den kan ju inte gå i konkurs. I en modell där lägenheten innehas med direkt äganderätt är inte heller ägarlägenheten för sitt bestånd direkt beroende av föreningens bestånd. Däremot upphör alltså en bostadsrätt om bostadsrättsföreningen upphör.

Enligt vad vi inhämtat från bankhåll är det för bankernas upplåning på den internationella marknaden av väsentlig betydelse att bankernas utlåning i sin tur sker mot säkerhet i fast egendom. Om lägenheten utgör sådan egendom, talar enligt bankföreträdare en mycket stor sannolikhet för att lägenhetsköparen normalt skulle få betala en något lägre ränta än en bostadsrättshavare för de lån han tar för sitt förvärv.

4.8.4 Beskattning

I diskussionerna om ägarlägenheter framförs ofta den åsikten att det finns brister i neutraliteten i beskattningen mellan olika boendeformer. Vad som avses är i allmänhet det förhållandet att det ekonomiska utfallet kan bli olika om man jämför en småhusägare som investerat ett visst kapital i ett småhus och en bostadsrättshavare som investerat motsvarande kapital i en bostadsrättslägenhet.

I en rad hänseenden är skattereglerna för småhusägare och bostadsrättshavare dock utformade på i princip samma sätt. Det gäller t.ex. reglerna om kapitalvinstbeskattning och rätten till uppskov med beskattningen vid bostadsbyten. Förklaringen till de skillnader som finns är att småhusägaren äger en fastighet, medan bostadsrättshavaren innehar sin lägenhet med endast nyttjanderätt och i övrigt äger en andel i bostadsrättsföreningen.

En småhusägare betalar med nuvarande bestämmelser fastighets- skatt med 1 % av taxeringsvärdet, med den begränsningen att fastig- hetskatten – under vissa förutsättningar – inte skall överstiga 5 % av den skattskyldiges inkomst. Småhusägaren har rätt till avdrag i in- komstslaget kapital för räntan på lån i fastigheten. Värdet av fastighe- ten kan också bli föremål för förmögenhetsskatt. Fastigheten tas upp till taxeringsvärdet. Avdrag medges för skuld. För fysisk person är skattesatsen 1,5 % på belopp över ett fribelopp om 1,5 miljoner kronor för ensamstående och 2 miljoner kronor för sambeskattade par. Under- skott i inkomstslaget kapital upp till och med 100 000 kronor leder till skattereduktion med 30 %. För underskott därutöver är skatteredukti- onen 21 %.

Kapitalvinstskatten vid försäljning av en privatbostadsfastighet är 20 % av vinsten. Vinsten utgörs i princip av skillnaden mellan å ena sidan vad som erhållits för den avyttrade egendomen och å andra sidan av alla omkostnader för förvärvet och avyttringen. Till avdragsgilla omkostnader hör bl.a. anskaffningsutgiften för fastigheten och förbät- ringsutgifter under innehavstiden. Den som säljer en privatbostadsfas- tighet kan få uppskov med beskattningen om han inom vissa tidsramar förvärvar en ny bostad och bosätter sig där.

En bostadsrättsförening beskattas för en schablonintäkt i inkomst- slaget näringsverksamhet motsvarande 3 % av taxeringsvärdet. Avdrag medges endast för räntor och tomträtsavgälder. Ofta kan avdragsrätten inte utnyttjas fullt ut. Bostadsrättsföreningen skall också betala fastig- hetskatt. Skattesatsen är 0,5 % av taxeringsvärdet om bostadsrättsfö- reningens hus är ett hyreshus och 1 % om det är ett småhus. En bo- stadsrättshavare har rätt till avdrag i inkomstslaget kapital för räntan på lån för bostadsrätten. Andel i en bostadsrättsförening som avser privatbostad är förmögenhetsskattepliktig. En sådan andel tas upp till ett värde som motsvarar medlemmens andel i föreningens förmögenhet, beräknad med utgångspunkt i det taxeringsvärde som gäller för föreningens fastighet vid beskattningsårets utgång och med hänsyn till föreningens övriga tillgångar och skulder enligt bokslutet för det senaste räkenskapsår som avslutats före den 1 juli under beskattningsåret. Bostadsrättshavaren betalar själv ingen fastighetsskatt utan den betalas av föreningen.

Kapitalvinstskatten vid försäljning av en lägenhet i en bostadsrätts- förening är 20 % av vinsten. Vinsten beräknas i princip på samma sätt som vid försäljning av en privatbostadsfastighet. Säljaren av en lägen- het i en bostadsrättsförening kan få uppskov med beskattningen om han inom vissa tidsramar förvärvar en ny bostad och bosätter sig där.

Vad som nu sagts om bostadsrättsföreningar gäller de s.k. äkta före- ningarna. För att en förening skall räknas som en äkta bostadsrättsföre-

ning krävs att föreningens verksamhet till klart övervägande del består i att åt sina medlemmar tillhandahålla bostäder i byggnader som ägs av föreningen. Riksskatteverket rekommenderar att en förening skall räknas som äkta om minst 60 % av fastighetens taxeringsvärde belöper på lägenheter som upplåtits till medlemmar med bostadsrätt (RSV S 1999:43). En oäkta bostadsrättsförening beskattas som ett rörelsedrivande bostadsföretag. Alla inkomster skall tas upp till beskattning och alla utgifter får dras av. Om avgiften till föreningen är lägre än den hyra som normalt skulle tas ut för motsvarande hyreslägenhet (bruksvärdehyran), skall mellanskillnaden tas upp av den boende som inkomst av kapital. Kapitalvinstskatten vid försäljning av en lägenhet i en oäkta bostadsrättsförening är 30 % av vinsten och säljaren kan inte få uppskov med beskattningen.

Frågan om neutralitet i beskattningen mellan olika boendeformer har behandlats i Fastighetsbeskattningskommitténs slutbetänkande Likformig och neutral fastighetsbeskattning (SOU 2000:34). Kommittén föreslog att avkastningen av det kapital som finns nedlagt i en bostad som innehas med bostadsrätt skall beskattas enligt samma principer som avkastningen av det kapital som finns nedlagt i ett egnahem. Enligt förslaget skall taxeringsvärdena för bostadsrättsfastigheterna baseras på bostadsrättslägenheternas uppskattade marknadsvärden och föreningen skall medges full skattereduktion för ränteutgifter. Av framför allt praktiska skäl föreslogs att beskattningen skall ske på föreningsnivå och inte av den enskilde bostadsrättshavaren.

Vilka skatteregler som kommer att gälla för ägarlägenheter är en öppen fråga, delvis beroende på vilket innehåll boendeformen kommer att få. Det kan redan här sägas att vi inte avser att lägga fram några förslag som gäller skatteregleringen.

4.8.5 Summering

En ägarlägenhetsreglering kommer att innebära att den enskilde lägenhetsinnehavaren själv får ett direkt och personligt ekonomiskt ansvar för sitt "lägenhetspaket". En tung post är kostnaden för att uppföra bostadshuset. I den delen kan det primära kostnadsansvaret visserligen under närmare förutsättningar läggas på en samfällighetsförening (se avsnitt 4.8.1 under rubriken Ägarlägenheter). Men med det ansvar som lägenhetsinnehavaren med lagens om förvaltning av samfälligheter bestämmelser som förebild skulle få gentemot föreningen, kommer han i realiteten inte heller då ifrån sitt personliga betalningsansvar för sin andel av denna kostnad.

Med utgångspunkten att det i en ägarlägenhetsreglering bör eftersträvas att ge den enskilde lägenhetsinnehavaren ett så stort inflytande över den egna lägenheten som möjligt och att minimera omfattningen av den egendom som lägenhetsinnehavarna tillsammans skall ha ansvar för, bör en lägenhetsinnehavare generellt sett antas komma att få ett större inflytande över sina boendekostnader än en bostadsrättshavare. Detta säger i och för sig inget om huruvida boendekostnaderna därmed kan förväntas bli högre eller lägre.

Däremot får det antas att det har en positiv inverkan på en lägenhetsägares kostnader för lån, om en utformning väljs där långivaren vad gäller säkerheten för lånet inte i förmånsrättshänseende behöver riskera samma konkurrens från någon annan långivare som den som ger lån beträffande en bostadsrätt. Att de rättigheter som kommer att höra till en ägarlägenhet blir odelbara är därför en omständighet som kan vara av betydelse. Det kan emellertid inte uteslutas att man även i ett ägarlägenhetssystem kan ha anledning att acceptera legala panträtter med en särskild, förmånlig förmånsrätt.

Naturligtvis har skattereglerna betydelse för boendekostnaden. De kan användas så att boendekostnaden sänks. Som nyss sagts avstår vi från att lägga några förslag i skattehänseende. Men vi utgår ifrån att det skall råda neutralitet i beskattningen av småhus och ägarlägenhet. Av betydelse är givetvis också huruvida samhället inför subventioner för olika produktioner och boendeformer. Denna fråga hör dock till ett område som vi inte går in på.

En av de mest betydelsefulla omständigheterna för boendekostnaderna är vilka ränte- och lånevillkor som kommer att gälla för lån med en ägarlägenhet som säkerhet. Och i den delen gäller, enligt vad vi inhämtat från bankhåll, att bästa villkor kan förväntas om lägenheten utgör fast egendom.

5 Våra slutsatser och valet av modell

Vår bedömning: I valet mellan en modell där ägarlägenheterna innehas med direkt äganderätt och en där innehavet grundas på en nyttjanderätt bör den förstnämnda varianten väljas.

I detta kapitel sammanfattar vi först våra slutsatser i fråga om vilka av argumenten i debatten om ägarlägenheter som har bärkraft och därmed bör beaktas vid det övergripande valet av modell. Vi tar därefter ställning i denna fråga, dvs. huruvida ägarlägenheterna bör innehas med direkt äganderätt eller om innehavet bör grundas på en nyttjanderätt.

5.1 Våra slutsatser

5.1.1 Valfrihet, segregation och spekulation

Ägarlägenheter skulle medföra att bostadsmarknaden tillfördes en ytterligare boendeform som kräver att förvärvaren erlägger en kapitalinsats. För den som har möjlighet att erlägga en sådan ökar därför valfriheten. Som utvecklades i avsnitt 4.3 är vår bedömning att ägarlägenheter antagligen främst skulle konkurrera med byggandet av småhus och bostadsrätter. Bl.a. av det skälet är vår bedömning att valmöjligheterna inte skulle försämrats för den som söker en nyproducerad hyreslägenhet.

Ägarlägenheter skulle, enligt vår uppfattning, också kunna bidra till en större variation i stadsbilden och sätten att bygga. Det ökade möjligheterna är framför allt en produkt av de nyheter som finns i förslaget om tredimensionell fastighetsbildning, se avsnitt 3.2, i kombination med ett införande av ägarlägenheter. Möjligheter ges då t.ex. till helt nya ägarstrukturer för en större, centralt belägen byggnad.

Vår uppfattning är att ägarlägenheter inte riskerar att leda till ökad segregation i boendet (avsnitt 4.4). Varje kommun har ett ansvar för bostadsförsörjningen och bostadsplaneringen i kommunen och detta ansvar kommer att gälla även när frågan om ägarlägenheter aktualiseras. Med de instrument som kommunerna har tillgång till för att uppfyl-

la sitt ansvar i dessa avseenden ges samma möjligheter att söka motverka segregationen oavsett boendeanternativ.

Vi anser dock att det finns anledning att särskilt uppmärksamma hyresrätterna, om ägarlägenheter skall introduceras som en ny boendeform. Hyresrätterna kommer alltså att vara den enda upplåtelseform som inte kräver att den boende betalar någon kapitalinsats för sitt förvärv av bostad. Därför bör en reglering sökas som så långt möjligt minimerar risken för att ägarlägenheter kommer att inkräkta på det befintliga hyresbeståndet och möjligheterna för den enskilde att kunna få hyra en lägenhet. Vi återkommer i avsnitt 6.2.2 till denna fråga.

Vi ser inte heller att risken för spekulativa inslag är större än vad som gäller för annat ägande av fast egendom (avsnitt 4.5). Det finns legala möjligheter att skydda svagare parter mot oseriösa, spekulativa inslag. Sådana möjligheter används på andra områden och kan tillämpas även beträffande ägarlägenheter.

5.1.2 Bostadsproduktionen

För byggföretagen kommer ägarlägenheter att innebära tillgång till riskvilligt kapital för byggandet. Med ägarlägenheter kan byggnationen anpassas efter den efterfrågan och de önskemål i övrigt som finns. Och i områden med brist på tomtmark kan en enskild som söker efter en bostad att äga erbjudas ett boende som inte kräver samma markutrymme som ett småhus.

Till frågan om byggandet av bostadslägenheter kan antas öka hör vilka objekt som kan antas bli lönsamma och vilken tillgång som finns på arbetskraft. Redan idag byggs det få ordinära hyreslägenheter. Produktionen av sådana lägenheter kan därför knappast antas minska mer påtagligt om ägarlägenheter blir en ny boendeform. Sannolikt kommer byggandet av ägarlägenheter i stället att konkurrera med framför allt byggandet av småhus och bostadsrättslägenheter. Huruvida ägarlägenheter kommer att medföra en totalt sett ökad produktion av bostadslägenheter kan dock inte förutsägas, men sannolikt kan ett tillskott förväntas. I vart fall bör rörligheten på bostadsmarknaden öka.

I sammanhanget bör nämnas att det enligt uppgift till utredningen inte går att få fram statistik från Danmark eller Norge som direkt visar hur stor nyproduktionen av ägarlägenheter är i dessa länder eller i vilken utsträckning ägarlägenhetsproduktionen påverkar byggnationen av andra slags bostäder. Tillgänglig statistik från Danmark visar dock att det under perioden 1985–2000 där har byggts 26 731 ägarlägenheter. Den totala produktionen av bostäder var under samma period 281 585

(Källa: Danmarks Statistiks Statistikbank genom Økonomi- och Erhvervsministeriet).

Om tillgången på arbetskraft är begränsad, torde lönsamheten i projekten bli av särskilt intresse för valet av produktionsobjekt. Enligt vad vi inhämtat från byggföretagen kommer kostnaderna för att uppföra ett ägarlägenhetshus inte att bli högre än kostnaderna för ett motsvarande bostadsrättshus. Det finns enligt vår mening anledning att utgå ifrån att efterfrågan och lönsamhetsövertväganden kommer att få ännu större betydelse för valet av byggnadsprojekt, om det uppstår konkurrens om arbetskraften.

Hur ett införande av ägarlägenheter kan komma att påverka samhällets kostnader för byggandet går inte att förutse. Därtill är alltför många omständigheter av betydelse, t.ex. om offentligt stöd eller annan subvention kommer att utgå för byggenskapen och vilka infrastrukturella insatser som kan komma att krävas för olika projekt. Vad gäller samhällets kostnader, bör en utgångspunkt vara att projekten skall vara självfinansierade och inte ekonomiskt belasta samhällsapparaten.

5.1.3 Förvärvet av en lägenhet i nyproduktion

Den som avser att förvärva en ägarlägenhet i nyproduktion kommer, i likhet med en småhusköpare men till skillnad mot en blivande bostadsrättshavare, att kunna förhandla direkt med säljaren om såväl pris som kontantinsats.

Förhandlingsutrymmet begränsas dock av att lägenhetsköparen endast är en av flera som köper in sig i det paket som säljaren erbjuder; ett paket som innehåller en rätt till lägenhet och del i bostadshus och mark. För en bostadsrättshavare har föreningen svarat för förhandlingarna med markägaren och entreprenören om uppförandet av bostadshuset med lägenheter. Och i förhållande till bostadsrättsföreningen är bostadsrättsköparen tillförsäkrad ekonomiskt skydd av olika slag.

För den som skall förhandla ensam om köpet av en ägarlägenhet i nyproduktion kommer att krävas förmåga att lägga fram sin sak och tillräckliga kunskaper på området. Inte minst kostnaderna för uppförandet av själva huskroppen och rätten till marken kan bli betydande. I dessa avseenden kan övervägas att lägenhetsinnehavarnas intressen kanaliseras via något gemensamt organ eller genom att särskilda skyddsregler ställs upp.

5.1.4 Boendeflytande

En lägenhetsinnehavare i ett ägarlägenhetshus kan inte räkna med att få samma inflytande och bestämmanderätt över sin lägenhet som en småhusägare har till sitt hus. Lägenheten utgör ju endast en del i bostads- huset och förfogandet över lägenheten får t.ex. inte äventyra husets konstruktion eller bärande delar. Vidare tillkommer grannerättsliga aspekter. Se närmare avsnitt 4.7.5. Vi har också konstaterat att konceptet ägarlägenhet inte ger något givet svar på frågorna om rätten att överlåta eller hyra ut bör vara helt fri. Man kan alltså inte säga något generellt om hur ägarlägenheter i denna fråga förhåller sig till andra boendeformer som småhus eller bostadsrätter.

Vad gäller inflytandet över bostadslägenheten innehåller bostadsrättslagen avvägningar mellan föreningens och bostadsrättshavarens ansvar och inflytande. Föreningen äger huset och lägenheterna, men på grund av bestämmelser i lagen och i föreningens stadgar eller överenskommelse mellan föreningen och bostadsrättshavaren har eller kan denne få rätt att i stor utsträckning själv bestämma över den egna lägenheten. Frågan om den enskildes inflytande gäller allt från den inredning som lägenheten skall ha när den upplåts av föreningen till hur lägenheten får användas, rätten att fritt överlåta bostadsrätten till någon annan eller att hyra ut lägenheten i andra hand, ansvaret för lägenhetens skick och föreningens rätt till tillträde till lägenheten. Med det förslag som har lagts fram i betänkandet SOU 2000:2 skulle bostadsrättshavarens rätt förstärkas ytterligare.

Sammanfattningsvis kan således en bostadsrättshavare få ett betydande inflytande över sin lägenhet. Men detta förutsätter normalt att föreningen i sina stadgar eller i det enskilda fallet går med på det. Det gäller bl.a. möjligheten att överlåta bostadsrätten till en ny innehavare och rätten att hyra ut lägenheten i andra hand. En ändring av bostadsrättslagen på dessa punkter möter inte något rättsligt hinder i sig, men innebär att grunden för de bostadspolitiska överväganden som ligger bakom bostadsrättsinstitutet kan ryckas undan.

Även om bostadsrättshavaren således har ett betydande inflytande över sin lägenhet, talar en hel del för att en innehavare av en ägarlägenhet bör kunna få ett ännu större sådant inflytande. Det gäller särskilt om lägenheterna byggnadstekniskt utformas så att varje lägenhet i större utsträckning kan fungera som en självständig enhet och inte minst om en modell väljs med direkt äganderätt.

Det utökade boendeflytande eller krav på sådant inflytande som vuxit fram under senare år återkommer också i diskussionerna om hyresgästernas ställning. Som vi har pekat på i avsnitt 4.7.1 finns förslag

om ytterligare förstärkningar i hyresgästernas boendeinflytande vilka för närvarande är föremål för närmare överväganden.

5.1.5 Kostnader för boendet

Vad vi nyss sagt i fråga om ansvaret för den egna lägenheten rör frågor som kan få återverkningar på den enskildes boendekostnader. Ju större inflytande den enskilde har över sitt boende, desto större möjligheter bör denne få att också påverka kostnaderna för boendet. Med ett större inflytande över själva lägenheten följer emellertid inte också automatiskt lägre boendekostnader för denna. Högre boendestandard kostar.

Till kostnadsbilden hör även det pris som en ägarlägenhetsinnehavare betalar för lägenheten och det pris han får den dagen han säljer lägenheten. I det avseendet kan inte någon skillnad förväntas jämfört med småhusägandet eller innehavet av en bostadsrätt.

När det talas om att ägarlägenheter skulle ge möjlighet till lägre boendekostnader är det främst kostnaderna för lån som åsyftas. Det kan vara frågan om personliga lån hänförliga till kostnader för den egna lägenheten. Men det kan också gälla kostnader hänförliga till den gemensamma egendomen, dvs. kostnader som lägenhetsinnehavarna tillsammans beslutat om. I såväl Danmark som Norge har lägenhetsinnehavarna på grund av lag ett personligt ansvar för de lån som ägarlägenhetsföreningen respektive sameiermötet har beslutat om. Medan lägenhetsinnehavarnas ansvar i Danmark är solidariskt görs i Norge en uppdelning efter andelstalet.

Huruvida ansvaret för gemensamt tagna lån kommer att vara solidariskt eller uppdelat är något som för svensk del kan regleras genom avtal mellan långgivare och låntagare, genom lag eller genom en kombination av dessa båda alternativ. För den svenske bostadsrättshavaren är svaret redan givet. Denne har inget personligt betalningsansvar för föreningens lån. Men liksom en småhusägare och en ägarlägenhetsinnehavare riskerar också en bostadsrättshavare att förlora sin bostad om de lån som han tagit inte betalas.

En bostadsrättshavare kan inte ställa samma säkerhet för sina lån som en småhusägare. Småhusägaren kan pantförskriva sin fastighet och får därigenom i allmänhet förmånligare räntevillkor än bostadsrättshavaren, som kan erbjuda säkerhet endast i bostadsrätten. I allmänhet får bostadsrättshavaren betala omkring 0,5 procent högre ränta på sina lån än småhusägaren. Det kan finnas olika anledningar för detta. I avsnitt 4.8 har vi tittat närmare på förhållandena.

Från bankhåll har lämnats flera skäl till varför bostadsrätten inte får samma pantvärde som fast egendom. Ett är att det anses föreligga ett

samband mellan bostadsrättsföreningens och medlemmarnas ekonomi som i dåliga tider kan resultera i stora förluster för kreditgivarna och bostadsrättshavarna. Med ägarlägenheter anses kreditförhållandena kunna renodlas.

Ett annat angivet skäl är att regelverket kring ägande av fast egendom är väl känt och etablerat och en lånestock mot säkerhet i sådan egendom värderas högre på den internationella kapitalmarknaden än en "blandad stock", vilket innebär att upplåningskostnaden för kreditinstituten blir beroende av stockens innehåll. Vidare har det sagts att belåningsgraden, dvs. volymen av bottenlån i relation till det värde fastigheten kan uppskattas till, kan förväntas bli högre för ägarlägenheter jämförd med bostadsrätter. Detta skulle resultera i en positiv ränteeffekt för låntagaren.

Det kan emellertid finnas många andra faktorer som spelar in på räntenivån. Det är därför inte möjligt att ställa ut några löften om nivå. Rent allmänt sett är dock vår bedömning att förutsättningarna för en låg ränta blir bättre ju mer ägarlägenheter kan jämföras med fast egendom.

5.1.6 Ägarlägenheter är inte främmande för fastighetsrätten

Som nämndes i avsnitt 4.2 är ett argument som har framförts mot ägarlägenheter att de är främmande för och skulle kräva ändringar av den grundläggande fastighetsrättsliga regleringen.

I detta avseende har förhållandena förändrats. Betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) innehåller förslag som innebär att utrymmen i en byggnad kan indelas i fastigheter. Förslaget bereds i Regeringskansliet. Det enda som hindrar bildande av ägarlägenheter enligt det förslaget är egentligen ett uttryckligt förbud mot detta.

Om tredimensionell fastighetsindelning blir möjlig enligt de principer som finns i utredningsförslaget kommer grundläggande fastighetsrättsliga regler att finnas som utgör grunden för indelning av ägarlägenheter i vart fall enligt en modell med direkt äganderätt. Med en sådan modell kan det inte längre hävdas att ägarlägenheter är främmande för den fastighetsrättsliga regleringen.

5.1.7 Är bostadsrätten en otrygg boendeform?

När bostadsrätterna infördes som boendeform i Sverige år 1930 var ett syfte att ge den enskilde en möjlighet att till förhållandevis låg insats kunna förvärva en lägenhet och via föreningen sprida den ekonomiska risken och samtidigt få en rimlig boendekostnad. Den kooperativa tanken ligger till grund för regleringen. Det var föreningen som skulle stå för skuldsättningen. Som pant kan föreningen lämna fastigheten med det större säkerhetsvärde som den representerar och den lägre räntekostnad som följer därmed. Den enskilde skulle enligt de ursprungliga tankarna för egen del bidra endast med en realistisk kontantinsats, som kunde komma från eget sparande eventuellt i kombination med ett mindre lån. Rantegapet mellan föreningens lånekostnader och den enskildes får i ett sådant läge mindre utslag på bostadsrättshavarens samlade kostnader för boendet.

Under senare år har den enskildes kostnader för att förvärva en bostadsrätt emellertid stigit. I främst storstäderna med sin bostadsbrist är överlåtelsepriserna i allmänhet mycket höga. Den enskildes kreditkostnad får därför en allt större betydelse. Men även på orter där det råder jämvikt på bostadsmarknaden tas i allmänhet ut höga insatser för nyproducerade bostadsrätter.

Intresset för ägarlägenheter kan således idag delvis ha sin förklaring i ett misstroende mot bostadsrättsinstitutet. Den trygghet som bostadsrättssystemet var avsett att skänka brast under krisåren i slutet av 1980- och början av 1990-talen. Utvecklingen hade gått dithän att insatserna för bostadsrätter i nyproduktion kunde vara mycket låga samtidigt som produktionskostnaderna för byggena var höga. De låga insatserna hade blivit möjliga bl.a. på grund av att staten lämnade lån med förmånliga bidrag till räntekostnaderna, att bankerna hade en frikostlig långivning samt att kommunerna åtog sig borgen för byggprojekten. Vidare lämnade bostadsrättsorganisationerna på riksplanet förlustgarantier. Resultatet blev att många nybildade bostadsrättsföreningar kom att ha endast ett litet riskkapital samtidigt som medlemmarna/bostadsrättshavarna hade tagit på sig stora låneskulder i förlitan på att inflationen skulle reellt minska skuldbördan.

När konjunkturerna blev sämre, de statliga räntebidragen avtrappades och inflationen sjönk förändrades de ekonomiska förhållandena radikalt för både föreningarna och medlemmarna. Främst drabbades små, nybildade föreningar och några av dem fick gå i konkurs (se närmare bl.a. SOU 2000:2 s. 71 ff.). För nybyggda projekt med en finansiering enligt 1993 års regler om räntebidrag gav nedtrappningen en ungefärlig kostnadsökning av lånen med fyra procent per år (Bejrums m.fl., Nya upplåtelseformer i flerfamiljshus, Stockholms Byggnadsfö-

rening, Medlemsblad april 2000, s. 18., jfr Bostadspolitiska utredningens delbetänkande 1990-talets bostadsmarknad – en första utvärdering, SOU 1995:98).

Situationen i slutet av 1980- och början av 1990-talen får betecknas som extraordinär. Den kom i hög grad att påverka inte bara bostadsrättsföreningarnas utan också bostadsrättshavarnas ekonomier. Enligt den genomgång som Bostadsrättsutredningen gjort och som redovisats i SOU 2000:2 var emellertid de konkurser som följde inte beroende på brister i regelverket. Konkurserna torde främst vara att tillskriva det förhållandet att föreningarna inte hade haft tillräckligt eget kapital för att klara de påfrestningar som följde bl.a. av att det statliga räntesubventionerna trappades ned. Något behov av ett helt annat skyddssystem än det som bostadsrättslagen innehåller fann utredningen inte skäl för.

I föreningar som har en sådan andel eget kapital att de tål svängningarna på kapitalmarknaden och som har en buffert att klara av akuta kostnadskrävande åtgärder bör således bostadsrättshavaren inte behöva känna någon ekonomisk otrygghet eller beroende av de övriga medlemmarnas ekonomiska förhållanden.

Kvar står emellertid att bostadsrätten utgör en sämre säkerhet ur belåningssynpunkt än fast egendom. Men i minnet bör då hållas att de bostadsrättsföreningar som äger fast egendom kan pantförskriva denna som säkerhet för föreningens lån.

5.1.8 Bör bostadsrättslagen ändras i stället?

Insatserna och kanske framför allt priserna vid överlåtelser för bostadsrätter har på orter med bostadsbrist kommit att bli höga. Det kan inte anses förvånande att den som är beredd att satsa ett större kapital för att få en bostad önskar större möjligheter att få kontroll över det insatta kapitalet och större inflytande över boendet.

Som redan sagts finns det inom ramen för bostadsrättslagstiftningen utrymme för ett ökat boendeflytande och i viss utsträckning också större kontroll över boendekostnaderna. Om önskemålet om ett ännu större inflytande bör tillgodoses inom ramen för bostadsrättslagstiftningen eller genom att en ny boendeform introduceras är en fråga av främst bostadspolitisk art.

Bostadsrättsinstitutet bygger på samverkan mellan de boende i föreningsform, medan önskemålen om ägarlägenheter utgår från individen i centrum. Inom bostadsrättsinstitutet finns dock ett utrymme för individen, lika väl som det i ett ägarlägenhetssystem kommer att krävas hänsynstaganden till de övriga lägenhetsinnehavarna.

Bostadsrättsinstitutet utgår från ett kooperativt synsätt, där föreningen har det övergripande och yttersta ansvaret för de boende och deras trygghet. En grundläggande tanke är att bostadsrättshavaren skall delta i föreningens angelägenheter och i detta ligger att denne också förväntas bo i den lägenhet han innehar. Den enskildes förväntade engagemang i föreningen kan också ses som ett skäl för att föreningarna kan vilja ställa upp villkor för medlemskap. Hit hör också att föreningen har en ägares ansvar för hus och lägenheter. Detta ägaransvar har medlemmarna som kollektivt att ta del i. Med den särskilda regleringen avseende förhandsavtal och villkor för förskottsbetalning av insatsen för en ännu inte tillträdd bostadsrätt värnar lagstiftaren om den enskilde som står i begrepp att köpa en bostadsrätt. Och den som innehar en bostadsrätt kan få sin nyttjanderätt till lägenheten förverkad endast under villkor som i princip har sin förebild i motsvarande bestämmelser i hyreslagen. Det kollektiva synsättet ligger bakom också bl.a. de bestämmelser som ger den enskilde rätt att få frånträda eller avträda sin bostadsrätt med åtföljande skyldighet för föreningen, och indirekt återverkan på dess övriga medlemmar, att ta över det framtida ekonomiska ansvaret för bostadsrätten.

Utvecklingen har gått dithän att innehavet av en bostadsrätt alltmer kommit att närma sig innehavet av en ägd bostad. Som redan sagts kan kapitalinsatsen för att förvärva en bostadsrätt många gånger vara hög, bostadsrätterna belånas i en omfattning som vore de att likställa med fast egendom och den enskilde bostadsrättshavarens inflytande över sitt boende har alltmer kommit att sättas i focus.

Det finns dock anledning att vara observant på utvecklingen, så att inte bostadsrättens kooperativa karaktär och bostadssociala funktion urholkas. Det finns en risk med att alltför långt utvidga de enskilda bostadsrättshavarnas rättigheter och skyldigheter och begränsa det kollektiva ansvar som föreningen har, antingen så sker genom direkta föreskrifter i lag eller genom en möjlighet för bostadsrättsföreningarna att i sina stadgar bestämma i saken. Så till vida skulle ett införande av ägarlägenheter kunna bidra till att de grundläggande värderingar som bostadsrättsinstitutet är framsprunget ur bevaras och kan leva vidare på det sätt som varit avsett.

5.2 Den grundläggande utformningen

Intresset för ägarlägenheter torde i stor utsträckning hänföras till den ekonomiska sidan. Erfarenheterna från ombildning av radhusboende i bostadsrättsform till äganderätt talar för att boendekostnaderna i allmänhet utgjort det avgörande skälet för en övergång till äganderätt.

Av betydelse för kostnaderna är framför allt lånevillkor, skatteeffekter, subventioner och bidragsmöjligheter. De båda sistnämnda posterna vilar på bl.a. bostadspolitiska överväganden. Vi har inte sett skäl för att inom ramen för förevarande utredning göra de avvägningar och prioriteringar mellan olika boendeformer som krävs för sådana överväganden. Därtill kommer att vissa beskattningsfrågor på området för närvarande är under diskussion. Vi har därför stannat för att inte lägga fram några förslag i de avseendena. Vi är dock medvetna om den stora betydelse som skatter och bidrag har. Vad som i dessa avseenden kommer att gälla för ägarlägenheternas del kan därför antas få, om inte en avgörande, så en mycket stor betydelse för intresset för ägarlägenheter. Vår utgångspunkt för en lagstiftning om ägarlägenheter är att skatter och bidrag hänförliga till denna boendeform skall vara så långt möjligt neutrala i förhållande till vad som gäller för småhus.

Innehållet i en lagstiftning om ägarlägenheter bör klart skilja sig från den som gäller för bostadsrätter. Den norska lagregleringen har större likheter med den svenska bostadsrättslagen än den danska. Med den norska eierseksjonen och den svenska bostadsrätten äger lägenhetsinnehavaren inte själv lägenheten utan innehar den med endast en nyttjanderätt, låt vara en stark sådan. Det är dock med nuvarande svensk lagstiftning främmande att någon skulle kunna äga och ensam förfoga över en del av en fastighet och självständigt kunna t.ex. pantsätta den. Den norska förvaltningsformen, "sameiermöte", saknar också motsvarighet i gällande svensk rätt.

Även den danska regleringen innehåller lösningar som avviker från vad som är möjligt med gällande svensk rätt. Så kan en lägenhet i ett flerbostadshus inte enligt svensk rätt utgöra en fastighet. Men det skulle som tidigare nämnts bli möjligt om förslaget om tredimensionell fastighetsbildning genomförs. Vidare innehåller den danska ägarlägenhetsföreningen likheter med vad som för svensk rätts del gäller för samfällighetsföreningar.

Bakom de önskemål som finns om ett införande av ägarlägenheter ligger att den enskilde lägenhetsinnehavarens rätt skall stärkas. Med en äganderätt är utgångspunkten att ägaren själv disponerar fritt över sin egendom och inskränkningar i förfoganderätten kräver motiverade undantag. Med en nyttjanderätt kan utgångspunkten sägas vara i viss mån den motsatta. Hur långt förfoganderätten skall få sträcka sig är beroende av vilka skäl som kan finnas för att i motsvarande mån inkräkta på ägarens rättigheter. En äganderätt ger med andra ord en presumtion för den starkaste rätten.

Som vi sagt bör med innehavet av en ägarlägenhet följa tre komponenter, nämligen rätten till lägenhetsutrymme samt till hus och mark. Vi ser flera skäl för att själva lägenheten i en svensk modell bör inne-

has med direkt äganderätt. Det är endast den som kan knytas till den enskilde personligen. Det får också antas att den som avser att köpa en ägarlägenhet förväntar sig att få en äganderätt till bostaden, dvs. att få en så omfattande rätt som möjligt över sin lägenhet. Med en direkt äganderätt till lägenheten framträder också skillnaden i förhållande till bostadsrätten klarare.

I frågor som rör bostadshuset som sådant och marken kommer att krävas samråd mellan lägenhetsinnehavarna. Den starkaste äganderättsliga positionen kommer därför att erbjudas om en lägenhetsinnehavare inte endast äger sin lägenhet själv utan äger också den övriga egendomen tillsammans med de andra lägenhetsägarna.

Äganderättens betydelse för villkoren för lån skall inte heller underskattas. Som redan framgått är det anknytningen till fast egendom som är av särskilt intresse för de villkor som kan erbjudas för långivningen. En modell med direkt äganderätt har därför, enligt vår mening, ett försteg i detta sammanhang.

Mot bakgrund av det sagda förordar vi en modell där den enskilde äger sin lägenhet direkt framför en där innehavet grundas på nyttjanderätt. Hur lägenhetsinnehavarens äganderätt skall kunna knytas till fast egendom i en svensk ägarlägenhetsmodell och hur den rättsliga regleringen kan utformas återkommer vi till i de följande kapitlen.

6 Att bilda ägarlägenheter

6.1 Utgångspunkter för lagregleringen

I detta första avsnitt om bildande av ägarlägenheter överväger vi hur den mer övergripande inriktningen på regleringen bör vara. Vi tar också upp en del konsekvenser av den inriktning som väljs. Inför detta ges först en kort bakgrund om vad som gäller i fråga om möjligheterna att indela lägenheter i fastigheter och att direkt äga en lägenhet.

6.1.1 Bakgrund

Gällande rätt

I svensk rätt skiljer man mellan fast och lös egendom. Denna uppdelning är av central betydelse. Enligt definitionen i 1 kap. 1 § jordabalken (JB) är fast egendom jord och denna är indelad i fastigheter.

Indelningen i fastigheter sker genom fastighetsbildning. Fastigheter indelas tvådimensionellt, vilket innebär att fastigheterna avgränsas mot varandra genom vertikala gränser i markplanet.

Till en fastighet hör, enligt 2 kap. JB, byggnad på denna och andra s.k. fastighetstillbehör. Det gäller om byggnaden eller föremålet ägs av samma person som äger marken. Om byggnaden ligger på ofri grund, dvs. om byggnaden har tillförts fastigheten av någon annan än fastighetsägaren och inte kommit i dennes ägo, är byggnaden däremot lös egendom. Som lös egendom räknas även bl.a. nyttjanderätt till fast egendom, t.ex. hyresrätt och bostadsrätt. Föremål som finns i en byggnad kan vara fast eller lös egendom. Det beror på vad för slags föremål det är fråga om och vem som har tillfört byggnaden föremålet.

Enligt gällande rätt är det inte möjligt att direkt äga en lägenhet. Den direkta äganderätten till fast egendom kan avse endast fastigheten i sin helhet eller en ideell andel. Den principen gäller även fastighetstillbehör, t.ex. ett hus. Om huset är en byggnad på ofri grund (lös egen-

dom) omfattar äganderätten huset i sin helhet eller en ideell andel i detta.

Förslag om tredimensionell fastighetsindelning

Ett förslag som lägger grunden till direkt ägande av en bostadslägenhet har lagts fram av Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande i betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87). Förslaget innebär att fastigheter skall kunna avgränsas mot varandra också genom horisontella gränser över eller under markytan. Därigenom skall utrymmen i en eller flera byggnader kunna utgöra egna fastigheter genom beslut vid en lantmäteriförrättning. En sådan fastighet benämner utredningen anläggningsfastighet. Ett undantag har dock gjorts för bostadslägenheter. En enskild lägenhet avsedd för boende skall enligt förslaget inte få utgöra en särskild fastighet.

Bildandet av fastigheter i byggnader skall ske genom s.k. tredimensionell fastighetsbildning. I allt väsentligt skall för en på så sätt bildad fastighet gälla samma bestämmelser i jordabalken, fastighetsbildningslagen (1970:988, FBL) och annan fastighetsrättslig lagstiftning som för traditionellt bildade fastigheter. Det innebär bl.a. att bestämmelserna om gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149, AL) och om samfällighetsförvaltning av sådan anläggning enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL) kan bli tillämpliga i frågor som rör den byggnad som de nybildade fastigheterna rymmer i och den mark som byggnaden uppförts på.

Förslaget har fått ett i allt väsentligt positivt mottagande under remissbehandlingen. Arbetet pågår för närvarande i Regeringskansliet med sikte på att ett lagförslag skall kunna presenteras under år 2002.

6.1.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: En ägarlägenhet skall utgöra en tredimensionellt avgränsad, självständig fastighet som bildas för bostadsändamål.

Förslaget i SOU 1996:87 om tredimensionell fastighetsindelning skall utgöra utgångspunkt för hur ägarlägenheter skall bildas och hur samverkan skall ske mellan lägenhetsägarna.

Tillgången till gemensamma utrymmen och till marken skall lantmäterimyndigheten tillförsäkra vid fastighetsbildningsförrättningen.

Lägenhetsägarens samlade rättigheter till lägenheten, byggnaden i övrigt och mark skall vara odelbara.

Lantmäterimyndigheten skall bestämma ägarlägenhetens närmare gränser.

Bestämmelserna i 2 kap. 2 § JB om tillbehör till byggnad skall i stort tillämpas på motsvarande sätt beträffande egendom som finns i en ägarlägenhet.

Ägarlägenheter bör utgöra fastigheter

Vi tog i avsnitt 5.2 ställning för att ägarlägenheter skall innehas med direkt äganderätt. Det bästa sättet att åstadkomma detta är enligt vår mening att möjliggöra fastighetsindelning av bostadslägenheter. Med andra ord bör en ägarlägenhet utgöra en fastighet.

Vi ser flera fördelar med en sådan lösning. En stor fördel är att jordabalkens regler då blir tillämpliga på ägarlägenheter. Sådana lägenheter utgör ju med den lösningen en fastighet som andra. Därmed gäller också samma regler, om inte något undantag eller annan särregel ges. Det innebär i ett utgångsläge att t.ex. jordabalkens bestämmelser om överlåtelse och om pantsättning gäller även för ägarlägenheter. Det är bland aktörerna välkända regler. Man slipper därför en initial osäkerhet om rättsläget. Och tillskottet av nya regler blir minimalt.

Vår bedömning är också att förutsättningarna för att ägarlägenheter skall utgöra bra kreditobjekt blir störst om ägarlägenheterna får utgöra fastigheter för vilka jordabalkens inteckningssystem m.m. kan användas. Några utfästelser om räntenivåer o.d. kan vi inte göra. Allt för många osäkerhetsfaktorer finns för det. Men bland t.ex. kreditgivare är det en vanlig uppfattning att möjligheten för dem att låna upp pengar för vidare utlåning till samma ränta som för villor är bäst om ägarlägenheter utgör fast egendom. Se mer om detta i avsnitt 4.8.3.

Förslaget om tredimensionell fastighetsindelning bör tas som utgångspunkt

Vårt ställningstagande att en ägarlägenhet bör utgöra en fastighet gör det naturligt att se på förslaget från Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Det förslaget innebär just att utrymmen i byggnader, t.ex. lägenheter, skall kunna fastighetsindelas. Enda hindret som det förslaget egentligen innehåller mot att även fastighetsindela enskilda bostadslägenheter är ett uttryckligt förbud mot sådan fastighetsindelning. Det förbudet var för övrigt förestavat av utredningens direktiv. Tas förbudet bort innebär alltså förslaget att det är fullt möjligt att bilda – vad vi här kallar – ägarlägenheter.

En fördel med att ansluta till de föreslagna reglerna om tredimensionell fastighetsindelning är den rättslikhet som uppnås, givetvis förutsatt att det förslaget genomförs. Ansluter man blir ju följderna att tredimensionell fastighetsindelning skall ske enligt samma regelverk oavsett om det är fråga om t.ex. en bostadslägenhet, en affärslokal eller ett garage.

En annan fördel är att antalet regler för bildande av just ägarlägenheter blir minimalt. Bygger man upp ett särskilt regelverk för ägarlägenheter får man ett tillskott av regler. Det medför i sin tur att komplexiteten ökar för dem som skall tillämpa eller rätta sig efter reglerna, t.ex. lantmäterimyndigheter och byggföretag.

Det skäl som skulle tala mot att ansluta till förslaget om tredimensionell fastighetsindelning vore om detta inte utgör någon lämplig reglering för ägarlägenheter. Vi kan dock inte se annat än att huvudprinciperna för detta förslag är lämpliga även för ägarlägenheter. Vi föreslår därför att dessa huvudprinciper skall bilda utgångspunkten för bildandet av själva ägarlägenhetsfastigheten, alltså den tredimensionella fastighetsbildningen.

Givetvis finns det en risk för att förslaget om tredimensionell fastighetsindelning inte genomförs. De angivna fördelarna förutsätter att förslaget genomförs. Det är inte möjligt att utarbeta ett förslag om ägarlägenheter som i alla delar är neutralt i förhållande till om förslaget om tredimensionell fastighetsindelning genomförs eller inte. Man måste välja ett scenario att arbeta utifrån. Vi har, mot bakgrund av de angivna fördelarna samt det positiva remissutfallet och pågående beredningsarbete, valt att arbeta utifrån förutsättningen att förslaget genomförs.

I *bilaga 4* har vi tagit in de lagförslag som Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande lade fram.

Avgränsningen av ägarlägenheter mot andra anläggningsfastigheter

Att vi tar förslaget om tredimensionell fastighetsindelning som utgångspunkt innebär att ägarlägenheter kommer att utgöra en särskild form av anläggningsfastighet. Därmed uppstår frågan vad som skall skilja en ägarlägenhet från en annan anläggningsfastighet eller, annorlunda uttryckt, vad som skall konstituera ägarlägenheten.

Det som skiljer en ägarlägenhetsfastighet från anläggningsfastigheter som skall användas för kommersiella ändamål, t.ex. butiker eller garage, är att den skall användas för bostadsändamål. En del i definitionen bör därför vara just att ägarlägenheter skall vara avsedda för bostadsändamål.

Förslaget i SOU 1996:87 innebär emellertid inget hinder mot att flera lägenheter bildar en anläggningsfastighet och används för bostadsändamål. Exempelvis kan en bostadsrättsförenings lägenheter eller ett antal hyresrätter utgöra en anläggningsfastighet. Gentemot sådana anläggningsfastigheter föreslår vi att gränsen dras på det sättet att en ägarlägenhet skall bildas för att utgöra *en* lägenhet. Med andra ord är det med hjälp av ägarlägenhetskonceptet som det skall vara möjligt att bilda anläggningsfastigheter som består av en enstaka lägenhet och som är avsedd för bostadsändamål.

Det allmänna lämplighetsvillkoret kommer att gälla

En annan följd är att det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § första stycket FBL blir tillämpligt. Enligt denna bestämmelse skall en fastighet vara lämplig för sitt ändamål och detta ändamål skall tillgodose ett varaktigt behov. Innebörden är att fastighetsbildning förutsätter att vissa "kvalitetskrav" är uppfyllda. Och det kommer alltså att gälla på samma sätt för ägarlägenhetsfastigheter som för andra fastigheter.

Tillgången till byggnaden och mark

Att vi utgår från förslaget om tredimensionell fastighetsindelning innebär att lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildningsförrättningen skall fatta beslut som tillförsäkrar varje ägarlägenhetsfastighet en sådan tillgång till delar av byggnaden och mark vilken utgör en förutsättning för lägenhetens ändamålsenliga användning och bestånd som en särskild fastighet. Det anser vi är en lämplig ordning. Dessa frågor är inte något som bör lösas genom avtal eller liknande.

I sammanhanget bör ett förhållande kommenteras lite närmare. Det finns två lösningar för lantmäterimyndigheten – s.k. officialservitut

eller gemensamhetsanläggning. De kollektiva behov som ägarlägenhetsfastigheterna har vad gäller tillgång till gemensamma utrymmen och marken kommer, enligt vår bedömning, sannolikt i de flesta fall att lösas genom en gemensamhetsanläggning.

Servitutslösningar kan emellertid i vissa fall vara lämpliga. Det är inte heller säkert att samma lösning skall väljas för samtliga behov som skall säkerställas. Ibland kan det kanske vara lämpligare att lägenhetsfastigheternas tillgång till byggnaden eller en anläggning i denna säkras genom bildandet av en gemensamhetsanläggning medan tillgången till marken säkerställs genom del i marksamfällighet.

Men det bör alltså, i enlighet med förslaget om tredimensionell fastighetsindelning, vara upp till lantmäterimyndigheten att i det enskilda fallet bestämma vilken lösning som skall väljas för att säkra för en ändamålsenlig användning nödvändig tillgång till byggnad och mark.

Rättigheterna skall vara odelbara

En följd av att man ansluter till utredningsförslaget är att till den nybildade ägarlägenheten skall höra en rätt till de andra utrymmen eller anläggningar i den byggnad i vilken lägenheten ingår och en rätt i den mark på vilken byggnaden är uppförd; allt i enlighet med vad lantmäterimyndigheten närmare har bestämt. Lägenhetsägarens samlade rättigheter skall vara odelbara. Det skall inte gå att sälja eller pantsätta endast rätten till lägenheten eller rätten såvitt avser byggnad och mark. Denna princip om odelbarhet gäller för övrigt, som redan tidigare sagts, även för ägarlägenheter i länder där boendeformen finns, bl.a. i Danmark och Norge.

Mot bakgrund av det sagda tar begreppet *ägarlägenhet* i den fortsatta framställningen sikte på, inte bara den fysiska lägenheten, utan de samlade rättigheterna. I vissa resonemang finns ett behov av att skilja ut det indelade utrymmet, "själva fastigheten". Vi använder i de fallen – väl medvetna om att det kan diskuteras – begreppet *ägarlägenhetsfastighet*.

Gränsdragningen mellan lägenhet och samfällid egendom

Förslaget om tredimensionell fastighetsindelning innebär att lantmäterimyndigheten i det enskilda fallet bestämmer gränserna och därigenom bl.a. var gränsen skall gå mellan enskild och samfällid egendom. Frågan kan då ställas om det är lämpligt att t.ex. en bärande vägg förläggs

inom lägenhetsfastighetens gränser. Förslaget om tredimensionell fastighetsindelning innehåller inget författningsmässigt hinder mot det.

Man kan visserligen tänka sig vissa risker för övriga ägare, t.ex. om en ägare inte utför nödvändigt underhåll på bärande delar. Men först bör då konstateras att det avgörande för om underhållsansvaret tillkommer den enskilde inte är om egendomen utgör tillbehör till den enskilda lägenhetsfastigheten eller om egendomen ägs av alla lägenhetsfastigheterna gemensamt. Även om egendomen tillhör lägenhetsfastigheten kan lantmäterimyndigheten bestämma att den skall inrättas som en anläggning gemensam för samtliga lägenhetsfastigheter. Redan då blir driftsansvaret kollektivt. Det betyder alltså att ansvaret för förvaltningen blir kollektivt.

Enligt vår bedömning är vidare risken mycket liten för att lantmäterimyndigheten skall fatta beslut som innebär att egendom som bör vara samfällad inte blir det. Möjlighet finns också att i efterhand justera beslut som visar sig vara mindre lämpliga. Det är vidare svårt att med regler i författning förutse alla situationer där egendom bör förvaltas av kollektivet. I sammanhanget bör också beaktas att vi i avsnitt 10.2.2 föreslår att åtgärdsföreläggande skall kunna riktas mot en ägare, om denne vanvårdar sin lägenhet. Följer ägaren inte föreläggandet skall sökanden ha rätt att vidta den nödvändiga åtgärden. Det innebär att det kommer att finnas en möjlighet att vid vanvård förhindra skador på övriga delar av byggnaden o.d. även om vanvården hänförs till en del av byggnaden som inte är, men egentligen borde ha varit, samfällad.

Vår slutsats är således att någon särskild bestämmelse inte behövs i denna del.

Det kan här beträffande bostadsrätter tilläggas att många praktiker anser att fördelningen mellan föreningen och den enskilde bostadsrättshavaren av underhållsansvaret är oklar och att detta ger problem (se t.ex. SOU 2000:2 s. 155). Regleringen för bostadsrätter är uppbyggd på det sättet att – om man bortser från vissa särskilda bestämmelser om ledningar o.d. – bostadsrättshavaren ansvarar för underhållet av lägenheten. Föreningen svarar sedan för övrigt underhåll, bl.a. husets gemensamma utrymmen, se 7 kap. 4 och 12 §§ BRL. Någon närmare definition av begreppet ”lägenhet” finns inte. I förarbetena angavs att någon närmare precisering inte kunde göras i författning utan att detta är något som föreningen får göra i stadgarna (prop. 1990/91:92 s. 99). Enligt våra erfarenheter förekommer i och för sig sådana preciseringar men det är långt ifrån i alla föreningar. Ett annat problem är att, när saken tas upp i stadgarna, det som där anges ibland inte är tillräckligt preciserat.

När det gäller ägarlägenhetsfastigheter kommer, med vårt förslag, gränserna att dras upp i det enskilda fallet genom lantmäterimyndighe-

tens beslut. Enligt vår bedömning får man genom detta beslut i det enskilda fallet en betydligt klarare gränsdragning beträffande underhållsansvar o.d. än vad som är fallet beträffande bostadsrätter.

Samverkan mellan lägenhetsägarna

När man ansluter till förslaget om tredimensionell fastighetsindelning fås också lösningar för frågor om samverkan mellan fastighetsägare, dvs. i det här fallet lägenhetsägarna. För t.ex. förvaltningen av den gemensamma egendomen finns en grundläggande reglering att utgå ifrån i lagen om förvaltning om samfälligheter.

Fastighetstillbehör

Vad som nu sagts innebär bl.a. att bestämmelserna i 2 kap. 1 § JB om tillbehör till fastighet i tillämpliga delar bör gälla också för ägarlägenheter. Till en sådan fastighet bör vidare som tillbehör höra bl.a. fast inredning och annat som lägenheten blivit försedd med, om det är ägnat till stadigvarande bruk för lägenheten eller del av denna (jfr 2 kap. 2 § första stycket JB) och i regel också sådan egendom som nämns i 2 kap. 2 § andra stycket JB, första punkten, dvs. badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt och manging som kan utgöra tillbehör till byggnad.

Egendom som avses i de andra punkterna i 2 kap. 2 § andra stycket JB kommer inte att vara aktuell när lägenheten används för bostadsändamål. De övriga punkterna bör därför inte tas med som egendom vilken skall kunna utgöra tillbehör till en ägarlägenhet.

Sammanfattningsvis

Av det sagda framgår enligt vår mening med tydlighet fördelarna med att ansluta till förslaget om tredimensionell fastighetsindelning. Det är möjligt att i stora delar låta den föreslagna regleringen gälla även ägarlägenheter. Vi bedömer att denna kommer att ge den säkerhet för att lämpliga fastigheter bildas o.d. som kan krävas. Redan här kan därför konstateras att det inte behövs något stort antal särskilda regler utöver dem som Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog för att det skall bli möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter.

I vissa frågor anser vi dock att det finns skäl att närmare diskutera behovet av särskilda regler eller begränsningar beträffande ägarlägenheter. Dessa frågor tar vi upp i de följande avsnitten.

6.2 Nya ägarlägenheter endast i nyproduktion

I detta avsnitt tar vi ställning till om ägarlägenheter skall få bildas endast i samband med nyproduktion eller om även äldre byggnader vars lägenheter är t.ex. upplåtna med hyresrätt skall kunna tas i anspråk. Som en bakgrund anges vad som gäller enligt förslaget om tredimensionell fastighetsbildning. Vi redogör också kort för vissa ombildningsregler som aktualiseras i förevarande sammanhang.

6.2.1 Bakgrund

Utredningens om tredimensionellt fastighetsutnyttjande förslag i betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) innehåller ingen begränsning vad gäller möjligheterna att tredimensionellt fastighetsindela byggnader när det inte är fråga om nyproduktion. En annan sak är att förslaget inte medger bildande av ägarlägenheter, se avsnitt 6.1.2.

År 1982 infördes särskilda regler om ombildning av hyresrätter till bostadsrätter. Reglerna går ut på att hyresgästerna kan bilda en bostadsrättsförening. De kan sedan med viss kvalificerad majoritet fatta beslut om att förvärva sitt hyreshus, 9 kap. 19 § BRL. Hyresgästerna kan därefter till inskrivningsmyndigheten anmäla sitt intresse att förvärva hyresfastigheten. Fastighetsägaren kan, när intresseanmälan har gjorts, enligt huvudregeln inte sälja eller byta bort fastigheten utan att först hembjuda den till den aktuella bostadsrättsföreningen, 6 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

Utredningen om kooperativ hyresrätt föreslog i sitt betänkande Kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95) motsvarande ombildningsregler för kooperativa hyresrättsföreningar. Med andra ord skall, enligt förslaget, en sådan förening också sedan vederbörliga beslut fattats kunna anmäla sitt intresse vilket ger fastighetsägaren en hembudsskyldighet.

6.2.2 Överväganden och förslag

<p>Vårt förslag: Ägarlägenheter skall kunna bildas endast i samband med nyproduktion.</p>
--

Inledande synpunkter

Om man i Sverige tillåter ägarlägenheter kommer dessa – om inga för ägarlägenheter särskilda regler införs – att kunna bildas på i huvudsak två sätt. Antingen uppförs helt nya byggnader för bildande av ägarlägenheter eller så använder man byggnader som tidigare haft eller fortfarande har en annan användning. Vad gäller den sistnämnda typen av byggnader kan man givetvis tänka sig allt ifrån att endast fastighetsbildningsåtgärder vidtas för att åstadkomma ägarlägenheter till att dessa åtgärder kombineras med mer eller mindre omfattande om- eller tillbyggnadsarbeten, renoveringsarbeten o.d. Dessa byggnader kan vara obebodda, innehålla endast lokaler, innehålla hyres- eller bostadsrättslägenheter osv.

Inledningsvis kan konstateras att vi anser det givet att ägarlägenheter bör kunna bildas genom nyproduktion. Med nyproduktion avser vi då t.ex. ett helt nyuppfört hus. Men hit räknar vi även sammanhållna enheter för lägenheter vilka uppförs som tillskott till en befintlig anläggning, t.ex. som ett våningsplan som byggs till ovanpå ett affärscentrum eller någon annan befintlig bebyggelse. En annan sak är att önskemål kan finnas om styrning av var – rent geografiskt – nyproduktion av ägarlägenheter skall tillåtas. Detta behandlar vi i avsnitt 6.7.2.

Det som därför återstår att här behandla är om det finns skäl att förhindra bildande av ägarlägenheter i någon situation där det inte är fråga om vad vi nu har benämnt nyproduktion. I det följande tar vi upp skäl för och emot.

Misstron mot ägarlägenheter bör beaktas

Ägarlägenheter är en i Sverige oprövad boendeform. Som vi utvecklade i bl.a. avsnitt 4.2 finns det olika uppfattningar om huruvida ägarlägenheter är en behövlig eller lämplig boendeform. Farhågor har t.ex. uttalats för att ägarlägenheter kan ge en olämplig hyresmarknad. Från olika håll har också uttryckts oro för att ägarlägenheter kan konkurrera ut främst hyresrätter men även bostadsrätter och att de kan leda till segregation i boendet.

Vi anser att det är rimligt att väga in de meningsskiljaktigheter som finns. De talar för att gå försiktigt fram. Enligt vår uppfattning ökar då förutsättningarna för att få enighet och samsyn beträffande olika boendialternativ. Hur stora de påtalade riskerna är kan man ha olika uppfattningar om. Vi menar dock att de invändningar som framförts under alla omständigheter måste beaktas. Det sagda anser vi utgör avgörande

skäl för att ett införande av ägarlägenheter bör ske under mer kontrollerade former.

Som utvecklades i avsnitt 4.3 byggs det få ordinära hyreslägenheter i dag. Så länge man talar om nyproduktion av ägarlägenheter är, som också utvecklades i det nämnda avsnittet, sådana lägenheter närmast konkurrenter till bostadsrätter och, i viss mån, småhus. Konkurrensen sker mellan boendeformer som båda kräver kapitalinsatser. Situationen förändras i princip inte för de grupper som av ekonomiska skäl inte kan eller vill köpa sin bostad.

Ombildningsreglerna innebär en komplikation

Läget blir ett annat om man tillåter att hyresrätter på ett eller annat sätt ombildas till ägarlägenheter. I attraktiva områden kan marknadsvärdet för ett hus vara lägre om det innehåller bostadshyresrätter jämfört med om det hade innehållit bostadsrätter eller ägarlägenheter. Medger man ombildning av hyresrätter till ägarlägenheter finns därför en risk för att befintliga hyresrätter blir ägarlägenheter och att förändringar därigenom sker som får anses vara till nackdel för de ekonomiskt svaga eller andra som föredrar boende i hyresrätt.

Visserligen kan invändas att denna risk redan finns i och med att ombildning från hyresrätt till bostadsrätt är möjlig. Det är i och för sig riktigt. Men ägarlägenheter skulle på det sättet utgöra en ytterligare konkurrent till hyresrätten.

Det finns skäl att stanna till vid de nämnda ombildningsreglerna. De särskilda reglerna om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt infördes år 1982. Vilka skäl angavs då för detta? I förarbetena (prop. 1981/82:169 s. 18 ff.) konstaterades först 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 är möjligt att uppnå samma inflytande för hyresgäster som för dem som bor med ägande- eller bostadsrätt. Man kom därför till slutsatsen att bostadsrätten borde öka, särskilt i områden där hyresrätten dominerade. Enligt departementschefen åstadkommer man då en större variation mellan upplåtelseformerna, varigenom bl.a. bostadskonsumenternas önskemål bättre kan tillgodoses. Syftet med ombildningsreglerna var alltså i korthet att gynna bildandet av nya bostadsrätter på hyresrätternas bekostnad.

I prop. 2001/02:62 Kooperativ hyresrätt föreslås att de nämnda ombildningsreglerna skall göras tillämpliga även på kooperativa hyresrätter. Det motiverades med att hyresgästerna skall få möjlighet till sam-

ma medinflytande på i väsentliga avseenden samma sätt som bostadsrättshavare har (prop. s. 111).

I ett scenario där både kooperativa hyresrätter och ägarlägenheter införs och ombildningsreglerna vidgas till att gälla även ombildning till ägarlägenheter skulle följden bli att alla boendeformer i flerfamiljshus gynnades utom hyresrätt. Det är givetvis inte rimligt. I stället pekar de nämnda förhållandena med tydlighet på behovet av en översyn av ombildningsreglerna, om man inför nya boendeformer *och* olika typer av ombildning skall kunna ske. Men då får man alltså ta ett helhetsgrepp i denna fråga.

Detta är emellertid något som inte ryms inom våra direktiv. Vår utredning avser inte de andra boendeformerna. Dessutom handlar ombildningsreglerna i dag om gynnande av någon boendeform. Sådana överväganden är närmast av bostadspolitisk karaktär. Vid en eventuell översyn bör från grunden prövas vilka syften ombildningsreglerna skall fylla och om man även i fortsättningen skall gynna någon eller några boendeformer framför andra. I dessa frågeställningar ryms också sådant som i vilken utsträckning ombildning bör kunna ske från bostadsrätt till ägarlägenheter, från kooperativ hyresrätt till någon annan boendeform osv.

Våra slutsatser beträffande befintliga bostadsrätts- och hyreslägenheter

Det finns de som ser ombildning till ägarlägenheter som ett sätt att rädda hyreshus i glesbygdsorter från rivning. Vi anser å andra sidan att man vid ett införande av ägarlägenheter bör ta hänsyn till att denna boendeform tidigare är oprövad i Sverige och att olika åsikter finns om huruvida detta är en för Sverige lämplig boendeform. Gällande ombildningsregler kan inte bara appliceras även på ägarlägenheter. Vad som i det tidigare sades om produktion och ombildning i dag visar också att man inte kan bortse från farhågorna om hård konkurrens för hyresrätter, i den mån befintliga bostäder skall kunna ombildas till ägarlägenheter.

I det läget anser vi att det framstår som klokt att inte medge ombildning av hyresrätter, kooperativa hyresrätter eller bostadsrätter till ägarlägenheter. Man kan då så att säga börja försiktigt och studera utfallet. Finner man sedan att utvidgningar bör göras, att väsentliga behov inte tillgodoses osv. är det förhållandevis enkelt att vidga möjligheterna för bildande av ägarlägenheter. Om man däremot ger för vida möjligheter från början, är risken att man får en utveckling som i efterhand inte anses lyckad men som det då inte går att göra särskilt mycket åt. Med

en sådan lösning kräver ett införande av ägarlägenheter inte heller någon översyn av de gällande ombildningsreglerna.

En sådan lösning får antas innebära också, vilket vi återkommer till i avsnitt 9.1.2, en mindre risk för att uthyrningen av ägarlägenheter blir särskilt omfattande eller att man får en övergång till privatpersoner som hyresvärdar.

I sammanhanget kan nämnas att, när ägarlägenheter infördes i Danmark, en basregel fanns om att omvandlingar fick avse endast hus som uppfördes efter ikraftträdandet. Skälet var att man inte vill föra bort billiga lägenheter från hyresmarknaden (Brattström, Margareta, Läga – Lägenhet med äganderätt, 1999, s. 48 not 8).

Tomma hus m.m.

Den hittills förda argumentationen innebär i princip inget hinder mot att hus som är tomma, hus som innehåller lokaler osv. får användas för bildande av ägarlägenheter. Enligt vår bedömning är det emellertid inte lämpligt att dra gränsen vid t.ex. tomma hus.

I attraktiva områden kan starka incitament finnas för att försöka ombilda t.ex. ett hyreshus till något annat. Genom åren har exempel funnits på hur man på olika sätt försökt tömma hus för att kunna t.ex. göra om bostadshyreslägenheter till kontor eller bostadsrätter. Drar man gränsen vid t.ex. tomma hus finns därför en klar risk för att upplåtna lägenheter i praktiken genom olika förfaranden ombildas till ägarlägenheter.

Sammanfattningsvis

Vår slutsats är därför att man inledningsvis bör tillåta bildande av ägarlägenheter endast i från grunden helt nyproducerade hus eller i nyproducerade tillskott till befintlig bebyggelse. Med det sistnämnda avser vi alltså situationen att en sektion för ägarlägenheter byggs till t.ex. ovanpå ett affärscentrum eller ett parkeringshus. Givetvis kan denna lösning framstå som något ”fyrkantig”. Vi anser dock att man kan kosta på sig detta just vid införandet av en ny boendeform.

6.3 Antalet lägenheter m.m.

I förevarande avsnitt överväger vi vilken minimigräns som bör gälla beträffande antalet lägenheter. Vidare prövar vi om ägarlägenheter –

vilka utgör endast en del av en byggnad – bör kunna vara utspridda i byggnaden utan fysiskt samband eller om ett krav bör ställas upp att lägenheterna skall utgöra sammanhållna enheter.

6.3.1 Bakgrund

En bostadsrättsförening måste ha minst tre lägenheter, 1 kap. 5 § BRL. 1982 års ägarlägenhetsutredning satte lägsta nivån för ägarlägenheter till två stycken.

6.3.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: En fastighetsbildning för ägarlägenheter skall omfatta minst tre bostadslägenheter.
Lägenheterna skall utgöra en sammanhållen enhet.

Antalet lägenheter

En utgångspunkt för vårt förslag är att fastighetsbildningen skall avse bostadslägenheter i ett flerbostadshus. Vad som förstås med flerbostadshus är dock inte givet. Att det måste vara frågan om fler än en lägenhet är givet. Men hur många lägenheter därutöver?

1982 års Ägarlägenhetsutredning ansåg det vara tillräckligt med minst två lägenheter. 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 (SOU 1982:40 s. 108).

På flera håll i lagstiftningen skiljer man mellan en- och tvåbostadshus, även kallat småhus, å ena sidan och hus med fler bostäder, å andra sidan. Exempel på detta finner man på många håll, t.ex. i 8 kap. 4 § PBL och 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Även i de äldre författningarna om statliga lån och bidrag till byggande återfanns denna uppdelning och den lever kvar än i dag. Denna traditionella uppdelning är en omständighet som kan vara värd att beakta.

Det är i dag inte ovanligt att två familjer tillsammans äger ett tvåbostadshus. Samägandet kräver att ägarna kan komma överens och i allmänhet går det också bra. Skulle ägarna till ett tvåbostadshus få sina respektive bostäder fastighetsindelade till ägarlägenheter, borde det ligga närmast till hands att förvaltningen av huset i övrigt och marken såsom en samfällighet skulle få ske som en delägarförvaltning.

För en gräns vid två lägenheter talar den stora skillnad som ligger i att själv äga sin bostad, vilket lägenhetsägaren kommer att göra, jämfört med att tillsammans med annan äga ett tvåbostadshus. Den som äger en ägarlägenhet kan få lagfart på sin fastighet och pantförskriva denna. En samägare kan visserligen få lagfart på sin ideella andel i den samägda fastigheten, men han kan t.ex. inte självständigt pantförskriva sin andel (22 kap. 2 § andra stycket första meningen JB).

Men det finns också skäl för en något högre gräns. Först bör då erinras om att vi i avsnitt 6.2.2 tog ställning för att ägarlägenheter skall få bildas endast vid nyproduktion. Därmed utgör inte eventuella fördelar för det befintliga beståndet ett argument för att dra gränsen så att tvåbostadshusen kan bli ägarlägenheter.

Därtill kommer att vi i avsnitt 6.8.2 föreslår att den enda samverkansform som skall vara möjlig för lägenhetsägare skall vara föreningsformen. Visserligen saknar lagen om förvaltning av samfälligheter någon nedre gräns för bildandet av en samfällighetsförening. En förvaltning i föreningsform kräver dock i princip minst tre medlemmar för att bäst fungera (jfr 2 kap. 1 § första stycket lagen [1987:667] om ekonomiska föreningar och 1 kap. 2 § BRL). Detta talar för att antalet lägenheter för fastighetsbildning bör vara minst tre.

Slutligen är ägarlägenheter en i Sverige oprövad boendeform. Med en lagstiftning om ägarlägenheter kommer en helt ny typ av fastigheter att kunna bildas. Det är svårt att på förhand förutse vilket intresse som kommer att finnas för denna boendeform och vilka mer speciella problem som kan komma att uppstå. Den introduktion till en ny boendeform som lagstiftningen innebär kan därför ses som ett slags försöksverksamhet.

En utgångspunkt bör vara att regelsystemet blir så enkelt och renodlat som möjligt. En del i denna ambition är att endast en förvaltningsform bör komma i fråga och att denna bör vara en föreningsförvaltning. Även om det kan finnas ett befogat intresse att fastighetsindela tvåbostadshus anser vi sammantaget att ägarlägenheter, i vart fall inledningsvis, bör kunna bildas endast om huset därmed kommer att innehålla tre ägarlägenheter eller fler.

Lägenheterna skall utgöra en sammanhållen enhet

Som angavs i avsnitt 6.1.2 anser vi att det bör vara möjligt att bilda en enhet för ägarlägenheter t.ex. ovanpå ett befintligt eller samtidigt producerat affärscentrum eller annan byggnad. Förslaget om tredimensionell fastighetsindelning innebär inget hinder mot att det blandat i ett hus bildas fastigheter med t.ex. bostadsrättslägenheter eller hyreslägen-

heter. Men då blir det alltså frågan om sammanhållna enheter. Enskilda lägenheter för boende får ju inte bildas. Och för bostadsrätternas del måste, enligt 1 kap. 5 § BRL, minst tre bostadsrättslägenheter finnas inom ramen för den bildade anläggningsfastigheten.

När det gäller ägarlägenheter skulle man kunna tänka sig att sprida ut t.ex. tre ägarlägenheter i byggnaden. Vi anser emellertid att det inte bör vara tillåtet. För det första underlättas regleringen av grannerättsliga frågor lägenhetsägarna emellan, om lägenheterna ligger i anslutning till varandra. På detta sätt underlättas också den samverkan i övrigt mellan lägenhetsägarna som kommer att krävas i frågor som rör dem i denna deras egenskap. Dessutom bör man enligt vår uppfattning även i detta sammanhang, eftersom det handlar om introduktion av en ny upplåtelseform, välja en utformning som är enkel och lätt att överskåda. Enligt vår bedömningen blir det enklare med ett krav på att lägenheterna hålls samman.

6.4 Ägarlägenhetsfastighet eller traditionellt bildad fastighet?

I detta avsnitt överväger vi hur gränsen skall dras i fråga om när ägarlägenhetsfastigheter skall få bildas och när traditionell fastighetsbildning skall användas.

6.4.1 Bakgrund

Den danska lagstiftningen bygger på principen att ejerlejligheter kan bildas endast om avstyckning inte är möjlig (§ 3 EJLL). I Norge råder i stället fri valmöjlighet mellan seksjonering (ägarlägenhetsbildande) och s.k. deling (av markområde). I förarbetsutlandena till den aktuella norska lagen framhålls att prövningen av vilken lösning som är lämpligast bör ske med utgångspunkt i de boendes och samhällets intressen. Man antar att deling är vanligast beträffande enbostadshus på en och samma markfastighet och seksjonering för flerbostadshus. Den samverkan för underhåll av gemensam egendom som en seksjonering medger, anses vara fördelaktig för t.ex. boende i radhus (Ot. Prp. nr. 33 [1995-96] s. 18 f.). Enligt de uppgifter utredningen inhämtat från Norge medför den där gällande ordningen att de boende ibland inte har klart för sig om t.ex. ett grönområde kring ett enbostadshus ingår i en gemenskap med andra hus (fellesarealen) eller är avstyckad för endast ett hus.

Enligt förslaget i SOU 1996:87 till 3 kap. 1 a § FBL får tredimensionell fastighetsbildning inte ske om syftet bättre kan tillgodoses genom fastighetsbildning på annat sätt.

6.4.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Ägarlägenheter skall, liksom enligt förslaget om tredimensionell fastighetsindelning i SOU 1996:87, få bildas endast om saken inte bättre kan lösas genom fastighetsbildning på traditionellt sätt.

Enligt vårt förslag i det föregående avsnittet skall ägarlägenheter få bildas endast om det är fråga om minst tre lägenheter. För en- eller tvåbostadshus kan någon fastighetsbildning för ägarlägenheter således i regel inte bli aktuell.

Ett radhus kan redan med dagens regler innehas antingen med äganderätt eller någon form av nyttjanderätt (t.ex. bostadsrätt eller hyresrätt). Något behov av att fastighetsbilda ett enskilt radhus som ägarlägenhet torde därför regelmässigt inte föreligga. I den mån ett radhus har behov av tillgång till en för samtliga radhus i radhuslängan gemensam ledning, tvättstuga, grönområde, parkeringsplats eller annat, kan behovet även för ägda radhus tillgodoses genom inrättandet av en eller flera gemensamhetsanläggningar. Att bilda ägarlägenheter när traditionell fastighetsbildning är möjlig anser vi därför inte vara det bättre sättet.

Det behov vi anser som angeläget är att möjliggöra fastighetsindelning även beträffande byggnader där inte samtliga lägenheter är i markplan, dvs. enkelt uttryckt att ”radhusen har ställts på högkant”. Utifrån detta saknas strängt taget skäl att tillåta tredimensionell fastighetsindelning annat än när saken inte kan lösas genom annan fastighetsbildning.

Den föreslagna regeln i SOU 1996:87 innebär dock att gränsen inte har dragits riktigt så snävt. Som tidigare nämnts anser vi att ägarlägenheter inte är det bättre sättet, om traditionell fastighetsbildning är möjlig. Vår bedömning är också att traditionell fastighetsbildning i allmänhet kommer att väljas om sådan är möjlig. Skulle så i något fall inte ske, förefaller inte konsekvenserna av det bli alltför allvarliga. Vi anser därför att tillräckliga skäl inte finns för att avvika från förslaget i SOU 1996:87.

6.5 Tomträtt

6.5.1 Bakgrund

Förslaget om tredimensionell fastighetsindelning innebär att jordabalkens regler om tomträtt skall gälla också för anläggningsfastigheter. Tomträtt kommer alltså att kunna upplåtas även i en anläggningsfastighet (SOU 1996:87 s. 166).

6.5.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Ett uttryckligt hinder mot att upplåta tomträtt i en ägarlägenhetsfastighet skall finnas.

Tomträtt kan upplåtas av stat eller kommun samt i fastighet som ”eljest är i allmän ägo”, 13 kap. 2 § JB. Det är i dag inte särskilt vanligt med upplåtande av nya tomträtter. Däremot pågår en viss utförsäljning av mark som är upplåten med tomträtt. Enligt vår uppfattning är det därför knappast troligt att staten eller någon kommun skulle anse det vara ett lämpligt alternativ att bilda ägarlägenheter och sedan upplåta dem med tomträtt.

Vi anser emellertid att en sådan konstruktion under alla förhållanden skulle vara klart olämplig. Det motverkar tanken att man skall öppna en ny boendeform där ägarlägenheter kan ägas direkt av den som bor i lägenheten. Det skulle vidare kunna ge maktförhållanden beträffande den gemensamma förvaltningen som avviker från idén med ägarlägenheter. Det är rent allmänt rätt svårt att överblicka konsekvenserna av konstruktionen. Enligt vår uppfattning finns därför, trots att fallen i praktiken kan förväntas bli mycket ovanliga, skäl att avvika från vad som skall gälla för andra anläggningsfastigheter och förhindra tomt-rättsupplåtelser av ägarlägenheter. Vi föreslår därför ett särskilt förbud i 13 kap. 2 § JB mot att upplåta tomträtt i ägarlägenhetsfastigheter.

6.6 Bör ägarlägenhetsfastigheter kunna bildas innan byggnaden uppförts?

I förevarande avsnitt tar vi upp frågan om s.k. luftfastigheter skall kunna bildas, dvs. om en ägarlägenhetsfastighet skall kunna bildas redan innan någon byggnad är uppförd.

6.6.1 Bakgrund

Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog i SOU 1996:87 en huvudregel om att fastighetsbildning för anläggningsfastigheter skall avse befintlig bebyggelse. Huvudregeln motiverades med att man ville motverka risken för dels att anläggningsfastigheten kommer att avvika från de gränser som fastställts vid fastighetsbildningen, dels att luftfastigheter bildas som inte bebyggs.

Tredimensionell fastighetsindelning skall emellertid enligt utredningsförslaget kunna ske även för planerad bebyggelse. Så skall dock kunna ske endast under vissa villkor (se förslag till 3 kap. 1 a § andra stycket FBL i betänkandet). Ett krav finns på särskilda skäl. Sådana kan föreligga framför allt om fastighetsbildning av finansieringsskäl behövs redan före uppförandet av stora komplicerade anläggningar.

Därutöver föreslog utredningen en förstärkning av det s.k. aktualitetskravet i 3 kap. 1 § andra stycket FBL jämfört med vad som gäller för traditionell fastighetsbildning. Förslaget innebär att om bygglov behövs sådant skall ha meddelats. Och fastigheten skall inom en nära framtid antas få varaktig användning för sitt ändamål. Genom de två kraven vill man motverka att luftfastigheter som inte blir föremål för byggnation bildas i onödan.

6.6.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Ägarlägenhetsfastigheter skall, liksom vid annan tredimensionell fastighetsindelning, kunna bildas trots att någon byggnad ännu inte är uppförd.

I enlighet med förslaget om tredimensionell fastighetsindelning skall för sådan fastighetsbildning krävas dels att särskilda skäl föreligger, dels att ett förstärkt aktualitetskrav är uppfyllt.

Ägarlägenheter bör kunna bildas trots att byggnaden inte är uppförd

Införs inga, i förhållande till förslaget om tredimensionell fastighetsindelning, särskilda regler kommer det att vara möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter även när den tilltänkta byggnaden ännu inte är uppförd. För att en ägarlägenhet slutligt skall få en ändamålsenlig användning och därmed uppfylla villkoren i 3 kap. 1 § FBL krävs att den verkligen byggs. Enligt vår mening är därför en rimlig utgångspunkt att bildande av luftfastigheter skall tillåtas endast om något reellt behov finns av detta.

Vid våra kontakter med byggföretag har vi förstått att olika företag ser olika upplägg framför sig. Större, mer kapitalstarka företag har uttryckt tankar om byggprojekt där ägarlägenheterna realiseras först när de redan är uppförda. Mindre företag har i stället uttryckt intresse av att binda de blivande lägenhetsägarna på ett tidigare stadium. Ett skäl för att binda på ett tidigt stadium är att man då kan få in kapital i projektet.

På sikt kan man, om ägarlägenheter införs, tänka sig att många olika former utvecklas för att exploatera. Men generellt sett gör vi bedömningen att möjligheten att fastighetsbilda för planerad bebyggelse från finansieringssynpunkt kan vara av avgörande betydelse för mindre företag. Med fastighetsbildningen erhåller köparna pantobjekt och får härmed bättre förutsättningar att bidra till kostnaderna för uppförandet. Tillåter man försäljning endast av redan, i vart fall mer eller mindre, färdiga ägarlägenheter finns en påtaglig risk för att många mindre byggföretag blir utestängda. Det kan, av konkurrensskäl, vara olyckligt inte bara för byggföretagen utan även för potentiella köpare av ägarlägenheter.

Ett annat skäl för att sälja ägarlägenheterna på ett tidigt stadium som har hävdats är att man önskar binda upp spekulanterna. När det gäller bostadsrätter tillämpas systemet med förhandsavtal och förskott inte sällan för att försäkra sig om att en tillräcklig efterfrågan finns (SOU 2000:2 s. 95). Önskemål om att kunna binda upp spekulanter för att förhindra att onödiga kostnader läggs ned på ett projekt är enligt vår uppfattning inte orimliga. Även detta framstår som ett legitimt skäl för bildande av luftfastigheter.

Frågan kan naturligtvis ställas om kreditgivare kommer att anse att en luftfastighet utgör en tillräcklig säkerhet. De signaler vi har fått från kreditgivarhåll är dock att så kommer att bli fallet. Och skillnaden är egentligen inte särskilt stor jämfört med när man i dag står inför en exploatering av ett nytt markområde. Men framför allt kommer kreditgivningen att regleras av sig självt. Ges inga krediter får försäljningen ske på annat sätt.

Det är också så att, om fastighetsbildning för ägarlägenheter endast tillåts efter det att byggnation skett, det kan bli nödvändigt att ta ut in-teckningar i ursprungsfastigheten. Dessa in-teckningar måste sedan läggas ut på de senare bildade fastigheterna. Kostnader och olägenheter som är förknippade härmed undgår man om ägarlägenhetsfastigheter kan bildas redan före byggnationen.

Att fastigheterna kan säljas före byggnation kan innebära vissa risker för köparen. Dessa risker bör emellertid bedömas och vid behov begränsas genom regler som tar sikte på de avtalsmässiga konstruktionerna, t.ex. genom begränsningar avseende förutsättningarna och formerna för olika avtal. Vi återkommer till dessa frågor i kapitel 7. En

positiv effekt kan vara att ju tidigare köparen kan förvärva sin ägarlägenhetsfastighet, desto större kan dennes möjligheter bli att utöva inflytande över bostadens utformning.

Vi anser att man bör beakta att förslaget från Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande innebär att det skall vara möjligt att bilda luftfastigheter beträffande andra typer av anläggningsfastigheter. I byggprojekt där ägarlägenheter skall ingå tillsammans med andra typer av anläggningsfastigheter kan det innebära en klar komplikation om det är möjligt att bilda luftfastigheter beträffande alla fastigheterna utom ägarlägenhetsfastigheterna.

Det kan slutligen tilläggas att i Norge kan ägarlägenheter bildas redan innan byggnaden har uppförts. Det synes vara möjligt även i Danmark (Blok, Peter, *Ejerlejligheder*, 3 uppl., 1995, s. 73 f.).

Vi föreslår således att det, liksom vid annan tredimensionell fastighetsbildning, skall vara möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter trots att byggnaden ännu inte har uppförts.

Bör kravet på särskilda skäl gälla även för ägarlägenheter?

Som redan beskrivits föreslog Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande bl.a. ett krav på särskilda skäl för bildande av luftfastigheter. Med detta åsyftade utredningen främst att det av finansieringsskäl är viktigt med sådan fastighetsbildning.

Finansiering är för oss ett tungt skäl för att medge bildande av luftfastigheter, inte minst mot bakgrund av att önskemålet att binda spekulanter på ett tidigt stadium också hänger samman med finansieringen.

Vi ansluter oss också till inriktningen i utredningsförslaget att huvudregeln skall vara att tredimensionell fastighetsindelning skall gälla redan uppförda byggnader. Det bör krävas särskilda skäl för indelning av luftfastigheter.

Vår slutsats är därför att man bör ansluta till utredningsförslaget.

Bör det förstärkta aktualitetskravet gälla?

Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande ställde upp ett förstärkt aktualitetskrav. Det innebär dels att, om bygglov behövs, sådant skall ha meddelats, dels att fastigheten skall inom en nära framtid antas få varaktig användning för sitt ändamål.

Som redan nämnts anser vi att en lämplig fastighetsbildning för ägarlägenheter förutsätter att byggnation slutligt sker. Här gör sig både allmänna och enskilda intressen gällande. Det är angeläget att byggnad-

tion verkligen sker sedan fastighetsbildning i luftutrymmena ägt rum. Vi instämmer i det skäl utredningen angav för denna inställning att fastigheterna i annat fall kommer att utgöra ett hinder mot annan byggnation. Ändamålet med att bilda ägarlägenheter är ytterst att dessa skall utgöra bostäder för enskilda. Det är därför också av den anledningen angeläget att byggnation sker inom en snar framtid efter t.ex. ett köp.

Genom att knyta ett krav på bygglov när det behövs som villkor för fastighetsbildningen, bör det på goda grunder kunna antas att byggnadsprojektet realiserar. Enligt 8 kap. 5 § PBL kan emellertid en kommun i vissa fall göra undantag från kravet på bygglov i detaljplan även för t.ex. uppförande av byggnad enligt 8 kap. 1 § första stycket 1 PBL. Det kan därför övervägas om ett obligatoriskt krav på bygglov bör införas som villkor för att bilda ägarlägenheter i ännu inte uppförd byggnad. Enligt vad vi erfarit är det emellertid mycket ovanligt med sådana undantag för att uppföra flerbostadshus. Ett krav på att bygglov alltid skall föregå fastighetsbildningen framstår därför inte som nödvändigt.

Vi föreslår således att det i SOU 1996:87 föreslagna förstärkta aktualitetskravet skall gälla även för ägarlägenheter. Framhållas bör att denna lösning inte innebär någon absolut garanti för att byggnation verkligen kommer till stånd. Vilka åtgärder som bör vidtas om så inte sker tar vi upp i avsnitt 6.9.

6.7 Behovet av ändringar i plan- och bygglagen

6.7.1 Gällande rätt

Bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande finns i plan- och bygglagen (1987:10), PBL. Planläggningen är en kommunal angelägenhet. Det är också kommunen som har det närmaste inseendet över byggnadsverksamheten (1 kap. 1, 2 och 7 §§ PBL). Huvudprincipen är att det krävs tillstånd för rätten att uppföra byggnader (*bygglov*). Vidare krävs det i allmänhet att en byggnadsansökan skall göras till kommunen innan ett byggprojekt kan påbörjas.

Inom ramen för bygglovsprövningen granskas lämpligheten av den tilltänkta byggnadens lokalisering samt den närmare placeringen och utformningen av åtgärden. I prövningen ingår bevakningen av grannars intressen (se t.ex. Didón m.fl., Plan- och bygglagen. Laghandbok, Del I. Huv: 28).

6.7.2 Överväganden

Vår bedömning: En kommun som så önskar har möjlighet att styra den geografiska placeringen av t.ex. ägarlägenheter. Några särskilda regler i plan- och bygglagen om ytterligare styrmöjligheter behövs därför inte.

Samhället kan ha en önskan om att t.ex. begränsa ägarlägenheternas utbredning i vissa områden eller gynna förekomsten av boendeformen på ställen där andra slags boendeformer dominerar. En tänkbar metod att uppnå ett sådant syfte är att kommunen ges möjlighet att redan i samband med t.ex. detaljplaneläggningen föreskriva i vilka områden ägarlägenheter får byggas. En annan möjlighet skulle kunna vara att ge sådana styrmöjligheter i reglerna om beviljande av bygglov.

En första fråga är därvid om en kommun redan enligt gällande rätt har möjlighet till sådan styrning. Det är möjligt att i en detaljplan styra byggnaders användning, varvid det för bostadsbyggnaders del kan bestämmas andelen lägenheter av olika slag och storlek (se 5 kap. 7 § första stycket 3 PBL). Det är alltså möjligt att i en plan föreskriva att byggnaden skall vara avsedd för t.ex. studentlägenheter. Regeln är dock tänkt att komma till användning endast om det finns vägande sociala skäl eller bostadsförsörjningsskäl (se Didón m. fl., Plan- och bygglagen, Laghandbok, Del I, 5:42 a). Det finns inget klart svar på frågan om det är möjligt att meddela föreskrifter om vilken boendeform som skall användas. Enligt vår uppfattning talar en hel del för att det inte är möjligt. Anser man att en sådan möjlighet eller en möjlighet att styra genom bygglovsregleringen bör finnas, bör därför regler införas som klargör detta.

Det finns dock vissa nackdelar med en sådan typ av reglering. Planer föregås i allmänhet av en ganska omfattande process. Det kan vara en omfattande, tidskrävande och kostsam procedur att ändra den. Ställningstagande till boendeformen i samband med plan- eller bygglovsprocessen kan också ge olyckliga lösningar.

Men det tyngsta skälet mot är de möjligheter till styrning som finns i praktiken. Kommunerna har i de flesta fall möjlighet att genom exploateringsavtal med byggtreprenörerna ställa upp villkor om vilka upplåtelseformer som bör komma i fråga när det blir aktuellt att uppföra flerbostadshus eller annan byggnation av större omfattning. Det är en metod som inte sällan används i dag. Den kommun som, t.ex. för att motverka segregation, vill styra den geografiska placeringen av olika boendeformer har därför redan i dag goda möjligheter till det.

Mot bakgrund av vad vi nu sagt anser vi att det inte behövs någon särlösning för ägarlägenheter.

6.8 Ägarlägenhetsförening skall vara obligatorisk

6.8.1 Gällande rätt och SOU 1996:87

När flera fastigheter har del i ett servitut eller i en gemensamhetsanläggning krävs det samverkan mellan fastighetsägarna i frågor som rör denna rätt. Såväl en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) som ett servitut som hör till flera fastigheter gemensamt utgör en samfällighet vid tillämpningen av lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. En sådan samfällighet kan enligt 4 § i lagen förvaltas antingen direkt av delägarna (delägarförvaltning) eller av en särskilt bildad samfällighetsförening (föreningsförvaltning).

Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog i SOU 1996:87 inte någon särskild reglering i fråga om den samverkan som kommer att krävas mellan fastighetsägarna.

6.8.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Lantmäterimyndigheten skall i anslutning till fastighetsbildningsbeslutet förordna om bildandet av en särskild typ av samfällighetsförening. Den skall benämnas *ägarlägenhetsförening*.

En förening bör alltid bildas

Som utvecklades i avsnitt 6.1.2 anser vi, i enlighet med förslaget om tredimensionell fastighetsindelning, att ägarlägenheternas tillgång till byggnad och mark skall tillförsäkras av lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildningsförrättningen. Och det skall vara upp till denna myndighet att bestämma om tillgången skall säkras genom servitut eller gemensamhetsanläggning. Servitutet eller gemensamhetsanläggningen kommer därvid att utgöra en samfällighet. Förslaget om tredimensionell fastighetsindelning innebär att denna samfällighet kan förvaltas av antingen en samfällighetsförening eller genom delägarförvaltning.

Att föreningsförvaltning skall vara möjlig anser vi är givet. Det som här skall diskuteras är om delägarförvaltning skall kunna vara ett alternativ.

Ser man endast till förvaltningen av samfälligheten är det inte givet att man bör utesluta delägarförvaltning. Men ägarlägenhetsfastigheter kommer att kräva samverkan mellan lägenhetsägarna även i andra avseenden. En viktig del är därvid frågor av grannerättslig art. Vi föreslår i avsnitt 10.2.3 för ägarlägenheter särskilda regler bl.a. när lägenhetsägaren allvarligt stör de andra lägenhetsägarna. De lösningarna förutsätter att en förening finns som kan agera. En förening kan också få en funktion att fylla i förhållande till andra än lägenhetsägarna, t.ex. i frågor av gemensamt intresse i hus med olika lägenhetstyper.

Det kan förväntas att ägarlägenhetshusen i allmänhet kommer att rymma många ägarlägenheter. Visserligen föreslår vi i avsnitt 6.3.2 att det inte skall krävas fler än tre lägenheter för att ägarlägenheter skall kunna bildas. Men vi tror som sagt att det i flertalet fall kommer att bildas enheter med betydligt fler lägenheter än så. I de fallen är föreningsförvaltning, enligt vår uppfattning, att föredra. Vi anser att man bör utforma regleringen efter denna huvudfåra.

När en ny boendeform introduceras, anser vi att regelsystemet bör vara så enkelt som möjligt. Det bör därför inte belastas med särregler t.ex. i de grannerättsliga frågorna för ett fåtal fall där föreningsförvaltning inte skulle vara att föredra. Föreningsformen är också den form som valts för lägenhetsägarnas samverkan i det danska ägarlägenhets-systemet.

Vi anser därför att en föreningsbildning alltid bör komma till stånd. Och det bör ske i anslutning till fastighetsbildningen. Vi föreslår därför att det skall ankomma på lantmäterimyndigheten att redan då förordna om bildandet av en förening. Och till denna förening skall höra lägenheterna i en och samma sammanhållna enhet (jfr avsnitt 6.3.2).

Benämningen på föreningen

Föreningens uppgifter kommer i flera avseenden att motsvara dem som ankommer på en traditionell samfällighetsförening. Men föreningen kommer, som tidigare nämndes, också att ha andra uppgifter. Det vi främst tänker på är att föreningen kommer att vara skyldig att agera i vissa grannerättsliga frågor.

Vi anser inte att en särskild förening bör bildas för de sistnämnda frågorna. Det skulle bara innebära en ökad belastning för delägarna. Då skulle ju krävas ekonomisk redovisning för en ytterligare förening, en styrelse till denna förening osv. Är ägarlägenheterna belägna i en an-

läggning där det t.ex. också finns kommersiella lokaler och parkeringshus, kan skäl dessutom finnas att bilda en eller flera andra samfällighetsföreningar avseende samverkan mellan exempelvis enheten för ägarlägenheter och de andra enheterna.

Därför bör samfällighetsföreningen avseende ägarlägenheterna ges även de övriga uppgifterna, alltså t.ex. de grannerättsliga. Det är uppgifter som inte är sedvanliga för samfällighetsföreningar. De tillkommande uppgifterna medför enligt vår mening att man bör markera att det rör sig om en samfällighetsförening som har vissa andra uppgifter utöver de sedvanliga. Enligt vår bedömning bör en sådan benämning också kunna innebära en viss pedagogisk fördel på det sättet att lägenhetsägarna bättre förstår föreningens betydelse. Vi föreslår därför att man benämner denna typ av förening *ägarlägenhetsförening*.

Vi återkommer i avsnitt 10.2.3 och kapitel 11 till föreningen och dess uppgifter.

6.9 Ägarlägenhetsfastigheten bebyggs inte

Vi föreslog i avsnitt 6.6.2 att ägarlägenheter skall kunna bildas trots att det hus eller den tillbyggnad som skall innehålla lägenheterna ännu inte har uppförts. I likhet med vad som gäller för anläggningsfastigheter kommer det inte att finnas några garantier för att ägarlägenhetsfastigheterna bebyggs. Här skall diskuteras vad som bör gälla i fall då luftfastigheten inte bebyggs.

6.9.1 Förslaget i SOU 1996:87

I SOU 1996:87 föreslås att, om en anläggningsfastighet inte bebyggs, den skall genom inlösen överföras till den markfastighet inom vars område fastigheten är belägen. Förslaget vilar på tanken att en anläggningsfastighet alltid är beroende av en konkret anläggning eller del av sådan. Det är en konkret befintlig eller, i detta fall, planerad byggnadsanläggning som utgör underlaget för om fastighetsbildning skall tillåtas.

Enligt den i betänkandet förslagna regeln i 3 kap. 1 a § FBL är ett villkor för fastighetsbildning för planerad bebyggelse att bygglov meddelats, om det behövs. Om byggnation inte påbörjats inom två år förfaller bygglovet (se 8 kap. 33 § första stycket PBL). I så fall är inte längre detta villkor för fastighetsbildningen uppfyllt. Enligt betänkandet bör det därför lämpligen ankomma på den kommunala nämnd, vanligen byggnadsnämnden, som beviljar bygglov att bevaka

om bygglovet förfaller. Nämnden skall därefter göra en anmälan härom till lantmäterimyndigheten, som har att vidta åtgärder för inlösen (se betänkandet s. 181).

6.9.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: I enlighet med förslaget om tredimensionell fastighetsindelning i SOU 1996:87 skall en ägarlägenhetsfastighet som inte bebyggs genom inlösen överföras till den markfastighet inom vars område den är belägen.

Av skäl som vi redan har framhållit i avsnitt 6.6.2 är det angeläget att i luftutrymmet bildade ägarlägenhetsfastigheter verkligen bebyggs. Vårt förslag om hur ägarlägenhetsfastigheter skall bildas bygger helt på grundtankarna för anläggningsfastigheter. Det innebär bl.a. att ägarlägenhetsfastigheter alltid skall vara beroende av en konkret byggnad och bör ses som en rätt att uppföra och bibehålla en byggnad. Om byggnation inte sker föreligger det inte någon lämplig fastighet och ägarens rätt till luftutrymmet kan ifrågasättas (jfr betänkandet s. 180).

Betänkandets förslag innebär dels att en obebyggd anläggningsfastighet inom en viss i författning angiven tid genom inlösen skall avstås till markfastigheten, dels att så skall ske efter ett officialinitiativ från lantmäterimyndigheten (se 8 kap. 6 § andra stycket och 7 § FBL lagförslaget i betänkandet). Nämnas kan först att, om bygglov inte krävs, det heller inte är möjligt för byggnadsnämnden att knyta an sin initiativrätt till att bygglovet förfallit enligt 8 kap. 33 § PBL (se 8 kap. 6 § andra stycket FBL lagförslaget i betänkandet).

Skäl kan anföras mot lösningen att i luftutrymmet bildade fastigheter med automatik alltid måste återbildas. Man skulle i stället kunna tänka sig att fastigheten fick bestå så länge det inte föreligger något konkret behov av återbildning. Så skulle kunna vara fallet t.ex. om både markfastigheten och de i luftutrymmena bildade ägarlägenhetsfastigheterna har samma ägare.

Annorlunda blir det emellertid i fall då avsikten är att ägarlägenheterna skall ingå i en byggnad där även andra anläggningsfastigheter, t.ex. affärslokaler och garage, skall finnas. Då är läget detsamma som beträffande vanliga anläggningsfastigheter. För de fallen delar vi synsättet i SOU 1996:87 att obebyggda fastigheter om de inte bebyggs kan komma att utgöra ett hinder mot att bebygga och nyttja andra fastigheter för avsett ändamål (se betänkandet s. 150 och 168 f.). Det talar alltså för att ansluta till det utredningsförslaget.

Det faktum att vi anser att det bör vara möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter i hus som också innehåller tredimensionellt bildade fastigheter för andra ändamål gör att särregler för ägarlägenheterna är olämpliga även på andra sätt. Risken är att den ena regleringen då så att säga skulle slå undan benen för den andra. Exempelvis skulle olika regleringar kunna medföra att förutsättningar förelåg för att inlösa alla fastigheter i en byggnad utom de som utgjorde ägarlägenheter.

Vi anser därför att någon särlösning för ägarlägenhetsfastigheter inte bör väljas. Med andra ord bör samma regler gälla för ägarlägenhetsfastigheter som för andra anläggningsfastigheter i fråga om återbildning när ett hus eller en tillbyggnad inte uppförs.

6.10 Förhållandena när lägenheterna förstörs

En annan tänkbar situation är att själva lägenheterna förstörs, t.ex. genom en brand. Denna situation tar vi upp i förevarande avsnitt.

6.10.1 Förslaget i SOU 1996:87

När en byggnad eller annan anläggning som hör till en anläggningsfastighet förstörs genom t.ex. brand står olika möjligheter till buds. Utgångspunkten i SOU 1996:87 är närmast att ägarna förmodas att komma överens om vilka åtgärder som är lämpligast att vidta i den uppkomna situationen. T.ex. kan genom frivilliga överlåtelser fastigheterna samlas i en ägares hand, varefter erforderliga fastighetsbildningsåtgärder vidtas. Det kommer till uttryck i 8 kap. 5 § första stycket FBL lagförslaget i betänkandet, vari anges att anläggningsfastigheterna skall ombildas eller sammanföras med markfastigheten.

Men nybyggnadsåtgärder ankommer på envar fastighetsägare, utom såvitt avser egendom som ingår i en gemensamhetsanläggning. I princip kan en fastighetsägare inte tvinga en annan att återställa sin del av anläggningen. Ett undantag utgör möjligheterna att tillgripa åtgärdsföreläggande mot en motsträvig ägare (se 3 kap. 5 § JB lagförslaget i betänkandet). Tillämpningsområdet för sådant föreläggande är dock begränsat till förhållandena när anläggningen eller byggnaden inte är så bristfällig att den inte bör återställas.

För det fall att ett åtgärdsföreläggande inte kan användas och anläggningen måste rivras, föreslår utredningen regler som gör det möjligt att upplösa den tredimensionella fastighetsindelningen. Varje delägare i den förstörda byggnaden, dvs. såväl ägare till markfastigheten som

ägarna till anläggningsfastigheterna, skall ha rätt att lösa utrymmen som upptagits av andra delar av anläggningen (se 8 kap. 5 § andra stycket FBL lagförslaget i betänkandet och s. 182 f.).

Om sådana åtgärder som anges i 8 kap. 5 § första stycket FBL lagförslaget inte skett senast två år efter det att anläggningen förstörts får, efter anmälan från en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § FBL, lantmäterimyndigheten besluta att anläggningsfastigheterna skall avstås genom inlösen och överföras till markfastigheten (se 8 kap. 6 § första stycket och 7 § FBL lagförslaget i betänkandet). Utredningen ansåg det vara ett samhällsintresse att fastighetsindelningen anpassas till verkligheten så snart som möjligt (se betänkandet s. 185).

6.10.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: I enlighet med förslaget om tredimensionell fastighetsindelning i SOU 1996:87 skall, när ett hus eller en tillbyggnad med ägarlägenhetsfastigheter förstörs och ingen annan lösning nås, fastighetsindelningen ändras genom ombildning för nybyggnation eller genom att ägarlägenhetsfastigheterna upphör att vara fastigheter.

Om huset eller en tillbyggnad med ägarlägenhetsfastigheter förstörs helt eller delvis t.ex. genom en brand, kommer fastighetsindelningen att bestå liksom beträffande anläggningsfastigheter. I SOU 1996:87 förutsätts att ägarna till anläggningsfastigheterna kommer att vidta erforderliga åtgärder för nybyggnation m.m. inom ramen för en frivillig samverkan. De i betänkandet föreslagna bestämmelserna om möjligheterna till tvångsinlösen från andra ägare och möjligheten för lantmäterimyndigheten att efter officialinitiativ inlösa fastigheterna till markfastigheten (se 8 kap. 5 § andra stycket och 7 § FBL lagförslaget i betänkandet) är närmast avsedda för undantagsfall.

När det gäller ägarlägenheter föreslår vi dessutom ett obligatoriskt medlemskap för lägenhetsägarna i en ägarlägenhetsförening. Det är därför ett rimligt antagande att också dessa ägare kan samverka i frågor som rör åtgärder med anledning av att huset förstörts. För övrigt ankommer det på föreningen att ta ställning till hur man bör förfara med egendom som ingår i en gemensamhetsanläggning. Förutsättningarna torde därmed inte vara sämre för ägarlägenhetsägare än för ägare av vanliga anläggningsfastigheter att frivilligt och i samverkan hitta lämpliga lösningar när ett hus blir förstört.

Ägarlägenhetsföreningen kan som sagt inte utöva någon bestämmanderätt över de enskilda lägenhetsfastigheterna. Men möjlighet finns till åtgärdsföreläggande (se avsnitt 10.2.2) mot den som vanvårdar sin lägenhet. Det förutsätter att förstörelsen inte är alltför omfattande. För att inte någon enstaka ägare skall kunna blockera rivning och nybyggnation, bör de möjligheter till tvångsinlösen som föreslås gälla för anläggningsfastigheter (se 8 kap. 5 § andra stycket FBL i lagförslaget) även tillämpas på ägarlägenhetsfastigheter.

När det gäller lantmäterimyndighetens möjligheter att efter officialinitiativ inom viss tid automatiskt besluta om inlösen av anläggningsfastigheter (se 8 kap. 6 och 7 §§ FBL lagförslaget i betänkandet), erinrar vi om vad som sagts under avsnitt 6.9.2 när det gäller motsvarande bestämmelse för obebyggda ägarlägenhetsfastigheter. Tillämpningen av regeln torde inte bli omfattande. Och särregler skulle kunna ställa till problem i och med att ägarlägenheter skall kunna förekomma även i hus där tredimensionellt bildade fastigheter för andra ändamål finns.

Sammanfattningsvis ansluter vi oss till förslagen i SOU 1996:87 om vilka åtgärder som bör och får vidtas när ett hus eller en tillbyggnad med ägarlägenheter förstörs.

6.11 Användning för annat ändamål än bostadsändamål

6.11.1 Förslaget i SOU 1996:87

Förslaget i SOU 1996:87 innehåller inte några särskilda regler avseende situationen att en anläggningsfastighet används för ett annat ändamål än det för vilken fastigheten bildats. I sammanhanget bör framhållas att det inte finns några begränsningar i fråga om de ändamål för vilka en anläggningsfastighet får bildas utom på en punkt. I enlighet med utredningens direktiv anges att en anläggningsfastighet inte får bildas om syftet är att skapa en fastighet för bostadsändamål av en enskild lägenhet.

6.11.2 Överväganden

Vår bedömning: Några särskilda regler för det fallet att en ägarlägenhet används för ett annat ändamål än bostadsändamål behövs, i vart fall i ett inledningsskede, inte.

I enlighet med våra ställningstaganden tidigare i detta kapitel är skillnaden mellan en vanlig anläggningsfastighet och en ägarlägenhetsfastighet att den sistnämnda skall ha bildats för bostadsändamål och för att utgöra *en* lägenhet. När en anläggningsfastighet per definition utgör en ägarlägenhet utlöses särskilda regler, nämligen de som vi tidigare har föreslagit i detta kapitel och som vi i det följande föreslår, t.ex. när det gäller grannerättsliga frågor.

De särskilda reglerna innebär bl.a. att det skall krävas minst tre lägenheter för att ägarlägenheter skall få bildas, att en ägarlägenhetsförening skall finnas och att särskilda regler skall finnas om störningar i boendet (angående det sistnämnda se avsnitt 10.2.3).

Man kan då tänka sig att den som har förvärvat en ägarlägenhet önskar använda lägenheten för något annat ändamål än bostadsändamål. Lägenhetsägaren kan tänkas vilja t.ex. öppna en kvartersbutik.

Om inga särskilda bestämmelser införs, torde begränsningen för den som önskar genomföra en sådan ändring ligga i att ändringen inte får strida mot föreskrift i detaljplan och att en ändring av detta slag regelmässigt kräver bygglov. Bygglov krävs nämligen om man vill ta i anspråk eller inreda byggnader helt eller till viss del för väsentligen annat ändamål än det för vilket byggnaden senast har använts eller för vilket bygglov har lämnats, 8 kap. 1 § första stycket 1 PBL. Och Regeringsrätten har ansett att bygglov krävs bl.a. för inrättande av kaféer i en villabyggnad och för omvandling av bostadslägenheter till kontor (RÅ 1969 C 93 och 1985 2:70).

Men det är inte otänkbart att ett sådant bygglov ges efter samtycke från grannar osv. Konsekvensen skulle då bli att man har en ägarlägenhet som används för annat än bostadsändamål. Ägarlägenhetsföreningen kommer ändå alltså att ha en förvaltningsuppgift för denna lägenhet såvitt avser den samfällighet som lägenhetsfastigheten deltar i. Vidare kommer de särskilda reglerna om störningar i boendet att gälla osv. Det kan rent av bli så att alla ägarlägenheterna i en enhet används för annat än bostadsändamål.

Enligt vår uppfattning måste det vara möjligt att ändra användningen av en ägarlägenhet till ett annat ändamål än bostadsändamål, om de legala förutsättningar i övrigt föreligger för en ändrad användning. I annat fall är risken att onödiga låsningar kan uppstå som motverkar ett rationellt användande av befintliga byggnader och förorsaka onödiga kostnader.

Man kan då tänka sig att införa en regel om att användning för ett nytt ändamål förutsätter, inte endast bygglov när sådant krävs, utan även någon form av lantmäteriförrättning. Härigenom skulle man så att säga lyfta ut den aktuella lägenhetsfastighetens deltagande i den sam-

fällighet som ägarlägenhetsföreningen förvaltar. Genom förrättningsbeslutet skulle "bekräftas" att ändamålet ändrats och att utrymmet inte längre utgör någon ägarlägenhetsfastighet.

Ställer man upp ett krav på förrättningsbeslut måste det också sanktioneras. Annars blir regeln tandlös. Frågan måste emellertid ställas om olägenheterna kan förväntas bli så stora att man måste införa någon särskild sanktion i den aktuella situationen.

Vi bedömer att olägenheterna inte blir särskilt stora, om t.ex. någon enstaka lägenhet får en ny användning – vilket givetvis fortfarande skall förutsätta att bygglov har beviljats o.d. – men ansökan om lantmäteriförrättning inte görs. I andra fall, t.ex. när man vill ändra hela användningen av en byggnad, framstår det som rätt naturligt att en ansökan om fastighetsbildningsåtgärder också ges in.

Vi föreslår därför inte några särskilda bestämmelser i nu aktuellt hänseende. Däremot anser vi att det är viktigt att man följer utvecklingen. Skulle det visa sig att olägenheter uppstår, får man överväga att införa ytterligare spärrar mot användning av ägarlägenheter för andra ändamål än bostadsändamål.

7 Förvärv av ägarlägenheter

7.1 Några utgångspunkter

7.1.1 Avgränsningar

I detta kapitel uppmärksammar vi förvärv av ägarlägenhet. Vi tänker då på det så att säga första förvärvet i samband med uppförandet av lägenheten. Senare försäljningar – dvs. när den förste förvärvaren efter en tid avyttrar denna – lämnar vi däremot därhän. Vi kan inte se några särskilda problem för ägarlägenheter i dessa fall. För dem bör därför gälla samma regler som för annan fast egendom. Vissa av våra förslag avseende entreprenadavtal o.d. kommer att gälla även i senare skeden. Det medför dock, enligt vår mening, inga komplikationer eller liknande som gör att de fallen bör uppmärksammas särskilt.

Vi ser flera skäl för att uppmärksamma förvärv av en ägarlägenhet i samband med uppförandet. Följande kan nämnas här. En ägarlägenhet som skall uppföras kommer regelmässigt att vara beroende av att även de andra lägenheterna inklusive samfällid egendom uppförs. När det gäller småhus föreslog Småhusutredningen i sitt betänkande Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110) ett flertal regler för att skydda konsumenter som ingår entreprenadavtal. För bostadsrätter finns ett särskilt regelsystem med ekonomiska planer som ytterst är en form av konsumentskydd, avsett att skydda spekulanter på nyproducerade bostadsrätter. För spekulanter på bostadsrätter finns också särskilda skyddsregler beträffande förhandsavtal och för det fall föreningen begär förskott av spekulanten.

Utredningen har i olika sammanhang förhört sig med företrädare för byggbranschen om hur de bedömer att avyttringen av nyproducerade ägarlägenheter kommer att ske. Olika varianter har därvid nämnts. När det gäller större, kapitalstarka producenter kan en möjlighet vara att med egen finansiering mer eller mindre färdigställa ägarlägenheterna och först därefter sälja dessa. En ytterlighet åt andra hållet är att sälja luftfastigheter och låta de blivande lägenhetsägarna genom handpenning eller delbetalningar bidra till finansieringen under uppförandet. De

olika varianterna ger i sin tur upphov till olika avtalsmässiga konstruktioner. Man kan tänka sig närmast hur många utformningar som helst. Man måste också utgå ifrån att producenterna kommer att föredra olika upplägg under olika tider, beroende på t.ex. vid tidpunkten förefintliga subventioner, ränteläget eller byggkonjunktur.

Vi anser därför att man inledningsvis bör fånga in de teoretiskt grundläggande varianter som kan bli aktuella. Utifrån dessa kan man sedan diskutera om det finns några särskilda risker, framför allt ur ett konsumentperspektiv, och om skäl finns för några särskilda bestämmelser för ägarlägenheter.

7.1.2 De olika situationerna

De två huvudbeståndsdelarna i förvärvet

När det gäller ett småhus kan man i regel dela upp förvärvet i två stora delar. Själva marken, fastigheten, representerar regelmässigt en beaktansvärd del av de värden som förvärvaren betalar för. Den andra stora delen av betalningen avser byggnaden, huset. På motsvarande sätt kommer den som förvärvar en ägarlägenhet att ha att betala för – något förenklat – en motsvarighet till marken i form av ett tredimensionellt utrymme samt för delar av den fysiska byggnaden.

Förvärvet av ägarlägenhetsfastigheten – tre huvudvarianter

Om vi då utgår från motsvarigheten till marken, alltså själva ägarlägenhetsfastigheten, är tre huvudvarianter tänkbara. Förvärv kan bli aktuellt redan innan den aktuella ägarlägenhetsfastigheten är bildad. Fastigheten kan vara bebyggd eller obebyggd. Den andra varianten är att en luftfastighet har bildats. Det innebär alltså att en fastighetsindelning har gjorts av ett obebyggt luftrum, se avsnitt 6.6.2. Slutligen kan man tänka sig förvärv av en redan bebyggd, fastighetsbildad ägarlägenhetsfastighet. Sammanfattningsvis är alltså de tre huvudvarianterna

1. ännu inte bildad ägarlägenhetsfastighet (bebyggd eller obebyggd),
2. luftfastighet (obebyggd), och
3. bebyggd ägarlägenhetsfastighet.

Nämnas bör att när vi här har talat om och i fortsättningen i kapitlet talar om bebyggda och obebyggda fastigheter är detta endast avsett som en förenklad beskrivning. Med bebyggd fastighet avser vi att det inte är aktuellt att träffa avtal om att arbeten skall utföras o.d. Det är alltså motsvarigheten till att ett småhus – på ett fastighetsindelad markområde

– saluförs när det redan är uppfört och klart. Med obebyggd avser vi då motsatsen. Naturligtvis behöver fastigheten inte vara helt obebyggd. Men sådana distinktioner är i de nu aktuella sammanhangen utan intresse.

Rent fastighetsköp eller blandat köp

Det tredje huvudalternativet innebär att ägarlägenhetsfastigheten redan är bebyggd. Så kan vara fallet även beträffande en ännu inte bildad ägarlägenhetsfastighet enligt alternativ 1. I de fallen rör det sig således regelmässigt om ett renodlat köp av fast egendom (här bortses från byten, gåvor m.m.).

I de andra fallen blir det emellertid aktuellt också med avtal om uppförande av den fysiska byggnaden, ett entreprenadavtal. Entreprenören kan därvid vara densamme som sålde den fasta egendomen men lika gärna vara fristående. Här bortses tills vidare från frågeställningar om huruvida konsumenten kommer att vara den enda byggherren eller om avtal även bör eller kan ingås med ägarlägenhetsföreningen och huruvida avtalen med den enskilde avser även samfällid egendom.

Men med ledning av det sagda kan alltså en grov skiljelinje dras mellan de förvärv som avser renodlade fastighetsköp och förvärv som även kräver entreprenadavtal.

Föravtal och handpenningar

Både när det gäller bostadsrätter och fast egendom är olika former av föravtal och betalningar som sker före tillträdet omdiskuterade ämnen. Man kan tänka sig sådana avtal och betalningar oavsett vilken av de tre huvudvarianterna som är aktuell. Skäl finns därför att uppmärksamma denna problematik.

7.1.3 Bör förvärv kunna ske av obebyggda ägarlägenhetsfastigheter?

Vårt förslag: Förvärv skall kunna ske av en obebyggd ägarlägenhetsfastighet.

Obebyggda ägarlägenhetsfastigheter bör kunna förvärvas

En grundläggande fråga är om förvärv bör kunna ske när ägarlägenhetsfastigheten ännu inte är bebyggd, dvs. när förvärvet inte är ett renodlat fastighetsköp utan en entreprenad också är aktuell.

En ordning där endast redan uppförda lägenheter får säljas har vissa nackdelar. För det första kommer möjligheten att uppföra ägarlägenheter under de premisserna stå öppen endast för de mest kapitalstarka byggföretagen, se avsnitt 6.6.2. Det kräver förhållandevis stora finansiella resurser för att byggföretaget självt skall kunna finansiera den här aktuella typen av projekt. En sådan ordning har därför en konkurrensbegränsande effekt. Det är givetvis negativt för mindre byggföretag. Men det kan också vara negativt för presumtiva köpare av ägarlägenheter.

En sådan ordning motverkar också tankarna om individualiserat boendet och stort inflytande över det egna boendet. En del i individualiteten och inflytandet är nämligen att ta del i lägenhetens utformning i samband med uppförandet. Möjligheterna att påverka den egna lägenheten blir mindre ju senare förvärvet kan ske.

Å andra sidan finns det risker med att låta *konsumenter* ingå entreprenadavtal avseende ägarlägenheter och följaktligen bli *byggerrar*. Vi anser därför att en förutsättning för detta bör vara att ett acceptabelt skydd kan erbjudas. Frågan om denna typ av avtal skall tillåtas är grundläggande och det är därför vi tar upp den först.

Vi diskuterar i nästa avsnitt om systemet för bostadsrätter med ekonomisk plan är lämpligt för ägarlägenheter. Redan här kan nämnas att vi inte anser en sådan ordning lämplig. I det följande avsnittet lämnar vi emellertid förslag till ett färdigställandeskydd för ägarlägenheter, dvs. säkerhet för att en utövad produktion av en ägarlägenhet verkligen fullföljs (avsnitt 7.3). I de två följande avsnitten presenterar vi förslag om byggfelsförsäkring och avtalsskydd i enlighet med Småhusutredningens förslag för småhus (avsnitt 7.4–5).

Vår bedömning är att de nu nämnda förslagen ger ett så pass gott skydd för konsumenter att skälen för att tillåta saluförande av ännu inte uppförda ägarlägenheter väger över.

Kapitlet i övrigt

I de avsnitt som följer på de redan nämnda diskuterar vi frågor om renodlade fastighetsköp och om köp av en vid förvärvet ännu inte bildad ägarlägenhetsfastighet (avsnitt 7.6–7). I ett avslutande avsnitt tar vi upp frågor om handpenningavtal o.d.

7.2 Ekonomiskt underlag inför köpet av en ägarlägenhet?

För bostadsrätternas del finns det krav på att föreningen skall ha upprättat och inregistrerat en ekonomisk plan innan föreningen får upplåta någon bostadsrätt. Här diskuteras lämpligheten av en motsvarande ordning för ägarlägenheter.

7.2.1 Den ekonomiska planen för bostadsrätter

En bostadsrättsförenings ekonomiska plan är en teknisk och ekonomisk beskrivning som skall möjliggöra en bedömning av föreningens verksamhet. Planen skall vara försedd med intyg av två intygsgivare. De två intygsgivarnas uppgift är enkelt uttryckt att bedöma om bostadsrättsprojektet är ekonomiskt hållbart. Planen och intyget skall sedan ges in till Patent- och registreringsverket för registrering. Där gör man en formell granskning av att förutsättningarna för registrering är uppfyllda.

7.2.2 Överväganden

Vår bedömning: Någon motsvarighet till de ekonomiska planer som är en förutsättning för upplåtelse av bostadsrätt bör inte införas för ägarlägenheter.

Syftet med ekonomisk plan

Inledningsvis bör poängteras att de ekonomiska planerna visserligen är en del av ett system som skall ge ett konsumentskydd. Men syftet vid nybyggnation o.d. är inte att den enskilde med ledning av planen skall kunna bedöma projektet. Planen utgör huvudsakligen ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet (prop. 1971:12 s. 78, jfr prop. 1990/91:92 s. 78, ang. ombildning se prop. 1981/82:169 s. 34 f.). Med andra ord är tanken att det är intygsgivarna, inte den enskilde, som skall göra bedömningarna. Och bedömningarna skall avse *hela* projektets ekonomiska hållbarhet.

Den enskildes möjligheter att göra bedömningar

Före år 1971 var inriktningen att de ekonomiska planerna också skulle tjäna som underlag för den enskildes bedömningar. I förarbetena till de ändringar av systemet som man då gjorde uttalades att bostadsrättsprojektet hade blivit allt större med inflyttning successivt (prop. 1971:12 s. 77). Den enskilde ansågs därför inte längre ha möjlighet att själv göra en bedömning av företagens soliditet med hjälp av den ekonomiska planen.

Vi tror att lagstiftarens reflektioner var helt riktiga. Det sagda skulle säkert också stämma in på en spekulant på en ägarlägenhet. Den enskilde har små möjligheter att bedöma hela projektet.

Vad innebär prövningen egentligen?

Men vad som är än viktigare är att se till vad intygsgivarnas bedömning egentligen innebär. De skall bedöma om bostadsrättsprojektet eller föreningens verksamhet "går ihop". Att bo i ägarlägenhet kommer i och för sig, liksom boende i bostadsrätt, att innebära medlemskap i en förening. Men de ekonomiska åtagandena gentemot föreningen torde, bl.a. med hänsyn till att vi har valt en modell med direkt äganderätt, bli klart mindre än en bostadsrättshavares. En bostadsrättshavare är i större utsträckning beroende av föreningens ekonomiska stabilitet. Boendekostnaderna är – genom föreningens lån – i större utsträckning relaterade till avgifter till föreningen. Med andra ord finns inte samma förutsättningar för och intresse av en bedömning av projektet som helhet, eftersom det inte kommer att finnas en lika stor "gemensam ekonomi".

Det är just i intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomi som det väsentliga skyddet ligger. Det är kärnan i systemet med ekonomiska planer. Överfört till ägarlägenheter går därför en stor del av "poängen" förlorad.

Skäl av viss styrka krävs för krav på ekonomisk plan

Enligt vår uppfattning är ett krav för införande av ekonomiska planer att man tror på positiva effekter av viss styrka. Systemet med ekonomiska planer kräver ett rätt omfattande regelsystem. Aktörerna måste sätta sig in i systemet. Planerna skall registreras osv. Systemet för dessutom med sig icke obetydliga kostnader.

Våra slutsatser

Mot bakgrund av vad som sagts är vår bedömning att en motsvarighet till systemet med ekonomiska planer inte kan förväntas stärka den enskildes skydd vid förvärv av ägarlägenheter. Vi anser därför att någon sådan motsvarighet inte bör införas. I sammanhanget kan nämnas att Ägarlägenhetsutredningen kom fram till samma slutsats när det gällde frågan om övergång till ägarlägenheter från annan boendeform (se SOU 1982:40 s. 134 ff.).

Vi anser därför att man i stället bör undersöka om det konsumentskydd som erbjuds blivande småhusägare kan användas som förebild för ägarlägenheterna.

7.3 Säkerhet för färdigställandet

I detta avsnitt överväger vi om någon form av säkerhet för färdigställandet, ett färdigställandeskydd, bör införas för ägarlägenheter. Som en bakgrund till det redovisar vi Småhusutredningens förslag i betänkan- det Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110) till så- dant skydd för småhus. I *bilaga 5* har vi tagit in de lagförslag som ut- redningen presenterade.

7.3.1 Bakgrund

Utredningen föreslog ett försäkringsrättsligt konsumentskydd vid små- husbyggande. Det kallade utredningen för fullgörandeskydd. Detta fullgörandeskydd består av två delar.

Lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring skall för det första kom- pletteras med ett särskilt färdigställandeskydd. Det är en ekonomisk säkerhet för att näringsidkarens åtaganden enligt avtalet med konsu- menten slutförs. Den praktiska betydelsen är att säkerheten utlöses, om entreprenören t.ex. går i konkurs. Den täcker då de merkostnader som uppstår för att fullgöra den avtalade byggnationen.

Den andra delen avser en försäkring gällande fel och skador. Vi återkommer till det i nästa avsnitt.

Kontrollen av att fullgörandeskydd finns skall, enligt utredningens förslag, göras av den som är utsedd att vara kvalitetsansvarig enligt plan- och bygglagen (1987:10), PBL.

Det bör nämnas att motsvarigheter till färdigställandeskyddet också fanns inom ramen för den statliga bostadsfinanseringen. Så länge ränte-

subventioner utgick för småhus säkrade man alltså färdigställandet den vägen.

Utredningens förslag avser endast sådana mer omfattande byggnadsåtgärder för vilka det krävs byggnmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 PBL. Det innebär att förslagen gäller avtal om uppförande eller tillbyggnad av småhus och också sådana mer omfattande ombyggnadsarbeten som påverkar husets konstruktion eller mer vitala installationer som ventilation, eldstäder och VVS.

Remissinstanserna var överlag positiva till Småhusutredningens förslag om försäkringsrättsligt konsumentskydd. Vissa remissinstanser ifrågasatte dock en del förslag. Det gällde bl.a. förslaget att den kvalitetsansvarige skall kontrollera att erforderliga försäkringar finns. Målsättningen är att ett lagförslag skall bli avlämnat under hösten 2002.

7.3.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Säkerhet för färdigställandet skall, på motsvarande sätt som föreslagits för småhus, finnas när en konsument är beställare av en ägarlägenhet. Säkerheten skall avse de arbeten som näringsidkaren har åtagit sig enligt avtalet med konsumenten.

Säkerheten är avsedd att täcka de vanligare fallen men försäkringsgivaren skall, när säkerhet ställs beträffande en ägarlägenhet, ha rätt att ställa upp ett särskilt undantagsvillkor. Något förenklat innebär undantaget att säkerheten för färdigställandet inte gäller om ägare till andra lägenheter inte vill få sina lägenheter färdigställda och detta innebär hinder för att färdigställa den lägenhet som säkerheten avser.

Inledande synpunkter

När det gäller produktion av småhus finns bakåt i tiden gott om exempel på fall där entreprenören t.ex. gick i konkurs vilket gav den blivande småhusägaren, konsumenten stora problem, inte minst i form av tidsutdräkter och merkostnader. Fördyringarna kunde rent av innebära att konsumenten inte hade råd att fullfölja byggnationen.

Enligt vår uppfattning är det därför angeläget att försöka ge någon form av motsvarighet till de former av färdigställandeskydd som har funnits respektive föreslogs av Småhusutredningen för småhus. Redan här bör framhållas att det finns vissa komplikationer beträffande ägarlägenheter. Man får därför vara öppen för att lösningen blir något mer komplicerad än för småhus och att valmöjligheterna för aktörerna kan

bli något mer begränsade. Detta måste då ställas mot alternativet att tillåta endast försäljning av färdiga ägarlägenheter.

Småhusutredningens förslag bör utgöra utgångspunkt

Det grundläggande problem som finns med ägarlägenheter jämfört med småhus är att den enskilde, blivande lägenhetsägaren regelmässigt kommer att vara beroende av att de andra lägenhetsägarna – i vart fall i viss utsträckning – fullgör sina åtaganden eller att projektet annars kan ändras. Det går så att säga inte att bygga endast lägenheten längst till vänster på åttonde våningen.

Detta beroende kvarstår oavsett vilken lösning man väljer för att åstadkomma ett färdigställandeskydd. Vi anser därför att ett eventuellt färdigställandeskydd så nära som möjligt bör ansluta till Småhusutredningens förslag. Som vi framhållit i flera andra sammanhang finns flera fördelar med att ha så lika regler som möjligt. Det gäller inte minst på det redan komplicerade område som vi nu talar om. Småhusutredningens förslag har vidare i stort fått ett positivt mottagande. Det finns därför inga skäl för att i ett utgångsläge skissa på en helt annan lösning för ägarlägenheterna.

Ägarlägenhetsföreningen bör inte omfattas av skyddet

Småhusutredningens krav på säkerhet för färdigställandet gäller endast i konsumentrelationer. Överfört till ägarlägenheter skulle detta innebära att kravet inte skulle gälla när ägarlägenhetsföreningen är beställare. Man kan tänka sig lösningar där t.ex. ägarlägenhetsföreningen står som byggherre för delar av projektet.

Enligt vår uppfattning bör man inte låta ägarlägenhetsföreningen omfattas av kravet på säkerhet. Det innebär vissa komplikationer att skilja ut denna juridiska person från andra sådana. Vi ser t.ex. inget skäl för en särregel för ägarlägenheter som innebär att konsumentskyddet skall gälla när beställaren är en juridisk person. Enligt vår uppfattning finns det också anledning att räkna med att de enskilda lägenhetsägarna oftast kommer att vara beställare. Det finns nämligen andra självständiga skäl för entreprenören för att träffa avtal med dessa i stället för med föreningen.

Det kanske viktigaste är dock att, i fall då det förekommer konsumenter som beställare och färdigställandeskydd således skall finnas, det dessutom i princip kommer vara nödvändigt att sådant skydd finns för hela byggnationen. Det kommer med största sannolikhet inte vara

möjligt att garantera att en enskild lägenhet skall byggas upp utan att färdigställandeskydd är tecknat för *alla* andra delar av byggnaden.

Vid våra kontakter med försäkringsgivare har nämligen angetts följande. Säkerhet kan inte ställas utan att samtliga delar av byggnaden täcks. Samtliga lägenheter måste också vara avyttrade. Annars skulle entreprenören kunna försäkra sig mot sig själv. Det måste vidare vid beviljandet av försäkring stå klart vilka närmare åtaganden som finns. Lägenheterna kommer nämligen med all sannolikhet att vara individuellt utformade. Man måste då bedöma de enskilda lägenheterna för att kunna bestämma premien.

Försäkringsgivares rätt att inte försäkra

En annan sida av saken är att kravet att entreprenören inte själv får äga någon lägenhet kan innebära begränsningar av möjligheterna eller komplikationer för t.ex. en exploatör. Vi anser dock att detta är försvarligt. I annat fall skulle försäkringen avseende en viss lägenhet behöva garantera uppförandet av även andra lägenheter. Det framstår i sig som en orimlighet. Man kan ju t.ex. bara fundera över storleken på en sådan försäkringspremie. För de lägenheter som är osålda saknas vidare så att säga en finansjär. Säkerheten täcker endast kostnader utöver vad byggherren skall betala enligt det entreprenadavtal som måste föreligga. Men köpare skall ju alltid bidra med de summor som anges i entreprenadavtalet.

I det sammanhanget bör uppmärksammas att försäkringsgivare som marknadsför byggförsäkringar, enligt huvudregeln, inte får vägra att på begäran teckna en sådan försäkring, 10 § lagen om byggförsäkring. Småhusutredningen föreslog att denna s.k. kontraheringsplikt skall gälla även säkerhet för färdigställandet. Det finns dock ett undantag från denna plikt. Försäkring får vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta. Enligt vår bedömning bör det med stöd av detta undantag vara möjligt att vägra att försäkra en ägarlägenhet om inte hela byggnaden härigenom är eller blir försäkrad.

Det är möjligt att försäkringsgivare på sikt finner möjligheter att meddela försäkring, utan att beställare finns till alla lägenheter. Den bedömningen anser vi emellertid bör överlåtas till marknaden. Det är inget som vi har för avsikt att förhindra.

Situationen att alla inte önskar ett färdigställande

Småhusutredningens förslag är att säkerheten skall kunna tas i anspråk när näringsidkaren har gjort sig skyldig till sådant fel eller dröjsmål att konsumenten har rätt att häva avtalet. Hävningsrätten anges i 21 § andra stycket och 29 § KtjL respektive 13, 28 och 29 §§ KKL. Konsumenten behöver dock inte häva avtalet. Det räcker med att det kan konstateras att den rätten föreligger (betänkandet s. 349). Det sagda bör gälla även ägarlägenheter.

Bakgrunden till det föreslagna färdigställandeskyddet för småhus är i huvudsak önskemålet att rädda situationen i de fall entreprenören går i konkurs och vissa andra liknande händelser där entreprenören har slutat att fullgöra sina förpliktelser men där konkurs ännu inte har inträtt, t.ex. inställda betalningar, vägran att utföra arbete eller överlåtelse av rörelsen, s.k. inkråmsöverlåtelser, för att undandra sig ansvar (SOU 2000:110 s. 281). Färdigställandeskyddet för småhus bygger på att byggherren/konsumenten är intresserad av att småhuset färdigställs.

Enligt vår bedömning är det viktigaste att ha ett skydd för dessa situationer. Typfallet är alltså att entreprenören inte fortsätter med byggnadsarbetena och lägenhetsköparna vill få sina lägenheter färdigställda. Ett skydd för ägarlägenheter i enlighet med Småhusutredningens förslag skulle täcka de fallen.

Men situationer kan uppkomma där inte alla blivande lägenhetsägare är intresserade av att den egna lägenheten färdigställs. Som tidigare nämntes finns ett beroende mellan lägenheterna. Även om undantag kan finnas är färdigställandet av en viss lägenhet regelmässigt beroende av att andra lägenheter uppförs åtminstone i viss utsträckning.

I ett fall där entreprenören, t.ex. beroende på konkurs, missköter sina åtaganden så att en hävningsrätt uppstår för samtliga byggherrar kan man således tänka sig att vissa inte är intresserade av att få sina lägenheter färdigställda. Det kan då bli så att problem finns med att färdigställa lägenheterna åt de byggherrar som önskar detta eftersom andra lägenhetsägare inte vill fortsätta. Problemet är nämligen då att pengar saknas i projektet. Färdigställandeskyddet täcker ju som tidigare nämnts endast merkostnader. Men tanken är fortfarande att byggherren/beställaren skall betala vad denne åtagit sig i entreprenadavtalet.

Detta inbördes beroende kan man försöka lösa på i huvudsak två, helt motsatta sätt. Den ena vägen är att försöka ta bort möjligheten för lägenhetsköpare att "hoppa av". Syftet med en sådan bundenhet är således att man därigenom skall kunna garantera att ett färdigställande alltid sker. Den andra vägen är försöka ställa upp ett skydd för huvudfallen men acceptera undantag för vissa situationer.

Utformningen om man skall försöka ge ett heltäckande skydd

Vi har övervägt hur utformningen skulle kunna vara om man skall försöka garantera att ett färdigställande alltid skall kunna ske.

Såvitt vi kan se krävs för en sådan lösning en särskild regel för ägarlägenheter om att försäkringsgivaren skall ha rätt att aktivera övriga försäkringar, om en av försäkringstagarna begär färdigställande. Rätten skulle alltså föreligga även om de andra försäkringstagarna inte begär detta, trots att hävningsrätt föreligger.

Därutöver skulle krävas ett hinder för försäkringstagare att ”hoppa av” trots att hävningsrätt föreligger. Det som förefaller ligga närmast till hands vore en regel att lägenhetsägaren *gentemot försäkringsgivaren* skall vara bunden vid projektet när hävningsrätt föreligger, under förutsättning att försäkringsgivaren också är beredd att aktivera försäkringen. Därigenom undviker man en fortsatt bundenhet gentemot entreprenören.

En heltäckande lösning är inte möjlig

En nackdel med den nu beskrivna lösningen är att den innebär rätt kraftiga och på vissa sätt något märkliga avvikelser från gängse avtalsrätt. Den innebär bl.a. att man så att säga på försäkringsmässig väg inskränker den avtalsrättsliga hävningsrätten. Det finns därför en risk för att man bl.a. rubbar den balans som är tänkt att de avtalsrättsliga reglerna skall ge mellan parterna. Huruvida detta är rimligt eller inte kan man naturligtvis ha olika uppfattning om.

Vad som är värre är att vi inte kan se att lösningen kan göras heltäckande. Även om bundenheten kvarstår gentemot försäkringsgivaren kan lägenhetsköparen sluta att betala. Det kan för övrigt ske även utan att hävningsrätt föreligger för lägenhetsköparen, vilket i så fall skulle ge entreprenören en hävningsrätt. Resultatet blir att kapital som utgör en förutsättning för färdigställandet kommer att saknas. I denna del kan vi inte se någon lösning. Man kan så att säga inte garantera att lägenhetsköparen betalar. Då skulle man behöva garantera hela projektet. En sådan försäkring blir alldeles för dyr. Småhusutredningens förslag bygger på att konsumenten är intresserad av att huset skall färdigställas och därmed fullgör sina åtaganden.

Vår slutsats är således att det inte är möjligt att åstadkomma en rimlig lösning där man genom bundenhet vid projektet kan garantera att ett färdigställande alltid sker.

Vårt förslag – ett skydd för huvudfallen

Man får därför i stället överväga en lösning som ger ett färdigställandeskydd i de *viktigaste* situationerna. Som nämndes inledningsvis innebär situationen att entreprenören missköter sina åtaganden och alla lägenhetsköpare är intresserade av ett färdigställande inget problem. Huvudfallen kan därmed täckas.

Men enligt vår bedömning är det nödvändigt att möjliggöra undantag från försäkringsskyddet i fall då inte alla lägenhetsköpare är intresserade av ett färdigsställande. Det viktiga är begränsa undantagen så långt som möjligt.

Vårt förslag är att det skall finnas en rätt för försäkringsgivaren att ställa upp villkor om att han inte är skyldig att fullgöra sitt åtagande enligt en ställd säkerhet när vissa närmare bestämda förutsättningar föreligger. Situationen skall vara den att någon av de andra ställda säkerheterna i den sammanhållen enheten för ägarlägenheter inte kan tas i anspråk trots att hävningsrätt föreligger. Det vi då främst tänker på är att någon eller några lägenhetsköpare inte längre är villiga att betala. Vidare skall krävas att det faktum att inte alla lägenhetsköpare fullgör sina åtaganden innebär ett hinder mot att uppföra den lägenhet som den aktuella säkerheten avser. Men, som vi återkommer till i författningskommentaren, behöver inte ens det faktum att vissa lägenhetsköpare drar sig ur innebära något hinder. Ibland kommer det vara möjligt att inom någorlunda samma ekonomiska ramar för varje lägenhet genomföra projektet i mindre skala.

Den lösning vi har stannat för är alltså inte heltäckande. Men enligt vår uppfattning ger den ett färdigställandeskydd i de vanligare fallen. Och de fall där undantaget slår till kan förväntas bli så få att lösningen får anses godtagbar.

7.4 Byggefelsförsäkring

7.4.1 Bakgrund

Den andra delen av det försäkringsrättsliga skydd som Småhusutredningen föreslog innebär att en obligatorisk byggefelsförsäkring skall finnas till konsumentens skydd vid byggfel. Det är samma sorts byggefelsförsäkring som avses i lagen om byggefelsförsäkring. Sådan försäkring är enligt gällande rätt obligatorisk bl.a. när en näringsidkare uppför en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som permanentbostad. Undantag gäller bl.a. för småhus när motsvarande skydd finns som villkor för statlig bostadsfinansiering. Enkelt uttryckt

innebär byggförsäkringen ett tioårigt "garantiskydd" mot vissa närmare preciserade byggfel.

Småhusutredningens förslag för småhus innebär vissa skillnader jämfört med det nuvarande systemet. För det första skall försäkringen vara obligatorisk i här aktuella fall eftersom motsvarande skydd som villkor för statlig bostadssubventionering inte längre är aktuellt. Vad gäller självrisk skall en begränsning, enligt förslaget, gälla till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. Nämnas bör också att inskränkningar föreslås gälla i möjligheterna att göra sådana begränsningar av försäkringsbeloppet som annars är möjliga.

7.4.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: De särskilda bestämmelser om byggförsäkring som Småhusutredningen föreslog för småhus skall gälla även för ägarlägenheter, med undantag för samfällid egendom. Det innebär bl.a. att lägenhetsägarens självrisk skall få vara högst ett halvt prisbasbelopp.

För samfällid egendom skall i stället sedvanliga regler om byggförsäkring gälla, dock med en avvikelse. Ägarlägenhetsföreningen skall alltid svara för självrisk när det är fråga om fel eller skador avseende samfällid egendom.

Läget utan särskilda regler

När det gäller byggförsäkring bör först slås fast att krav på sådan försäkring, enligt vår uppfattning, regelmässigt kommer att gälla för ägarlägenheter om vi inte föreslår några särskilda bestämmelser i frågan. Det gäller oavsett om man ser till nu gällande regler eller de ändringar Småhusutredningen föreslog. Enligt gällande rätt krävs nämligen sådan försäkring när en näringsidkare uppför en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk, 1 § lagen om byggförsäkring. En byggförsäkring skall också innehålla villkor om att den gäller även om byggnaden övergår till en ny ägare, 3 § andra stycket samma lag. Man brukar tala om att försäkringen är objektorienterad.

Det hittills sagda innebär också att byggförsäkring kan bli aktuell oavsett om ägarlägenheterna säljs först när byggnaden är färdig-

ställd eller om exploatören säljer lägenheterna i ännu inte uppförda hus med entreprenadavtal.

Den grundläggande skillnaden jämfört med andra flerbostadshus

Oavsett vilken av dessa varianter som är aktuell, finns emellertid en grundläggande skillnad jämfört med uppförandet av andra flerbostadshus, t.ex. ett hyreshus. Liksom beträffande ett hyreshus rör det sig om en byggnad. Men denna byggnad är indelad i flera fastigheter och delar av den kommer att utgöra samfällid egendom. Även den samfällida egendomen skall, om man applicerar gällande regler, omfattas av försäkringen i den mån den utgör en del av byggnaden. Som tidigare nämnts är ju försäkringen objektorienterad och skall avse *byggnaden*.

Byggförsäkringen bör utgöra utgångspunkten

Vi anser att lösningen med byggförsäkring bör användas även beträffande ägarlägenheter för att åstadkomma ett försäkringsrättsligt skydd mot byggfel o.d. Som redan nämnts finns krav på sådan försäkring vid uppförande av andra typer av flerbostadshus. Och Småhusutredningens förslag om ett obligatoriskt sådant skydd i konsumentförhållanden för småhus har fått ett positivt mottagande.

När det gäller själva ägarlägenheten med eventuella biutrymmen – här bortses från samfällid egendom – anser vi att situationen är jämförbar med uppförande av en- eller tvåbostadshus. Tanken med sådana lägenheter är ju att de skall utgöra bostadslägenheter. Småhusutredningens förslag innebär dessutom att man inte gör skillnad mellan hus för permanent- respektive fritidsboende. Det är således samma ”konsumentssituation” i båda fallen.

Närmare om konsumentskyddet

Småhusutredningen föreslog för småhus att den högsta tillåtna självrisk för en konsument skall vara ett halvt prisbasbelopp. Det var avsett som ett hinder mot att lagen kringgås genom att för höga självrisker tas ut (SOU 2000:110 s. 289). Byggförsäkringen får inte inskränkas till ett lägre belopp än byggnadens fulla värde, vilket vid nybyggnation motsvarar kostnaden för att bygga huset. Avsikten med detta är att en konsument som drabbas av mycket allvarliga och kostsamma skador skall ha ett heltäckande försäkringsskydd (betänkandet s. 293). Konsumenter gavs också en förstärkt rätt på det sättet att möjligheten att

göra undantag i byggförsäkringen för förekommande garantiåtgärdanden är begränsad. Om garantigivaren inte vidtar den aktuella åtgärden inom *skälig tid*, har konsumenten rätt att vända sig direkt till försäkringsgivaren (a.a. s. 295 ff.).

Dessa bestämmelser och de skäl som har anförts för dem anser vi har samma bärkraft på ägarlägenheter som småhus. Vi anser därför att de bör gälla även för ägarlägenheter med undantag för den samfällda egendomen. Vi återkommer till den samfällda egendomen.

Det finns också ett särskilt utvidgat undantag. I 6 § första stycket 1 lagen om byggförsäkring finns ett undantag för fel som har vållats av byggnadens ägare. Småhusutredningen föreslog att undantaget skall gälla även om fastigheten har överlåtits och felet har vållats av en tidigare ägare. Bakgrunden till förslaget är att det angavs vara vanligt att byggherren, dvs. konsumenten, själv utför vissa delar av byggnadsarbetena. Det ansågs svårt att göra riskbedömningar avseende sådana arbeten vilket skulle kunna ge svårigheter att finna försäkringsalternativ eller höga premier (betänkandet s. 294 f.).

Hur vanligt det blir att lägenhetsägare utför motsvarande arbeten själv är inte lätt att förutsäga. Rent allmänt finns dock motsvarande förutsättningar för den blivande ägaren att själv utföra vissa arbeten. Enligt vår uppfattning bör man därför ansluta även i denna del.

Samfällad egendom

Däremot innebär de delar av byggnaden som utgör samfällad egendom en avvikelse jämfört med byggnation både av andra flerbostadshus och av småhus. Man kan t.ex. fråga sig hur man bör förfara om ett bygghel upptäcks på ett tak som utgör samfällad egendom. Skall då i ett hus med t.ex. 50 lägenheter samtliga självrisker lösas ut?

Risken för komplikationer framstår som överhängande med hänsyn till att olika lösningar i fråga om enskild och samfällad egendom är möjliga och bestäms vid fastighetsbildningen samtidigt som olika försäkringsvillkor är tänkbara. Att blanda in flera lägenhetsägare och deras självrisker kan bli komplicerat. Risken för osämja, gränsdragningsproblem m.m. förefaller överhängande.

Ägarlägenhetsföreningen är den som är ansvarig för förvaltningen av den samfällda egendomen. Enligt vår uppfattning finns därför övervägande skäl för att så att säga använda sig av föreningen beträffande den samfällda egendomen.

Vi föreslår en ny bestämmelse i lagen om byggförsäkring om att ägarlägenhetsföreningen skall svara för självrisker om det aktuella felet eller skadan avser samfällad egendom. För dessa fall bör enligt vår

uppfattning inte de särskilda konsumentreglerna vara tillämpliga. Som vi utvecklar i avsnitt 7.5.2 är det generellt så att konsumentskydd inte gäller för juridiska personer. Men när endast en självrisk är aktuell framstår det inte som rimligt att begränsa denna till ett halvt prisbasbelopp. Det kan ju gälla fel i en fasad för 100 lägenheter. I och med att de särskilda konsumentreglerna inte görs tillämpliga innebär det inte heller några problem om vissa lägenhetsägare är t.ex. juridiska personer och alltså inte konsumenter.

Det bör framhållas att vi inte menar att man med dessa regler löser samtliga gränsdragningsproblem som kan uppträda i ett ägarlägenhets-hus. I det enskilda fallet kan problem finnas med att avgöra om ett fel är att hänföra till enskild eller samfällad egendom. Det är en motsvarighet till det problem som finns vid sedvanliga försäkringsfall i bostads-rättsförhållanden. Möjligen kan de förutsättningar för klarare gränsdragning som vi ser (avsnitt 6.1.2) något motverka dessa problem. Problem kan också finnas om det t.ex. finns flera entreprenörer och var och en tecknar försäkring för sina arbeten. Men det är en problematik som har sin motsvarighet oavsett boendeform.

Sammanfattningsvis

Sammanfattningsvis föreslår vi således följande. För egendom som är att hänföra till den enskilda lägenheten skall de förslagna reglerna för småhus gälla. För samfällad egendom skall dessa regler däremot inte gälla. Och ägarlägenhetsföreningen skall svara för självrisken i de sist-nämnda fallen.

7.5 Avtalsskydd vid förvärv av en inte färdigställd ägarlägenhet

Småhusutredningen föreslog ett förstärkt avtalsskydd vid småhusbyg-gande. Här övervägs om ett motsvarande skydd bör finnas vid entreprenader och liknande tjänster som avser ägarlägenheter.

7.5.1 Bakgrund

Allmänt om rättsläget och Småhusutredningens förslag

Innan vi går in på Småhusutredningens förslag i betänkandet Konsu-mentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110) bör nämnas att nu

gällande bestämmelser om köp av fast egendom i huvudsak finns i jordbalken medan avtal om uppförande av småhus – t.ex. entreprenadavtal – i konsumentrelationer i huvudsak regleras av konsumenttjänstlagen (1985:716), KtjL.

Nuvarande bestämmelser i konsumenttjänstlagen kan avtalas bort mellan parterna i ett entreprenadavtal. Möjligheten beror på det alternativa skydd som har kunnat erbjudas inom ramen för den tidigare statliga bostadsfinansieringen. Detta har i praktiken lett till att de flesta avtal inte reglerats av konsumenttjänstlagen utan i stället av ABS 95, som är det standardavtal som gäller inom området för småhusentreprenader. Mot bakgrund bl.a. av att det inte längre är möjligt att få statliga räntesubventioner vid uppförandet av småhus har Småhusutredningen föreslagit att lagregleringen i konsumenttjänstlagen utökas och blir tvingande.

Liksom beträffande det försäkringsrättsliga skyddet avser utredningens förslag endast sådana mer omfattande byggnadsåtgärder för vilka det krävs byggnmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 PBL. Det innebär att förslagen gäller avtal om uppförande eller tillbyggnad av småhus och också sådana mer omfattande ombyggnadsarbeten som påverkar husets konstruktion eller mer vitala installationer som ventilation, eldstäder och VVS.

Närmare om avtalsskyddet

Konsumenttjänstlagen saknar i dag föreskrifter om avtalets innehåll såvitt gäller uppdragets omfattning. Och vad gäller priset skall, om det inte följer av avtalet, konsumenten enligt lagen betala vad som är skäligt (se närmare 36 §). Enligt 41 § KtjL är konsumenten inte skyldig att betala förrän uppdraget har slutförts, om inte parterna avtalar om annat.

Småhusutredningen föreslog att ett uppdragsavtal mellan en konsument och en näringsidkare skall vara skriftligt samt att i avtalet skall anges bl.a. uppdragets omfattning och priset och en plan för betalning.

Enligt utredningens förslag skall en konsument inte vara skyldig att betala för annat än utförd del av uppdraget. Konsumenten skall vidare ha rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset tills godkänd slutbesiktning har skett (eller skulle ha skett, om det berott på konsumenten att besiktningen dröjt).

Utredningen föreslog en särskild avrådandeplikt, dvs. en skyldighet för näringsidkaren att vid vissa förhållanden avråda konsumenten från att låta utföra en tjänst. Vidare föreslogs ett krav på obligatoriska besiktningar och ett lagfästade av näringsidkarens s.k. garantiansvar under två år efter det att arbetena är slutförda.

Beträffande köp av s.k. husbyggsatser föreslog utredningen att reglerna om skriftligt avtal, avrådandeplikt, rätt att hålla inne betalningen och garantiansvaret skulle gälla även vid sådana köp.

7.5.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Småhusutredningens förslag om avtalsskydd vid entreprenadavtal o.d. skall göras tillämpliga även på det fallet att en konsument beställer sådana arbeten avseende en ägarlägenhet.

Vår bedömning: Några särskilda bestämmelser vad gäller gränsdragningen mellan bestämmelserna i jordabalken om köp och i konsumenttjänstlagen om tjänster bör inte införas.

Konsumentköp eller konsumenttjänst?

Ett förvärv av en ägarlägenhet kan utgöras av endast ett fastighetsbildat utrymme i ett ännu inte uppfört bostadshus eller, om huset är uppfört, ett ännu inte färdiginrett utrymme. Det krävs då att avtal träffas om uppförandet av byggnaden och färdigställandet av lägenheten för att denna skall kunna användas för sitt avsedda ändamål.

Det konsumentskydd som finns i jordabalken och konsumenttjänstlagen vid förvärv av fast egendom och avtal om tjänster avseende sådan egendom bör enligt vår uppfattning omfatta också ägarlägenheter.

Om en konsument köper en ägarlägenhet i ett ännu inte uppfört bostadshus och säljaren åtar sig att uppföra huset och eventuellt också att färdigställa lägenhetsutrymmet kan gränsdragningsproblem uppkomma i frågan huruvida 4 kap. JB eller konsumenttjänstlagen skall tillämpas på förhållandet mellan säljaren och köparen i dessa avseenden. Konsumenttjänstlagen gäller avtal om tjänster som näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet utför åt konsumenter huvudsakligen för enskilt ändamål bl.a. i fall då tjänsten avser ”arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker” (1 § 2 p.). Dock gäller lagen enligt 2 § 3 p. inte ”arbete som till fullgörande av ett avtal om köp utförs för att avhjälpa fel i den sålda egendomen”. Varken jordabalken eller konsumenttjänstlagen innehåller någon bestämmelse om hur gränsen skall dras mellan köp av fast egendom och köp av tjänst som avser sådan egendom.

Gränsdragningen i frågan vad som utgör ett köp respektive tjänst kan vara problematisk. Här kan hänvisas till bl.a. Hellner, Jan, Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, 1 häftet, Särskilda avtal, 3 uppl. 1996 s. 86 f. och Grauers, Folke, Fastighetsköp, 15 uppl., 2001, s. 250 f. (jfr också

t.ex. NJA 2001 s. 138). Problematiken förstärks emellertid enligt vår mening inte med införandet av ägarlägenheter. Vi ser därför inte heller något skäl för att föreslå särlösningar såvitt gäller avtal som rör ägarlägenheter.

Uppdragets omfattning, priset och betalning

När det gäller beställningen av en entreprenad är en möjlighet att de blivande lägenhetsägarna är beställare. Dessa kan vara byggherrar inte bara avseende de egna lägenheterna utan även beträffande huset i övrigt. Som angavs i avsnitt 7.3.2 kan man också tänka sig att ägarlägenhetsföreningen beställer hela eller delar av entreprenaden.

Men i den utsträckning den blivande lägenhetsägaren är beställare kommer det regelmässigt att handla om ett konsumentförhållande. Frågan är därför om de regler om avtalsskydd som Småhusutredningen föreslog bör vara tillämpliga även i dessa fall.

Vi ser enbart fördelar med att ansluta till de föreslagna konsumentreglerna, om de införs för småhus. Reglerna ger den blivande lägenhetsägaren ett motsvarande skydd som blivande småhusägare får. Ägarlägenheter innebär inga skillnader gentemot småhus som i nu aktuella frågor har någon direkt betydelse.

Det är också en klar fördel om samma regler kan gälla oavsett om en entreprenad avser ett småhus eller en ägarlägenhet. Antalet regler blir färre. Det blir enklare för aktörer på området att veta vad som gäller osv.

Vi föreslår därför att Småhusutredningens regler om avtalsskydd skall gälla avtal om motsvarande arbeten beträffande ägarlägenheter som en konsument träffar. Det sagda gäller under förutsättning att det är frågan om tjänster av sådan omfattning eller av sådant slag att det av Småhusutredningen föreslagna skyddet skall gälla.

Som tidigare nämndes anser vi att fördelarna är stora med att ha samma regler för ägarlägenheter som för småhus. Utredningens förslag om avtalsskydd fick ett överlag positivt mottagande. Vi lägger därför inte fram de bestämmelser här som Småhusutredningen föreslog utan endast förslag till de ytterligare bestämmelser som behövs för att deras regler skall bli tillämpliga även för ägarlägenheter. Enligt vår uppfattning bör sedan inriktningen vara att samma regler skall gälla.

Särskilt om ägarlägenhetsföreningen

Däremot bör, enligt vår uppfattning, ett motsvarande avtalsskydd inte gälla för en ägarlägenhetsförening, när den är avtalspart till entreprenören.

Det kan visserligen tyckas att det för de enskilda konsumenterna som köper ägarlägenheter ligger ett intresse i att föreningen har samma skydd som om de själva slutit avtalet. Det gäller inte minst mot bakgrund av den betalningsskyldighet som de kommer att ha gentemot föreningen, om denna bekostar entreprenaden. I stället för att ansvara direkt inför entreprenören kommer lägenhetsköparna att då bli betalningsskyldiga gentemot föreningen. Denna kommer i sin tur att kunna till säkerhet för uttaxerat belopp erhålla en legal panträtt i lägenhetsägarens lägenhet (se närmare avsnitt 11.4.2).

Ägarlägenhetsföreningen är emellertid en fristående, juridisk person. En sådan anses generellt sett ha bättre förutsättningar än en enskild konsument att ta till vara sina intressen i avtalsförhållanden, varför skyddsintresset inte anses lika starkt för en förenings del. Det vore vidare med den gängse avgränsningen för konsumentskyddslagstiftningen främmande att införa ett konsumentskydd för en juridisk person – en sammanslutning som därtill kan komma att bestå även av andra medlemmar än konsumenter. Småhusutredningens förslag är också begränsat till att gälla de enskilda konsumenterna i näringsidkarförhållanden.

7.6 Renodlat fastighetsköp

Regelmässigt kommer det vara aktuellt med ett förvärv av fast egendom, oavsett om den byggnad som skall inrymma ägarlägenheter redan är uppförd eller inte. I detta avsnitt tas upp vissa frågor om förvärv av fast egendom.

7.6.1 Bakgrund

Köp av fast egendom är formbundet. I 4 kap. 1 § JB anges formkraven. Där föreskrivs att köp av fast egendom slutes genom upprättande av köpehandling som underskrives av säljaren och köparen. Handlingen skall innehålla en uppgift om köpeskilling och förklaring av säljaren att egendomen överlåtes på köparen. Ett köp som inte uppfyller dessa krav är ogiltigt. Det krävs dock att någon av parterna gör gällande att avtalet är ogiltigt.

7.6.2 Överväganden

Vår bedömning: Några särskilda bestämmelser beträffande köp – här bortses från handpenningavtal o.d. som vi återkommer till – av en ägarlägenhetsfastighet behövs inte.

Som tidigare angetts innebär våra förslag i kapitel 6 att reglerna för köp av fast egendom i jordabalken gäller för ägarlägenheter, om inte några särskilda avvikande bestämmelser införs.

I bakgrundsavsnittet uppmärksammade vi formkraven enligt jordabalken. Ett köp av en ägarlägenhet som inte uppfyller de i bakgrundsavsnittet angivna kraven kommer att vara ogiltigt. Ogiltigheten slår dock inte till automatiskt, utan det krävs att någon av parterna i det enskilda avtalet åberopar att formkraven inte uppfyllts. Om ett lägenhetsköp av detta skäl är ogiltigt, följer alltså inte med detta automatiskt att även de övriga köpen av ägarlägenheter i huset är ogiltiga.

Den ordningen anser vi är lämplig. Vi kan inte i övrigt se några följder av att ansluta till de annars gällande reglerna för förvärv av fast egendom vilka bör kommenteras. Enligt vår bedömning är dessa bestämmelser lämpliga även för ägarlägenheter. Det sagda gäller med reservation för föravtal, handpenningar o.d. Dessa frågor diskuterar vi i avsnitt 7.8.

7.7 Köp av ännu inte bildad ägarlägenhetsfastighet

Som nämndes i det inledande avsnittet kan man tänka sig förvärv av en ännu inte bildad ägarlägenhetsfastighet. Här tas frågan upp om detta bör vara möjligt och vad som i så fall bör gälla.

7.7.1 Bakgrund

Fastighetsbildning inom viss tid

För ett civilrättsligt giltigt förvärv av ett markområde gäller att detta är fastighetsbildat eller att ansökan om fastighetsbildning söks inom viss tid efter köpet (se 4 kap. 7 § JB). Söks inte någon fastighetsbildning inom den föreskrivna tiden, är köpet ogiltigt.

Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog att bestämmelserna i 4 kap. 7 § JB skall gälla vid köp av en viss del av en fastighet. Utredningen föreslog också särskilda bestämmelser om när

en ansökan om fastighetsindelingsförrättning senast måste göras i de fall köpet avser ett obebyggt utrymme (se avsnitt 6.6.1 och förslaget till ändring av 4 kap. 7 § andra stycket JB i SOU 1996:87).

Initiativet till fastighetsbildningen

Av 10 kap. 6 § första stycket och 11 kap. 1 § första stycket FBL framgår att det är markfastighetens ägare som är behörig att ansöka om fastighetsbildning. Har ett lägenhetsutrymme förvärvats innan fastighetsbildning skett, kommer också köparen att kunna begära fastighetsbildning (se 10 kap. 6 § andra stycket FBL).

7.7.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Ett köp av ett utrymme avsett som ägarlägenhet skall vara giltigt endast om utrymmet är fastighetsbildat eller ansökan om fastighetsbildning sker inom viss tid efter köpet och också verkställs på grundval av köpet.

Som utvecklades i kapitel 6 anser vi att bildandet av ägarlägenheter i stort sett bör följa samma bestämmelser som Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslagit för bildandet av anläggningsfastigheter.

Något som dock bör markeras är att vi anser att det inte bör vara möjligt att medge fastighetsbildning avseende endast någon eller några av de i ett byggprojekt ingående ägarlägenheterna. Görs en ansökan om fastighetsbildning av en lägenhetsköpare, anser vi att följderna bör vara att även övriga lägenhetsköpare och andra sakägare kallas till förrättningen samt att frågan om fastighetsbildning avser projektet i sin helhet. Så torde det också bli redan genom nu gällande regler.

Därvid kan följande nämnas. Rätten att påkalla fastighetsbildning tillkommer ägare av en fastighet som berörs av regleringen. Har en försäljning skett av ett markområde är både säljaren och köparen berättigad att ansöka. Det är också så att en samfällighetsförening får efter beslut av föreningsstämma påkalla fastighetsreglering som berör samfälld mark under föreningens förvaltning. Om sökanden återkallar sin ansökan, kan sakägare som har fört talan vid förrättningen och som själv hade kunnat ansöka om åtgärden begära att förrättningen fortsätter. Enligt vår mening innebär alltså nu gällande regler en tillräcklig säkerhet för att fastighetsbildningen sker och att den sker under gemen-

samma former. (Se i dessa frågor 4 kap. 10 och 32 §§ och 5 kap. 3 § FBL, Landahl m.fl., Fastighetsbildningslagen, 2 uppl., 1991, s.172 f., SOU 1960:25 s. 81 samt Westerlind, Peter, Kommentar till jordabalken kap. 1–5, 1971, s. 317 ff.)

I övrigt kan konstateras att de av utredningen föreslagna ändringarna i 4 kap. 7 § JB skapar möjlighet till förvärv av en ägarlägenhetsfastighet som ännu inte är bildad. För köpets bestånd gäller dock att ansökan om fastighetsbildning söks och genomförs inom viss tid. Som nämndes inledningsvis i detta kapitel anser vi att inskränkningar inte bör göras, om man inte kan se någon särskild risk eller annat skäl för sådana. Några sådana särskilda faror kan vi inte se i förevarande fall. Vi anser därför att de regler som föreslagits för anläggningsfastigheter bör gälla även för ägarlägenheterna.

7.8 Handpenningar m.m.

7.8.1 Bakgrund

Avtal om köp och löften om framtida köp

Ett avtal om köp av fast egendom är bindande för avtalsparterna. En utfästelse att senare köpa sådan egendom är däremot inte bindande enligt jordabalken.

Förskottsbetalning vid köp

Jordabalken innehåller inte några bestämmelser om när betalning skall erläggas vid köp av fast egendom. Detta är något som parterna själva får avtala om. Om det i en köpehandling har föreskrivits att köpebrev skall utfärdas, anses dock detta som om förvärvets fullbordan eller bestånd gjorts beroende av köpeskillingens erläggande (4 kap. 5 § JB). Vanligt är att köparen betalar en handpenning när köpekontraktet skrivs och därefter fullgör sin resterande betalningsskyldighet när köpebrevet utfärdas. En handpenning av detta slag är alltså en form av förskottsbetalning vid det bindande avtal om köp som träffats.

Reservationsavtal

Det är inte ovanligt med s.k. reservationsavtal, dvs. avtal där någon åtar sig att längre fram köpa en fastighet och i anslutning till löftet betalar in en handpenning.

Ett handpenningavtal av detta slag är i princip giltigt. Begränsningar finns dock såvitt gäller säljarens rätt att tillgodogöra sig handpenningen. Sådan rätt föreligger om köpet inte kommer till stånd under förutsättning att handpenningen skall ersätta endast säljarens kostnader för att ingå avtalet, t.ex. annons- och administrationskostnader. Sannolikt har säljaren även rätt att få ersättning för den mellanskillnad som säljaren kan ha gått miste om genom att han under tiden inte kunnat sälja fastigheten till någon annan som erbjudit sig att betala mer (jfr NJA 1974 s. 526; jfr också SOU 1991:81 s. 87 f., Grauers, Folke, Fastighetsköp, 15 uppl., 2001, s. 63 ff. och Hellner, Jan, Speciell avtalsrätt II, Kontraktsrätt, 1 häftet, särskilda avtal, 3 uppl., 1996, s. 41). Om köpet inte kommer till stånd, skall alltså resterande del av handpenningen återgå till ”köparen”. Det gäller även om det är beroende på honom att köpet inte blir av.

Förhandsavtal och förskott för bostadsrätter m.m.

En bostadsrättsföreningen har rätt att ta emot förskott endast under vissa närmare angivna förutsättningar. Förhandsavtal skall ha tecknats. För sådant avtal gäller bl.a. att en kostnadskalkyl skall finnas och vara granskad av två intygsgivare. Kostnadskalkylen kan beskrivas som en preliminär och mer kortfattad ekonomisk plan, jfr avsnitt 7.2.1.

För mottagande av förskott krävs därutöver tillstånd från länsstyrelsen. Det är straffbart att ta emot förskott utan att förutsättningarna för det är uppfyllda.

Utredningen om kooperativ hyresrätt föreslog i sitt betänkande Kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95) en motsvarighet till kravet på säkerhet vid mottagande av förskott (s. 120 ff.).

7.8.2 Överväganden

<p>Vår bedömning: Några särskilda bestämmelser om kostnadskalkyl eller om handpenning bör inte införas.</p>
--

Inledande synpunkter

Om några särskilda bestämmelser inte införs kommer för ägarlägenheter gälla samma möjligheter att träffa avtal om köp, att ta emot förskottsbetalning vid köp samt att träffa reservationsavtal som beträffande annan fast egendom. Vi kan inte se några skäl för att avvika från

denna grundläggande systematik. Ägarlägenheter skall utgöra fast egendom och den befintliga systematiken framstår därför enligt vår mening som lämplig att bygga på. Exempelvis de bestämmelser som finns om förhandsavtal för bostadsrätter bygger på helt andra grundläggande principer, där föreningens inledande upplåtelse behandlas på ett annat sätt än bostadsrättshavarens vidare överlåtelser av bostadsrätten. Bostadsrätter utgör vidare lös egendom.

Vad som här skall diskuteras är därför om något skydd utöver befintliga regler bör ställas upp. Även om vi anser att man bör ta de grundläggande principerna för fast egendom som utgångspunkt finns, när eventuella skyddsregler övervägs, inget hinder mot att hämta inspiration från de särskilda skyddsregler som finns för bostadsrätter. Det är närmast dessa som vi anser bör uppmärksammas.

Systemet för bostadsrätter med förhandsavtal och förskott kan sägas innehålla två typer av skydd. Kravet på granskad kostnadskalkyl innebär att en bedömning har gjorts av om det rör sig om ett ekonomiskt hållbart projekt. Kravet på säkerhet innebär att man har säkerställt att spekulanten får tillbaka erlagt förskott om projektet trots allt inte blir av.

Någon motsvarighet till kostnadskalkyler bör inte införas

Kostnadskalkylen hänger, som antydde i bakgrundsavsnittet, samman med systemet med ekonomiska planer. Vi tog i avsnitt 7.2.2 ställning för att inte införa en motsvarighet till systemet med ekonomiska planer. Mycket kortfattat kan sägas att vår slutsats där var att bedömningen av hela projektets hållbarhet inte har samma intresse för ägarlägenheter som för bostadsrätter eftersom det inte är en förening som äger alla lägenheter utan olika individer som äger sin lägenhet. Av detta följer enligt vår mening att systemet med kostnadskalkyler inte bör ges en motsvarighet för ägarlägenheternas del.

Utformningen av ett eventuellt krav på säkerhet

Det som därför återstår att diskutera här är om man bör införa någon motsvarighet till kravet på säkerhet för mottagande av förskott. Man skulle då kunna använda den för kooperativa hyresrätter föreslagna regleringen som förebild. Den innebär följande. En kooperativ hyresrättsförening får ta emot förskott endast om den har tillstånd till det från länsstyrelsen. Sådant tillstånd skall länsstyrelsen lämna om före-

ningen har ”ställt betryggande säkerhet hos länsstyrelsen för återbetalning av mottagna förskott”. Överträdelser mot detta är straffbelagda.

Bör ett krav på säkerhet ställas upp?

Rent allmänt kan konstateras att utbetalning av förskott, handpenningar o.d. innebär ett särskilt risktagande. Den som gör utbetalningen får ju ingen direkt motprestation vid utbetalningstillfället. Det var den typen av resonemang som ledde fram Utredningen om kooperativ hyresrätt till förslaget om krav på säkerhet.

När det gäller ägarlägenheter kan först konstateras att den grundläggande systematik för olika avtalsformer som finns innebär en viss komplikation i förevarande sammanhang. Systemet med två köpehandlingar, köpekontrakt och köpebrev, innebär att man även där rör sig med en form av förskott. Vidare är det möjligt att träffa avtal om köp av ännu inte bildade fastigheter. Krav på säkerhet i dessa situationer framstår enligt vår mening som rätt främmande. Samtidigt torde dessa situationer från risksynpunkt inte mer markant avvika från rena handpenningavtal.

I sammanhanget bör också nämnas att kravet på säkerhet gäller bostadsrättsföreningar respektive kooperativa hyresrättsföreningar som vill ta emot förskott angående en framtida upplåtelse. Däremot finns inga särskilda bestämmelser avseende föravtal som en bostadsrättshavare träffar. Det skall inte finnas någon motsvarande förening i förevarande fall. Vem som är säljare av själva ägarlägenhetsfastigheten eller den blivande fastigheten kan därför variera. Det behöver inte vara någon särskild typ av aktör.

Hänsyn bör enligt vår mening också tas till att något krav på säkerhet inte finns beträffande annan fast egendom. Såvitt vi har kunnat utröna finns inga mer omfattande problem med den ordningen. Vi kan inte se att ett handpenningavtal avseende ägarlägenheter på något mer avgörande sätt från risksynpunkt avviker från sådana avtal beträffande annan fast egendom.

Vår slutsats är därför att något lagfäst krav på säkerhet inte bör införas för ägarlägenheterna.

8 Fri överlåtelse rätt

8.1 Bakgrund

8.1.1 De befintliga boendeformerna

Den som äger en fastighet kan normalt sett fritt överlåta den. Vissa inskränkningar finns. Exempelvis kan förvärv av hyresfastighet ibland kräva tillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Ett annat exempel är att ägaren av en sådan fastighet kan vara skyldig att hembjuda den till en bostadsrättsförening enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Men i flertalet fall är rätten att överlåta – dvs. att sälja, byta eller ge bort – fri.

Inte heller finns vad som här kan kallas särskilda begränsningar för andra typer av ägarskiften som arv.

För hyresrätter gäller motsatsen. Huvudregeln är att hyresvärdens samtycke krävs, 12 kap. 32 § JB. Vissa avvikelser finns. Bl.a. kan hyresnämndens tillstånd ersätta uteblivet samtycke vid byte av bostadslägenheter.

Bostadsrätterna kan sägas inta en mellanställning. Utgångspunkten är att bostadsrättshavaren fritt kan överlåta eller på annat sätt åstadkomma ett innehavarskifte. Men ett i sammanhanget viktigt undantag finns. Bostadsrättsföreningen har ett inflytande över innehavarskiftena. Huvuddragen är följande.

En *överlåtelse* är ogiltig om föreningen inte godkänner förvärvaren som medlem, 6 kap. 5 § BRL. Det bör framhållas att föreningen inte efter eget skön har rätt att vägra medlemskap. Bestämmelser finns i 2 kap. BRL om vilka omständigheter som ger en förening rätt att vägra medlemskap.

Även vid andra innehavarskiften, t.ex. bodelning, arv eller bolagskifte, får det följas om föreningen vägrar medlemskap. Enkelt uttryckt har då förvärvaren inte rätt att på sikt behålla lägenheten, se vidare 6 kap. 1 a och 2 §§ BRL.

Den som har vägrats medlemskap kan, utom i ett undantagsfall avseende juridiska personer, få saken prövad i hyresnämnden, 2 kap. 10 § BRL.

8.1.2 Danmark och Norge

Både i Danmark och Norge är utgångspunkten att deras varianter av ägarlägenheter är fritt överlåtbara. Men stadgarna kan föreskriva att inskränkningar skall gälla, t.ex. att förvärvaren skall godkännas.

8.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Den som äger en ägarlägenhet skall kunna överlåta den fritt.

8.2.1 Skälen för och mot begränsningar

Flera skäl talar för fri överlåtbarhet

Som vi utvecklade i avsnitt 4.7.3 i vår analys av skälen för och emot ägarlägenheter innebär konceptet ägarlägenhet inte i sig en given lösning i frågan om lägenheten skall vara fritt överlåtbar eller inte. Det finns emellertid flera skäl som med styrka talar för att i vart fall utgångspunkten bör vara fri överlåtbarhet.

I enlighet med våra grundläggande ställningstaganden skall lägenhetsägaren ha en direkt äganderätt närbesläktad med ägande av andra typer av fast egendom. En viktig del av äganderätten är den rättsliga rådigheten. För stora inskränkningar i den rådigheten innebär att man i realiteten inte kan tala om en äganderätt.

En annan allmän utgångspunkt som vi har är att varje ägare skall ha ett självständigt ekonomiskt ansvar för sin lägenhet och att åtaganden för gemensamma ändamål bör minimeras. Det betyder generellt sett att kostnadsåtagandena gentemot kollektivet bör bli klart mindre än i en bostadsrättsförening. Det talar enligt vår uppfattning också emot att ge kollektivet ett inflytande över överlåtelser av ägarlägenheter. En av de grunder som en bostadsrättsförening har för att vägra medlemskap – vilka dessutom utgör ett begränsat antal – är just om föreningen bedömer att förvärvaren inte kommer att klara de ekonomiska förpliktelserna mot föreningen (Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 49).

Men den grunden för vägran framstår alltså enligt vår uppfattning som mindre självklar beträffande ägarlägenheter eftersom åtagandena gentemot kollektivet förväntas bli klart mindre.

Som angetts i avsnitt 5.2 anser vi också att det är viktigt att ägarlägenheter får en utformning som inverkar gynnsamt på den enskildes möjligheter att få en låg boendekostnad och att finansiera sitt förvärv. Exempelvis bör man ta till vara de utsikter som kan finnas till lägre bolåneränta för ägarlägenheter än för bostadsrätter. För att åstadkomma detta är det enligt vår bedömning viktigt att så långt möjligt jämställa ägarlägenheterna med annan fast egendom.

För stora inskränkningar i möjligheterna att fritt överlåta lägenheten kan inverka menligt på bl.a. kreditgivarnas syn på ägarlägenheter som kreditobjekt. Inskränkningar kan medföra att ägarlägenheterna inte uppfattas som sådana t.ex. i internationella sammanhang. I så fall uppstår samma problem för kreditgivarna som de angett finns med bostadsrätter. Problemet är, enkelt uttryckt, att svenska kreditgivare inte kan låna upp pengar för vidare utlåning till bostadsrätter lika billigt som pengar för utlåning till egna hem, se avsnitt 5.1.5. Vi kan inte göra några utfästelser beträffande räntenivåer o.d. Men en utformning bör väljas där man bedömer att förutsättningarna är så goda som möjligt för ett bra utfall.

I sammanhanget bör också framhållas sambandet mellan överlåtbarhet och egendomens värde som pantobjekt. Begränsningar i överlåtbarheten får i regel återverkningar på möjligheterna att effektivt realisera egendomen exekutivt. Hur bra dessa realisationsmöjligheter är har i sin tur stor betydelse för hur bra pantobjekt egendomen anses vara.

Sambandet har uppmärksammats i flera olika sammanhang. Här kan nämnas en del ändringar som år 1996 gjordes i bostadsrättslagen för att stärka bostadsrätten som pantobjekt. En av ändringarna var att panthavare som förvärvar en bostadsrätt vid exekutiv försäljning gavs möjlighet att utöva bostadsrätten under tre år utan att vara medlem. Det innebar alltså ett särskilt undantag från huvudregeln vid överlåtelse om att medlemskap är en förutsättning för att förvärvaren skall få utöva bostadsrätten. Tanken var att panthavaren härigenom fick bättre förutsättningar att skydda sin panträtt och att detta i sin tur något skulle bidra till att förbättra bostadsrätten som kreditobjekt (prop. 1995/96:17 s. 43).

Ett annat sammanhang där sambandet mellan överlåtbarheten och värdet som kreditobjekt uppmärksammades var när Utredningen om kooperativ hyresrätt övervägde möjligheterna att göra kooperativa hyresrätter till bra kreditobjekt. Utredningen redovisade i sitt betänkande Kooperativ hyresrätt (SOU 2000:95) en ingående analys (betänkandet s. 141 ff.). Utredningens slutsats var att kooperativa hyresrätter inte kan

bli bra kreditobjekt utan att hyresrätten görs fritt överlåtbar, vilket dock skulle strida mot grundidén med kooperativ hyresrätt. Regeringen kom till samma slutsats i prop. 2001/02:62 s. 91 ff.

I förbigående kan nämnas endast ett par av de resonemang som låg bakom utredningens slutsats. När det gäller vanliga hyresrätter krävs normalt samtycke från hyresvärden för överlåtelse av hyresrätten. Följden är att en hyresrätt, t.ex. en lokal, inte kan utmätas, om hyresvärden inte samtycker till en exekutiv försäljning, se 5 kap. 5 § UB och NJA 1986 s. 68. Denna osäkerhet i frågan om en pantavare i det enskilda fallet verkligen kan ta nyttjanderätten i anspråk inverkar naturligtvis menligt på dess värde som kreditobjekt. Ett annat resonemang handlade om effekterna om prissättningen inte är fri. Något pristak kan inte gälla vid exekutiv försäljning som ju bygger på att högstbjudande vinner, jfr t.ex. 9 kap. 4 § UB och 8 kap. 3 § utsökningsförordningen (1981:981). Men saknas prisbegränsningar vid just exekutiv försäljning uppstår en möjlighet att kringgå det annars gällande pristaket.

Utgångspunkten bör vara fri överlåtbarhet

De angivna skälen anser vi talar tungt för fri överlåtbarhet. Vi anser att de har en sådan styrka att man redan här kan slå fast att utgångspunkten bör vara fri överlåtbarhet.

8.2.2 Utformningen av eventuella begränsningar i den fria överlåtbarheten

Den fråga som därmed uppkommer är om lägenhetsägarna skall ges möjlighet att i en eller annan form bestämma sig för begränsningar. Det rör sig alltså om någon form av motsvarighet till vad som gäller i Danmark och Norge. Innan vi tar ställning till detta bör något sägas om vilken reglering som i så fall behövs. Inte minst ger detta en överblick när det gäller hur omfattande en sådan reglering skulle bli.

Först kan konstateras att, om man anser att lägenhetsägarna bör ges möjligheten att besluta om begränsningar, särskilda bestämmelser om detta bör införas. I annat fall är ägarna hänvisade till att försöka träffa någon form av avtal. Men räckvidden av sådana avtal är enligt gällande rätt oklar.

Om lösningen innebär att en förening krävs, anser vi att det är lämpligt att använda den ägarlägenhetsförening som alltid skall finnas, se avsnitt 6.8.2.

Poängen med att införa särskilda bestämmelser är enligt vår uppfattning att det ägarna är överens om skall gälla även mot tredje man, t.ex. en senare tillkommen, ny ägare. Det är också viktigt att en begränsning av överlåtelse rätten får publicitet. Enligt vår uppfattning bör därför eventuella begränsningar tas in i föreningens stadgar.

Ställning bör tas till om några särskilda krav bör gälla för beslut om inskränkningar i den fria överlåtelse rätten. Skall ett beslut om inskränkningar kräva full enighet mellan delägarna eller skall någon form av enkel eller kvalificerad majoritet vara tillräcklig?

Överväger man en möjlighet att begränsa överlåtelse rätten uppstår frågan om lägenhetsägarna bör ha full frihet att bestämma grunderna för att inte godkänna en överlåtelse. Med full frihet uppstår en risk för diskriminerande villkor. Enligt vår uppfattning kan det inte komma ifråga att godta villkor som innebär t.ex. diskriminering av en etnisk grupp. Man kan tänka sig olika alternativ för att förhindra att den typen av villkor får någon verkan.

I den norska lagen anges uttryckligen att vägran att godkänna kräver saklig grund. Denna lokution får sedan ges ett närmare innehåll i förarbetena.

En annan möjlighet är att vara mer utförlig i författning och där ange vissa villkor som inte är giltiga. Man kan t.ex. bygga på de gränser som finns för bostadsrättsföreningar i 2 kap. 2 § BRL. Konstruktionen i bostadsrättslagen är att sådana i paragrafen angivna stadgevillkor är utan verkan.

En särskild fråga är vem som skall kunna agera mot en överlåtelse. Skall ägarlägenhetsföreningen ges rätt att agera eller skall det vara upp till de andra delägarna att stoppa en önskad överlåtelse?

Vidare måste ställning tas till om en begränsning i överlåtelse rätten skall kunna innebära att överlåtelser skall godkännas. Då blir det med andra ord obligatoriskt att få sin överlåtelse godkänd för att denna skall vara giltig. Alternativt kan överlåtelser anses giltiga till dess saken har prövats i domstol och denna bestämt motsatsen.

En annan variant är att följden inte blir ogiltighet utan att förvärvarn – om överlåtelsen inte godtas – ges skyldighet att sälja lägenheten vidare och, eventuellt, inte får bo där under tiden.

8.2.3 Bör det vara möjligt att begränsa friheten?

Efter denna skiss över vilken reglering som är nödvändig är det dags att besvara frågan om ägare av ägarlägenheter i författning bör ges någon särskild möjlighet att begränsa överlåtelse rätten avseende ägarlägenheter.

Som konstaterades i avsnitt 8.2.1 kan den ekonomiska gemenskapen mellan delägarna förväntas bli förhållandevis begränsad. Den kommer emellertid inte helt att saknas och dess omfattning kommer att variera. Hur utfallet blir kommer att bero bl.a. på vad ägarna bestämmer.

Men i regel kommer alltså den ekonomiska gemenskapen enligt vår bedömning att vara klart mindre. I avsnitt 10.2.2 föreslår vi vidare att legal panträtt med bästa förmånsrätt skall gälla för vissa fordringar som ägarlägenhetsföreningen kan ha gentemot lägenhetsägarna. Vi anser därför att den ekonomiska gemenskapen inte utgör något tungt skäl för en möjlighet att begränsa överlåtelse rätten. Kollektivets intressen får anses vara tillräckligt tillgodosedda ändå.

Boende i ett flerfamiljshus innebär en annan närhet till grannar än traditionellt villaboende. Det är inte en slump att regler om störningar i boendet och liknande ordningsregler har utvecklats beträffande hyresrätt och bostadsrätt men saknar motsvarighet för fast egendom. I sådana sammanhang är det inte bara fråga om den enskilde ägarens rättigheter mot kollektivet. Det är mer en fråga om vilken ägares rättigheter man vill prioritera. Den som vill sälja har ett intresse av att fritt få göra det. De ägare som bor kvar har ett intresse av att få en granne som inte stör osv. En bostadsrättsförening har viss möjlighet att vägra medlemskap under hänvisning till det som brukar kallas personliga kvalifikationer (Julius m.fl., Bostadsrättslagen, 2 uppl., 1998, s. 50 f.). Den större närheten i flerfamiljshus jämfört med villor kan enligt vår mening i viss mån tala för att ge kollektivet ett inflytande.

Mot detta kan invändas att det ytterst handlar om vems äganderätt man anser bör vara stark. Den säljandes eller övrigas? Därför är det inte heller givet att utrymme skall finnas att underkänna en förvärvare på förhand med motiveringen att en risk för störningar finns. Tanken är då alltså att störningar får motarbetas när de väl har börjat uppträda. Vi föreslår sådana särskilda bestämmelser i avsnitt 10.2.3.

En annan aspekt är s.k. kategoriboende. Det finns både kooperativa hyresrättsföreningar och bostadsrättsföreningar som är inriktade på kategoriboende, t.ex. boende för ungdomar eller för äldre personer. Sådana arrangemang är möjliga också i de danska och norska varianterna av ägarlägenheter. I den mån man anser att den typen av boende bör vara möjlig också inom ramen för ägarlägenheter torde det vara nödvändigt att införa regler som medger begränsningar i den fria överlåtbarheten.

Möjligheter till kategoriboende finns således inom ramen för både bostadsrätter och förslaget om kooperativa hyresrätter. När man jämför med ordningen i andra länder måste man väga in att bostadsrätter har en stark ställning i Sverige och att kategoriboende är möjligt inom ramen för denna boendeform. Enligt vår bedömning framstår det också

som mer naturligt med sådant som kategoriboende inom ramen för de mer kollektiva boendeformerna.

Att ge delägarna en *möjlighet* att införa begränsningar kan ses som att valfriheten blir större, vilket i sin tur stärker äganderätten, i stället för att man ser det som en inskränkning av ägarnas rättsliga rådighet. Och sätter ägarna stort värde på ett inflytande över vilka nya grannar man får eller vilken kategori som skall bo i huset kan hävdas att man stärker deras rättigheter om de ges ett inflytande i dessa frågor. Enligt vår bedömning ligger det dock rätt nära till hands att kräva full enighet eller åtminstone en kvalificerad majoritet för denna typ av beslut. Den här diskuterade friheten finns då inte för nya förvärvare. De kanske inte önskar den aktuella begränsningen samtidigt som det i praktiken kan bli omöjligt för dem att åstadkomma någon förändring.

Visserligen har den nye ägaren i nyssnämnda fall förvärvat lägenheten med den begränsning i förfoganderätten som ägarkollektivet bestämt. En risk kan dock finnas att en förvärvare inte har klart för sig att begränsningar råder och att detta kommer som en överraskning när denne i sin tur skall avyttra lägenheten. Redan när det gäller bostadsrätter förekommer en del problem med att förvärvare inte har klart för sig att man måste bli medlem i föreningen. Och då skall man komma ihåg att kravet på medlemskap i bostadsrättsföreningen följer redan av bostadsrättslagen. Risken för missförstånd förefaller bli än större med ett system där inskränkningar *kan* gälla; nämligen när detta har angetts i stadgarna.

Av vår skiss i avsnitt 8.2.2 framgår att begränsningar skulle kräva en hel del bestämmelser. Regelverket blir således mer komplext och svåröverskådligt. Det är inte endast någon enstaka regel som behövs. Bestämmelser krävs om i vilken form överenskommelse skall träffas, majoritetskrav, möjliga villkor, systemet för prövning, osv.

I enlighet med vad vi angav i avsnitt 8.2.1 finns flera skäl som talar för fri överlåtbarhet. Ägarlägenheter skall bl.a. vara en direkt äganderätt som ligger nära annan fast egendom. Regleringen blir enklare och risken för missförstånd mindre om inga inskränkningar finns. Vi anser därför att rätt starka skäl bör krävas för att ens öppna en särskild möjlighet för lägenhetsägarna att med bindande verkan komma överens om den här typen av begränsningar. Några övertygande sådana skäl har vi inte funnit. Vi anser därför att några särskilda bestämmelser om möjligheter att inskränka rätten att överlåta ägarlägenheter inte bör införas.

Pantsättning

I all korthet bör framhållas att vi anser att några särskilda inskränkningar i rätten att pantsätta en ägarlägenhet inte heller bör finnas. Enligt vår syn på saken är detta utslutet redan genom ställningstagandet att några inskränkningar inte skall finnas i överlåtelse rätten.

8.2.4 Särskilt om kommuners och landstings rätt att förvärva

En fråga som har samband med den fria överlåtbarheten är om skäl finns att ge kommuner eller landsting någon särskild möjlighet att förvärva sådana lägenheter. Bakgrunden är att kommuner och landsting särbehandlas bl.a. beträffande bostadsrätter. En kommun eller ett landsting som har förvärvat en bostadsrätt har alltid rätt att bli medlem i föreningen, 2 kap. 4 § andra stycket BRL.

Kommuner och landsting har inte någon förköpsrätt eller liknande beträffande småhus. Visserligen har kommuner under närmare angivna omständigheter förköpsrätt till fast egendom enligt förköpslagen (1967:868). Men det gäller inte bl.a. om försäljningen avser en fastighet som har ”en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer”. I sammanhanget kan också nämnas att förvärv av hyresfastigheter i regel kräver förvärvstillstånd enligt lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. Men bl.a. kommuner och landsting är gynnade. Om de är förvärvare krävs inte tillstånd.

Från våra utgångspunkter kan därmed följande konstateras. Kommuner eller landsting är inte gynnade när det gäller småhus. Beträffande bostadsrätter är de gynnade på det sättet att de alltid har rätt att bli medlemmar. Och vid förvärv av hyresfastigheter är de gynnade på ett motsvarande sätt. Förvärvet kan aldrig falla på grund av uteblivet tillstånd. Däremot är kommuner och landsting inte gynnade på det sättet att de vid förvärv av sådan egendom har någon företrädesrätt jämfört med andra intressenter eller rätt att förvärva till ett lägre pris.

För förvärv av ägarlägenheter skall inte inskränkningar kunna göras i den fria överlåtbarheten. Därmed krävs inte några särregler för att kommunen skall komma i samma position som vid förvärv av bostadsrätter eller småhus o.d. Vi ser därför inte skäl för några sådana regler.

Frågor om t.ex. kommunerna bör ges en mer gynnad rätt att förvärva ägarlägenheter faller inte inom ramen för vårt uppdrag utan får övervägas i ett bredare bostadspolitiskt sammanhang.

9 Uthyrning

9.1 Rätten att hyra ut

9.1.1 Bakgrund

De befintliga boendeformerna

En fastighetsägare bestämmer själv om han vill hyra ut sin egendom helt eller delvis.

Både för hyresgäster och bostadsrättshavare gäller vissa begränsningar i uthyrningsrätten. Vid upplåtelse av hela lägenheten talar man om *andrahandsupplåtelse*, 12 kap. 39 och 40 §§ JB och 7 kap. 10 och 11 §§ BRL. För det krävs antingen samtycke från hyresvärden respektive bostadsrättsföreningen eller tillstånd från hyresnämnden. Vid tillståndsprövningen görs en avvägning mellan hur tunga hyresgästens eller bostadsrättshavarens skäl är gentemot hyresvärdens eller föreningens.

Till stöd för avvägningen finns närmare kriterier. För närvarande är faktiskt reglerna för hyresrätt något liberalare än reglerna för bostadsrätt. Bostadsrättsutredningen föreslog i sitt slutbetänkande Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2) nya regler för andrahandsupplåtelse av bostadsrätter. Genomförs det förslaget blir bostadsrättshavarens rätt mer vidsträckt än hyresgästens.

Det är inte heller helt fritt att inrymma utomstående i lägenheten, s.k. *partiell sublokation*. Men här är hållningen mer liberal. Något samtycke eller tillstånd på förhand behövs inte. Gränsen går vid att inrymmandet inte får innebära men för hyresvärden respektive bostadsrättsföreningen och de andra medlemmarna, 12 kap. 41 § JB och 7 kap. 8 § BRL. Det liberala synsättet har historiska förklaringar som går tillbaka till den tid då en vanlig familj hade inneboende i lägenheten för att klara hyran (Victorin m.fl., Bostadsrätt, 3 uppl., 1996, s. 46).

Beträffande kooperativa hyresrätter föreslog Utredningen om kooperativ hyresrätt att man skall ansluta till reglerna för vanliga hyresrätter i nu aktuella hänseenden (SOU 2000:95 s. 197 ff.).

Danmark och Norge

Utgångspunkten är både i Danmark och Norge att lägenhetsägaren har rätt att hyra ut sin lägenhet. Men begränsningar i denna rätt kan – i likhet med vad som gäller i fråga om den fria överlåtelseätten – ställas upp.

I Danmark kan ejerforeningens stadgar innehålla krav på föreningens godkännande av hyresgästen. I dessa fall kan dock föreningen förhindra en uthyrning endast om det finns saklig grund för beslutet. Stadgarna kan också innehålla ett totalt förbud mot uthyrning. (Se Brattström, Margareta, Läga, 1999, s. 56).

När det gäller Norge finns i § 22 ESL en uttrycklig bestämmelse om att en vägran att godkänna en hyresgäst kräver saklig grund. Det är också möjligt att i stadgarna ställa upp som krav på en förvärvare att denne själv skall bo i lägenheten (a.a., s. 74).

Ägarlägenhetsutredningens förslag

Ägarlägenhetsutredningen föreslog inga inskränkningar av lägenhetsägarens rätt att hyra ut sin ägarlägenhet (SOU 1982:40 s. 151 f.). Men utredningen ansåg samtidigt att ägarlägenheter i flerfamiljshus kunde förväntas fungera bättre om ägarna bor i sina lägenheter. Man såg därför skäl för en regel som motverkar uthyrning, men samtidigt tar hänsyn till att en ägare under viss tid kan ha behov av att hyra ut lägenheten.

Lösningen innebar i korthet följande. Det fanns, och finns för övrigt fortfarande, vissa bestämmelser om uthyrning i enfamiljshus som är förmånligare för den som hyr ut än vad som annars gäller. Exempelvis har den som är hyresgäst i ett enfamiljshus ett svagare besittningsskydd än andra hyresgäster. De här aktuella reglerna om uthyrning i enfamiljshus skulle gälla under de två första åren som ägarlägenheten var uthyrd. Därefter skulle de sedvanliga reglerna för flerfamiljshus gälla.

Utredningen lade fram ett ytterligare förslag för att minska ägarnas benägenhet att hyra ut sina lägenheter. Hyresgästen skulle ges en rätt till förköp av lägenheten om denna bjöds ut till försäljning.

9.1.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Den som äger en ägarlägenhet skall ha rätt att hyra ut denna. Några inskränkningar i den rätten skall inte finnas.

Av vår analys av skäl för och emot ägarlägenheter, framgår att konceptet ägarlägenhet i sig inte innebär att rätten att hyra ut lägenheten skall vara helt utan inskränkningar, se avsnitt 4.7.4. I förevarande avsnitt diskuterar vi därför om rätten att hyra ut eller inrymma utomstående bör begränsas och hur det i så fall bör ske.

Någon obligatorisk begränsning i författning bör inte ställas upp

Liksom vi gjorde i frågan om överlåtbarheten kan framhållas att den som äger en ägarlägenhet enligt våra grundläggande ställningstaganden har en direkt äganderätt till fast egendom. Det är då viktigt att inte inskränka den rättsliga rådigheten utan övertygande skäl.

Det är också ofrånkomligt att snekla på vad som gäller för bostadsrätt och hyresrätt. Att tala om en direkt äganderätt till ägarlägenheter och samtidigt ha mer restriktiva regler än för bostadsrätter eller hyresrätter framstår rent allmänt inte som rimligt. Jämfört med bostadsrätter gäller detta dessutom mot bakgrund av att ett viktigt skäl för inskränkningarna för bostadsrätter är föreningens funktion. Tanken med bostadsrättsföreningar är att föreningen skall ha en central och viktig roll. Beträffande ägarlägenheter bör enligt vår mening inriktningen vara en annan. Den enskilda lägenheten bör sättas i fokus.

Vilken rätt ägaren ges att hyra ut lägenheten anser vi däremot, till skillnad från när man bedömer rätten att överlåta lägenheten, inte har någon nämnvärd betydelse för ägarlägenheternas värde som kreditobjekt. Visserligen skulle en uthyrning som består vid överlåtelse kunna påverka priset. Men vi kan inte se att det får återverkningar på möjligheterna att belåna lägenheten så länge man ser detta i relation till priset eller på villkoren för dessa lån.

Som nyss antyddes har man, beträffande bostadsrätter, i olika sammanhang uttalat farhågor för att en förening skulle fungera dåligt om alltför många lägenheter bebos av andra än bostadsrättshavaren (se t.ex. prop. 1990/91:92 s. 117). Tanken med ägarlägenheter är som sagts att föreningsliv, gemensamma utrymmen o.d. skall vara mer begränsade. Som redan konstaterats finns därför skäl för en generös inställning till uthyrningsrätten. Men när det gäller flerfamiljshus är gemenskap i viss mån ofrånkomlig. Det talar för begränsningar.

Däremot kan vi inte se den risk som ibland hävdats för att en uthyrningsrätt skulle inverka negativt på kollektivets möjligheter att kräva in ekonomiska tillskott från lägenhetsägarna. En ägare som hyr ut är ju fortfarande ägare och har kvar de ekonomiska skyldigheter gentemot kollektivet som kan följa med ägandet.

Vi återkommer till den slutliga bedömningen av om några begränsningar av uthyrningsrätten över huvud taget bör finnas eller bör kunna ställas upp. Men redan här kan konstateras att vi anser att just hänsynen till kollektivet inte i sig utgör skäl för obligatoriska begränsningar i författning. Enligt vår uppfattning kan man i så fall överlämna åt delägarna att bedöma om de anser att begränsningar bör finnas.

Det som talar för i lag föreskrivna begränsningar är närmast om man bedömer att uthyrningen annars skulle bli väldigt omfattande och inte anser detta önskvärt. I samband med kritik mot ägarlägenheter har talats om risken för att lägenheterna används som investeringsobjekt, att man får en marknad med oprofessionella hyresvärdar osv., se avsnitt 4.7.4.

Hur utbredd uthyrningen kan bli är svårt att bedöma på förhand. Såvitt vi har kunnat förstå varierar detta i olika länder där det finns ägarlägenheter. Det förefaller också som om olika förklaringar finns till den uthyrning som förekommer. I det sammanhanget bör framhållas att vi vad gäller förklaringar, till förhållandena i t.ex. Danmark och Norge, har varit hänvisade till bedömningar från sakkunniga på området.

I Danmark är, enligt statistik, en större del av beståndet som är uppfört efter 1989 uthyrt. Den förklaring som vi har fått till detta är att man "för säkerhets skull" har delat upp byggnader i ägarlägenheter som egentligen var avsedda som hyreslägenheter för den händelse ägarlägenheter skulle förbjudas. Merparten av dessa lägenheter finns därför i hus som är föremål för uthyrningverksamhet av näringsidkare. Men vad gäller beståndet i övrigt är uthyrningsfrekvensen väsentligt lägre. Totalt sett är drygt en tredjedel av beståndet uthyrt.

I vissa delar av Norge har tidigare funnits en reglerad hyresmarknad. Den är under avveckling och har ett mycket begränsat tillämpningsområde (Wyller, Christian FR, Boligrett, 4 uppl., 2000, s. 229 f.). De uppgifter vi har fått från Oslo tyder på att det förekommer en uthyrning av viss omfattning. Upplysningarna från Trondheim tyder på att uthyrningen där inte var särskilt omfattande under den tid hyresmarknaden var reglerad.

Vi har inom ramen för vår utredning inte kunnat göra några egna undersökningar av hur hyresgäster i ägarlägenheter i t.ex. Norge och Danmark ser på sin situation. De uppgifter vi har fått från Danmark och Norge är övergripande men innebär att man inte uppfattar några större problem för hyresgästernas del.

Men förhållandena varierar alltså i olika länder och det torde bero på sådant som vilka andra boendeformer som finns, vad som gäller för dessa osv. Vi tror därför inte att man alltför mycket kan snegla på utlandet när det gäller hur det skulle bli i Sverige, utan man får se till förhållandena i Sverige.

En omständighet som talar mot en alltför utbredd uthyrning är att hyresmarknaden i Sverige är reglerad. För bostadslägenheter gäller den s.k. bruksvärdesprincipen, 12 kap. 55 § JB. Vi har inte för avsikt att föreslå undantag från den regleringen för uthyrning av ägarlägenheter, se nästa avsnitt. Det innebär att lägenhetsägaren inte på samma sätt har möjlighet att tjäna pengar på uthyrning som om hyresmarknaden hade varit fri.

Men framför allt anser vi att vårt förslag i i avsnitt 6.2.2 att ägarlägenheter skall kunna bildas endast i samband med nyproduktion innebär att man bör avvakta med obligatoriska begränsningar av uthyrningsrätten. Begränsningen till nyproduktion innebär att någon explosionsartad övergång till ägarlägenheter inte kan ske. Det kommer inte vara möjligt att omvandla befintliga hyresrätter till ägarlägenheter så att hyresgästerna plötsligt finner att de är hyresgäster i en ägarlägenhet. Och det är endast beträffande ägarlägenheter som en ny uthyrningsmarknad över huvud taget skulle kunna uppstå. Begränsningarna för andrahandsupplåtelse av bostadsrätter och hyresrätter påverkas ju inte. Det är därför det enligt vår mening bör vara möjligt att avvakta och att införa begränsningar först om man ser tendenser till missförhållanden.

Det bör framhållas att, om man skulle komma till en annan slutsats och önskar begränsningar, vi inte kan se några lagtekniska svårigheter med att ställa upp sådana. Det gäller inte minst mot bakgrund av vårt förslag att en ägarlägenhetsförening alltid skall finnas. Därmed finns ett lämpligt organ om man anser att saken skall prövas av de boende. Och när det gäller kriterierna kan man snegla på t.ex. reglerna för bostadsrätter. Men vi anser alltså att obligatoriska begränsningar inte bör ställas upp.

Bör då ägarna ges rätt att träffa överenskommelse om att begränsa rätten till uthyrning? Inför den diskussionen bör först något sägas om vilken reglering som behövs, om man anser att lägenhetsägarna bör kunna träffa denna typ av överenskommelser.

Utformningen av eventuella begränsningar i rätten att hyra ut

I rätt stor utsträckning är det samma frågor som dyker upp här som om lägenhetsägarna, vilket diskuterades i det föregående kapitlet, skulle ges möjlighet att komma överens om inskränkningar i överlåtelseätten.

En primär fråga är även här hur begränsningar skall kunna bestämmas. Av samma skäl som angavs när begränsningar i överlåtelseätten diskuterades torde det lämpliga vara att sådana begränsningar i uthyrningsrätten som ägarkollektivet kommit överens om skall anges i ägarlägenhetsföreningens stadgar.

Även här finns skäl att förebygga diskriminerande villkor. Man kan då tänka sig en lösning att begränsningar som inte är sakligt grundade skulle kunna åsidosättas. En variant som är något enklare men samtidigt mer ”fyrkantig” är att i författning ange vilka begränsningar som ägarna har möjlighet att besluta om. Ägarna skulle således ha att välja mellan inga begränsningar alls eller några av lagstiftaren anvisade alternativ.

Vidare måste bestämmas om ägarna måste vara eniga eller inte för att begränsningar skall gälla.

Om begränsningar gäller, måste någon instans pröva huruvida en tänkt uthyrning skall tillåtas eller inte. Det hänger samman med frågan om regleringen skall vara sådan att godkännande skall kunna krävas på förhand eller om man i efterhand skall kunna underkänna en uthyrning. Att låta övriga lägenhetsägare i efterhand underkänna en uthyrning framstår som mindre lämpligt. Det skulle ju innebära att hyresgästen redan har flyttat in när prövningen skall göras. Oavsett när prövningen skall ske, förefaller det svårt att lägga beslutanderätten direkt på lägenhetsägarna. Att uthyraren skulle vara tvungen att inhämta allas godkännande skulle vara mycket opraktiskt.

Slutligen måste ställning tas till vad som skall gälla om tillstånd till uthyrning inte meddelas. Skall en missnöjd ägare kunna begära omprövning av denna fråga? I det sammanhanget uppstår också frågan om en sådan prövning skall göras av allmän domstol eller av t.ex. hyresnämnd.

Lägenhetsägarna skall inte kunna begränsa uthyrningsrätten

Vilka skäl finns då för att införa en särskild reglering som möjliggör beslut om inskränkningar i uthyrningsrätten? Som angavs när inskränkningar i överlåtelseätten diskuterades i det föregående kapitlet kan konstateras att risken för störningar i boendet är större i ett flerfamiljshus än i en villa. Vid överlåtelse gäller det risken för en störande, ny lägenhetsägare. Här gäller det risken för en störande hyresgäst. Även i förevarande sammanhang bör frågan ställas om risken för störningar bör leda till att hyresgäster redan på förhand bör kunna underkännas. Enligt vår uppfattning finns visst fog för tanken att man mer bör diskutera i termer om vilka möjligheter som skall finnas att eliminera stör-

ningar som redan har uppträtt än att kollektivet skall ges rätt att göra en förhandsbedömning.

Lägenhetsägarna skulle kunna ha ett intresse av att de som äger lägenheterna också verkligen bor i dem. Det argumentet skulle närmast leda till en rätt för kollektivet att helt förbjuda uthyrning. En sådan ingripande inskränkning skulle rimligen kräva, i vart fall i det närmaste, full enighet. Den handlingsfrihet man i förstone ser för lägenhetsägarna blir diskutabel. Nya förvärvare som inte önskar denna begränsning blir bundna och har i praktiken ingen möjlighet att åstadkomma någon förändring. Vidare bygger ägarlägenheter på en mer individualiserad tanke. Tankarna om kollektivets intressen av vem som bor i lägenheten hör därför mer hemma i t.ex. bostadsrättsföreningar där sådana regler också finns. Föreningen har där möjlighet att neka om uthyrningen blir alltför omfattande.

En möjlighet för ägarna att träffa överenskommelse om inskränkningar ger – på samma sätt som inskränkningar i överlåtbarheten – ett rätt omfattande regelverk. Även här behövs regler om bl.a. i vilken form överenskommelsen skall kunna träffas, majoritetskrav, möjliga villkor, systemet för prövning osv.

Även om en del skäl talar för att ge en öppning för möjlighet att begränsa uthyrningsrätten anser vi att skälen mot väger tyngre. Vi förordar därför ett system där man beträffande uthyrningsrätten, och i enlighet med vårt ställningstagande beträffande överlåtelseätten, ansluter till vad som gäller för annan fast egendom. Vi föreslår således inga regler om inskränkningar i uthyrningsrätten.

Begränsningar i rätten att inrymma utomstående skall inte finnas

Som redogjordes för i bakgrundsavsnittet finns vissa – om än inte särskilt omfattande – begränsningar för hyresgäster och bostadsrättshavare i rätten att inrymma utomstående i lägenheten, s.k. partiell sublokation.

Någon motsvarighet till sådana regler anser vi inte bör finnas för ägarlägenheter. Vi föreslår inga inskränkningar i uthyrningsrätten. Det är särskilt mot den bakgrunden som vi inte ser något skäl för att inskränka rätten att inrymma utomstående.

9.2 Uthyrningsregler

Både vanlig hyra och andrahandsupplåtelse regleras av 12 kap. JB. Men i vissa delar gäller olika regler för de två upplåtelseformerna. Vidare finns en del särskilda regler för situationen att ett avtal om hyra av

en bostadslägenhet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus. Mot denna bakgrund finns skäl att diskutera vilka regler som bör gälla när en ägare av en ägarlägenhet hyr ut sin lägenhet.

9.2.1 Bakgrund

I det följande tas upp de viktigare skillnader som finns mellan å ena sidan ett ”vanligt” hyresavtal och å andra sidan andrahandsupplåtelse respektive hyra av lägenhet i en- eller tvåfamiljshus.

Den som hyr en bostadslägenhet har enligt huvudregeln rätt till förlängning av avtalet, 12 kap. 46 § första stycket JB. Det kallas *direkt besittningsskydd*.

Besittningsskyddsreglerna gäller dock, enligt 12 kap. 45 § JB, över huvud taget inte för vissa upplåtelser av bostadslägenheter. Bl.a. gäller de inte för andrahandsupplåtelser förrän hyresförhållandet har varat i två år (dock finns ett förslag att undantaget inte skall gälla vid s.k. blockuthyrning, se prop. 2001/02:42 s. 35 ff.). Inte heller gäller de om lägenheten som upplåts är en *del* av upplåtarens egen bostad.

Vidare gäller att besittningsskyddet är svagare än annars, om lägenheten finns i ett en- eller tvåfamiljshus och det inte är en ”professionell” hyresvärd, 12 kap. 46 § första stycket 6 JB. Då får besittningsskyddet vika om den som har hyrt ut har ”sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta”. Samma försvagning av besittningsskyddet gäller om det är en bostadsrättshavare som hyr ut sin bostadsrättslägenhet.

Normalt sett har en hyresgäst möjlighet att mot hyresvärdens vilja använda sin lägenhet för ett *byte*, 12 kap. 35 § JB. Hyresnämndens tillstånd krävs dock. Men reglerna om byte gäller, enligt paragrafens andra stycke, över huvud taget inte för andrahandshyresgäster och för lägenheter i en- eller tvåfamiljshus.

Hyresvärden har enligt huvudregeln en underhållsskyldighet som beträffande bostadslägenheter dessutom innebär att tapetsering o.d. skall göras med vissa tidsmellanrum, 12 kap. 15 § JB. Denna skyldighet kan avtalas bort om hyresavtalet avser ett enfamiljshus. En hyresgäst har vanligen en rätt att måla om o.d., 12 kap. 24 a § JB. Vissa undantag gäller dock när det är fråga om enfamiljshus eller andrahandsupplåtelse av bostadsrätt.

Hyresgäster har numera rätt till inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. Det gäller dock inte bl.a. om hyresgästen hyr en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus, 12 kap. 18 g § JB. Slutligen behöver beloppet avseende vissa kostnader, bl.a. kostnader för ström och vatten,

inte anges i hyresavtalet när avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus, 12 kap. 19 § JB.

9.2.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Hyreslagens regler om förstahandsförhållanden skall gälla när en ägare av en ägarlägenhet hyr ut sin lägenhet.

Reglerna för en- eller tvåfamiljshus i 12 kap. JB skall gälla när ett hyresavtal avser en ägarlägenhet.

Terminologin

Inledningsvis kan frågan ställas om det egentligen är mest korrekt att anse det som vanlig hyra när ägaren upplåter sin ägarlägenhet. Eller kan skäl finnas för att tala om andrahandsupplåtelse? Om man ser till andrahandsupplåtelse i snäv bemärkelse borde kanske den termen användas endast när samma typ av rättighet upplåts i andra hand. Exempelvis är termen korrekt när hyresgästen hyr ut sin hyresrätt.

Men andrahandsupplåtelse används också i bostadsrättslagen för situationen att bostadsrättshavaren hyr ut sin bostadsrätt. Den terminologin kan diskuteras. Bostadsrättshavaren har en evig nyttjanderätt som ligger rätt nära äganderätt. Hyresrätt är däremot en tidsbegränsad rätt. Och i 12 kap. JB används inte någon enhetlig terminologi för situationen att bostadsrättshavaren hyr ut. I 12 kap. 45 § JB första stycket 1 talas om "upplåtelse i andra hand". Bestämmelsen är tillämplig på det fallet att bostadsrättshavaren hyr ut. I 12 kap. 46 § JB använder man lokutionen "avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt" för den aktuella situationen.

Vi har tagit ställning för att en lägenhetsägare skall ha en direkt äganderätt och att en ägarlägenhet skall utgöra en egen fastighet. Det ligger då också närmast till hands att tala om hyra. Situationen är mer lik den att en villaägare hyr ut sitt hus än att bostadsrättshavaren hyr ut sin lägenhet. Det är slutligen så att reglerna i 12 kap. JB om hyra blir tillämpliga om inga särskilda bestämmelser införs.

Ägarlägenheter bör jämföras med en- och tvåfamiljshus

Trots det sagda bör frågan ställas om bestämmelserna om andrahandsupplåtelse bör göras tillämpliga när ägaren hyr ut sin lägenhet.

Redovisningen i avsnitt 9.2.1 visar att i stort sett samma avvikelser gäller för upplåtelser i en- eller tvåfamiljshus som för upplåtelser i andra hand. Den uthyrning vi talar om här kommer typiskt sett avse situationen att den som äger en enda ägarlägenhet hyr ut denna. Det rör sig om ett hyresförhållande i första hand. Enligt vår uppfattning bör man därför inte göra reglerna för andrahandsupplåtelse tillämpliga. I stället bör sedvanliga hyresregler gälla. Och de fall då hyresavtalet avser en ägarlägenhet bör jämföras med hyresavtal avseende en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus.

Vi föreslår därför att reglerna i 12 kap. JB om hyresavtal avseende en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus skall gälla också när ett hyresavtal avser en ägarlägenhet. För det sagda gäller dock en reservation. Vid andrahandsupplåtelse gäller ett särskilt undantag från besittningsskyddet. Närmare bör övervägas om just det undantaget bör göras tillämpligt också vid uthyrning i första hand av en ägarlägenhet.

Särskilt om besittningsskyddet

Det finns en betydelsefull avvikelse mellan uthyrning av en lägenhet i en- eller tvåfamiljshus och andrahandsupplåtelse. Besittningsskyddet för den som hyr i ett en- eller tvåfamiljshus kan i och för sig vara svagare än annars, 12 kap. 46 § första stycket 6 JB. Ingår uthyrningen inte i en affärsmässigt driven uthyrningsverksamhet, har hyresgästen nämligen inte rätt till förlängning av avtalet om upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta. Men vid andrahandsupplåtelse saknas besittningsskydd helt under de två första åren. Här bortses från det föreslagna undantaget vid blockuthyrning, se avsnitt 9.2.1. Finns det skäl att göra tvåårsregeln tillämplig även vid uthyrning av en ägarlägenhet?

Bakgrunden till bestämmelsen som infördes år 1993 var följande (prop. 1992/93:115 s. 27). Enligt 12 kap. 45 § andra stycket JB kan parter i hyresavtal avtala bort besittningsskyddet. Men avståendet skall också godkännas av hyresnämnden för att vara gällande. Antalet ärenden om godkännande var stort vid hyresnämnderna. Man ville därför minska tillströmningen. Efter att ha förkastat ett par andra alternativ stannade man för att slopa besittningsskyddet vid kortvariga andrahandsupplåtelser. En stor andel av ärendena om godkännande gällde nämligen andrahandsupplåtelser.

Anledningen till att undantaget gäller vid andrahandsupplåtelse men inte vid uthyrning av en- eller tvåfamiljshus har således inget att göra med överväganden om upplåtelseernas natur eller liknande. Skillnaden

beror på att ärendena om andrahandsupplåtelse var betungande för hyresnämnderna.

Som vi angav i avsnitt 9.1.2 är vår bedömning att antalet uthyrningar i absoluta tal inte från början kommer att bli särskilt stort. Skälet till det är alltså att vi föreslår att ägarlägenheter skall kunna bildas endast i samband med nyproduktion. Man får därför tänka sig att beståndet av ägarlägenheter kommer att växa fram efterhand, om ägarlägenheter tillåts. Det finns därför inte skäl att befara att hyresnämndernas arbetsbelastning initialt kan bli särskilt stor.

Trots allt innebär regleringen för andrahandsupplåtelse också en viss ytterligare uttunning av besittningsskyddet. Eftersom det har uttalats farhågor med uthyrningen ägarlägenheter ser vi det som en fördel att man i ett inledningsskede kräver hyresnämndens godkännande för att hyresgästen skall sakna besittningsskydd. Härigenom får man en viss kontroll över utvecklingen.

Hyrsvillkoren i övrigt

Även i övrigt anser vi att en hyresgäst i en ägarlägenhet – genom att sedvanliga bestämmelser för hyresförhållanden blir tillämpliga – får ett tillräckligt, och jämfört med andra hyresgäster likvärdigt, skydd. Vi kan inte se att det faktum att det rör sig om en ägarlägenhet därvid gör någon skillnad. Det är ju samma regler som gäller när en villaägare, hyresgäst eller bostadsrättshavare hyr ut sin bostad.

Genom de sedvanliga bestämmelserna för hyresförhållanden har hyresvärden, i det här fallet lägenhetsägaren, möjlighet att ingripa mot en hyresgäst som stör. Den ger däremot inte andra lägenhetsägare någon sådan rätt. Vilka möjligheter dessa bör ha diskuterar vi i avsnitt 10.2.4.

10 Förhållandet mellan grannar

Om man jämför fast egendom och bostadsrätter gäller olika regler för förhållandet mellan grannar samt mellan den enskilde och föreningen när en sådan förekommer. Frågan är därför om de befintliga reglerna för fast egendom tillsammans med de föreslagna reglerna för tredimensionell fastighetsindelning är lämpliga och tillräckliga eller om andra bestämmelser bör införas. Vi tar i detta kapitel upp de frågeställningar om förhållandet mellan grannar o.d. där behovet av särskilda regler enligt vår mening bör närmare diskuteras.

10.1 Bakgrund

10.1.1 Fast egendom

Gällande rätt

I 3 kap. JB finns regler om rättsförhållandet mellan grannar som äger fast egendom. En allmän förhållningsregel om skälig hänsyn till omgivningen finns i 3 kap. 1 § JB. Den som inte tar sådan hänsyn kan bli skadeståndsskyldig. Men det är inte något som regleras i jordabalken. Skadeståndsfrågan får bedömas utifrån allmänna skadeståndsrättsliga regler.

Nästa paragraf i 3 kap. JB handlar i stället om hur grannarna skall agera om en rot eller gren tränger in på bredvidliggande fastighet. Grävning och liknande arbeten regleras i de två följande lagrummen, 3 kap. 3 och 5 §§ JB.

Bestämmelser finns i 3 kap. 7 § JB för det fallet en byggnad eller annan anläggning har uppförts så att den skjuter in på angränsande mark. Bl.a. är den berättigad till ersättning som äger marken där intrånget sker.

I övrigt kan nämnas att regler om mer omfattande och varaktiga störningar, t.ex. immissioner och vattenföroreningar, finns i miljöbalken. I 32 kap. miljöbalken finns därvid också bestämmelser om skadestånd. Det kan bli aktuellt bl.a. vid luftföroreningar, buller eller skakningar orsakade av verksamhet som bedrivs på en fastighet.

Vidare finns bestämmelser i bostadsförvaltningslagen (1977:792) om att en fastighet kan ställas under särskild förvaltning eller till och med inlösas. Det sagda är möjligt bl.a. om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta åtgärder för att bevara sundhet, ordning eller skick inom fastigheten.

Tredimensionell fastighetsindelning

Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog i sitt betänkande Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) nya regler inom grannelagsrätten. Utredningen föreslog nya regler om byggnadsarbete, skadestånd och åtgärdsföreläggande. Reglerna, ansåg utredningen, behövs eftersom den tredimensionella fastighetsindelningen leder till att fastigheter i vissa fall blir beroende av andra fastigheter på ett mer påtagligt sätt än vad man tidigare har haft anledning att räkna med (betänkandet s. 175).

De föreslagna reglerna innebär att bestämmelserna om grävning och liknande arbeten utsträcks till att gälla även *byggnadsarbete*. Utredningen föreslog också bestämmelser om tillträdesrätt samt vissa justeringar av bestämmelserna om vem som vid sådana arbeten skall bekosta skyddsåtgärder på angränsande fastigheter.

Utredningen föreslog även en särskild bestämmelse om *skadestånd*. En fastighetsägare som underlåter att vårda sin del av en byggnad eller någon annan anläggning skall ersätta skada som till följd av underlåtenheten uppkommer på någon annan del av anläggningen.

Skadeståndsregeln ansåg utredningen dock inte vara tillräcklig för att garantera en anläggningsfastighets bestånd (betänkandet s. 178 f.). Om en ägare trots skadeståndsregeln inte vårdar sin del av en byggnad eller liknande kan, enligt utredningen, stora skador uppkomma på andra delar av byggnaden. Utredningen föreslog därför att *åtgärdsföreläggande* skall kunna meddelas. Detta skall kunna ske om det till följd av brist i underhållet av eller skada på en del av en anläggning föreligger risk för att en betydande skada skall uppkomma på någon annan del av anläggningen. Föreläggande skall riktas mot samfällighetsföreningen, om det är denna som förvaltar den bristfälliga delen.

10.1.2 Bostadsrätter

Det finns särskilda bestämmelser om hur en bostadsrättshavare får använda sin lägenhet. Utgångspunkten är att lägenheten inte får användas för något annat ändamål än det avsedda, 7 kap. 6 § BRL. Bostadsrätts-

havaren får inte göra någon väsentlig förändring av lägenheten utan tillstånd av styrelsen eller stöd i stadgarna, 7 kap. 7 § BRL. Bostadsrättshavaren är skyldig att när han använder lägenheten iakttä allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset, 7 kap. 9 § BRL.

I 7 kap. 4 och 12 §§ BRL finns en fördelning av underhållsansvaret. Huvudprincipen är att föreningen svarar för gemensam egendom medan bostadsrättshavaren svarar för den egna lägenheten. Sedan finns vissa undantag, bl.a. att bostadsrättshavaren inte svarar för vissa stamledningar trots att de finns i lägenheten.

Den som bryter mot bestämmelserna i 7 kap. 6 eller 9 §§ eller vanvårdar sin lägenhet riskerar att nyttjanderätten *förverkas*, 7 kap. 18 § BRL. Den som förändrar lägenheten mer än han har rätt till kan också åläggas att *återställa* lägenheten. Stöd för detta finns inte i författning men i förarbetena till 1971 års BRL (prop. 1971:12 s. 125). Föreningen har rätt till *skadestånd*, om den säger upp bostadsrättshavaren till avflyttning, 7 kap. 25 § BRL.

Bostadsrättsföreningen har rätt till tillträde till bostadsrättslägenheterna bl.a. för att kunna utföra nödvändiga reparationer, 7 kap. 13 § BRL.

Bostadsrättsutredningen föreslog i sitt slutbetänkande Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2) vissa ändringar av de aktuella reglerna. Utredningen föreslog att rätten att förändra lägenheten skulle vidgas något. Vidare föreslog den att ordningsreglerna i 7 kap. 9 § BRL skall kompletteras med motsvarigheter till de särskilda bestämmelser om störningar i boendet som finns för hyresförhållanden.

10.2 Överväganden och förslag

10.2.1 Allmänna synpunkter

Vårt förslag: Bestämmelserna i 3 kap. JB om byggnadsarbeten, grävning och liknande arbeten skall med de justeringar som Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog gälla även för ägarlägenheter.

Vår bedömning: Skäl för ändring i de mer grundläggande reglerna på området – dvs. bestämmelserna i miljöbalken, bostadsförvaltningslagen o.d. – finns inte.

Motsvarigheter till bestämmelserna för bostadsrätter om användning av lägenheten endast för vissa ändamål och om förändring av lägenheten behövs inte.

Vi tog i avsnitt 6.1.2 ställning för att en ägarlägenhet skall utgöra en fastighet. Det innebär att, om inga särskilda regler införs, bestämmelserna för annan fast egendom blir gällande även för ägarlägenheter. Beträffande de här aktuella frågorna gäller med andra ord därvid bl.a. de i det föregående avsnittet omnämnda bestämmelserna i miljöbalken. Vidare gäller för de grannerättsliga frågorna 3 kap. JB och allmänna skadeståndsrättsliga regler.

Vi har föreslagit att man skall undanröja de hinder som finns i förslaget till reglering för tredimensionell fastighetsindelning mot att genom sådan fastighetsbildning bilda ägarlägenheter. Det innebär att även de nyssnämnda föreslagna bestämmelserna om byggnadsarbete, skadestånd och åtgärdsföreläggande utan särskilda bestämmelser blir tillämpliga på ägarlägenheter, givetvis under förutsättning att utredningsförslaget leder till lagstiftning.

Vi ser det också som en naturlig utgångspunkt att dessa regler skall gälla för ägarlägenheter. Det som här skall diskuteras är framför allt om ett införande av ägarlägenheter medför att dessa regler blir otillräckliga eller av något annat skäl inte är tillräckliga eller lämpliga.

Varför kan kompletterande regler över huvud taget vara aktuella? Tanken är att ägarlägenheterna skall finnas i ett flerbostadshus. Det är en skillnad jämfört med en sedvanlig villa. Boendet ger en annan närhet. Vidare är tanken att flera ägarlägenheter skall finnas i anslutning till varandra. Detta är en skillnad jämfört med utgångspunkterna för förslaget till tredimensionell fastighetsbildning. En fastighet skall, enligt det förslaget, inte kunna avse en enskild lägenhet för boende. Boende i hyres- eller bostadsrättslägenhet skall däremot kunna komma ifråga. Men det lär ju då bli i sammanhållna enheter. Förhållandet mellan de boende kommer därvid att regleras av 12 kap. JB respektive bostadsrättslagen.

Inledningsvis bör vidare slås fast att vi inte ser skäl för att införa särskilda regler i förhållandet ägarlägenheterna gentemot andra fastigheter i en tredimensionellt fastighetsindelad byggnad. Enligt förslaget om tredimensionell fastighetsindelning är det möjligt att en byggnad innehåller flera fastigheter för olika ändamål, t.ex. garage under marken, affärslokaler på bottenplan och ovanpå detta en eller flera fastigheter för boende. När det gäller boende måste det i och för sig röra sig om flera lägenheter för boende i någon redan befintlig form, med andra ord främst hyresrätter eller bostadsrätter. Men i det lagstiftningsärendet har man anledning att ta ställning till om särskilda regler behövs med tanke på att en enhet för boende kan finnas i anslutning till t.ex. affärer. Det finns därför inte skäl för oss att gå in på de frågorna här.

Med andra ord är det som vi anser att man bör diskutera knutet till relationen mellan olika ägare av ägarlägenheter. Redan här kan därför

konstateras att vi inte ser skäl för ändringar i de mer grundläggande reglerna. Härmed avses de tidigare uppmärksammade reglerna i miljöbalken, bostadsförvaltningslagen och liknande. Detsamma gäller för reglerna om byggnadsarbete, grävning och liknande arbeten som finns i 3 kap. JB respektive föreslogs av Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande. Enligt vår bedömning förändras läget i förhållande till dessa bestämmelser inte av att man inför ägarlägenheter. Exempelvis kan vi inte – om man ser ägarlägenheterna som en enhet – se någon skillnad därför att de boende äger sina lägenheter i stället för att inneha dem med bostadsrätt.

Redan här kan vidare konstateras att vi inte anser motsvarigheter nödvändiga till bestämmelserna för bostadsrätter om användning av lägenheten endast för vissa ändamål och om förändring av lägenheten, se avsnitt 10.1.2. Det beror på den grundläggande konstruktion vi har valt där ägarlägenheten utgör en självständig fastighet. Därmed anser vi att den reglering som i dessa avseenden redan finns i fråga om användningen är tillräcklig. Exempelvis styrs möjligheterna att göra ändringar av sådant som bygglovsreglerna.

Närmast diskuterar vi situationen att ägaren vanvårdar sin lägenhet. Därefter tar vi upp situationen att ägaren stör de andra och sedan att en hyresgäst stör. I ett sista avsnitt tar vi upp ägarlägenhetsföreningens rätt till tillträde till en ägarlägenhet.

10.2.2 Vanvård av lägenheten

Vårt förslag: De särskilda bestämmelser om skadestånd och åtgärdsföreläggande vid vanvård som Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog skall gälla även i förhållandet mellan ägarlägenheter. Rättar sig lägenhetsägaren inte efter ett åtgärdsföreläggande, skall domstol kunna ge sökanden tillåtelse att åtgärda bristen. Domstolen skall därvid fastställa den beräknade kostnaden för åtgärden.

Sökandens fordran skall vara förenad med legal panträtt. Betalar ägaren inte fordringen skall lägenheten således kunna säljas exekutivt.

Skadestånd

Den av Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslagna bestämmelsen om skadestånd (3 kap. 7 § JB lagförslaget i be-

tänkandet) innebär alltså att den som underlåter att vårda sin del av en anläggning skall ersätta en skada som till följd av underlåtenheten uppkommer på en annan del av anläggningen. Den bestämmelsen utgör enligt vår bedömning närmast ett förtydligande av vad som redan följer av skadeståndslagens (1972:207) regler. Fastighetsägaren har av oaktsamhet vållat en sakskada och blir då ansvarig för detta.

Preciseringen innebär att en klarare reglering ges än vad som finns för bostadsrätter. Bestämmelserna i 7 kap. 12 § BRL handlar nämligen om fördelningen av underhållsansvaret mellan föreningen och bostadsrättshavaren. De reglerar däremot inte det skadeståndsrättsliga förhållandet mellan två bostadsrättshavare. Exempelvis säger paragrafen inget om vad som gäller för situationen att en trasig diskmaskin orsakar vattenskador i en annan lägenhet. Sådana tvister mellan bostadsrättshavare torde få regleras med hjälp av skadeståndslagen (jfr SOU 2000:2 s. 159).

Enligt vår mening finns mot denna bakgrund inte behov av någon ytterligare, särskild skadeståndsrättslig reglering. Däremot bör alltså den av Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslagna skadeståndsregeln vara tillämplig även i förhållandet mellan ägarlägenheter.

Åtgärdsföreläggande

Skadeståndsregler är dock förhållandevis trubbiga instrument och kan inte anses tillräckliga för att alltid förhindra att allvarliga skador uppstår, om en ägare missköter sin lägenhet. Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog därför också bestämmelser om åtgärdsföreläggande (3 kap. 5 och 6 §§ JB lagförslaget i betänkandet).

Regleringen innebär i korthet följande. Grundläggande är att det skall finnas risk för betydande skada. I det läget kan den vilkens egendom löper risk att skadas ansöka om åtgärdsföreläggande. Föreläggnandet får förenas med vite. En tid skall bestämmas inom vilken åtgärdena skall ha utförts. Utförs inte åtgärdena, kan sökanden tillåtas åtgärda bristen. Denne är då berättigad till ersättning av fastighetsägaren. I brådskande fall kan sökanden få rätt att åtgärda bristen direkt, om det kan antas att den försumlige fastighetsägaren inte skulle rätta sig efter ett föreläggande.

Beträffande *betydande skada* anförde utredningen följande (betänkandet s. 201).

Med betydande skada avses såväl skador av stor fysisk omfattning som skador med stora ekonomiska konsekvenser. Allmänt kan sägas

att åtgärdsföreläggande inte bör meddelas om de åtgärder som föreläggandet föreskriver inte står i rimlig proportion till de skador man vill undvika.

Uttalandena om stor omfattning och stora ekonomiska konsekvenser skulle kunna uppfattas i absoluta tal. Jämför man med skador som kan orsakas i kommersiella anläggningar skulle därmed åtgärdsföreläggande aldrig kunna bli aktuellt avseende en ägarlägenhet bestående av ett rum och kök, även om risk finns för att lägenheten blir totalförstörd.

Men enligt vår uppfattning bör man inte uppfatta det återgivna uttalandet på det sättet. Omfattningen och konsekvenserna bör ses i relation till den angränsande fastighetens värde. Och sedan får på sätt som utredningen förordade en bedömning göras om de behövliga åtgärderna står i rimlig proportion till de potentiella skadorna.

Vi anser således att reglerna om åtgärdsföreläggande bör vara tillämpliga även på ägarlägenheter. Vår bedömning är att man härigenom får en både verksam och väl avvägd möjlighet att ingripa mot de mer allvarliga fallen där ägaren inte sköter sin lägenhet.

Det bör tilläggas att åtgärdsföreläggande enligt utredningsförslaget skall kunna meddelas inte bara om skaderisken beror på en kontinuerlig brist i underhållet utan även om den beror på en akut skada som inte har åtgärdats på rätt sätt (betänkandet s. 178). Man kan emellertid också tänka sig akuta situationer på det sättet att t.ex. en kran har sprungit läck medan lägenhetsägaren är borta. Denna typ av situationer tar vi upp i avsnitt 10.2.5.

Det som därmed återstår att ta ställning till här är om ytterligare bestämmelser behövs för det fall en lägenhetsägare vanvårdar eller på liknande sätt inte sköter sin ägarlägenhet.

Övergivna lägenheter

För hyresrätter finns särskilda regler om övergivna lägenheter. När det gäller bostadsrätter har diskuterats om skäl finns att, med hyresrätterna som förebild, införa bestämmelser om övergivna lägenheter. Något bör därför sägas i frågan även här.

En hyresvärd får, enligt 12 kap. 27 § första stycket JB, genast återta en lägenhet, om hyresgästen överger den. Därefter står det hyresvärden fritt att hyra ut lägenheten till någon annan. I paragrafens andra stycke finns vidare bestämmelser om att egendom som har lämnats kvar efter viss tid tillfaller hyresvärden.

Bostadsrättsutredningen tog i sitt slutbetänkande Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2) ställning för att sådana regler inte bör införas för

bostadsrätternas del (s. 243 f.). Utredningens resonemang gick i korthet ut på följande. En övergiven hyreslägenhet saknar värde för hyresgästen. För en bostadsrätt har en bostadsrättshavare betalat en insats och bostadsrätten kan vara pantsatt. Dessa förmögenhetsrättsliga relationer måste avslutas. Regleringen skulle vidare innebära att bostadsrättshavaren blev fri från skyldigheten att betala årsavgifter till föreningen. I praktiken skulle därför en reglering om övergivna lägenheter innebära att bostadsrättshavarens rätt att avsäga sig bostadsrätten – vilket enligt gällande rätt får ske först två år efter upplåtelsen – vidgades. Det är negativt från kreditsynpunkt.

Dessa resonemang har bärkraft också på ägarlägenheter. Man kan inte under några omständigheter skilja en lägenhetsägare från rätten till sin ägarlägenhet utan att värdet på lägenheten realiserats och influtna medel fördelas till fordringsägarna. Och ett eventuellt överskott måste tilldelas lägenhetsägaren. Vi instämmer också i bedömningen att en annan reglering skulle kunna inverka negativt på ägarlägenheter som kreditobjekt. Möjligheten enligt 2 kap. 11 § BRL för bostadsrättshavare att avsäga sig sin bostadsrätt när två år har förflutit från upplåtelsen har nämligen kritiserats i olika sammanhang främst från kreditgivarhåll. Man ser det – beträffande föreningens lån – som en inskränkning när det gäller möjligheterna att hålla gäldenären personligt betalningsansvarig, se avsnitt 4.8.2.

Sammanfattningsvis anser vi att bestämmelser om övergivna lägenheter liknande dem som finns för hyresrätt inte kan komma ifråga för ägarlägenheter.

Skiljande av lägenhetsägaren från lägenheten

Allvarlig vanvård av en ägarlägenhet kan både i Danmark och Norge få till följd att ägaren inte får bo kvar i lägenheten. Konstruktionen vad gäller påföljden vid vanvård är dock olika. I Danmark kan ägaren sägas upp till avflyttning. I Norge kan ägaren i stället tvingas att sälja sin eierseksjon. Gemensamt är att det är kollektivet som agerar i dessa frågor. Behövs denna typ av regler även för svenska ägarlägenheter?

Enligt vad vi har inhämtat har det under beredningen av lagstiftningsärendet om tredimensionell fastighetsindelning uppkommit tankar om att introducera en ny *legal panträtt*. Situationen är att ett åtgärdsföreläggande har riktats mot en ägare och denne inte har följt föreläggandet samt att domstolen då har tillåtit sökanden att åtgärda bristen. När domstolen tillåter detta skall domstolen även fastställa den beräknade kostnaden för åtgärden. Den fordran sökanden får gentemot den försumlige ägaren efter att ha vidtagit de aktuella åtgärderna skall vara

förenad med legal panträtt. Detta får till följd att lägenheten ytterst kan komma att säljas exekutivt om fordringen inte betalas. Och sökanden har således då förmånsrätt till betalning ur influtna medel.

Det finns andra tänkbara alternativ. I avsnitt 10.2.3 om störningar diskuterar vi t.ex. tvångsförvaltning och expropriation. Man skulle också kunna tänka sig institut liknande dem i Danmark och Norge. De innebär att en lägenhetsägare som vanvårdar sin lägenhet skulle kunna tvingas att flytta eller sälja lägenheten.

Genom förslagen om skadestånd och åtgärdsföreläggande finns möjligheter för andra lägenhetsägare att agera mot vanvård och det på ett sådant sätt att den lägenhetsägare som missköter sig har möjlighet att bo kvar. Denna typ av regler är tillräckliga, om ägaren rättar sig efter förelägganden som ställs ut o.d. Vi ser därmed inte skäl för ytterligare alternativ av den typen som t.ex. tvångsförvaltning.

Vad som återstår att ta ställning till är om en ägare som inte rättar sig efter förelägganden och liknande skall kunna skiljas från lägenheten. Ägarlägenheter skall innebära en direkt äganderätt. Det finns ingen möjlighet att skilja en villaägare från villan på de grunder som här är aktuella.

Å andra sidan finns en större risk för skador på angränsande lägenheter om en ägare allvarligt vanvårdar sin lägenhet jämfört med, framför allt traditionella fristående småhus, men även radhus o.d. Det finns vidare en gräns för i vilken utsträckning en ägare kan tillåtas att kränka de andras äganderätt. Allvarligare vanvård inverkar menligt på de andras boende och i takt med att tiden går får obehagen antas öka. Enligt vår bedömning bör därför en möjlighet finnas att, i de fall vanvården är allvarlig och framstötter inte har gett resultat, skilja ägaren från lägenheten.

Det kan konstateras att alternativet att tvinga ägaren att flytta samtidigt som denne har kvar äganderätten över huvud taget inte framstår som verkningfullt. Vid vanvård är det grundläggande problemet inte att ägaren bor i sin lägenhet utan hur han sköter den. Enbart en skyldighet att flytta förefaller inte lösa några problem i situationen att t.ex. ett åtgärdsföreläggande inte har gett resultat.

Vi anser därför att man bör använda sig av en legal panträtt av den typ som övervägs inom ramen för lagstiftningsärendet om tredimensionell fastighetsindelning. Vad som avses är alltså en ordning där lägenhetsägaren ytterst riskerar att få sin lägenhet tvångsvis försåld för att sökanden skall kunna få betalt för de kostnader som denne haft för att åtgärda brister.

Enligt vår uppfattning innebär en sådan ordning en rimlig avvägning mellan respekten för en stark äganderätt och de andra ägarnas intressen. En exekutiv försäljning förutsätter ju att åtgärdsföreläggande har

riktats mot den försumlige ägaren, att denne inte har rättat sig efter detta, att sökanden har fått domstols tillåtelse att utföra åtgärden och att ägaren inte betalar sökanden för åtgärdskostnaderna. Den vanvårdande har således fått flera möjligheter att vidta rättelse.

Lösningen innebär också att det är den eller de ägare vars lägenheter tar skada av vanvården som genom hela förfarandet har att agera. Det stämmer väl överens med tanken om ett mer individualiserat boende. Så långt möjligt bör lösningar väljas där den enskilde ägaren skall agera och inte ägarlägenhetsföreningen.

Eftersom det ligger på den enskilde att agera är det rimligt att denne ges en möjlighet att få tillbaka kostnader för reparationer. Legal pant rätt innebär ingen full garanti för detta men tillhör ändå en av de säkraste typerna av lösning i detta hänseende. Och om den åtgärdande lägenhetsägaren inte fick betalt för sina utlägg, skulle den vanvårdande ägaren eller dennes övriga borgenärer närmast göra en obehörig vinst. Förutsättningar finns också för att en reglering av den här typen får en viss preventiv effekt mot vanvård.

Riskerna för panthavarna anser vi får betraktas som begränsade. Ersättningsrätten avser ju åtgärder som typiskt sett har haft en positiv inverkan på pantobjektets värde. I sammanhanget bör nämnas att lösningen med legal panträtt förordades av kreditgivare vid remissbehandlingen av förslagen om tredimensionell fastighetsindelning i SOU 1996:87.

Huruvida den här aktuella legala panträtten kommer att ingå bland bestämmelserna till förslaget om tredimensionell fastighetsindelning är inte helt klart. Vi anser att denna reglering bör gälla för ägarlägenheter oavsett om den införs i det sammanhanget eller inte. Vi lägger därför fram förslag till en sådan reglering i förevarande betänkande.

10.2.3 Störningar i boendet

Vårt förslag: En lägenhetsägare skall kunna åläggas att flytta om omgivningen utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Normalt sett skall åläggandet förutsätta att ägaren har fått en tillsägelse från ägarlägenhetsföreningen och inte rättat sig efter denna samt att socialnämnden har underrättats. Detta krav skall dock inte gälla vid särskilt allvarliga störningar.

Ägarlägenheternas förhållande till andra anläggningar

De regler Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog inom grannelagsrätten tog sikte på byggnadsarbete och fysisk vård av en anläggningsfastighet. Däremot föreslog utredningen inte några särskilda regler om störningar och liknande. Ämnet diskuterades över huvud taget inte.

I minnet bör då hållas att det förslaget inte var inriktat på boende. Däremot medger det att enheter bildas där t.ex. hyresrätter eller bostadsrätter finns. Följden blir då att mellan enheter som t.ex. ett garage och ett köpcentrum gäller 3 kap. JB och vid vissa typer av immissioner miljöbalken. Dessa regler gäller också i förhållandet mellan t.ex. en bostadsrättsförening och andra fastighetsägare.

Enligt vår bedömning gör det därvid ingen skillnad om ägarlägenheter för boende införs. Dessa lägenheter kan bildas i ett hus som står direkt på marken och inte i anslutning till andra anläggningar. Ägarlägenheterna kan också bildas t.ex. överst på en anläggning med garage, köpcentrum m.m. Men ägarlägenheterna kommer att utgöra en sammanhållen enhet, se avsnitt 6.3.2. Därför kan vi inte se någon skillnad om denna enhet innehåller ägarlägenheter jämfört med om den innehåller bostadsrätter eller hyresrätter. Detta förhållande mellan boende och andra typer av anläggningar är, som konstaterades i avsnitt 10.2.1, föremål för prövning inom lagstiftningsärendet om tredimensionell fastighetsindelning. Mot bakgrund av det sagda anser vi inte att anledning finns att införa särskilda regler för ägarlägenheter i förhållande till lägenheter av annat slag.

Förhållandet mellan ägarlägenheter

Vi har tidigare föreslagit att det skall krävas minst tre lägenheter för att ägarlägenheter skall få bildas. Och de skall ligga i anslutning till varandra. De skall utgöra en sammanhållen enhet. Utformningen kommer säkert att variera och vi har ingen anledning att ställa upp begränsningar för detta. Tvärtom finns utvecklingsmöjligheter. Men med största sannolikhet kommer ägarlägenheter att konstrueras på ett sätt som är snarlikt bostadsrätts- och hyreslägenheter när det gäller närheten mellan lägenheterna o.d. och även beträffande den grundläggande konstruktionen.

Frågan måste därför ställas om det finns skäl för särskilda regler om ordning, störningar o.d. för förhållandet mellan olika lägenhetsägare. Som angavs i avsnitt 10.1.2 finns beträffande bostadsrätter särskilda ordningsregler. Och Bostadsrättsutredningen föreslog nya regler om

störningar i boendet (SOU 2000:2 s. 184 ff.). De föreslagna bestämmelserna om störningar är hämtade från den hyresrättsliga regleringen.

För de danska och norska varianterna av ägarlägenheter gäller att den som allvarligt stör kan, enkelt uttryckt, bli av med sin bostad. Det är samma regler som de om vanvård, se det föregående avsnittet. Påföljden i Danmark är att ägaren kan tvingas flytta. I Norge kan ägaren till och med åläggas att sälja sin lägenhet.

Utan att några särskilda regler införs, gäller givetvis de grundläggande bestämmelserna i 3 kap. JB, miljöbalken m.m. även mellan olika ägare av ägarlägenheter. Om man bortser från allvarliga immissioner o.d. och koncentrerar sig på andra störningar i boendet, torde grannens enda påtryckningsmedel enligt nu gällande rätt vara skadestånd. Med störningar i boendet avses då den typen av störningar som gällande regler för hyresrätter och de för bostadsrätter föreslagna avser. Det kan vara t.ex. musik på hög volym, vilt festande eller utagerande psykiskt störda människor.

Hur vanliga kan störningar förväntas bli?

En första fråga är givetvis hur vanligt det kan förväntas bli med den här typen av störningar. Att uttala sig om det på förhand är svårt. Enligt vår bedömning är dock erfarenheterna från bostadsrätter intressanta. Bostadsrättsutredningen diskuterade störningar i boendet med olika aktörer. Och i utredningen ingick de tre centrala bostadsrättsorganisationerna. Slutsatsen var att det förekommer problem med störningar i boendet också när det gäller bostadsrätter. Störande bostadsrättshavare är dock inte lika vanliga som störande hyresgäster. (Se Olika bostadsrättsfrågor [SOU 2000:2] s. 186.)

Särskilt bör nämnas att man i olika sammanhang har uppmärksammat att en vanlig typ av störningar i hyresrätter eller bostadsrätter härrör från psykiskt störda personer (se t.ex. betänkandet s. 188).

Enligt vår bedömning finns det inte skäl att räkna med några större avvikelser från bostadsrätter när det gäller störningar i ägarlägenheter. Man kan med andra ord i de följande resonemangen utgå från förhållanden för ägarlägenheter som ungefär motsvarar dem som råder beträffande bostadsrättslägenheter.

Olika alternativ

Utan särskilda regler är således *skadestånd* det vapen mot störningar som står till buds. Hur stora är då möjligheterna att få ut skadestånd för

störningar? Om man bortser från brottsliga handlingar är utgångspunkten enligt skadeståndslagen (1972:207) att det krävs en person- eller sakskada för att skadestånd skall kunna utgå. Urtyper för personskada är rent fysiska skador t.ex. ärrbildningar eller benbrott. Ett visst – på olika sätt begränsat – utrymme finns för psykiska skador. (Se t.ex. prop. 2000/01:68, SOU 1995:33 Ersättning för ideell skada vid personskada, s. 129 ff. samt Hellner m.fl., Skadeståndsrätt, 6 uppl., 2000, s. 97 f. och 379.)

Rätten att erhålla skadestånd vid störningar framstår med andra ord som klart begränsade. Ett alternativ är därför att införa en särskild skadeståndsregel. I litteraturen har lanserats t.ex. regeln att den som genom uppsåtligt eller oaktsamt handlande stör en annan fastighet i en och samma byggnad på ett sätt som orsakar men bör vara skyldig att utge ersättning (Brattström, Margareta, Läga – Lägenhet med äganderätt, 1999, s. 163).

En annan lösning är att öppna en möjlighet för domstol att förelägga den som stör att vid äventyr av *vite* upphöra med störningarna. Denna typ av ärenden skulle kunna handläggas vid antingen allmän domstol eller hyresnämnd.

I litteraturen har också uppmärksammats tvångsförvaltning. Tanken är då att på något sätt använda bestämmelserna i bostadsförvaltningslagen (1977:792). Lagen gäller fastigheter där det finns en bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut som sådan till annan. En sådan fastighet kan ställas under *särskild förvaltning*. Två former finns. Förvaltningsåläggande innebär att fastighetsägaren skall överlämna förvaltningen till en särskild förvaltare. Tvångsförvaltning heter det om i stället hyresnämnden beslutar att sätta fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare.

Hyresnämnden får besluta om särskild förvaltning, om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten, underlåter att vidta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten eller liknande. Enligt förarbetena tar bestämmelserna om åtgärder för att bevara sundhet, ordning och skick sikte på bl.a. att fastighetsägaren skall sköta tillförsel av värme, vatten och elström samt ombesörja trappstädning (prop. 1976/77:151 s. 82).

Expropriation har också uppmärksammats som ett alternativ i litteraturen. Redan nu kan därför konstateras att vi anser att man inte bör utvidga expropriationsbestämmelserna till de här aktuella fallen. De grundläggande syftena med expropriation är helt andra än vad som är aktuellt här. Expropriation handlar i grunden om att tillgodose det allmännas behov av bl.a. mark. Andra alternativ bör därför väljas om avsikten är att ägaren skall förlora sin äganderätt.

Vi ser ytterligare två huvudtyper av sanktionsmöjligheter som tänkbara. Den ena huvudtypen innebär att man ålägger en ägare som stör att *flytta*. Denna typ av bestämmelser innebär alltså att ägaren har kvar sin äganderätt men inte får bo kvar.

Den andra huvudtypen innebär att ägaren helt avskärs från sin ägarlägenhet. Olika konstruktioner är tänkbara. Man kan använda terminologin förverkande och använda bestämmelserna för hyresrätter och bostadsrätter som förebild. En annan möjlighet är att, enligt norsk förebild, ställa upp en skyldighet för ägaren vid allvarigare störningar att *sälja* sin lägenhet.

En särskild fråga vad gäller de två sistnämnda alternativen är vem som skall kunna agera mot en störande ägare; de enskilda ägarna eller ägarlägenhetsföreningen?

Ägaren skall kunna åläggas att flytta

Enligt vår uppfattning ställer sig störningar i boendet annorlunda i flerbostadshus jämfört med villor och liknande. En granne som stör kan i och för sig förorsaka lidande för grannarna även i villor och inte minst om boendet är ännu tätare, t.ex. i kedjehus. Men generellt sett är risken större för att störningarna upplevs som oacceptabla i flerbostadshus. Som tidigare nämndes bör förhållandena i bostadsrätter kunna användas som utgångspunkt när man försöker uppskatta frekvensen på störningar. Man får således räkna med att störningar kommer att förekomma i en sådan utsträckning att problemet inte kan förbises. Störningarna kan förutses gälla allt från hög musik och vilt festande till utagerande psykiskt störda personer.

Ägarlägenheter skall innehas med äganderätt. Som sagts i flera tidigare sammanhang är det viktigt att inte i onödan göra inskränkningar i äganderätten och att, när ingrepp görs, vara så återhållsam som möjligt. Vid störningar måste man dock också beakta grannarna och deras äganderätter. Störningar kan av grannarna upplevas som en kränkning av deras äganderätt. Störningar kan vidare få ekonomisk betydelse på så sätt att lägenheten anses mindre värd vid en försäljning. Lägenheten kan rent av bli osäljbar.

Vi anser därför att bestämmelser måste finnas som innebär att man på ett verkningsfullt sätt kan ingripa mot allvarigare störningar. Det bör poängteras att regleringen skall avse endast sådant som objektivt sett är att anse som störningar av det slaget att de inte bör tålas. Att man hör av sin granne o.d. i ett flerbostadshus är ofrånkomligt.

När det gäller de olika alternativ som har diskuterats är vår bedömning att man inte kan avstå någon form av sanktion som innebär att den

störande, när denne inte rättar sig efter tillsägelser, måste flytta eller sälja sin lägenhet. Det är inte tillräckligt att endast t.ex. vidga skadeståndsrätten.

Vi anser därvid att man kan nöja sig med bestämmelser som innebär att den störande åläggs att flytta. Därmed har man försäkrat sig om att störningarna upphör. Reglerna måste således innebära att den störande kan avhysas om han inte flyttar frivilligt. Men det är inte nödvändigt att förverka äganderätten eller tvinga fram en försäljning. Och därigenom blir inskränkningen i äganderätten mindre. Vi kan inte heller se att en sådan bestämmelse innebär någon konflikt med egendomsskyddet i 2 kap. 18 § regeringsformen eller i artikel 1 tilläggsprotokollet (d. 20 mars 1952) till konventionen om skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna (se t.ex. Bengtsson, Bertil, Ersättning vid offentliga ingrepp 1, 1986, s. 76 ff. och 140 f.).

Man kan tänka sig att den som stör så mycket att han kan åläggas att flytta också vanvårdar sin lägenhet eller inte sköter sina betalningar till kollektivet. Men i sådana fall innebär de föreslagna bestämmelserna i avsnitt 10.2.2 att dessa former av misskötsamhet kan leda till att lägenheten säljs exekutivt.

Vilka störningar bör kunna medföra åläggande att flytta?

Nästa fråga blir vilka störningar som bör kunna leda till att en lägenhetsägare tvingas att flytta.

Vad gäller hyresrätter finns alltså särskilda regler om störningar i boendet. Och Bostadsrättsutredningen föreslog att motsvarande bestämmelser skall införas för bostadsrätter. Gränsen dras därvid på det sättet att de som bor i hyresgästens eller bostadsrättshavarens omgivning inte skall utsättas för störningar som ”i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas”. Därutöver finns sedan början på förra seklet vad som kan kallas ordningsbestämmelser. Hyresgästen eller bostadsrättshavaren skall iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick.

Vi föreslår att man inför en bestämmelse om störningar i boendet där gränsen dras på motsvarande sätt som för hyresrätter och som föreslagits för bostadsrätter. Gränsen bör således gå vid störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra omgivningens bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. I och för sig skulle man, med hänsyn till att lägenhetsägaren innehar sin lägenhet med äganderätt, kunna argumentera för en snävare gräns. Men gränsen får anses som förhållandevis snäv redan när det gäller hyresrätter och bo-

stadsrätter. Det måste också beaktas att när det gäller bostadsrätt – vilket är en s.k. evig nyttjanderätt – följderna blir att nyttjanderätten förverkas. Med andra ord är bostadsrätt å ena sidan inte en äganderätt men följderna av ett förverkande är å andra sidan än mer ingripande än den följd vi föreslår skall gälla vid störningar i ägarlägenheter.

Inga ytterligare sanktioner bör införas

Bör då någon ytterligare särskild sanktion mot störningar finnas?

En vidgad möjlighet till tvångsförvaltning anser vi inte framstår som särskilt lämplig i förevarande sammanhang. Lagstiftning om sådan förvaltning tar sikte på fall där en hyresvärd finns som hyr ut till andra. Typfallet innebär att värden är professionell och kanske inte ens bor i någon av lägenheterna. I den här aktuella situationen bor lägenhetsägaren i den lägenhet som skulle vara aktuell för tvångsförvaltning och ägaren stör sin omgivning. Man kan fråga sig vad tvångsförvaltningen egentligen skulle avse.

En särskild skadeståndsbestämmelse, t.ex. av den typ som beskrevs i det tidigare, skulle kunna införas. Fördelen är att denna sanktion är mindre ingripande än att ägaren tvingas flytta. I många fall av störningar får det dock anses mycket tveksamt om skadestånd har någon förebyggande effekt eller kan medföra att störningar upphör. Exempelvis torde skadestånd närmast vara verkningslöst mot störande missbrukare eller psykiskt störda personer. En risk finns också för att regleringen blir svår att tillämpa. Exempelvis måste en praxis utvecklas beträffande vilka belopp som bör bli aktuella. Över huvud taget anser vi att man kan ifrågasätta hur intressant skadestånd är just i störningssituationen. Enligt våra erfarenheter torde det t.ex. vara mycket ovanligt att en bostadsrättsförening begär skadestånd när en bostadsrätt är förverkad på grund av störningar. En sådan möjlighet finns annars genom 7 kap. 25 § BRL.

Det skäl vi anser närmast skulle kunna finnas för att införa en särskild skadeståndsbestämmelse är om skadestånd skulle vara ett nödvändigt genomgångsled innan någon kan åläggas att flytta. Men i så fall framstår vite som ett bättre alternativ från handläggnings- och effektivitetssynpunkt. Även beloppsfrågan blir då enklare.

Det är dock inte realistiskt att ställa upp utdömt skadestånd eller förelagt vite som en förutsättning för att lägenhetsägaren skall kunna åläggas att flytta. Oavsett vilken av dessa två varianter som väljs måste talan väckas vid allmän domstol eller möjligen, när det gäller vite, vid hyresnämnd. En omfattande utredning måste läggas fram. Processen kommer att ta tid och förorsaka kostnader. Och under denna tid kan

störningarna fortgå. För övrigt är detta inte en förutsättning för att en bostadsrätt skall kunna förverkas.

Vi anser därför att några särskilda bestämmelser om skadestånd eller vite vid störningar inte bör införas. Vår slutsats är således att man, när det gäller särskilda bestämmelser mot störningar, bör nöja sig med bestämmelser om åläggande att flytta.

Ägaren bör normalt ha möjlighet att vidta rättelse

När det gäller förverkande på grund av störningar i hyresrätt finns en form av varningsmekanism. Detsamma skall, enligt Bostadsrättsutredningens förslag, gälla för bostadsrätter. Det innebär för bostadsrätternas del att föreningen i normalfallet skall ge bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Tillsägelsen kan föreningen i och för sig delge den störande enligt de sedvanliga delgivningsreglerna. Men det är tillräckligt att meddelandet skickas i ett rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress. Rättar sig den störande efter tillsägelsen kan han inte sägas upp.

Enligt vår uppfattning bör en lägenhetsägare enligt huvudregeln också ges någon form av varning och möjlighet att bo kvar om han rättar sig efter varningen. En lösning är att ge de andra lägenhetsägarna initiativrätt i frågan om avflyttande och tillsägelse. För det talar skillnaden mellan bostadsrätter och ägarlägenheter att bostadsrättsföreningen äger bostadsrättslägenheterna. Det är naturligt att en bostadsrättsförening – i egenskap av ägare – ges rätten att agera vid störningar. Någon sådan ägande förening skall inte finnas beträffande ägarlägenheter. I stället är det, som vi har nämnt i andra sammanhang, en naturlig utgångspunkt att det skall vara upp till de enskilda ägarna att agera i grannerättsliga frågor.

Men att bostadsrättsföreningen och, när det gäller hyresrätter, hyresvärden, agerar i störningsfallen kan sägas innebära en viss form av objektivitet i förfarandet. Man kan inte på samma sätt tala om en varning om denna skall kunna tilldelas av en enskild granne som känner sig störd. Använder man sig av ägarlägenhetsföreningen byggs en viss form av objektivitet in. Föreningen kan också i viss mån komma att fungera som ett "filter" i dessa frågor och i gynnsamma fall medverka till mer konstruktiva lösningar än avflyttning. Vi anser därför att övervägande skäl talar för att ägarlägenhetsföreningen skall vara den som har rätt att agera i störningsfrågor.

Underrättelse till socialnämnden

Ägarlägenhetsföreningen bör i normalfallet också vara skyldig att skicka en underrättelse till socialnämnden innan en lägenhetsägare föreläggs att flytta. Bostadsrättsutredningen övervägde i sitt slutbetänkande Olika bostadsrättsfrågor (SOU 2000:2 s. 186 ff.) om den ordningen bör gälla för bostadsrätter. Utredningen undersökte hur systemet för hyresrätter med underrättelser fungerar i praktiken. Den kom fram till att det fungerar långt ifrån perfekt. Kommunernas aktivitet varierar kraftigt. Även när en kommun vill agera, kan den sakna lagliga möjligheter att ge någon hjälp. Det händer också att man träffar fel och att personer känner sig kränkta av socialnämndens påstötning.

Men utredningen stannade ändå för att systemet bör införas och anförde som skäl för det (s. 188):

Utan hinder av det anförda torde det dock ofta förhålla sig så att socialnämnden kan göra en positiv insats i fall då det behövs. Bland störande hyresgäster förefaller en förhållandevis stor grupp vara sådana som kan anses hjälpbehövande. Det viktigaste enligt vår bedömning är att denna möjlighet att få störningarna att upphöra på annat sätt än genom avhysning utgör en integrerad del av regelverket mot störningar i boendet.

Det finns inte skäl att anta att systemet med underrättelser skulle fungera bättre för ägarlägenheter än annars. Men som tidigare angetts är ett åläggande att flytta från den lägenhet man äger en ingripande sanktion. Chansen finns att socialnämnden i vissa fall kan medverka till en mer konstruktiv lösning än avflyttning. Den möjligheten anser vi väger tyngre än det merarbete underrättelsesystemet medför. Vi föreslår således att föreningen skall vara skyldig att underrätta socialnämnden om störningarna. Möjligen bör undantag gälla vid sådana särskilt allvarliga störningar som vi nu skall övergå till.

Särskilt allvarliga störningar

Det för hyresrätter gällande och för bostadsrätter föreslagna regelsystemet mot störningar i boendet innehåller särskilda bestämmelser för vad som kallas *särskilt allvarliga störningar*. Hyresgästen eller bostadsrättshavaren behöver då inte ges en chans att vidta rättelse. Och till socialnämnden behöver hyresvärden eller bostadsrättsföreningen endast skicka en kopia av uppsägningen.

Det är, enligt förarbetena (prop. 1992/93:115 och SOU 2000:2 s. 309), framför allt i två situationer som det är motiverat att hyresgästen respektive bostadsrättshavaren med omedelbar verkan kan skiljas från lägenheten. Den ena utgörs av sådana fall när denne har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, t.ex. mordbrand eller våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller mot någon annan som bor i huset.

Den andra situationen är sådana fall där det kan förutses att en begäran om rättelse inte kommer att leda till rättelse och det rör sig om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende. Framför allt gäller det särskilt omfattande störningar. Det kan vara fråga om en hyresgäst eller bostadsrättshavare som inte klarar ett eget boende eller den som lider av kvalificerat drogmissbruk, psykisk sjukdom eller liknande.

Det rör sig således om mycket allvarliga fall. Vi anser att omgivningens intressen väger tillräckligt tungt i dessa fall för att man skall kunna avstå från kravet på tillsägelse. Inte heller bör någon skyldighet finnas att underrätta socialnämnden. En kopia av ansökan att flytta bör vara tillräcklig. Liksom när det gäller hyresgäster och bostadsrättshavare bör följden – om underrättelser inte har lämnats och störningarna inte anses särskilt allvarliga – vara att den störande inte kan åläggas att flytta. T.ex. vid gränsfall bör således föreningen underrätta för säkerhets skull.

Vårt förslag

Sammanfattningsvis föreslår vi alltså att en lägenhetsägare skall kunna åläggas att flytta om omgivningen utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Normalt sett skall åläggandet förutsetta att ägaren har fått en tillsägelse från ägarlägenhetsföreningen och inte rättat sig efter detta samt att socialnämnden har underrättats. Dessa krav skall dock inte gälla vid särskilt allvarliga störningar.

Nämnas bör att den konstruktion vi har valt innebär att skyldigheten för den som stör att flytta inte uppstår förrän domstol har beslutat om ett åläggande att flytta. Därmed kan summarisk process inte användas. Vår bedömning är dock att man inte bör ge föreningen den starka ställning som t.ex. en bostadsrättsförening har på det sättet att föreningen genom ett visst agerande så att säga utlöser skyldigheten att flytta, vilket i sin tur skulle möjliggjort summarisk process. Ägarlägenhetsföreningen agerar i de här aktuella fallen, till skillnad från en bostadsrättsförening, inte i egenskap av ägare. Det är då inte lika naturligt att före-

ningen genom sitt agerande kan åstadkomma den inskränkningen i äganderätten att ägaren är skyldig att flytta. Dessutom menar vi att man genom den valda utformningen markerar den starka äganderätt som ägarlägenheter bör innebära.

10.2.4 Ägarens hyresgäst stör

Vårt förslag: En lägenhetsägare skall kunna utverka åtgärdsföreläggande mot en annan lägenhetsägare som är hyresvärd och som inte agerar mot en störande hyresgäst.

Jämförelser med andra boendeformer

Störningar av den typ som nu har diskuterats behöver emellertid inte nödvändigtvis komma från lägenhetsägaren eller de som bor tillsammans med ägaren. Lägenheten kan vara uthyrd och störningarna komma från en hyresgäst. Bestämmelserna i 12 kap. JB innebär att hyresvärden, dvs. lägenhetsägaren, kan agera för att få hyresgästen vräkt. Men vad bör gälla om lägenhetsägaren inte agerar mot störningarna?

När en fastighetsägare hyr ut sin villa finns inga särskilda regler för situationen att hyresgästen stör. Exempelvis finns inga särskilda regler som innebär ett påtryckningsmedel för grannarna för att få fastighetsägaren att agera.

Annorlunda är situationen vid andrahandsupplåtelse av en bostadsrättslägenhet. Enligt Bostadsrättsutredningens förslag skall reglerna om störningar i boendet gälla på samma sätt, om lägenheten är upplåten i andra hand och det är andrahandshyresgästen som stör. Det kan alltså också leda till förverkande. Och enligt gällande rätt kan förverkande ske om en andrahandshyresgäst bryter mot ordningsreglerna i 7 kap. 9 § BRL.

Olika alternativ

Den konstruktionen kan inte användas för ägarlägenheter, eftersom vi har tagit ställning för en lösning som innebär att lägenhetsägaren skall kunna åläggas att flytta. Men vi anser att omgivningen bör ha möjlighet att agera mot en hyresgäst som stör. Utgångspunkten bör därvid vara att hyresgästen inte bör ges ett starkare besittningsskydd än i andra hyresrelationer. Å andra sidan bör det inte heller vara svagare.

En variant som vi har övervägt är att ge ägarlägenhetsföreningen samma möjligheter att agera mot en störande hyresgäst som en hyresvärd har. Vi ser emellertid två problem med den lösningen som medför att den inte är lämplig. För det första finns det en uppenbar risk att den enskilde lägenhetsägaren som hyresvärd inte agerar utan inväntar att föreningen gör det. För det andra finns det en risk för dubbla processer eller invecklade regler för att förhindra sådana komplikationer.

Gentemot en hyresvärd som inte agerar mot störningar, kan övriga hyresgäster ansöka om åtgärdsföreläggande. Enligt vår uppfattning är den lämpligaste ordningen att en möjlighet ges att genom åtgärdsföreläggande framtvinga åtgärder från en lägenhetsägare som är hyresvärd för en störande hyresgäst.

Närmare om den valda lösningen

Nästa fråga blir då vem som bör vara behörig att ansöka. Skall ägarlägenhetsföreningen ges denna möjlighet eller skall detta vara upp till de enskilda lägenhetsägarna?

Som tidigare nämnts anser vi att det är mest förenligt med de mer grundläggande idéerna med ägarlägenheter att den enskilde agerar. Den utformningen är också mest lik regleringen för hyresförhållanden, där det är den enskilde hyresgästen som kan ansöka om åtgärdsföreläggande.

Vi föreslår därför att rätten att ansöka om åtgärdsföreläggande skall ges till de enskilda lägenhetsägarna.

Det enda tillägg som krävs till reglerna i 12 kap. 16 § JB om åtgärdsföreläggande är således att även andra lägenhetsägare än den som är hyresvärd vid störningar skall ges behörighet att ansöka om åtgärdsföreläggande. Vi anser därför att frågan, liksom i andra fall när åtgärdsföreläggande mot hyresvärd prövas, bör handläggas av hyresnämnden. I detta fall är det ju fråga om åtgärder mot lägenhetsägaren i hans egen skap av hyresvärd.

10.2.5 Tillträde till lägenheten

<p>Vårt förslag: Samma bestämmelser om tillträde till lägenheten skall gälla som för andra anläggningsfastigheter.</p>

Varför kan skäl finnas för särskilda regler om tillträde?

En bostadsrättsförening har rätt att få komma in i bostadsrättslägenheterna när det behövs för tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för, 7 kap. 13 § BRL. Bostadsrättshavaren är också skyldig att låta lägenheten visas, om den skall tvångsförsäljas. Sådan försäljning kan bli aktuell, bl.a. om nyttjanderätten är förverkad. Beträffande hyresrätter finns en särskild tillträdesrätt för hyresvärden, 12 kap. 26 § JB.

När det gäller ägarlägenheter torde lägenhetsägarna själva i större utsträckning än om man jämför med bostadsrättshavare och hyresgäster ha anledning att utföra underhållsarbeten av den typen att tillträde behövs till andra lägenheter.

Utredningen om tredimensionell fastighetsindelning föreslog särskilda bestämmelser om tillträde för ägare (SOU 1996:87 s. 176 f.). Den som skall utföra arbete på sin del av en byggnad har enligt förslaget viss rätt till tillträde till en annan del av byggnaden. Rätt till tillträde föreligger, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller synnerligen olägenhet. Dessutom skall angelägenheten av tillträdet uppväga den skada som tillträdet medför. Dessa regler anser vi bör gälla även för ägarlägenheter.

De reglerna kommer därvid att gälla även för det fall en ägarlägenhetsförening är ägare av t.ex. delar av en byggnad. Det är emellertid enligt vår uppfattning angeläget att föreningen har rätt till tillträde även i fall då föreningen inte äger utan endast förvaltar samfällid egendom.

Förslaget i SOU 1996:87 tillräckligt för de flesta fall

Vår tolkning av utredningsförslaget är att föreningen har en sådan rätt. I förslaget till 3 kap. 4 § andra stycket JB anges nämligen att tillträdesrätt föreligger för ”Den som skall utföra arbete på sin del av en byggnad eller någon annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter...”. Eftersom en tillträdesrätt således enligt vår uppfattning finns föreslår vi ingen särskild regel i den delen.

Akuta situationer

Det finns en ytterligare typ av fall som bör uppmärksammas. Dessa fall kan rubriceras som akuta situationer. Det kan t.ex. vara så att en kran i en lägenhet där ägaren är bortrest har sprungit läck. För den som bor t.ex. i lägenheten under finns en risk för skador och ett behov av att

genast åtgärda vattenläckaget. Hyresvärden har en särskild tillträdesrätt i sådana fall, 12 kap. 26 § JB.

Däremot torde det vara tveksamt om en bostadsrättsförening alltid har en särskild tillträdesrätt i dessa akutfall. De särskilda bestämmelserna om föreningens tillträdesrätt finns i 7 kap. 13 § BRL. Föreningen har rätt till tillträde för "tillsyn eller för att utföra arbete som föreningen svarar för". Sett till ordalydelsen föreligger således, när det gäller arbeten, en tillträdesrätt endast när det är arbete som inte omfattas av bostadsrättshavarens underhållsplikt utan är sådant som föreningen skall svara för.

När särskilda tillträdesregler saknas får man falla tillbaka på den allmänna regeln om nöd i 24 kap. 4 § brottsbalken. Nöd föreligger när fara hotar bl.a. egendom. Man har då rätt att begå brottsliga handlingar, t.ex. skadegörelse och hemfridsbrott, om åtgärden med hänsyn till farans beskaffenhet, den skada som åsamkas annan och omständigheterna i övrigt är försvarlig.

Tanken med nödbestämmelserna är att den gärning som företas i nöd skall vara påkallad av ett intresse av betydligt större vikt än det som offras. Och nödbestämmelserna är avsedda för undantagsfall (se t.ex. Holmqvist m.fl., Brottsbalken, kap. 13–24, s. 24:42). Nödrätten vidgades något år 1994 vad gäller just egendom (prop. 1993/94:130 s. 34 ff.). Tidigare fanns rätten endast när fara hotade "värdefull egendom". Man poängterade dock i förarbetena att en avvägning skall göras mellan den hotade och uppoffrade egendomen eftersom åtgärden skall vara "försvarlig". I förarbetena angavs att, även i de fall den hotade egendomen har endast affektionsvärde, åtgärden i undantagsfall kan vara försvarlig. Som exempel nämndes att man vid en brand slår sönder en fönsterruta för att rädda en gammal hund utan ekonomisk värde.

Gränserna för vad som utgör nöd är med andra ord rätt snäva. Å andra sidan måste beaktas, när det gäller tillträdesrätt till en ägarlägenhet, att detta rör sig om intrång i någon annans äganderätt. I minnet måste också hållas att särskilda tillträdesregler saknas beträffande annan fast egendom och förefaller endast delvis täcka akuta lägen beträffande bostadsrätter. Enligt vår uppfattning täcker nödreglerna sådana situationer som att vatten tränger in i en underliggande lägenhet och ägaren till den lägenheten eller någon som denne anlitar – utan att orsaka onödiga skador – tar sig in och stänger av en kran. Vi anser därför att nödreglerna utgör en godtagbar avvägning mellan behovet av att förebygga skador och den enskilde ägarens rättigheter. Vi föreslår därför inte några särskilda tillträdesregler i här aktuellt hänseende.

11 Ägarlägenhetsföreningen

Enligt vårt förslag i avsnitt 6.8.2 skall en ägarlägenhetsförening alltid bildas i samband med fastighetsbildning för ägarlägenheter, med mindre en sådan redan finns. I samma kapitel tog vi ställning för att ansluta till de grundprinciper som gäller enligt förslaget till tredimensionell fastighetsindelning. Föreningens grundläggande uppgift skall således, på i stort sett samma sätt som för andra samfällighetsföreningar, vara att förvalta samfälligheten. För detta skall i huvudsak gälla reglerna i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, SFL.

En avvikelse från vanliga samfällighetsföreningar är att en ägarlägenhetsförening även skall ha till uppgift att agera mot störande ägare (se avsnitt 10.2.3). Vi har också föreslagit en särregel för ägarlägenhetsföreningar i fråga om byggfelsförsäkring, se avsnitt 7.4.2. I detta kapitel diskuterar vi om det förhållandet att förvaltningen skall avse ägarlägenheter ger anledning till fler särregler.

11.1 Utseende av styrelseledamöter

11.1.1 Bakgrund

Stadgarna för en samfällighetsförening skall ange bl.a. hur styrelsen skall vara sammansatt och hur den skall utses, 28 § första stycket 4 SFL. Ändring av stadgar kräver kvalificerad majoritet enligt närmare bestämmelser i 52 § samma lag. Det är möjligt att i stadgarna ställa upp strängare krav än lagens för ändring i stadgarna. Det sagda innebär att möjlighet finns att bestämma t.ex. att samfällighetsföreningens styrelse skall utses på annat sätt än av föreningsstämman.

Även i en bostadsrättsförening finns möjlighet att i stadgarna ange att styrelseledamöter skall utses på annat sätt än genom val av föreningsstämman. I en bostadsrättsförening skall dock alltid minst två, eller om styrelsen består av mindre än fem ledamöter, minst en väljas på föreningsstämma, 9 kap. 12 § 1 BRL.

11.1.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Ett stadgevillkor om att hälften eller fler av styrelseledamöterna skall utses på annat sätt än av föreningsstämman, skall stämman alltid kunna ändra. Vid omröstning i en sådan fråga skall varje röstberättigad medlem ha en röst. För beslut om ändring av stadgevillkoret skall krävas två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Inledande synpunkter

Vi har redan konstaterat att formerna för produktion och försäljning av ägarlägenheter troligen mycket kommer att likna dem som tillämpas vid exploatering av småhus- och radhusbebyggelse. Därför kan det bli så att t.ex. ett byggföretag köper mark för exploatering av ägarlägenheter. I sådant fall kommer byggföretaget ha möjlighet att till stor del ensam utöva inflytande över föreningsbildningen.

Vid det konstituerande sammanträde som hålls av lantmäterimyndigheten för bildande av ägarlägenhetsföreningen skall stadgar antas och styrelse utses (20 § SFL). Och enligt 28 § första stycket 4 SFL skall i stadgarna anges bl.a. hur styrelsen skall utses. Byggföretaget kommer därför att i de nämnda fallen, i sin egenskap av ensam delägare, initialt att ensamt råda över styrelsens sammansättning.

I litteraturen har särskilt uppmärksammats det fallet att t.ex. byggföretaget i stadgarna ger sig rätt att utse hela samfällighetsföreningens styrelse. Detta kan för övrigt kombineras med bestämmelser som gör det mycket svårt att ändra stadgarna på denna punkt. I litteraturen har då framhållits att detta kan ge ursprungägaren ett omotiverat stort inflytande över föreningen. (Se Hemström, Carl, Gemensamhetsanläggningar, 1986, s. 208 f. och Brattström, Margareta, Läga – Lägenhet med äganderätt, 1999, s. 141 f.)

Av det sagda följer att den exploatör som så önskar har möjlighet att bestämma över styrelsens sammansättning både initialt och på sikt. Innebär då detta några risker för köparna eller utgör regleringen i lagen om förvaltning av samfälligheter en tillräcklig garanti mot eventuella olägenheter?

Att beakta i sammanhanget är att, om byggnaden ännu inte är uppförd, det ankommer på föreningens styrelse att se till att gemensamhetsanläggningen utförs. Konkret innebär det att huset skall uppföras. Om entreprenören av något skäl inte längre önskar medverka till byggnationen, föreligger risk för att den av företaget utsedda styrelsen inte fullgör sin uppgift.

I den tidigare nämnda litteraturen har man, som ett sätt att motverka ett omotiverat stort inflytande, lanserat en bestämmelse för samfällighetsföreningar motsvarande den som finns i 9 kap. 12 § 1 BRL. Den innebär att ett visst antal styrelseledamöter alltid skall utses av föreningsstämman.

Bestämmelsen i bostadsrättslagen infördes år 1971. Syftet med den är att de som sedermera skall bo i lägenheten får viss representation och därmed insyn i de fall den som bygger har det avgörande inflytandet (prop. 1971:12 s. 81 f. och 155).

Den aktuella bestämmelsen innebär inte någon garanti för att de boende får någon majoritetsställning i styrelsen. Syftet med den var att ge *insyn* och detta under byggstadiet. Enligt vår bedömning är det också av sådana skäl man kan överväga att införa en motsvarighet till bestämmelsen i bostadsrättslagen för ägarlägenhetsföreningar. Däremot anser vi inte att en sådan bestämmelse på ett verksamt sätt kan motverka ett sådan omotiverat stort inflytande som det har talats om i litteraturen.

Byggstadiet

När det gäller byggstadiet finns i lagen om förvaltning av samfälligheter vissa regler som kommer att ge möjlighet för andra lägenhetsägare än byggföretaget att verka för att gemensamhetsanläggningen utförs.

En utväg är att med stöd av 31 § SFL få länsstyrelsen att förordna om ytterligare ledamöter i styrelsen. Bestämmelsen är bl.a. tillämplig om styrelsen av någon anledning saknar förmåga att effektivt tillvarata medlemmarnas angelägenheter eller i annat fall försummar sina skyldigheter (se prop. 1973:160 s. 426 f.).

Enligt 33 § SFL finns vidare en möjlighet att utse syssloman om en beslutsför styrelse saknas. Paragrafen kan tillämpas t.ex. om jäv föreligger för en styrelseledamot (se 36 § SFL). Vidare kan nämnas bestämmelsen i 33 a § anläggningslagen (1973:1149) som innebär att envar ägare kan begära att syssloman utses för att få anläggningen utförd.

Vad gäller möjligheterna till insyn måste en betydelsefull skillnad framhållas mellan bostadsrätter och ägarlägenheter. Beträffande bostadsrätter är det bostadsrättsföreningen som är entreprenörens motpart. De blivande bostadsrättshavarnas möjligheter till insyn går därför via föreningen. Möjligheten till insyn kan således, utifrån den enskildes perspektiv, sägas vara indirekt. Består då styrelsen av andra än de blivande bostadsrättshavarna brister det i insynen. Annorlunda blir det med ägarlägenheter. Lägenhetsägarna lär i regel vara avtalsparter gentemot entreprenören. Som sådan har man andra möjligheter till insyn.

Mot bakgrund av denna skillnad och de återgivna bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter anser vi att behov inte finns av någon särskild regel för byggstadiet.

Inflytandet på sikt

Det som därför återstår är att diskutera om skäl finns för någon särregel vad gäller inflytandet över ägarlägenhetsföreningen på sikt. Och för den situationen är således inte en bestämmelse motsvarande den i bostadsrättslagen, enligt vår uppfattning, något verksamt alternativ.

Inledningsvis kan frågan ställas, om en entreprenör som har uppfört ett ägarlägenhetshus och då haft ett stort inflytande över föreningen kan tänkas ha ett intresse av ett framtida sådant inflytande. Det kan konstateras att förvaltning av bostadsrättsföreningar i stor utsträckning sker genom medverkan av företag och andra organisationer, t.ex. de centrala bostadsrättsorganisationerna. Detta är beträffande bostadsrätter en verksamhet av en icke försumbar omfattning. Företrädare för byggproducenter har sagt sig ha ett intresse av att under en kortare eller längre tid sitta kvar i styrelsen för en samfällighetsförening som bildats i samband med exploatering för t.ex. småhusbebyggelse. Skälet för detta är närmast att exploatören, byggföretaget har ett intresse av att följa upp byggprojektet. Däremot har vi fått något olika uppgifter i fråga om intresset från deras sida av att kommersiellt bedriva förvaltningsverksamhet avseende ägarlägenheter.

Oavsett den nuvarande inställningen bland de företrädare som utredningen har haft kontakt med är det inte givet hur inställningen kommer att vara på sikt. Det är inte otänkbart att förvaltning av ägarlägenheter kan komma att anses som en lönande verksamhet på samma sätt som förvaltning av bostadsrättsföreningar. Därmed är det inte givet att t.ex. byggföretag kommer att sakna intresse av att stå kvar i eller rent av dominera styrelsen.

Vad gäller samfällighetsföreningar i allmänhet kan man tänka sig förvaltning av många olika typer av samfälligheter. En samfällighet kan givetvis avse en byggnad men också något sådant som röjning av en äng. Det kan då vara svårt att mer generellt ha en åsikt i frågan om lämpligheten av att styrelsen består av andra än ägarna. Ägarlägenhetsföreningar skall vara en särskild form av samfällighetsförening. Och ägarlägenheter skall vara avsedda för boende. Det är därför betydligt enklare att överblicka ägarlägenhetsföreningar. Enligt vår uppfattning framstår det allmänt sett som på sikt lämpligt att det ingår lägenhetsägare i ägarlägenhetsföreningens styrelse.

Det är vidare så att styrelsen i en ägarlägenhetsförening – i motsats till en styrelse i en traditionell samfällighetsförening – som tidigare nämnts skall agera vid störningar i boendet. Det får anses ligga ett särskilt värde i att den styrelse som har att anmoda om rättelse och ansöka om föreläggande för en störande ägare att flytta åtminstone delvis består av andra ägare. De boende kan generellt sett antas ha ett mer direkt intresse i dessa frågor och vetskap om vad som förekommit i det enskilda fallet.

Nu kan hävdas att för ägare som så önskar finns alltid möjligheten att utforma stadgarna så att ägare ingår i styrelsen. Men enligt vår bedömning är stadgevillkoren om utseende av styrelse ett exempel på en fråga som för en vanlig spekulant oftast är något som man skänker ingen eller väldigt liten tanke i en förvärvssituation. Risken är alltså att exploatören har utformat stadgarna utifrån det egna intresset och att man sedan inte kan åstadkomma någon ändring.

Vi anser därför att man bör ha en ordning där de som äger lägenheterna på sikt alltid har möjlighet att få ett dominerande inflytande i styrelsen. Men det bör alltså röra sig om en möjlighet. Om ägarna är nöjda med att styrelseledamöterna är andra än ägarna skall inget hinder finnas mot det. Vi anser vidare att det bör krävas att en kvalicerad majoritet har det aktuella önskemålet för att detta skall kunna drivas igenom. På så sätt säkerställer man att intresset bland ägarna är så utbrett att förutsättningar finns för en väl fungerande styrelse, i fall då en förändring kan drivas igenom.

Vi föreslår därför en särskild regel om ändring av vissa stadgevillkor om utseende av styrelse. Regeln skall vara tillämplig när, enligt stadgarna, hälften eller fler av styrelseledamöterna utses på annat sätt än av föreningsstämma. Ett sådant stadgevillkor skall föreningsstämman kunna ändra oavsett vad som anges i stadgarna om ändring av villkoret. För ändring av ett sådant stadgevillkor skall gälla detsamma som vid ändring av andra stadgevillkor med undantag för att strängare villkor i stadgarna – av naturliga skäl – inte skall kunna föreskrivas. Det innebär alltså att varje röstberättigad medlem skall ha en röst. För beslut om ändring skall krävas minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

11.2 Föreningsstämman

11.2.1 Bakgrund

Huvudregeln för omröstning vid föreningsstämma är att varje medlem har en röst, 49 § SFL. Och det gäller oavsett hur många delägarfastigheter medlemmen äger.

Men omröstning i ekonomiska frågor får, om medlem begär det, ske så att röstetalen beräknas efter fastigheternas andelstal. Emellertid finns det en spärregel. Den innebär att ingen medlem får rösta för mer än en femtedel av det sammanlagda röstetalet av de närvarande röstberättigade medlemmarna på en stämma.

11.2.2 Överväganden

Vår bedömning: För föreningsstämmans behovs inga särregler utöver den i det föregående avsnittet.

Röstningsregler för föreningsstämman

Vid beslut i ekonomiska frågor kan alltså röstetalen beräknas efter fastigheternas andelstal. Så långt framstår det som om ett byggföretag vilket kvarstår under en längre tid som ägare till ett flertal lägenheter när huset uppförts, t.ex. på grund av en mindre god försäljningsframgång, skulle kunna få en dominerande ställning när det gäller beslut i ekonomiska frågor.

Men sedan finns spärregeln att ingen medlem får rösta för mer än en femtedel av, enkelt uttryckt, rösterna på stämman. Vi ser därför inget behov av någon särregel i detta hänseende såvitt gäller den som har ett dominerande ägarinnehav.

Beslut om att byggnaden skall rivas m.m.

Det kan föreligga ett behov för föreningen att ta ställning till om byggnaden behöver rivas, t.ex. på grund av att den tjänat ut eller förstörts genom brand. I den del frågan angår egendom som omfattas av gemensamhetsanläggningen ankommer det på föreningen att ta ställning i frågan. Detta är en ingripande åtgärd.

Men ett stämmobeslut med nämnda innehåll torde i förlängningen inte få någon verkan för det fall en enskild ägare motsätter sig att huset rivs. Föreningen kan nämligen inte i något fall utöva bestämmanderätt över det utrymme som utgör den enskilda ägarens lägenhet. En rivning kommer under alla förhållanden att innebära att en färdigställd lägenhet inte kan användas för sitt ändamål. Ett beslut om rivning kan med andra ord få så ingripande verkningar för den enskildes äganderätt att det inte går att genomföra utan dennes samtycke. Ägarna måste därför komma överens i frågan eller så får ett inlösenförfarande tillgripas (se

avsnitt 6.10). Det saknas därför skäl för att ställa krav på kvalificerad beslutsmajoritet i nämnda frågor.

En delvis motsvarande situation föreligger om ett ägarlägenhetshus har totalförstörts och fråga uppkommer om att bygga upp ett nytt hus. Det är föreningen som har att fatta beslut i denna fråga, men beslutanderätten är begränsad till att gälla en återuppbyggnad som inte inkräktar på lägenhetsägarnas fastighetsrättsliga gränser. Önskar föreningen en annan fastighetsrättslig indelning av lägenheterna eller någon av dem, måste den eller de berörda lägenhetsägarna gå med på detta och ett nytt förrättningsförfarande inledas. Vi anser därför att det inte heller i detta avseende finns något behov av särregler för föreningens beslutsfattande.

11.3 Upplösning av en ägarlägenhetsförening

11.3.1 Gällande rätt

I 61 § SFL anges villkoren för att en samfällighetsförening skall kunna upplösas. Den skall upplösas när den samfällighet den förvaltar upphör. Därutöver finns en möjlighet för medlemmarna, om de är ense, att upplösa den. Det senare förutsätter dock att länsstyrelsen lämnar sitt medgivande. Skälet till kravet på medgivande är att samfällighetsförvaltningen kan beröra allmänna intressen. Själva förvaltningsformen kan då vara betydelsefull (se prop. 1973:160 s. 392).

11.3.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Medlemmarna i en ägarlägenhetsförening skall inte kunna besluta att föreningen skall upplösas.

Enligt vårt förslag skall, som tidigare nämnts, samverkan i en ägarlägenhetsförening vara obligatorisk. En förening skall, genom lantmäterimyndighetens försorg, alltid bildas vid den förrättning varigenom ägarlägenhetsfastigheterna bildas och gemensamhetsanläggning inrättas respektive servitut bildas. Något utrymme för medlemmarna att komma överens om att upplösa föreningen kan därför inte finnas. Vi föreslår därför en särskild inskränkning av möjligheterna att upplösa ägarlägenhetsföreningen så att detta inte skall kunna ske genom beslut av medlemmarna utan endast när den samfällighet upphör som föreningen förvaltar.

11.4 Ägarlägenhetsföreningens kapitalförsörjning

11.4.1 Bakgrund

Samfällighetsföreningar

En samfällighetsförening har behov av medel för t.ex. administrationskostnader samt kostnader för drift och underhåll. Medelsbehovet kan täckas genom frivilliga bidrag. I ett anläggningsbeslut kan också anges att driftskostnaderna i första hand skall täckas genom avgifter. Dessa avgifter, som skall faktureras på vanligt sätt, är inte direkt utmätningbara. Och fordringar på grund av sådana avgifter omfattas inte av förmånsrätt i de deltagande fastigheterna (se t.ex. Österberg, Tommy, *Samfälligheter*, 7 uppl., 2000, s. 66). Att använda sig av avgifter torde vara aktuellt i huvudsak om det rör sig om kostnader som skall fördelas på annat sätt än efter andelstal, t.ex. efter förbrukning.

Om medelsbehovet inte täcks på annat sätt, får *uttaxering* äga rum hos medlemmarna (40 § SFL). Uttaxeringen skall bygga på en "budget" som har godkänts av föreningsstämman. Särskilda bestämmelser finns vidare om mer akuta lägen uppstår. Då kan, enkelt uttryckt, föreningen omedelbart ta ut vad som behövs.

I en samfällighetsförening är debiterat och till betalning förfallett uttaxerat belopp enligt huvudregeln att jämställa med en lagakraftägnad dom, 46 § SFL. Fordringen är förenad med en legal panträtt med bättre rätt än inteckningar, lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Förmånsrätten gäller dock endast om beloppet inte har förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

Bostadsrättsföreningar

En bostadsrättsförening har rätt att ta ut ett antal olika avgifter enligt 7 kap. 14 § BRL. När en bostadsrätt upplåts har föreningen rätt att ta ut en insats. Föreningen har vidare rätt att ta ut en årsavgift för den löpande verksamheten. Årsavgiften kallas ibland lite slarvigt för hyra och debiteras inte sällan månadsvis. Anges det i stadgarna har föreningen slutligen rätt att ta ut upplåtelseavgift, överlåtelseavgift och pantsättningsavgift.

I övrigt får föreningen inte ta ut särskilda avgifter för åtgärder som föreningen skall vidta med anledning av bostadsrättslagen eller någon annan författning.

11.4.2 Överväganden och förslag

Vårt förslag: Bestämmelserna om debitering av avgifter och uttaxering av bidrag i lagen om förvaltning av samfälligheter skall gälla även för ägarlägenhetsföreningar. Det innebär bl.a. att föreningen har legal panträtt för uttaxerade och förfallna belopp. Reglerna i lagen om fondavsättning och skyldighet att upprätta underhålls- och förnyelseplan skall, liksom för andra anläggningsfastigheter enligt förslaget i SOU 1996:87, gälla även för ägarlägenhetsföreningar.

Debiteringsrätten kan byggas på bestämmelserna för samfälligheter

I ett hus med ägarlägenheter kan behov finnas av att på ett eller annat sätt trygga kapitalförsörjningen för större underhålls- och reparationsarbeten. Kapital kan också behövas för mer löpande underhåll och drift av delar av byggnaden som utgör samfälld egendom. Lägenhetsägarna måste kunna debiteras så att medel kan anskaffas för detta.

Vi kan inte se något behov av den mer rikhaltiga avgiftsflora som finns för bostadsrättsföreningar. Behov av att periodiskt debitera medlemmarna bör därför kunna byggas på debiterings- och uttaxeringsrätten enligt lagen om förvaltning av samfälligheter.

Legal panträtt

Om något undantag inte görs, blir bestämmelserna om debitering och uttaxering i lagen om förvaltning av samfälligheter tillämpliga även på ägarlägenheter. Den i bakgrundsavsnittet omnämnda legala panträkten innebär att ägarlägenhetsföreningen, vad gäller de fordringar som omfattas av panträkten, får bättre förmånsrätt än sedvanliga panthavares fordringar så länge beloppen uttaxeras på föreskrivet sätt. Denna lösning är i enlighet med vad som gäller på jämförbara områden. Den legala panträkten finns t.ex. i radhusområden med en gemensamhetsanläggning.

Ett liknande system finns vidare för bostadsrätter. Bostadsrättsföreningen har legal panträtt med bästa förmånsrätt för obetalda årsavgifter, 7 kap. 16 a § BRL. En begränsning finns dock. Föreningen är tvungen att underrätta panthavare när panträkten kan aktualiseras, 7 kap. 31 § BRL. I annat fall kan föreningen mista sin förmånsrätt.

För den norska varianten av ägarlägenheter gäller att samägarna har legal panträtt i varandras eierseksjon upp till ett bestämt belopp. I Danmark kan föreningen bestämma att ägarna skall vara skyldiga att

upplåta panträtt i sin lägenhet för gemensamma utgifter (Brattström, Margareta, Läga – Lägenhet med äganderätt, 1999, s. 59).

Vi anser att bestämmelserna om legal panträtt för samfällighetsföreningar bör gälla också för ägarlägenhetsföreningar.

Särskilt om tillskott för underhåll

Ägarlägenhetsutredningen föreslog i sitt betänkande Ägarlägenheter (SOU 1982:40) att bestämmelserna för samfällighetsföreningar i huvudsak skulle gälla för ägarlägenhetsföreningar. Utredningen såg dock vissa risker med den legala panträkten och föreslog därför vissa avvikelser (s. 159 ff.). Utredningen befarade att uttaxeringarna skulle kunna bli mycket stora, t.ex. om en mycket kostnadskrävande fasadrenovering genomförs, och däri låg enligt utredningen en risk för uppsägning av lån som beviljats lägenhetsägarna. Utredningen fortsatte (s. 164):

Detta kan i sin tur få till följd att den legala förmånsrätten för föreningens fordran på uttaxerade bidrag får sådan omfattning att de som lämnat lån mot säkerhet i ägarlägenheterna löper påtaglig risk för förluster. Det kan för övrigt påpekas att det också när det gäller förvaltningen av nuvarande gemensamhetsanläggningar finns exempel på att en legal panträtt fått en sådan omfattning att bottenlånegivarna i delägarfastigheterna funnit sig föranlåtna att säga upp bottenlånen för omförhandling med avseende på kompletterande säkerheter.

Utredningen föreslog därför vissa begränsningar i rätten att göra årliga uttaxeringar. Därutöver skulle stämman kunna besluta om särskilda kapitaltillskott. Men sådana tillskott skulle inte ha legal panträtt.

Sedan Ägarlägenhetsutredningen presenterade sitt förslag har vissa förändringar skett. Regler om fondavsättning för vissa gemensamhetsanläggningar infördes år 1990 i 19 § SFL. Reglerna gäller för gemensamhetsanläggningar som är ”av kommunalteknisk natur eller annars av större värde och som är inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter”.

Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog att dessa bestämmelser skall gälla även gemensamhetsanläggning i vilken en anläggningsfastighet deltar. Utredningen motiverade detta med att de skäl som anfördes för fondavsättning för s.k. storkvarter är lika starka när det gäller anläggningsfastigheter (SOU 1996:87 s. 213 f.). De skäl som hade anförts för storkvarter var följande. Fondavsättningar är nödvändiga för ett funktionellt boende inom kvarteret. Anläggning-

arna kräver under sin tekniska och ekonomiska livslängd ett kontinuerligt underhåll. De som i dag har fördel av anläggningen bör därför ha ett ansvar för att den kan bibehållas eller ersättas. Rättviseskäl talar för att kostnaderna fördelas över anläggningens livslängd.

Avsikten är således att reglerna om fondavsättning skall gälla för andra tredimensionellt indelade fastigheter. Vi ser inte skäl för att undanta ägarlägenheter. Enligt vår bedömning kommer ägarlägenhetsföreningar därmed regelmässigt vara skyldiga att fondera.

I och för sig anges att fonderingsskyldigheten gäller endast gemensamhetsanläggningar som är ”av kommunalteknisk natur eller annars av större värde”. Rekviritet större värde torde dock enligt vår bedömning inte innebära att ägarlägenheterna ställs utanför. I förarbetena (prop. 1988/89:77 s. 109) anges nämligen beträffande andra anläggningar än kommunaltekniska följande.

När det gäller övriga anläggningar som bör föranleda fondavsättning går det inte att ange en värdegräns. Vad som åsyftas är dyrbara anläggningar som inte kan klassificeras som kommunaltekniska. Det kan vara fråga om en simbassäng, en tennisbana eller en särskild kvarterslokal för lek eller samvaro. En gemensamhetsanläggning för en mindre installation, t.ex. en TV-antenn, bör däremot typiskt sett inte föranleda fondering.

I sammanhanget bör även nämnas att grunderna för fondavsättningar skall anges i stadgarna. Det är samma ordning som gäller för bostadsrättsföreningar. Denna reglering för bostadsrättsföreningar utgjorde för övrigt förebild när motsvarande regler infördes för samfällighetsföreningar (prop. s. 74). En samfällighetsförening som är skyldig att göra fondavsättningar är också skyldig att upprätta underhålls- och förnyelseplan. Det kravet finns däremot inte för bostadsrättsföreningar.

De aktuella reglerna för bostadsrättsföreningar sågs över av Bostadsrättsutredningen. Några ändringar föreslogs inte (SOU 2000:2 s. 258 ff.).

Tilläggs kan att Ägarlägenhetsutredningens påpekande om de legala panträtternas omfattning numera synes ha förlorat sin aktualitet. Efter en inledande tveksamhet hos vissa kreditgivare uppges systemet ha fungerat mycket väl. Ett stort lån motsvaras ju t.ex. regelmässigt av för delägarfastigheterna värdehöjande investeringar.

Vi anser därför att det inte är motiverat med mer långtgående regler för ägarlägenhetsföreningarna där de gemensamma åtagandena kan förväntas bli regelmässigt mindre än i bostadsrättsföreningar.

Följder av obetalda bidrag

Den legala panträkten innebär att en ägarlägenhet kan komma att säljas exekutivt, om ägaren inte betalar de bidrag denne är skyldig att betala till ägarlägenhetsföreningen.

Även det ansluter till vad som gäller på närliggande områden. Exempelvis kan en bostadsrätt förverkas bl.a. om bostadsrättshavaren inte betalar årsavgiften, 7 kap. 18 § 1 BRL. Och den som äger en dansk ägarlägenhet riskerar att förlora denna, om han inte betalar föreningens utgifter.

Vi anser att följderna, genom systemet med legal panträtt, blir rimliga och att ytterligare bestämmelser inte behövs för det fall ägaren inte betalar. Vi anser inte heller att de förslag som vi här och i avsnitt 10.2.2 har presenterat om legal panträtt riskerar att urholka övriga borgenärers rätt på ett olämpligt sätt.

12 Exekutionsrättsliga frågor

12.1 Gällande rätt

12.1.1 Inledande synpunkter

Den grundläggande lagen om exekution – dvs. när kronofogdemyndigheten skall utmäta och sälja egendom – är utsökningsbalken (UB).

Den typsituation som är aktuell i förevarande sammanhang är givetvis att en *fastighet* skall utmätas på grund av att ägaren har obetalda skulder. Det är den situationen som sedan får jämföras med att det rör sig om en ägarlägenhet.

Utsökningsbalken innehåller en stor andel regler som är tillämpliga på alla typer av egendom. Men det finns också många exempel på att olika regler gäller för olika typer av egendom. En grundläggande indelning finns mellan lös och fast egendom. När det gäller t.ex. själva försäljningen regleras fast egendom särskilt.

I sammanhanget bör nämnas att bostadsrätt behandlas som lös egendom. Det finns några få särskilda regler för bostadsrätter. Men i övrigt gäller de sedvanliga reglerna för lös egendom.

Det bör framhållas att den följande beskrivningen av gällande rätt är starkt koncentrerad och därför redovisar endast huvuddragen.

12.1.2 Utmätning av fast egendom

Den som har panträtt i fast egendom har rätt att i första hand få utmätning i den egendomen, 4 kap. 4 § UB. Men fast egendom får utmätas även om någon panthavare inte finns, om sökanden begär det, 4 kap. 5 § UB.

En central fråga vid utmätning är om egendomen tillhör gäldenären eller inte. Ett antal stödregler finns 4 kap. 24–26 §§ UB. Här kan nämnas att 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. Den får då utmätas, om det inte framgår att egendomen tillhör någon annan.

Ett pantbrev kan vara helt eller delvis obelånat. Det lediga utrymmet, det s.k. ägarhypoteket, kan enligt gällande rätt tas i anspråk, 4 kap. 2 § andra stycket UB. Detta kallas pantbrevutmätning. Inteckningsutredningen föreslog nyligen i sitt betänkande Utländsk valuta – Ägarhypotek (SOU 2001:83) att ägarhypoteket och möjligheten att utmäta pantbrev skall avskaffas.

12.1.3 Exekutiv försäljning

När kan exekutiv försäljning ske?

Exekutiv försäljning kan komma till stånd efter utmätning. Men sådan försäljning kan också komma till stånd vid konkurs på konkursförvaltarens begäran eller i anledning av utmätning.

Offentlig auktion

Huvudregeln för utmätt fast egendom är att den skall säljas på offentlig auktion, 12 kap. 1 § UB. Inför auktionen skall tid och plats för auktionen bestämmas. Auktionen skall kungöras. Den skall föregås av ett *bevakningssammanträde*. Detta syftar till att fastställa bl.a. vilka fordringar och övriga anspråk som skall beaktas.

Bevakningssammanträdet avslutas med att en *sakägarförteckning* över fordringar och rättigheter upprättas. Genom sakägarförteckningen blir det möjligt att räkna fram *skyddsbeloppet*, 12 kap. 29 § första stycket 1 UB. Detta belopp bestämmer i sin tur lägsta budet.

Köparen är skyldig att betala handpenning. Resterande del av köpeskillingen skall betalas senast vid *fördelningssammanträdet*. Detta tillfälle betraktas som tillträdesdag.

Försäljning under hand

Kronofogdemyndigheten har ett alternativ till försäljning på auktion. Den fasta egendomen kan säljas *under hand*, om det är mer ändamålsenligt.

Även vid sådan försäljning skall en sakägarförteckning upprättas, 12 kap. 58 § UB. Skyddsbelopp och lägsta bud skall fastställas.

Köparen skall betala en handpenning som vid auktionsförsäljning. Slutbetalning skall göras senast tio veckor efter det att köpehandling

har upprättats, 12 kap. 58 § fjärde stycket UB. Fördelningssammanträde kan hållas men är inte obligatoriskt, 13 kap. 4 § UB.

12.1.4 Annan försäljning vid konkurs

Som tidigare nämnts kan fast egendom säljas exekutivt enligt utsökningsbalkens regler även i samband med konkurs. Men fast egendom får alltså även säljas på annat sätt än exekutivt. Försäljningen kan då ske som underhandsförsäljning eller på ordinär auktion i förvaltarens regi (Welamson, Lars, Konkurs, 9 uppl., 1997, s. 127).

12.1.5 Undantag från utmätning

I 5 kap. UB finns regler om undantag från utmätning, s.k. beneficieregler. Där finns inga bestämmelser som särskilt tar sikte på fast egendom. Däremot finns sådana bestämmelser för hyres- och bostadsrätt, 5 kap. 1 § UB. Något bör därför sägas om dessa regler.

En hyresrätt som "tjänar gäldenären till stadigvarande bostad eller behövs för hans förvärvsverksamhet" får inte utmätas. När det gäller hyresrätter som är bostadslägenheter är det till yttermera visso så att de inte kan utmätas eftersom de saknar marknadsvärde (Gregow, Torkel, Utsökningsrätt, 3 uppl., 1996, s. 121). Att bostadslägenheter saknar marknadsvärde hänger samman med förbudet i 12 kap. 65 § JB mot att ta ut ersättning vid överlåtelse av sådana lägenheter.

Beträffande bostadsrätter är undantaget från utmätning inte lika omfattande. Huvudregeln är visserligen att utmätning inte får ske, om lägenheten är gäldenärens stadigvarande bostad. Men två undantag finns. Utmätning får ske om gäldenären vid förvärvet har åsidosatt "tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer". Detsamma gäller om det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde är oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning.

Slutligen finns ett undantag i 5 kap. 13 § UB som, när det gäller bostadslägenheter, i praktiken är betydelsefullt för bostadsrätter. De angivna undantagen från utmätning gäller inte när bostadsrätten är pantsatt. Panthavaren har då alltid rätt att få bostadsrätten utmätt.

12.2 Överväganden

Vår bedömning: Några särskilda exekutionsrättsliga bestämmelser bör inte införas. Med andra ord bör de bestämmelser som gäller för annan fast egendom gälla också för ägarlägenheter.

12.2.1 Finns det skäl för särregler?

Vi har valt en utformning som innebär att ägarlägenheter skall utgöra fast egendom. Dessutom skall de föreslagna bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning, med undantag för några få särbestämmelser, gälla på samma sätt för ägarlägenheter som vid annan sådan fastighetsindelning. Det innebär att bestämmelserna om utmätning av fast egendom blir tillämpliga också på ägarlägenheter, om inte något undantag görs.

Enligt vår bedömning är det, sett mer övergripande, också rimligt att dessa bestämmelser blir tillämpliga. Ägarlägenheter skall som sagts utgöra fast egendom. De skall innehas med en direkt äganderätt. Våra förslag innebär att ägarlägenheter blir ett mer individualiserat boende än t.ex. bostadsrätt och att de gemensamma åtagandena har minimerats.

Givetvis finns vissa skillnader mellan en ägarlägenhet och en villa. Och vissa särskilda bestämmelser skall gälla vid tredimensionell fastighetsindelning som inte gäller vid traditionell fastighetsindelning. Slutligen innebär det rent faktiskt vissa skillnader att bo i en ägarlägenhet jämfört med en traditionell villa.

Enligt vår bedömning innebär dock ingen av dessa skillnader att några frågor eller negativa effekter i exekutionsrättsligt hänseende uppstår som medför att man bör avvika från reglerna för fast egendom. För denna slutsats talar också inriktningen på Bostadsrättsutredningens exekutionsrättsliga förslag i delbetänkandet Bostadsrättsregister (SOU 1998:80). Utredningen föreslog en rad ändringar som innebär en anslutning till vad som gäller vid exekution av fast egendom (s. 339 ff.). Ändringarna gjordes efter bl.a. kontakter med företrädare för Riksskatteverket. Dessa hade uttalat sig för ännu mer långtgående ändringar, nämligen att man bör helt ansluta till reglerna för fast egendom (s. 338). Det kan tilläggas att varken Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande eller Ägarlägenhetsutredningen föreslog några särskilda exekutionsrättsliga bestämmelser (jfr SOU 1996:87 och 1982:40).

Vår bedömning är således att de exekutionsrättsliga reglerna för fast egendom i allt väsentligt bör vara tillämpliga även beträffande ägarlä-

genheter. Vi anser dock att man bör särskilt diskutera om särskilda regler om undantag från utmätning, t.ex. av den typ som finns för bostadsrätter, bör införas för ägarlägenheter.

12.2.2 Särskilt om undantag från utmätning

Även om vi bedömer att de gemensamma åtagandena regelmässigt kommer att vara mindre om man jämför ägarlägenheter med bostadsrätter, kommer sådana åtaganden att finnas. Främst av det skälet anser vi att frågan måste ställas vilka skäl som ligger bakom beneficiereglerna för bostadsrätter och om dessa eller liknande undantagsregler bör införas för ägarlägenheter. Annorlunda formulerat är frågan om man liksom beträffande andra fastigheter inte skall ha några beneficieregler eller om skäl finns att i detta avseende särbehandla ägarlägenheterna.

Undantagsreglerna för bostadsrätter infördes i samband med tillkomsten av 1971 års BRL. Begränsningen till lägenheter som utgör stadigvarande bostad motiverades med att starka sociala skäl kan anföras för utmätningsskydd beträffande den typen av bostadsrätter (prop. 1971:12 s. 89). Departementschefen fortsatte:

Detta gäller framför allt i de fall lägenheten utgör bostad för gäldenären och hans familj. Bostadsrättshavaren har i sådana fall lika stort behov av skydd som en hyresgäst och utmätning av bostadsrätten framstår oftast som en från bostadssocial synpunkt klart olämplig åtgärd. Hänsynen till bostadsrättshavarens behov av skydd måste i regel anses väga tyngre än intresset av att kunna utnyttja det ekonomiska värde som ligger i bostadsrätten för att tillgodose bostadsrättshavarens borgenärer.

Men vissa inskränkningar ansåg departementschefen borde göras. Det ena undantaget avser, som tidigare nämnts, att gäldenären har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer. Avsikten med den regeln var i första hand att hindra att utmätningsskyddet missbrukas genom att gäldenären förvärvar bostadsrätt för att undandra sina borgenärer kapital. Har gäldenären anskaffat lägenheten i avsikt att ordna bostadsfrågan för sig och sin familj bör, enligt propositionen, utmätning normalt inte förekomma. Men sedan tillades förutsättningen att det inte med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde framstår som oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning.

Högsta domstolen har i några avgöranden uttalat sig om var gränsen går för de värden som kan medföra utmätningsskydd (se NJA 1987 s. 575, 1989 s. 409 I–IV och 1990 s. 261). Slutsatsen blir att en gräns,

försedd med diverse undantag, i vart fall då kunde dras runt 200 000 kr. Men om gäldenären t.ex. är handikappad kan högre värden komma ifråga. Dessutom måste beaktas att avgörandena är mer än tio år gamla. Enligt Högsta domstolen kan värdena behöva omprövas vid en mer extrem prisutveckling på bostadsrättsmarknaden.

De återgivna förarbetsuttalandena menar vi tyder på att den mer traditionella synen på bostadsrätter sattes i förgrunden. Man ser till tanken att bostadssökande genom att sluta sig samman i en förening skulle kunna skaffa billiga bostäder, vilka – åtminstone i vissa avseenden – är mer jämförbara med hyresrätter än med egna hem. Ytterst måste synsättet enligt vår uppfattning bygga på tanken att det finns ett väsentligt inslag av kollektiva avgifter vilka företer likheter med hyra. Det är i dessa fall där insatserna dessutom kan förväntas vara måttliga som det är aktuellt att göra undantag.

Enligt vår uppfattning företer ägarlägenheter i detta hänseende större likheter med annan fast egendom än med bostadsrätter. Skäl finns att förvänta sig att de kollektiva avgifterna regelmässigt kommer att vara klart lägre än i bostadsrättsföreningar. Ägaren av en ägarlägenhet har förvärvat en direkt äganderätt genom ett förhållandevis stort kapitaltillskott.

Man kan vidare förvänta sig att den värdemässiga gräns som Högsta domstolen har satt upp antagligen skulle medföra att utmätning i betydande omfattning kunde ske, om gränsen gjordes tillämplig på ägarlägenheter.

Vidare bör erinras om undantaget i 5 kap. 13 § UB. Det innebär alltså att beneficiereglerna över huvud taget inte gäller när en bostadsrätt är pantsatt. Prisutvecklingen på bostadsrätter har gjort att det i dag, i vart fall i någorlunda attraktiva områden, är vanligt att bostadsrätterna är pantsatta. Prognosen för ägarlägenheter bör vara att de i åtminstone samma och kanske än större utsträckning blir pantsatta, eftersom kapitaltillskotten kan förväntas bli regelmässigt högre än för bostadsrätter. En hel del talar alltså för att beneficieregler motsvarande dem som gäller för bostadsrätter oftast skulle sättas ur spel redan på grund av pantsättning, om de infördes för ägarlägenheter.

Vår slutsats är alltså att några särskilda regler om undantag från utmätning inte bör införas för ägarlägenheter.

13 Genomförandet

13.1 Ekonomiska konsekvenser

Vår bedömning: Förslaget om ägarlägenheter innebär inte några ofinansierade kostnadsökningar för det allmänna. Kostnadsökningarna bör i stort kunna finansieras genom intäkter från avgifter.

13.1.1 Hur omfattande kan byggandet av ägarlägenheter förväntas bli?

Bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna av våra förslag kommer till viss del att grundas på osäkra faktorer. Vilken omfattning byggandet av ägarlägenheter får kommer att bli beroende av flera olika omständigheter. Som vi konstaterat i avsnitt 4.6 finns det dock skäl att anta att ägarlägenheter kommer ha en positiv inverkan på produktionen.

Vi har samrått under hand med företrädare för Boverket angående nyproduktionens omfattning. Vår försiktiga bedömning är att nyproduktionen kan komma att uppgå till cirka 3 000–5 000 ägarlägenheter om året. Prognosen bygger på antagandet att ägarlägenheter i subventionshänseende behandlas som egna hem och har gjorts mot bakgrund av Boverkets bedömning att cirka 25 000 bostäder om året behöver byggas. Skulle däremot hyres- eller bostadsrätter i subventionshänseende få en mer gynnad ställning, får produktionen av ägarlägenheter antas bli lägre, cirka 2 000–3 000 per år.

I sammanhanget kan nämnas att år 2000 färdigställdes knappt 13 000 nya lägenheter i riket, varav cirka 7 400 i flerbostadshus. Motsvarande siffror för första–tredje kvartalen 2001 är 10 400 nya lägenheter, varav 5 000 i flerbostadshus.¹

¹ Källa: Statistiska Centralbyrån (SCB), Statistiska meddelanden, serie BO 20 SM 0101 och serie BO 14 SM 0104.

13.1.2 Konsekvenserna för det allmänna

Inget mer omfattande förberedelsearbete

Som redan framgått bygger våra lagförslag på att förslagen i betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) kommer att leda till lagstiftning. Vi utgår därför ifrån att vid genomförandet av våra förslag det i betänkandet föreslagna regelsystemet, åtminstone i sina grundläggande delar, har godtagits och att de förarbeten gjorts som krävs för genomförandet av en ordning som möjliggör en tredimensionell fastighetsindelning. Utifrån detta bedömer vi att genomförandet av våra förslag inte kommer att kräva några mer omfattande förberedelsearbeten.

Fastighetsbildningen m.m.

Ägarlägenheter skall bildas vid en fastighetsbildningsförrättning. En ökad mängd fastigheter innebär en ökad belastning på lantmäterimyndigheterna. Enligt vårt förslag tillkommer vid fastighetsbildning för ägarlägenheter obligatoriska moment som syftar till att säkerställa ägarlägenhetsfastigheternas rätt till byggnaden i övrigt eller anläggning i denna samt rätt till marken. Det kan gälla t.ex. inrättandet av en gemensamhetsanläggning eller bildandet av servitut (se avsnitt 6.1.2). Lantmäterimyndigheten skall också hålla sammanträde för att bilda en ägarlägenhetsförening, vilken skall registreras (se avsnitt 6.8.2).

I vilken utsträckning tredimensionell fastighetsbildning för ägarlägenheter kommer att innebära merarbete för lantmäterimyndigheterna är svårt att bedöma i nuläget. Till den del ägarlägenheter som boendeform blir en konkurrent till egna hem kommer en del av förrättningarna att svara mot vad som annars skulle ha utgjort traditionell fastighetsbildning för småhusbebyggelse. Att hålla sammanträden för att bilda ägarlägenhetsföreningar torde också till viss del svara mot samma åtgärd för bildandet av samfällighetsföreningar för förvaltning av samfälligheter i småhusområden. Ett nettotillskott av fastighetsbildningsärenden kan dock förutses. För lantmäteriförrättningarna utgår avgifter enligt förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmäteriförrättningar.

Kostnaderna för en ökad arbetsbelastning på lantmäterimyndigheterna bör således till största delen kunna mötas genom de intäkter som avgifterna tillför det allmänna.

Som redan nämnts skall samtidigt med fastighetsbildningen för ägarlägenheter även en ägarlägenhetsförening bildas. Föreningen skall

registreras (jfr 25 § SFL och se 12 § förslaget till lag om ägarlägenheter). En utgångspunkt är att registrering kommer att ske i de samfällighetsföreningsregister som förs hos de statliga lantmäterimyndigheterna. Arbetsinsatsen för en teknisk anpassning av registren och systemen får därför för ägarlägenhetsföreningarnas del antas bli begränsad.

Nyregistreringarna av ägarlägenhetsföreningarna innebär ett visst tillskott av mängden föreningar som den berörda myndigheten skall hantera över tiden utöver övriga samfällighetsföreningar, t.ex. vid registrering av stadgeändringar eller nya styrelseledamöter. Inte heller här går det att mera exakt avgöra vilken inverkan ärendemängden kan ha på arbetsbelastningen. Antalet registreringar beror bl.a. på antalet ägarlägenheter som bildas och, framför allt, på hur stor ägarlägenhetsenhet varje förening omfattar. Enligt uppgift från Lantmäteriverket hanteras för närvarande cirka 34 000 levande föreningar eller liknande sammanslutningar i samfällighetsföreningsregistret. Av dessa är cirka 17 000 samfällighetsföreningar enligt nu gällande lag och resterande är sammanslutningar tillkomna enligt äldre lagstiftning. Årligen nyregistreras omkring 600–700 samfällighetsföreningar. Med en årlig nyproduktion av 3 000–5 000 ägarlägenheter är det realistiskt att anta att mellan 50 och 150 nya ägarlägenhetsföreningar kommer att bildas. Det bör initialt inte nämnvärt påverka behovet av arbetskraft för registreringsåtgärder. Enligt förordningen (1993:1270) om förande av samfällighetsföreningsregister m.m. utgår avgifter för registreringsåtgärder. Avgifternas storlek skall vara beräknade enligt principen om kostnadsanpassning till det arbete registreringarna tar i anspråk. Ett eventuellt framtida behov av ökade resurser bör därför kunna mötas med avgiftsintäkter.

Inskrivningsväsendet

Med ett ökat antal fastigheter ökar också ärendetillströmningen hos inskrivningsmyndigheterna. I landet finns drygt 3 miljoner fastigheter och inskrivningsmyndigheterna hanterar årligen en bit under 1 miljon inskrivningsärenden. Med en prognos om 3 000–5 000 nybildade ägarlägenheter per år för hela riket får därför antas att inskrivningsmyndigheternas arbete inte nämnvärt kommer att påverkas av denna nya ärendegrupp. Nämda ärenden kommer nämligen att i stort sett vara identiska med motsvarande för traditionella fastigheter.

Enligt beräkningar som företrädare för Domstolsverket gjort kan inledningsvis en handläggare per 2 000 nybildade ägarlägenheter behövas i anspråk hos inskrivningsmyndigheterna för hantering av

ärenden om lagfart, inteckningar m.m. Ärendehantering kommer efter hand att avse även det befintliga beståndet av ägarlägenheter. Under de närmaste åren efter ikraftträdandet kan en handläggare behöva tas i anspråk för ärenden avseende de befintliga ägarlägenheterna, givet att det finns högst 20 000 ägarlägenheter. Fråga är alltså om endast ett marginellt resursbehov. För ärendehantering utgår avgift enligt förordningen (1987:452) om avgifter vid de allmänna domstolarna. Avgifterna är satta efter principen om full täckning för kostnaderna.

Några ökade ofinansierade kostnader för det allmänna bör därför inte heller uppkomma för inskrivningsmyndigheternas arbete.

Fastighetsregistret

Ägarlägenheterna skall precis som andra fastigheter registreras i fastighetsregistret. Lantmäteriverket ansvarar för drift och förvaltning av registret, se 2 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister. Hos verket pågår för närvarande ett arbete med att anpassa registrets allmänna del till tredimensionellt avgränsade fastigheter. Några ytterligare anpassningar av registret för att detta skall kunna rymma också ägarlägenheter torde inte behövas.

Information och utbildning

Ett införande av tredimensionellt avgränsade fastigheter kommer att kräva informations- och utbildningsinsatser framför allt inom lantmäteriorganisationen. Det informationsbehov som kan följa med införandet av ägarlägenheter bör kunna finansieras inom ramen för berörda myndigheters anslag.

Domstolsförelägganden m.m.

Vi föreslår att en ägare av en ägarlägenhet under vissa förutsättningar av domstol skall kunna åläggas att avflytta (se avsnitt 10.2.3). Verkställighet av ett sådant avgörande blir en ny uppgift för kronofogdemyndigheten. Vi föreslår också att en lägenhetsägare skall ha rätt att ansöka hos hyresnämnd om åtgärdsföreläggande mot en annan ägare, om den senares hyresgäst stör (se avsnitt 10.2.4). Antalet sådana ärenden torde bli så få att förslagen inte kräver några resursförstärkningar hos de berörda myndigheterna.

Belastningen på kommunerna

Vi föreslår i jämförelse med förslaget om tredimensionell fastighetsindelning i SOU 1996:87 inte några ändringar i plan- och bygglagen (1987:10), PBL, i fråga om kommunernas planläggning av mark och hantering av ärenden om bygglov eller bygganmälan. Om förslagen i betänkandet genomförs, kommer plan- och bygglagen att vara tillämplig även i fråga om utrymmen för tredimensionell fastighetsindelning (se 1 kap. 1 § PBL i lydelsen enligt förslaget i betänkandet). Våra förslag torde inte i sig ställa några krav på ökade resurser för kommunerna. Om ägarlägenheter kommer att leda till en ökad nyproduktion och därmed ökad arbetsbelastning eller på annat sätt ökade kostnader för kommunerna, bör kostnaderna till en del kunna kompenseras genom de avgifter som kommunerna har rätt att ta ut för verksamheten (se 11 kap. 5 § PBL).

Vad som här tidigare sagts om lantmäteriverksamheten i fråga om merarbete med fastighetsbildningsförrättningar samt om information och utbildning gäller även i fråga om sådana kommunala lantmäterimyndigheter som inrättats med stöd av lagen (1995:1393) om kommunal lantmäterimyndighet.

Enligt 2 § förordningen (2000:308) om fastighetsregister svarar de kommunala lantmäterimyndigheterna själva för drift och förvaltning av ett automatiserat system för registerkartor. En tredimensionell fastighetsindelning innebär att en anpassning kan behöva ske av registersystemet hos dessa myndigheter. Graden av anpassning torde dock bero på vilken ambitionsnivå de olika kommunala lantmäterimyndigheterna har. I likhet med vad som gäller för den statliga lantmäteriorganisationen anser vi att den anpassning som sker på grund av att tredimensionell fastighetsindelning införs, även bör kunna omfatta ägarlägenheterna. Några ökade kostnadsåtaganden för kommunerna kan därför inte förutses här.

Vårt förslag om konsumentskydd vid förvärv av ägarlägenheter innebär att vi i stort ansluter oss till de förslag som Småhusutredningen har lagt fram i betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110). Det innebär bl.a. att de nya uppgifter som kommunerna däri föreslås få även skall avse ägarlägenheter. Bl.a. skall den kvalitetsansvarige som utsetts enligt plan- och bygglagen kontrollera att föreskrivet fullgörande- och avtalsskydd för en konsument föreligger inför t.ex. en nybyggnation. Byggnadsnämnden får rätt att, om något fullgörandeskydd inte företes, förbjuda vidare byggnadsarbeten. (Se förslag till ändring av 9 kap. 13 § respektive 10 kap. 3 § PBL i betänkandet). Enligt Småhusutredningen kommer förslagen inte att få några ekonomiska konsekvenser för kommunerna

(se närmare s. 309 i betänkandet). Vårt förslag i denna del ansluter så nära till Småhusutredningens att skäl saknas att göra någon annan bedömning beträffande ägarlägenheter.

Vi bedömer att inte heller vårt förslag om att en ägarlägenhetsförening skall vara skyldig att skicka en underrättelse till socialnämnden innan den ålägger en störande ägare att avflytta (se avsnitt 10.2.3) kommer att medföra några ökade kostnader för kommunerna. Nämnas kan att man inte räknade med ökade kostnader när motsvarande ordning föreslogs för hyres- respektive bostadsrätter (se prop. 1992/93:115 och SOU 2000:2 s. 296).

Sammanfattande slutsatser

Bedömningen av de ekonomiska konsekvenserna av våra förslag grundar sig, som redan nämnts, på osäkra och svårbedömda faktorer. Att införa ägarlägenheter enligt våra förslag innebär bl.a. att boendeformen begränsas till nyproduktion. Enligt vår bedömning kommer förslagen för det allmänna inte att medföra några ökade ofinansierade kostnader, som inte redan med gällande ordning kan direkt eller indirekt täckas genom avgifter.

13.1.3 Konsekvenserna för företag och enskilda

Som redan sagts utgår vi ifrån att ett införande av ägarlägenheter kommer att innebära en ökad nyproduktion av bostadslägenheter. Men det är inte möjligt att förutsäga omfattningen. Av betydelse blir i vilken utsträckning produktionen av ägarlägenheter ersätter annan byggproduktion eller sker därutöver.

Som redan konstaterats torde ägarlägenheter innebära ett ökat inflytande över boendekostnaderna för den enskilde (se avsnitt 5.1.5). Vi har valt en utformning som är avsedd att bl.a. underlätta kreditgivningen och skapa förutsättningar för lägre lånekostnader än för bostadsrätter. För den enskilde köparen av en ägarlägenhet i nyproduktion kommer kostnader att kunna uppstå för fastighetsbildning, lagfart och inteckningar. Detta är kostnader som också en småhusköpare kan förvänta i motsvarande situation. Men det är också kostnader som indirekt kan drabba den som köper en bostadsrätt i en nyproduktion. Köparen av en ägarlägenhet bör i större utsträckning än andra lägenhetsinnehavare kunna påverka sina boendekostnader.

Som redan nämnts anser vi att Småhusutredningens förslag om ett förstärkt konsumentskydd vid småhusbyggande i huvudsak bör gälla

även vid förvärv av en nyproducerad ägarlägenhet. Det innebär bl.a. att kostnaderna för ett fullgörandeskydd kommer att slutligt få bäras av lägenhetsköparen. Småhusutredningen konstaterade att detta förslag i stor utsträckning innebar en återgång till det skydd som tidigare gällt inom ramen för det statliga bostadsfinansieringssystemet. Några kostnadsökningar i dessa delar för enskilda, konsumenter eller företag, förutsågs därför inte. Visserligen kunde enligt utredningen förslaget till förstärkning av skyddet, bl.a. begränsning av självrisker för byggfelsförsäkringen, leda till ökade försäkringspremier. Detta ansåg man emellertid kunde ställas mot lägre byggkostnader vilket bör bli en effekt av andra förslag från utredningen, t.ex. förslaget om krav på skriftlighet vid tecknande av avtal om småhusentreprenad (se närmare SOU 2000:110 s. 310 f.).

De ekonomiska konsekvenserna för den enskilde konsumenten, ägarlägenhetsförvärvaren, av vårt förslag om ett s.k. fullgörandeskydd beror på vilken boendeform som denne annars skulle ha valt. Ägarlägenheter lär närmast bli ett alternativ till boende i egna hem eller bostadsrätt. Med Småhusutredningens förslag innebär förvärv av småhus genom en småhusentreprenad också kostnader för fullgörandeskyddet. Sak samma gäller redan med nuvarande bestämmelser för s.k. bostadsrättssmåhus, eftersom dessa omfattas av ett krav på fullgörandeskydd inom ramen för det statliga bostadssubventions-systemet, se 8 § förordningen (1992:986) om statlig bostadssubvention. Vidare krävs obligatorisk byggfelsförsäkring för att uppföra ett flerbostadshus med bostadsrättslägenheter, se 1 § lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring. I de båda sist nämnda fallen drabbar föreningens premiekostnad indirekt bostadsrättshavaren.

Sammanfattningsvis kan konstateras att enskilda konsumenter kommer att få räkna med att i större eller mindre utsträckning bära kostnader för färdigställandeskydd eller skydd mot fel och skador, oavsett om förvärvet avser egna hem, bostadsrätt eller ägarlägenhet. Det ekonomiska utfallet kan dock komma att variera beroende på olika villkor i försäkringarna.

Kostnaderna för byggentreprenörerna genom kravet på fullgörandeskydd kan alltid mötas med en anpassning av priset för entreprenaden. Det gäller oavsett för vilken boendeform byggnation sker.

Vi föreslår också att Småhusutredningens förslag om ett förstärkt avtalsskydd även skall tillämpas på ägarlägenheter (se kap. 7.5.2). Det innebär t.ex. ett krav på att entreprenadavtal som rör ägarlägenheter skall vara skriftligt och ha ett visst innehåll. Småhusutredningen konstaterar bl.a. att det kan leda till, om än försumbara, kostnadsökningar för enskilda. Ett ökat krav på information för företagen kan inledningsvis, anser Småhusutredningen, leda till kostnadsökningar för

dessa. Sammantaget anser utredningen emellertid att förslaget i denna del inte kommer att få några större ekonomiska konsekvenser för konsumenter och företag. (Se betänkandet s. 310).

Om Småhusutredningens förslag leder till lagstiftning innan systemet med ägarlägenheter införs, bör företagen ha anpassat sig till de nya bestämmelserna. Införandet av ägarlägenheter bör därför inte få några ytterligare ekonomiska konsekvenser för företagen såvitt nu är i fråga. För den enskilde konsumenten, som står inför valet att förvärva ett småhus eller en ägarlägenhet, blir eventuella ekonomiska konsekvenser av ett förstärkt civilrättsligt avtalsskydd lika.

För byggföretagen erbjuder ägarlägenheter en ny boendeform, där entreprenören kan anpassa produktionen av ett flerbostadshus direkt efter den efterfrågan och de önskemål som finns hos de enskilda lägenhetsintressenterna. Denna möjlighet kan beroende på önskemålen i de enskilda fallen leda till lägre eller högre produktionskostnader jämfört med de genomsnittliga produktionskostnaderna för annan flerbostadsproduktion. Möjligheten att indela lägenheter i fastigheter bör dock kunna leda till en effektivare markanvändning och därmed bidra till lägre produktionskostnader. Huruvida ägarlägenheter också kommer att leda till framtagandet av ny byggteknik och om kostnaderna därigenom också kan pressas får framtiden utvisa.

13.2 Ikraftträdandet

Vår bedömning: Våra förslag kan beräknas träda i kraft den 1 januari 2004.

Våra förslag till lagstiftning om ägarlägenheter ansluter i stort till det förslag som lagts fram i förslaget om tredimensionell fastighetsindelning. Enligt vad vi inhämtat är ambitionen att en proposition på grundval av detta betänkande skall avlämnas under hösten 2002. De däri framlagda lagförslagen torde kunna träda i kraft tidigast den 1 juli 2003.

Som redan framgått bör våra förslag inte medföra behov av några mer omfattande, förberedande insatser hos de myndigheter som berörs. Vår bedömning är därför att förslagen bör kunna träda i kraft den 1 januari 2004.

14 Författningskommentar

Utgångspunkten för våra lagförslag är att en ägarlägenhet skall utgöra en sådan självständig fastighet, anläggningsfastighet, som Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog i sitt betänkande Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87), *se bilaga 4*. Lagförslagen i det betänkandet ligger därför till grund för våra författningsförslag.

Vi har även i vårt arbete utgått från de lagförslag som Småhusutredningen lade fram i betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggnade (SOU 2000:110), *se bilaga 5*.

I våra lagförslag utgår vi således ifrån lagförslagen i de nu nämnda båda utredningarna som om de vore gällande rätt. Endast i de avseenden vi föreslår ändringar i de utredningsförslagen är de däri berörda paragraferna medtagna och följaktligen då med de ändringar vi föreslår.

14.1 Förslaget till lag om ägarlägenheter

Ägarlägenhet och ägarlägenhetsförening

1 § En ägarlägenhet är en sådan fastighet som avses i 1 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) och som har bildats för att utgöra en lägenhet för bostadsändamål.

Av bestämmelsen följer att en ägarlägenhet är en tredimensionellt avgränsad, självständig fastighet som bildats i syfte att tjäna som bostadslägenhet. En ägarlägenhet är således en anläggningsfastighet av särskilt slag. I fastighetsbildningslagen (1970:988) finns de nya bestämmelser som Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande föreslog om hur sådana fastigheter bildas.

Enligt det förslaget kan en anläggningsfastighet utgöra t.ex. ett helt våningsplan med hyreslägenheter. På det sättet kan alltså en anläggningsfastighet bildas för bostadsändamål. Däremot går det inte att bilda en anläggningsfastighet av ett utrymme avsett att utgöra en enskild lägenhet för bostadsändamål (se 3 kap. 1 a § sista stycket FBL i betän-

kandet). Vi föreslår att detta undantag tas bort. Den ändringen och bestämmelserna i förevarande paragraf innebär att en anläggningsfastighet som utgör en enskild lägenhet för bostadsändamål utgör en ägarlägenhet.

Det finns inga begränsningar i fråga om de bostadsändamål för vilka ägarlägenheter kan bildas. Det kan gälla bostäder för t.ex. permanentboende eller fritidsboende.

För bildandet av ägarlägenheter gäller i princip samma bestämmelser som för bildandet av andra anläggningsfastigheter. Det innebär bl.a. att det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § FBL skall vara uppfyllt och att fastighetsbildningen skall vara förenlig med gällande planbestämmelser. I fråga om de närmare förutsättningarna för bildandet av en anläggningsfastighet hänvisar vi här i första hand till betänkandet SOU 1996:87 s. 157 ff. I vilken utsträckning bestämmelserna om anläggningsfastigheter kan bli tillämpliga på ägarlägenheter har behandlats i avsnitten 6.1, 6.4, 6.6, 6.9, 6.10, 10.2.2, 10.2.5 och 11.4.2.

Liksom vid annan fastighetsbildning ankommer det på lantmäterimyndigheten att bestämma den enskilda ägarlägenhetens fastighetsgränser. Normalt torde en ägarlägenhet omfatta vad som utgör själva bostadsutrymmet. Ingenting hindrar dock att det i lägenhetsfastigheten ingår också s.k. biutrymmen, t.ex. vinds- eller källarkontor, eller ett avgränsat markområde närmast utanför en lägenhet på bottenplanet.

Till en ägarlägenhet hör vidare en rätt till gemensamma utrymmen eller anläggningar i den byggnad i vilken lägenheten ryms och en rätt också till den mark på vilken byggnaden är uppförd (se 3 kap. 1 a § första stycket FBL i 1996 års betänkande). Ägarlägenhet skall således utgöra ett "paket" av odelbara rättigheter. Hur rätten till gemensamma utrymmen eller anläggningar och till marken kommer att tryggas bestäms vid den förrättning vid vilken ägarlägenheterna fastighetsbildas (se avsnitt 6.1.2).

I samband med fastighetsbildningsförrättningen skall lantmäterimyndigheten också besluta om bildandet av en ägarlägenhetsförening (jfr 12 §).

Att en ägarlägenhet är en fastighet medför bl.a. att köpet av en sådan lägenhet skall följa jordabalkens formbundna krav (4 kap. JB), att lagfart skall sökas på fånet (20 kap. JB) och att in-teckningar kan tas ut i fastigheten (6 och 22 kap. JB). Ägarlägenheten kan överlåtas fritt (se avsnitt 8.2.2) och ägaren kan också utan begränsningar hyra ut denna (se avsnitt 9.1.2). Särskilda bestämmelser till skydd mot störningar i boendet finns i 5 – 8 och 10 §§.

2 § *En ägarlägenhetsförening är en samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Föreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats och att i övrigt fullgöra de uppgifter som följer av denna lag.*

I stället för 20 § andra och tredje styckena, 26 § första stycket samt 29 och 61 §§ lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter gäller bestämmelserna i 12, 13 och 15 §§ denna lag i fråga om föreningen och dess förvaltningsuppgifter.

En ägarlägenhetsförening skall alltid finnas för samverkan mellan ägarlägenhetsfastigheterna (se 12 §). Av *första stycket* följer att en ägarlägenhetsförening skall fullgöra uppgifter som dels en traditionell samfällighetsförening har enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter (SFL), dels följer av denna lag (se 5–7 §§ nedan).

Föreningen skall ha stadgar och av 28 § SFL framgår vilka uppgifter som obligatoriskt skall ingå i dessa. Lagen medger att vissa bestämmelser i den kan ges ett annat innehåll i stadgarna, se t.ex. 34, 37, 38, 42, 47, 49, 51 och 52 §§ SFL. Lägenhetsägarna kan därutöver, inom ramen för vad nyss nämnda lag och förevarande lag medger, i stadgarna meddela närmare bestämmelser i frågor som rör föreningens förvaltning och uppgifter i övrigt.

Föreningen har att agera i frågor som rör samfälligheten. Det kan dock finnas situationer där föreningen måste agera tillsammans med de enskilda lägenhetsägarna i deras egenskap av fastighetsägare, t.ex. i frågor som rör byggnaden i sin helhet. Sådana förelägganden m.m. som avses i 10 kap. 3 § PBL kan därför behövas riktas även gentemot föreningen. Det finns inget som hindrar att lägenhetsägarna ger föreningen fullmakt att företräda dem i andra frågor än de som faller inom föreningens behörighet på grund av lag. Det kan t.ex. vara lämpligt om lägenhetsägarna i sin egenskap av fastighetsägare beretts tillfälle att yttra sig över ett förslag till detaljplan m.m. eller när de har att svara på förelägganden som kommunen meddelat med stöd av bestämmelser i 10 kap. PBL.

I sammanhanget bör erinras om den redan föreslagna ändringen i 19 § SFL enligt lagförslaget i SOU 1996:87 om skyldighet för en samfällighetsförening som förvaltar en anläggningsfastighet att avsätta medel för en fond för underhåll m.m., se också avsnitt 11.4.2 i förevarande betänkande.

Det är inte möjligt att, till skillnad mot vad som gäller för en samfällighetsförening, upplösa en ägarlägenhetsförening så att förvaltningen övergår till en delägarförvaltning (se avsnitt 6.8.2).

Av *andra stycket* framgår att det finns vissa bestämmelser i denna lag som ersätter bestämmelser i lagen om förvaltning av samfälligheter. Det gäller bestämmelserna i 12 § om bildande och registrering av

ägarlägenhetsföreningen, i 13 § om föreningens firma och i 15 § om upplösning av föreningen.

Särskilda villkor för fastighetsbildningen

3 § En fastighetsbildning till ägarlägenhet av ett utrymme i en byggnad får ske endast om utrymmet är tidigare outnyttjat.

En utgångspunkt är att fastighetsbildning till ägarlägenheter får ske endast i samband med nyproduktion. Den föreslagna bestämmelsen hindrar för det första att fastighetsbildning kommer till stånd i lägenhets- eller lokalutrymmen som vid tiden för bildandet är upplåtna med t.ex. hyres- eller bostadsrätt. Det är heller inte möjligt att fastighetsbilda ägarlägenheter i tomma hus, om lägenheterna tidigare varit upplåtna med nyttjanderätt i någon form, t.ex. med hyres- eller bostadsrätt. Ägarlägenheter kan därför inte bildas efter det att en husägare tömt huset på hyresgäster inför en tänkt fastighetsbildning av lägenheterna. Bestämmelsen hindrar också att ägarlägenheter bildas i t.ex. ett hus i vilket ägaren själv nyttjat alla utrymmena. De närmare skälen för regleringen framgår av avsnitt 6.2.2.

Kravet på att det utrymme som är föremål för fastighetsbildning skall vara ”outnyttjat” inskränker sig naturligtvis till att någon faktiskt nyttjat det och till sådant nyttjande som åtnjuter rättsordningens skydd. Så utgör t.ex. en husockupation inte i sig något hinder mot fastighetsbildning.

Prövningen lär regelmässigt bli enkel för lantmäterimyndigheten. Det gäller särskilt i sådana fall där byggnaden vid tiden för prövningen t.ex. ännu inte är helt färdigställd. I övriga fall får i första hand sökanden lämna lantmäterimyndigheten de upplysningar som krävs för myndighetens prövning enligt denna paragraf. Kommunerna har det övergripande ansvaret för planläggningen av mark samt för hur bebyggelse får ske. Lantmäterimyndigheten bör därför inom ramen för sin utredningsskyldighet enligt 4 kap. 25 § FBL vid behov också kunna få upplysningar från berörd kommunal myndighet i frågan om utrymmet i byggnaden är eller tidigare varit föremål för nyttjande av något slag.

Kravet på att ett utrymme som är föremål för fastighetsbildning skall vara tidigare outnyttjat gäller endast vid bildande *till* ägarlägenhet. Bestämmelsen hindrar alltså inte ny fastighetsbildning avseende utrymmen i redan bildade ägarlägenheter. Det är exempelvis möjligt att bilda en större ägarlägenhet genom sammanläggning av två mindre lägenheter. Däremot går det inte att lägga samman en anläggningsfastighet som varit upplåten med t.ex. hyresrätt eller använts av ägaren själv med en ägarlägenhet.

4 § *En fastighetsbildning avseende ägarlägenhet får ske endast om det därigenom bildas en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter.*

En fastighetsbildning för ägarlägenheter förutsätter att denna resulterar i att det kommer att finnas en sammanhållen enhet av minst tre sådana lägenheter. Skälen för förslaget har tagits upp i avsnitt 6.3.2.

Av paragrafen följer att det i normalfallet inte går att fastighetsbilda ägarlägenheter i ett en- eller tvåbostadshus. Om storleken på ett sådant hus medger att minst tre lägenheter bildas, föreligger emellertid inget hinder.

Bestämmelsen är tillämplig såväl när lägenhetsfastigheter bildas "första gången" som vid senare fastighetsbildningsåtgärder avseende en sådan fastighet. Det är t.ex. tänkbart att den som äger två lägenhetsfastigheter genom sammanläggning vill åstadkomma en större ägarlägenhet. Den som äger både en anläggningsfastighet, t.ex. en lokal, och en lägenhetsfastighet kan önska att på samma sätt i stället åstadkomma en större lokal. Resultatet av sådana fastighetsbildningar får inte bli att det därefter kvarstår endast två ägarlägenheter i den aktuella enheten. I så fall är villkoret i denna paragraf för fastighetsbildning inte uppfyllt.

Vad som avses med "sammanhållen" enhet får lantmäterimyndigheten i varje enskilt fall ta ställning till. Ett hus som enbart innehåller ägarlägenheter uppfyller självfallet kravet på att vara en sammanhållen enhet. Man kan också tänka sig att detta "hus" i stället för att placeras på marken, placeras ovanpå en befintlig byggnad. Att det i dessa fall rör sig om en sammanhållen enhet är lätt att se. Men även andra utformningar är tänkbara. Därvid skall beaktas att lägenheterna skall ligga samlade inom ett begränsat utrymme, åtskilda sinsemellan endast av sådan samfällid egendom som lägenhetsfastigheterna har del i.

Användningen av bostaden

Störningar i boendet

5 § *När lägenhetsägaren använder sin lägenhet skall han 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 (störningar i boendet). Lägenhetsägaren har att hålla noggrann tillsyn över att detta iaktas även av dem som hör till hans hushåll, gästar honom eller utför arbete för hans räkning.*

Om en lägenhetsägare inte iakttar vad som sägs i första stycket skall domstol, med de begränsningar som följer av 6 och 7 §§, på ansökan av ägarlägenhetsföreningen ålägga ägaren och de som hör till dennes hushåll att flytta.

Paragrafen avser störningar i boendet. Det är en motsvarighet till de bestämmelser om sådana störningar som finns för hyresrätter i 12 kap. 25 § jordabalken och som har föreslagits för bostadsrätter (se SOU 2000:2 s. 184 ff.). Skälen för att ha denna ordning också för ägarlägenheter har angetts i avsnitt 10.2.3.

Bestämmelserna i *första stycket* behandlar sådana störningar i boendet som kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö. Vad som utgör sådana störningar har utförligt behandlats i förarbetena till den motsvarande bestämmelsen i hyreslagen (prop. 1992/93:115 s. 30 f.). Eftersom avsikten är att gränsen skall dras på samma sätt här finns skäl att i korthet återge vad som där sägs. Det är ett normalt inslag i boendet i flerfamiljshus att det förekommer vissa lindriga störningar som kan sägas ha en viss skadlig inverkan på hälsan. Som ett exempel kan sägas att lekande barn i en lägenhet kan störa sömnen för en granne som har nattarbete. Den typen av störningar får accepteras. När man bedömer vilka störningar som måste accepteras får man söka stöd i den allmänna uppfattningen om vilka störningar den som bor i ett flerfamiljshus skall behöva tåla. Även när det gäller störningar som försämrar bostadsmiljön blir den allmänna uppfattningen om vad en boende måste tåla i form av störningar av betydelse. Störningar får inte medföra att en boende i den miljön inte kan fungera på vanligt sätt. I allmänhet torde störningar som innebär hälsorisker också innebära en försämring av bostadsmiljön och vice versa. Men i vissa situationer kan det vara så att endast det ena rekvisitet är tillämpligt.

Däremot finns i lagen ingen motsvarighet till reglerna i 12 kap. 25 § JB och 7 kap. 9 § BRL om iakttagande av allt som fordras för bevarande av sundhet m.m. Dessa mer allmänt hållna ordningsregler av äldre datum har inte ansetts behövliga.

Ägaren är självklart ansvarig för de störningar han själv förorsakar. Men enligt första stycket andra meningen ansvarar han, på samma sätt som en hyresgäst och som föreslås beträffande bostadsrättshavare, också för störningar som orsakas av vissa andra personer. Personkretsen är dock inte helt densamma här som i de två andra fallen. Störningar från en hyresgäst till lägenhetsägaren omfattas nämligen inte av förevarande bestämmelser. I de fall en sådan hyresgäst stör, finns särskilda bestämmelser i 10 §. Det hänger samman med att följden vid störningar är åläggande att flytta och inte förverkande. Påpekas bör också att, när en hyresgäst i en ägarlägenhet stör, den lägenhetsägare som är hyresvärd har samma befogenheter som andra hyresvärdar har enligt 12 kap. JB.

Enligt *andra stycket* kan en lägenhetsägare som inte iakttar vad som sägs i första stycket åläggas att flytta. Ett sådant åläggande skall avse

även eventuella andra som hör till hushållet. Åläggandet meddelas av domstol och behörig att ansöka är ägarlägenhetsföreningen. Det är lägenhetsägaren och föreningen som är parter i målet. Saken är dispositiv. Med andra ord kan föreningen och ägaren, oavsett domstolens dom, träffa överenskommelser, t.ex. om att ägaren skall få bo kvar. I 6 och 7 §§ anges vissa begränsningar och förutsättningar för möjligheterna att meddela ett åläggande att flytta.

Ett åläggande att flytta innebär att de som åläggandet avser är skyldiga att flytta genast. Om så inte sker, kan de avhysas genom kronofogdemyndighetens försorg, se 16 kap. 1 § UB. Lägenhetsägaren har emellertid kvar sin äganderätt till lägenheten, även om han alltså inte längre kan använda den för eget bruk. Ett åläggande att flytta innebär att lägenhetsägaren och de övriga berörda måste lämna lägenheten för gott. Flyttar de ändå tillbaka, kan ägarlägenhetsföreningen med stöd av åläggandet åter begära avhysning.

6 § Om det förekommer störningar i boendet, skall ägarlägenhetsföreningen ge lägenhetsägaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör samt underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna.

En lägenhetsägare som utan dröjsmål rättar sig efter en tillsägelse får inte åläggas att flytta.

En lägenhetsägare får inte åläggas att flytta förrän socialnämnden har underrättats.

Enligt paragrafens *första stycke* är ägarlägenhetsföreningen skyldig att agera om den känner till att det förekommer störningar i boendet. Föreningen skall då ge lägenhetsägaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör.

I 8 § finns föreskrifter om hur en tillsägelse till lägenhetsägaren kan skickas. Det räcker med rekommenderat brev. Föreningen skall rikta tillsägelsen till den lägenhetsägare som är ansvarig för störningarna.

Föreningen skall vidare underrätta socialnämnden i den kommun där lägenheten är belägen om störningarna. Beträffande hyresrätter och, enligt Bostadsrättsutredningens förslag i SOU 2000:2, bostadsrätter, anges särskilt att skyldigheten att underrätta socialnämnd gäller endast när det är en bostadslägenhet. Ägarlägenheter är per definition bostadslägenheter.

Ägarlägenhetsföreningens underrättelse till socialnämnden skall innehålla uppgift om att en viss lägenhetsägare är ansvarig för störningar i boendet. Lägenhetsägarens namn, den lägenhet det är fråga om samt vilka störningar som förekommit skall anges. Liksom beträffande tillsägelse till lägenhetsägare gäller att underrättelsen till socialnäm-

den anses lämnad när meddelandet har avsänts i rekommenderat brev till mottagarens vanliga adress, se 8 §.

Om ägaren följer tillsägelsen, löper han enligt *andra stycket* ingen risk att bli tvingad att flytta. Detta gäller dock, enligt 7 §, inte särskilt allvarliga störningar.

Att socialnämnden har underrättas är, enligt *tredje stycket*, en förutsättning för att lägenhetsägaren skall kunna åläggas att flytta. Beträffande den närmare tidpunkten då socialnämnden skall underrättas lämnas föreningen, liksom hyresvärden (prop. 1992:93:115 s. 33), viss frihet att göra egna bedömningar. Det normala bör vara att underrättelsen lämnas till socialnämnden samtidigt som tillsägelsen till lägenhetsägaren att upphöra med störningarna. Undantagsvis kan dock skäl finnas att dröja något med underrättelsen, t.ex. om föreningen bedömer att störningarna kommer att upphöra i och med tillsägelsen. Det är dock samtidigt viktigt att socialnämnden inte kopplas in på ett för sent stadium.

7 § Skyldigheten enligt 6 § att ge lägenhetsägaren tillsägelse eller att underrätta socialnämnden gäller inte om störningarna är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning (särskilt allvarliga störningar i boendet).

I dessa fall skall dock en kopia av ansökningen om åläggande att flytta skickas till socialnämnden.

Paragrafen avser störningar som är särskilt allvarliga med hänsyn till deras art eller omfattning. I dessa fall skall föreningen direkt kunna begära att lägenhetsägaren skall åläggas att flytta. Varken tillsägelse om rättelse eller underrättelse till socialnämnden behövs. Till socialnämnden skall dock skickas en kopia av ansökningen till domstolen om åläggande för lägenhetsägaren att flytta.

I enlighet med vad som anges i prop. 1992/93:115 är det framför allt i två situationer som det är motiverat att inte kräva tillsägelse om rättelse och underrättelse i förväg till socialnämnden. Den ena utgörs av sådana fall när en ägare har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, t.ex. mordbrand eller våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller mot någon annan lägenhetsägare.

Den andra situationen är sådana fall där det kan förutses att en begäran om rättelse inte kommer att leda till rättelse och det rör sig om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende. Framför allt gäller det särskilt omfattande störningar. Det kan vara fråga om en lägenhetsägare som inte klarar ett eget boende, kvalificerat drogmissbruk, psykisk sjukdom eller liknande.

Det är ägarlägenhetsföreningen som i första hand får bedöma om störningarna är så allvarliga att tillsägelse kan underlåtas. Skäl kan finnas att göra denna bedömning med försiktighet. På samma sätt som gäller för hyresrätter (prop. 1993/93:115 s. 41) kan en följande rättslig prövning mynna ut i att störningarna inte anses ha varit särskilt allvarliga. Följden av det blir att åläggande att flytta inte anses kunna meddelas utan föregående tillsägelse. Detta kan alltså medföra att det tar onödigt lång tid innan störningarna upphör. I tveksamma fall kan således skäl finnas att ge ägaren en tillsägelse.

8 § Är en sådan tillsägelse eller underrättelse som avses i 6 § första stycket avsänd i ett rekommenderat brev under mottagarens vanliga adress, skall ägarlägenhetsföreningen anses ha fullgjort vad som ankommer på den.

Enligt paragrafen är det tillräckligt att skicka de angivna meddelandena med rekommenderat brev. Förutsättningen är att meddelandet har skickats till mottagarens vanliga adress. Det är samma krav som gäller för hyresrätter och som föreslås för bostadsrätter.

Särskilda bestämmelser vid uthyrning av en ägarlägenhet

9 § Vad som särskilt föreskrivs i 12 kap. jordabalken i fråga om en- eller tvåfamiljshus tillämpas också när ett hyresavtal avser en ägarlägenhet.

I 12 kap. jordabalken ("hyreslagen") finns särskilda bestämmelser gällande hyresförhållanden som avser en- eller tvåfamiljshus, se avsnitt 9.2.1. För enfamiljshus gäller enligt 12 kap. 15 och 24 a §§ JB undantag från vad som annars gäller för hyresvärdens underhållsansvar och hyresgästens rätt att måla om m.m. Beträffande en- eller tvåfamiljshus finns bl.a. inskränkningar i bytesrätten och besittningsskyddet, 12 kap. 35 och 46 §§ JB.

Enligt förevarande paragraf skall dessa bestämmelser tillämpas på samma sätt om hyresförhållandet avser en ägarlägenhet. Ägarlägenheter kan per definition inte vara "flerfamiljslägenheter". Ägarlägenheter skall nämligen, enligt vårt förslag bildas av ett utrymme för *en* lägenhet, se 1 §. Men bestämmelsen innebär å andra sidan endast att ägarlägenheter jämföras med en- eller tvåfamiljshus. Således skall eventuella ytterligare rekvisit för särbestämmelserna vara uppfyllda på samma sätt som för en- eller tvåfamiljshus. Exempelvis gäller särregeln om besittningsskydd i 12 kap. 46 § första stycket 6 JB endast om upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet.

Skälen för den valda lösningen har utvecklats i avsnitt 9.2.2.

10 § Om en hyresgäst inte iakttar vad som anges i 12 kap. 25 § jordabalken och den lägenhetsägare som är hyresvärd inte vidtar åtgärder för att störningarna skall upphöra, får hyresnämnden meddela åtgärdsföreläggande för hyresvärden enligt 12 kap. 16 § andra stycket jordabalken även på ansökan av en annan lägenhetsägare.

I 12 kap. 25 § JB finns bestämmelser om störningar i boendet och även vissa andra förhållningsregler för hyresgäster. Om det förekommer sådana störningar och hyresvärden inte vidtar åtgärder, kan åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § andra stycket JB meddelas för hyresvärden att vidta åtgärder. Behörig att ansöka om åtgärdsföreläggande är, enligt nämnda paragraf, en hyresgäst.

Förevarande paragraf avser situationen att en lägenhetsägare har hyrt ut sin lägenhet enligt bestämmelserna i 12 kap. JB och att störningar enligt 12 kap. 25 § JB förekommer. I den situationen ges i förevarande paragraf även annan lägenhetsägare rätt att ansöka om åtgärdsföreläggande. Det är alltså detta som är den enda avvikelser. I övrigt gäller de sedvanliga reglerna om åtgärdsföreläggande. Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 10.2.4.

Legal panträtt för vissa fordringar

11 § Med en sökandes fordran på ersättning enligt 3 kap. 5 § tredje stycket jordabalken följer förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979), om beloppet inte har förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

I fråga om en ägarlägenhetsförenings fordran i visst fall på uttaxerat belopp finns bestämmelser i lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Första stycket innehåller bestämmelser om s.k. legal panträtt för fordran enligt 3 kap. 5 § tredje stycket JB (sistnämnda paragraf i den lydelse som den har enligt förslaget i SOU 1996:87). Sådan fordran avser följande. Om en lägenhetsägare vanvårdar sin ägarlägenhet kan en annan ägare, vars del av anläggningen är utsatt för skaderisk, ansöka om föreläggande för den vanvårdande att åtgärda bristen. Om föreläggandet inte följs, är ett möjligt alternativ att domstolen tillåter sökanden att åtgärda bristen. I så fall skall domstolen också fastställa den beräknade kostnaden för åtgärden. Sökanden är berättigad till ersättning med fastställt belopp.

Det är således denna ersättning som har legal panträtt enligt de närmare, angivna bestämmelserna i förmånsrättslagen (1970:979). En

förutsättning för förmånsrätt är att ersättningen, på angivet sätt, har prövats av domstol. Det innebär bl.a. att en mellan parterna träffad överenskommelse inte ger den aktuella förmånsrätten. Den legala panträtten har behandlats i avsnitt 10.2.2.

I *andra stycket* har tagits in en erinran om den legala panträtt som följer av 1973 års lag om förmånsrätt för vissa fordringar.

Bestämmelser om ägarlägenhetsföreningen

Bildande och registrering av en förening

12 § *I anslutning till fastighetsbildning av ägarlägenheter skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde för bildandet av en ägarlägenhetsförening för de ägarlägenheter som har del i samfälligheten och som ingår i samma enhet. Detta gäller dock inte om det redan finns en sådan förening som ägarlägenheten kan ingå i.*

Registrering av föreningen skall ske genom lantmäterimyndighetens försorg.

Enligt *första stycket* är det i princip obligatoriskt för lantmäterimyndigheten att hålla sammanträde för att bilda en ägarlägenhetsförening när ägarlägenheter bildas. Frågan om myndigheten skall hålla ett sammanträde skall alltså inte vara beroende av att någon delägare begär det eller av någon annan omständighet som anges i 20 § andra eller tredje stycket i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Förslaget har behandlats i avsnitt 6.8.2.

Om ägarlägenheter bildas i en ny tillbyggnad, t.ex. som ett våningsplan ovanpå ett befintligt hus, är det tänkbart att det redan finns en ägarlägenhetsförening för ägarlägenheter belägna på våningsplanet under. I så fall bör föreningens ändamål kunna utvidgas till att avse även de nya lägenheterna (jfr 56 § SFL). Det är mot bakgrund härav bestämmelsen utformats så att en ägarlägenhetsförening skall bildas endast om det inte redan finns en sådan att ansluta till. Mot bakgrund av de särskilda uppgifter som en ägarlägenhetsförening skall ha utöver dem som annars tillkommer en samfällighetsförening (se 5–7 §§) har det ansetts mest ändamålsenligt att i en förening får ingå endast de lägenheter som tillhör samma sammanhållna enhet (jfr 4 §).

Enligt 24 § SFL skall en samfällighetsförening slutligt betala kostnaderna för det sammanträde vid vilket föreningen bildas men den sökande skall betala förskott. Vanligtvis brukar lantmäterimyndigheten förskottera kostnaderna när sammanträdet leds av myndigheten. Denna tar sedan ut kostnaden direkt av föreningen (Österberg, Tommy, Samfälligheter, 7 uppl., 2000, s. 28). Det bör kunna förväntas att denna ordning kommer att tillämpas också i nu aktuella fall.

Av *andra stycket* följer att det är en uppgift för lantmäterimyndigheten att se till att ägarlägenhetsföreningen blir registrerad. En sådan lösning ter sig mest praktisk med hänsyn till det obligatoriska kravet för myndigheten att hålla sammanträde när en förening skall bildas.

Föreningens firma

13 § *Föreningens firma skall innehålla ordet ägarlägenhetsförening. Firman skall tydligt skilja sig från andra hos den statliga lantmäterimyndigheten registrerade ännu bestående ägarlägenhetsfirmor. För registrering av föreningens firma gäller i övrigt vad som föreskrivs i firmalagen (1974:156).*

Endast en ägarlägenhetsförening får i sin firma använda ordet ägarlägenhetsförening. Den som bryter mot vad som nu sagts döms till böter.

Bestämmelsen ersätter 29 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Särskilt om visst stadgevillkor

14 § *Stadgevillkor om att hälften eller fler av ledamöterna i en ägarlägenhetsförenings styrelse utses på annat sätt än genom val på föreningsstämma får, oavsett vad som anges i stadgarna, ändras genom beslut på föreningsstämma.*

Vid sådan omröstning har varje röstberättigad medlem, oavsett om medlemmen äger en eller flera ägarlägenheter, en röst. För beslut om ändring fordras minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

Paragrafen innehåller bestämmelser om ändring av en viss typ av stadgevillkor. Det stadgevillkor som avses är villkor som innebär att hälften eller fler av styrelseledamöterna skall utses på annat sätt än av föreningsstämman.

Enligt *första stycket* kan ett sådant stadgevillkor ändras genom beslut på föreningsstämma, oavsett vad som anges i stadgarna om ändring av villkoret. Bestämmelsen är ett undantag från vad som annars gäller för möjligheten att i stadgarna föreskriva om ändring av stadgevillkor. Normalt sett finns nämligen en möjlighet att föreskriva strängare villkor än de som följer av författning, 52 § första stycket sista mening-
en SFL.

I *andra stycket* anges hur många röster varje medlem har och vad som krävs för en ändring av stadgevillkoret. Det är samma förutsättning som enligt 52 § första stycket SFL gäller för ändring av stadgar, med den skillnaden att strängare villkor inte med verkan kan föreskrivas i stadgarna.

Några särskilda bestämmelser finns inte i förevarande paragraf om hur ett nytt stadgevillkor skall vara utformat.

Upplösning av föreningen

15 § En ägarlägenhetsförening får upplösas endast när den eller de samfälligheter som förvaltas av föreningen upphör.

Som en följd av det obligatoriska kravet på att en ägarlägenhetsförening skall finnas för samverkan mellan ägarlägenhetsfastigheter, bör det inte vara möjligt för medlemmarna att själva upplösa föreningen. Frågan har behandlats i avsnitt 11.3.2. En ägarlägenhetsförening kan med andra ord endast upplösas när ägarlägenhetsfastigheterna, och därmed samfälligheten som bildats enligt t.ex. anläggningslagen (1973:1149), helt upphör.

14.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

2 kap. 2 §

Till byggnad hör fast inredning och annat varmed byggnaden blivit försedd, om det är ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna, såsom fast avbalkning, hiss, ledstång, ledning för vatten, värme, ljus eller annat med kranar, kontakter och annan sådan utrustning, värmepanna, element till värmeledning, kamin, kakelugn, innanfönster, markis, brandredskap, civilförsvarsmateriel och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i första stycket hör därjämte i regel till byggnad, såvitt angår

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp samt maskin för tvätt eller mangling,
2. butikslokal: hylla, disk och skyltfönsteranordning,
3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,
4. ekonomibygnad till jordbruk: anordning för utfodring av djur och anläggning för maskinmjölkning,
5. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

Reservdel och dubblett till föremål som avses i första eller andra stycket hör ej till byggnaden.

Bestämmelserna i första stycket, andra stycket 1 och tredje stycket tillämpas på motsvarande sätt i fråga om sådan fastighet som avses i lagen (0000:000) om ägarlägenheter.

I 2 kap. 1 § JB regleras de s.k. omedelbara fastighetstillbehören. Bestämmelsen kommer formellt att vara tillämplig på ägarlägenhetsfas-

tigheter liksom på andra anläggningsfastigheter. På grund av innehållet torde regeln dock ha ett begränsat tillämpningsområde för ägarlägenhetsfastigheter.

I 2 kap. 2 § JB finns reglerat de s.k. medelbara fastighetstillbehören (byggnadstillbehören). Vad som föreskrivs i första stycket om tillbehör har till följd av det nya *fjärde stycket* giltighet även när fråga är om motsvarande tillbehör ägnat för stadigvarande bruk för en ägarlägenhet eller del av denna. Syftet med ägarlägenheter är att de skall brukas som bostad. Därför har kretsen av tillbehör i 2 kap. 2 § andra stycket JB för ägarlägenhetsfastigheternas del inskränkts till vad som anges i punkten 1 (se avsnitt 6.1.2).

13 kap. 2 §

Tomträtt får upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun eller som eljest är i allmän ägo. Om regeringen för särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas även i fastighet som tillhör stiftelse.

Tomträtt får *inte* upplåtas i del av fastighet, i flera fastigheter gemensamt *eller i sådan fastighet som avses i lagen (0000:000) om ägarlägenheter*.

Ändringen är föranledd av att vårt förslag att tomträtt inte skall kunna upplåtas i ägarlägenhetsfastigheter. Frågan har behandlats i avsnitt 6.5.2.

14.3 Förslaget till lag om ändring i utsökningsbalken

16 kap. 1 §

Frågor om verkställighet av en förpliktelse för tidigare ägare eller nyttjanderättshavare att flytta från fast egendom, en bostadslägenhet eller något annat utrymme i en byggnad (avhysning) prövas av kronofogdemyndigheten i den region där svaranden har sitt hemvist eller där verkställigheten skall ske.

Detsamma gäller i fråga om verkställighet av en förpliktelse för en ägare av en ägarlägenhet eller medlem i dennes hushåll att flytta från lägenheten.

I 5 § andra stycket förslaget till lag (0000:000) om ägarlägenheter finns en bestämmelse om att domstol, på ansökan av ägarlägenhetsföreningen, under vissa förutsättningar kan ålägga en ägare och de som hör till dennes hushåll att flytta. Genom det föreslagna *andra stycket* görs

bestämmelsen om vilken kronofogdemyndighet som skall pröva frågan om verkställighet tillämplig på sådant åläggande att avflytta.

14.4 Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken

7 kap. 4 §

Med makars gemensamma bostad avses i denna balk

1. fast egendom, som makarna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad *eller ägarlägenhet* på egendomen som är avsedd som makarnas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

2. fast egendom som makarna eller någon av dem innehar med nyttjanderätt i förening med byggnad på egendomen som makarna eller någon av dem äger, om byggnaden är avsedd som makarnas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

3. byggnad eller del av byggnad som makarna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt, om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som makarnas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål,

4. byggnad eller del av byggnad som makarna eller någon av dem har rätt att framdeles förvärva med bostadsrätt enligt förhandsavtal som sägs i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:614), om rätten gäller en lägenhet som när avtalet träffades var avsedd att bli makarnas gemensamma hem och att innehas huvudsakligen för detta ändamål.

Med makars gemensamma bohag avses i denna balk möbler, hushållsmaskiner och annat inre lösöre som är avsett för det gemensamma hemmet. Till gemensamt bohag räknas inte sådant bohag som används uteslutande för den ena makens bruk.

Till makars gemensamma bostad och bohag räknas inte egendom som används huvudsakligen för fritidsändamål.

Syftet med den föreslagna ändringen i *första stycket* är att anpassa lagtexten så att det klart framgår att punkten 1 också omfattar ägarlägenheter.

14.5 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

3 §

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus

eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,

- 1 a. försäljningen endast avser en ägarlägenhet,
2. staten är säljare,
3. staten eller landstingskommunen är köpare,
4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,
5. försäljningen sker på exekutiv auktion,
6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastighet och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats.

Första stycket 1 gäller inte inom sådana områden som avses i 1 § tredje stycket.

Förköp i strid med bestämmelserna i denna paragraf är utan verkan.

Enligt första stycket första punkten i förevarande paragraf är, enkelt uttryckt, vanliga småhus undantagna från kommunernas rätt till förköp. Detsamma bör gälla för ägarlägenheter. En ny punkt har därför lagts till.

14.6 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

3 kap. 1 a §

När en anläggningsfastighet nybildas eller ombildas skall den nya fastigheten genom servitut eller på annat sätt tillförsäkras tillfart och i övrigt sådan rätt som utgör förutsättning för dess ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet.

Fastighetsbildning enligt första stycket skall avse befintlig bebyggelse och får inte ske om syftet bättre kan tillgodoses genom fastighetsbildning på annat sätt. Om det finns särskilda skäl får dock fastighetsbildning för planerad bebyggelse ske under förutsättning att bygglov meddelats när sådant behövs och fastigheten kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Om syftet är att skapa en fastighet för bostadsändamål av ett utrymme för en lägenhet, skall det ske genom att en ägarlägenhet bildas. För bildandet finns bestämmelser även i lagen (0000:000) om ägarlägenheter.

Den föreslagna ändringen i *tredje stycket* anger att sättet för att bilda en fastighet för bostadsändamål av en lägenhet är att en ägarlägenhet skapas. Innebörden av begreppet ägarlägenhet framgår av lagen (0000:000) om ägarlägenheter. Frågan har behandlats i kommentaren till 1 § nämnda lag.

14.7 Förslaget till lag om ändring i konsumenttjänstlagen (1985:716)

1 §

Denna lag gäller avtal om tjänster som näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet utför åt konsumenter huvudsakligen för enskilt ändamål i fall då tjänsten avser

1. arbete på lösa saker, dock ej behandling av levande djur,
2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker,
3. förvaring av lösa saker, dock ej förvaring av levande djur.

Vid vissa arbeten *enligt* första stycket 2 som avser ett småhus eller en ägarlägenhet gäller även bestämmelserna i 51, 52 och 54–58 §§. Vidare gäller vid sådana arbeten, i stället för 6 och 12–14 §§, 17 § första stycket andra meningen och 41 §, vad som föreskrivs i 53 och 59–61 §§.

Småhusutredningen föreslog ett nytt andra stycke som hänvisar till de särskilda bestämmelser om byggnadsarbeten på småhus som utredningen föreslog i 51–61 §§. Dessa särskilda regler antingen ersätter eller kompletterar de allmänna reglerna i KtjL.

Enligt vårt förslag skall dessa bestämmelser gälla även när motsvarande arbeten avser ägarlägenheter i stället för småhus, se avsnitt 7.5.2. Ändringen här är endast en följd av det förslaget. För att reglerna skall vara tillämpliga krävs givetvis att förutsättningarna enligt första stycket är uppfyllda. Det innebär bl.a. att beställaren skall vara konsument. Det är arbeten som konsumenten beställer som kan omfattas av bestämmelserna. Däremot spelar det ingen roll om beställningen omfattar arbeten hänförliga till den egna lägenheten eller delar av byggnaden som skall vara samfällda, så länge en konsument beställer de aktuella arbetena.

51 §

Bestämmelserna i 52–61 §§ gäller vid sådant arbete som anges i 1 § första stycket 2 och som avser *ett* en- eller tvåbostadshus *eller en ägarlägenhet*, om arbetet är förenat med krav på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 plan- och bygglagen (1987:10).

I paragrafen anges vilka arbeten på fast egendom som omfattas av de nya, särskilda reglerna i KtjL. Den ändring som är gjord jämförd med Småhusutredningens förslag är att reglerna görs tillämpliga även när arbetena avser ägarlägenheter.

14.8 Förslaget till lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

9 kap. 13 §

För sådana byggnadsåtgärder som anges i 2 § första stycket och som kräver byggnadsåtgärder samt för sådana rivningar som skall följa en rivningsplan skall en kvalitetsansvarig utses av byggherren. För skilda delar av ett projekt kan olika kvalitetsansvariga utses. En av dem skall samordna deras uppgifter. Byggherren skall underrätta byggnadsnämnden om vem som är kvalitetsansvarig.

En kvalitetsansvarig skall se till att kontrollplaner som avses i 9 § och rivningsplaner som avses i 4 § följs samt att kontroller som avses i 8 § första stycket 2 utförs. Han skall vara närvarande vid byggsamråd enligt 7 § samt vid besiktningar och andra kontroller.

Den kvalitetsansvarige skall också kontrollera och senast vid byggsamrådet underrätta byggnadsnämnden om de krav på byggförsäkring för en- och tvåbostadshus *eller ägarlägenheter* som ställs i lagen (1993:320) om byggförsäkring är uppfyllda. Om byggherren är konsument skall kontrollen även avse kravet på säkerhet enligt 3 a § lagen om byggförsäkring och de krav som ställs på ett avtals utformning i 52 § konsumenttjänstlagen (1985:716).

Paragrafen innehåller bestämmelser om att det för vissa byggnadsåtgärder skall finnas en kvalitetsansvarig och vilka uppgifter denne har.

I ett nytt *tredje stycke* föreslog Småhusutredningen att den kvalitetsansvarige skall ha i uppgift att kontrollera förekomsten av skriftliga avtal och fullgörandeskydd. Kontrollen skall ske genom att den kvalitetsansvarige ser till att byggherren till honom eller henne överlämnar ett bevis för eller på annat sätt styrker att de krav på försäkring och säkerhet som ställs i lagen (1993:320) om byggförsäkring är uppfyllda. De skriftliga avtal som har tecknats med de entreprenörer som svarar för byggnadsåtgärderna skall också företes. Den kvalitetsansvarige skall förvissa sig om att avtalen uppfyller de krav som anges i 52 § KtjL.

Vi föreslår att Småhusutredningens förslag till avtalsskydd och försäkringsrättsligt skydd, i allt väsentligt skall gälla även ägarlägenheter, se avsnitt 7.3–5. Som en följd av det har här gjorts den utvidgningen att

den kvalitetsansvariges uppgifter vid småhusbyggande har utsträckts till att gälla även beträffande ägarlägenheter.

10 kap. 3 §

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan eller, i fråga om *ett* en- eller tvåbostadshus *eller en ägarlägenhet*, att bevis om byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring inte har företetts enligt vad som sägs i 9 kap. 12 §, förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes.

Är det uppenbart att ett arbete eller en åtgärd som avses i första stycket äventyrar en byggnads hållfasthet eller medför fara för människors liv eller hälsa, skall nämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätts, även om förutsättningar som anges i första stycket inte föreligger.

Om byggnadsnämnden finner att byggherren i något väsentligt avseende avviker från en rivningsplan, får nämnden förbjuda att rivningen fortsätts till dess att byggherren visar att det finns förutsättningar för att planen kommer att följas.

Förbud enligt denna paragraf får förenas med vite.

Beslut enligt denna paragraf gäller omedelbart.

Vi föreslår att Småhusutredningens förslag till fullgörandeskydd, dvs. krav på säkerhet för färdigställandet och byggförsäkring, skall gälla även ägarlägenheter. I förevarande paragraf regleras, enligt Småhusutredningens förslag, byggnadsnämndens sanktionsmöjlighet vid bristande iakttagande av kravet på fullgörandeskydd för konsumenter i lagen (1993:320) om byggförsäkring.

Ändringen här innebär endast att sanktionsmöjligheten har utsträckts att omfatta även ägarlägenheter.

10 kap. 21 §

Har ett föreläggande enligt 14 § första stycket, 15 §, 16 § första stycket eller 17 § eller ett förbud enligt 14 § andra stycket eller 16 § andra stycket meddelats någon i egenskap av ägare till en viss fastighet och övergår äganderätten till fastigheten till ny ägare, gäller föreläggandet eller förbudet i stället mot denne. Har i föreläggandet eller förbudet utsatts löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten och har fastigheten överlåtits genom köp, byte eller gåva, gäller viten mot den nye ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången, under

förutsättning att anteckning om vitesföreläggandet dessförinnan gjorts enligt 22 §. Löpande vite som avser viss period får endast tas ut av den som var ägare vid periodens början. Annat vite gäller inte mot den nye ägaren, men byggnadsnämnden får sätta ut vite mot denne.

Första stycket gäller även när ett föreläggande eller förbud har meddelats någon i egenskap av tomträttshavare eller eljest som ägare av en byggnad på mark som tillhör någon annan. Vad som sägs om löpande vite gäller dock endast i fråga om föreläggande eller förbud som har meddelats någon i egenskap av tomträttshavare.

I ärenden om föreläggande eller förbud som anges i första eller andra stycket skall bestämmelserna i rättegångsbalken om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Vad som sägs i första–tredje styckena skall tillämpas även i fråga om förbud enligt 3 § första stycket när, beträffande *ett* en- eller tvåbostadshus *eller en ägarlägenhet*, bevis om byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring inte har företetts för byggnadsnämnden.

I ett nytt *fjärde stycke* föreslog Småhusutredningen att reglerna i paragrafens första–tredje stycken om verkan av vissa förbud och förelägganden som byggnadsnämnden kan meddela skall gälla även i fråga om förbud enligt 3 § första stycket som grundar sig på att byggherren inte har fullgjort sin skyldighet att förete bevis om att sådan säkerhet eller byggförsäkring har tecknats som krävs enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring. Detta innebär att förbud att fortsätta byggnadsarbetena för att bevis om fullgörandeskyddet inte har visats upp har fortsatt giltighet även om fastigheten byter ägare. Samma sak gäller när ett sådant förbud har förenats med ett vitesföreläggande. Denna möjlighet gäller, enligt utredningsförslaget, inte beträffande alla typer av hus som omfattas av lagen om byggförsäkring utan endast småhus.

Den ändring som här har gjorts innebär att ägarlägenheter omfattas på samma sätt som småhus.

14.9 Förslaget till lag om ändring i lagen (1987:232) om sambors gemensamma hem

2 §

Med sambors gemensamma bostad avses i denna lag, om inte annat följer av 4 §,

1. fast egendom, som samborna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad *eller ägarlägenhet* på

egendomen som är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

2. fast egendom som samborna eller någon av dem innehar med nyttjanderätt i förening med byggnad på egendomen som samborna eller någon av dem äger, om byggnaden är avsedd som sambornas gemensamma hem och egendomen innehas huvudsakligen för detta ändamål,

3. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem innehar med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt, om byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som sambornas gemensamma hem och innehas huvudsakligen för detta ändamål,

4. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem har rätt att framdeles förvärva med bostadsrätt enligt förhandsavtal som sägs i 5 kap. bostadsrättslagen (1991:614), om rätten gäller en lägenhet som när avtalet träffades var avsedd att bli sambornas gemensamma hem och att innehas huvudsakligen för detta ändamål.

Samborna får i en av dem båda undertecknad handling anmäla till inskrivningsmyndigheten att en fastighet som är lagfaren för en av dem eller en tomträtt för vilken en av dem är inskriven som innehavare är gemensam bostad för dem båda.

Avsikten med den föreslagna ändringen i 2 § är att anpassa lagtexten så att det klart framgår att bestämmelsen också omfattar ägarlägenheter.

14.10 Förslaget till lag om ändring i konsumentköplagen (1990:932)

48 §

Vid köp av byggnadsdelar som tillsammans är avsedda för att uppföras till eller infogas i ett en- eller tvåbostadshus (husbyggsats) *eller en ägarlägenhet* gäller, om det för byggnadsåtgärden krävs bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen (1987:10), i tillämpliga delar även bestämmelserna i 7, 52 och 53 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716). I stället för 35 och 36 §§ denna lag gäller, i tillämplig del, 61 § konsumenttjänstlagen.

Vid köp som avses i första stycket skall också 60 § andra stycket konsumenttjänstlagen gälla i fråga om fel som framträder inom två år efter att varan har avlämnats till konsumenten.

Paragrafen ger, enligt Småhusutredningens förslag, särskilda bestämmelser för köp av s.k. husbyggsatser. Ändringen i första stycket innebär att bestämmelserna skall vara tillämpliga även på köp av motsvarande byggsats till en ägarlägenhet.

Den typen av byggsatser är kanske inte aktuella i ett inledningsskede, dvs. vid ett eventuellt införande av ägarlägenheter. Det är emeller-

tid inte uteslutet att sådana byggsatser utvecklas. Därvid bör de aktuella bestämmelserna vara tillämpliga. Skäl saknas nämligen för att ge en lägenhetsägare ett sämre skydd än det som skall finnas för den som köper en byggsats för ett småhus.

Vad som avses med husbyggsats avseende småhus behandlade Småhusutredningen i allmänmotiveringen (SOU 2000:110 s. 216 f.). Där angav utredningen att man med husbyggsats skall avse avtal som omfattar ett åtagande att leverera allt eller i vart fall en avgörande del av det material som skall användas för en ny-, om- eller tillbyggnad av ett småhus. Motsvarande gräns skall därmed dras för ägarlägenheter.

14.11 Förslaget till lag om ändring i lagen (1993:320) om byggfelförsäkring

1 §

När en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk uppförs eller när det i fråga om sådan byggnad utförs annan åtgärd för vilken det ställs krav på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid, skall det finnas en byggfelförsäkring.

Beträffande *ett en- eller tvåbostadshus eller en ägarlägenhet* skall byggfelförsäkring finnas endast när det i fråga om *byggnadsåtgärden* ställs krav på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 plan- och bygglagen. *Detta gäller oavsett om byggnaden är avsedd som bostad för permanent bruk eller inte.*

I paragrafens *andra stycke* tog Småhusutredningen upp sitt förslag om obligatorisk byggfelförsäkring i samband med att vissa åtgärder vidtas på småhus, jfr avsnitt 7.3.1 och 7.4.1. Kravet på byggfelförsäkring för en- och tvåbostadshus är något annorlunda än det krav som gäller för flerbostadshus. Kravet för småhus gäller enligt utredningens förslag vid vissa särskilt angivna byggnadsåtgärder, nämligen sådana som fordrar bygganmälan enligt 9 kap. 2 § 1 och 3–5 PBL. Det är då ny- och tillbyggnadsarbeten samt olika fall av ombyggnadsåtgärder som avses. De ombyggnadsarbeten som omfattas av reglerna är i huvudsak sådana som påverkar konstruktionen av byggnadens bärande delar, som avsevärt berör planlösningen eller som innebär installation eller ändringar av t.ex. ventilation, eldstäder och VVS-anordningar.

Vårt förslag här är att samma avgränsning skall gälla för ägarlägenheter som i andra stycket föreslagits för småhus. Det kan kanske framstå som något märkligt med hänsyn till att första stycket avser flerbostadshus. Det finns dock flera skäl för att göra så. Lokutionen i

första stycket om att byggnadens brukstid skall förlängas motiverades bl.a. med att det inte ansågs lämpligt med krav på garanti vid ombyggnad av enstaka lägenheter i ett flerbostadshus. När det är fråga om ägarlägenheter utgör respektive lägenhet en fastighet. Därmed finns det skäl att anlägga samma synsätt som Småhusutredningen gjorde beträffande småhus (SOU 2000:110 s. 280). Utredningen menade att lokutionen var onödig eftersom de åtgärder man avgränsade till typiskt sett har betydelse för byggnaden i dess helhet.

3 a §

Beträffande *ett* en- eller tvåbostadshus *eller en ägarlägenhet* skall det förutom byggfelsförsäkring också finnas en betryggande säkerhet för att arbete som avses i 51 § konsumenttjänstlagen (1985:716) utförs och att byggnadsdelar som avses i 48 § konsumentköplagen (1990:932) levereras i enlighet med vad den näringsidkare som skall svara för arbetet eller leveransen har åtagit sig i avtal med en konsument.

Säkerheten skall omfatta situationer när näringsidkaren, i fall som avses i 21 § andra stycket och 29 § konsumenttjänstlagen eller 13, 28, och 29 §§ konsumentköplagen, inte inom skälig tid vidtar åtgärd för att fullgöra sitt åtagande. Säkerhet enligt denna paragraf får inte förenas med självrisk.

Paragrafen föreslogs av Småhusutredningen och anger krav på säkerhet för färdigställandet enligt avtal mellan näringsidkare och konsument som rör småhus.

Ändringen här innebär att kravet skall utsträckas till att gälla även ägarlägenheter. Skälen för förslaget har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 7.3.2.

Kravet på säkerhet gäller alltså endast i konsumentförhållanden. Som utvecklades i avsnitt 7.3.2 kan det emellertid, på grund av krav från försäkringsgivaren, i praktiken bli så att säkerhet måste finnas även avseende avtal där ingen part är konsument.

Säkerheten skall, enligt Småhusutredningens förslag, ge ett ekonomiskt skydd för att näringsidkarens åtagande enligt ett entreprenad- eller köpekontrakt fullgörs så att småhuset kan färdigställas på avtalat sätt. Motsvarande skydd skall alltså finnas för färdigställandet av en ägarlägenhet. Termen säkerhet har valts för att hålla möjligheten öppen för olika former av färdigställandeskydd. Avsikten är att bibehålla möjligheten till olika former av säkerhetsgivning som är anpassad till det enskilda avtalets särskilda behov.

Rätt till ersättning skall inte föreligga för t.ex. dröjsmålsvite eller annat liknande skadestånd utan avsikten är att säkerheten skall täcka kostnader som konsumenten har drabbats av till följd av näringsidka-

rens avtalsbrott. För de närmare gränserna i fråga om vad ersättningen kan avse hänvisas till Småhusutredningens kommentarer till förevarande paragraf.

Kravet på säkerhet gäller enligt Småhusutredningens förslag vid såväl avtal om småhusentreprenader som avtal om leverans av husbyggsatser. Motsvarande skall gälla för ägarlägenheter.

I *andra stycket* anges under vilka förutsättningar säkerheten skall kunna tas i anspråk. Utgångspunkten för detta är, i enlighet med Småhusutredningens förslag, att näringsidkaren har gjort sig skyldig till sådant fel eller dröjsmål att konsumenten har rätt att häva avtalet enligt reglerna i 21 § andra stycket och 29 § KTjL respektive 13, 28 och 29 §§ KKL.

Det valda uttryckssättet ger konsumenten rätt att ta säkerheten i anspråk utan att någon faktisk hävning av avtalet har skett. Det räcker med att det kan konstateras att näringsidkaren har gjort sig skyldig till ett sådant fel eller dröjsmål att konsumenten är berättigad att häva avtalet. Det är konsumenten som skall visa försäkringsgivaren att förhållandena är sådana att de berättigar denne till hävning. Av praktiska skäl underlättas konsumentens situation av att denne kan visa att hävning faktiskt har skett.

Det finns ytterligare en förutsättning för att säkerheten skall kunna återopas med framgång. Det är att näringsidkaren inte inom skälig tid har gjort något för att färdigställa sitt arbete eller fullgöra sitt leveransåtagande. Även i denna fråga hänvisas vidare till vad som anges i Småhusutredningens författningskommentar. Sist i stycket finns ett förbud mot att säkerheten förenas med självrisk.

Nämnas bör att det i 7 a § finns möjlighet för försäkringsgivaren att, när försäkringen skall avse en ägarlägenhet, ställa upp ett särskilt begränsande villkor.

6 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att

1. kostnader för fel som vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det,

2. kostnader inte ersätts i den mån ansvaret för felet eller skadorna omfattas av ett enligt 60 § andra stycket konsumenttjänstlagen (1985:716) eller i avtal lämnat garantiåtagande, såvida det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller, i fråga om avtal mellan näringsidkare och konsument, garantiåtagandet inte fullgörs inom skälig tid,

3. ägaren skall svara för en viss självrisk. I fråga om en- eller tvåbostadshus får självrisk för byggförsäkring uppgå till högst ett halvt

prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring. *Detsamma gäller för ägarlägenheter, utom när det är fråga om del av byggnaden som utgör samfällighet. Beträffande fel eller skada i del av byggnad som innehåller ägarlägenheter och som utgör samfällighet får försäkringen inte innehålla villkor om att annan än ägarlägenhetsföreningen skall svara för självrisken.*

Villkor som anges i första stycket 1 får, vad beträffar ett en- och tvåbostadshus eller en ägarlägenhet, även avse en tidigare ägare till byggnaden.

Paragrafen innehåller regler om vissa för försäkringshavaren inskränkande villkor som får ställas upp i en byggförsäkring.

Byggförsäkring får förenas med självrisk. Det framgår av *första stycket 3*. Småhusutredningen föreslog såvitt avser småhus en beloppsmässig begränsning. Enligt denna får självrisken för småhus högst uppgå till ett halvt prisbasbelopp enligt lagen om allmän försäkring.

Den nya *andra meningen* innebär att begränsningen har gjorts tillämplig även beträffande ägarlägenheter. Ett undantag finns dock. Beträffande samfällid egendom finns ingen begränsning för självriskens beloppsmässiga storlek. Skälen för lösningen har angetts i allmänmotiveringen, avsnitt 7.4.2.

När det gäller tillämpningen av bestämmelserna angav Småhusutredningen vidare följande som alltså gäller även i förevarande sammanhang. Självrisk får tas ut för varje skadefall. Om flera fel samverkar och orsakar en skada utgår en självrisk. Samma sak gäller om ett fel orsakar flera skador. I fråga om fel eller skada som har samband med annat fel eller skada får styrkan i det eventuella orsakssambandet mellan dessa avgöra om detta skall betraktas som ett eller flera skadefall. Detta är en problematik som får lösas inom ramen för försäkringsrättslig praxis.

I första styckets *sista mening* har införts en bestämmelse om vem som skall betala självrisken vid fel eller skada på egendom som är samfällid i en byggnad som innehåller ägarlägenheter. En byggförsäkring får inte innehålla villkor om att sådan självrisk skall betalas av annan än ägarlägenhetsföreningen. Skälen för lösningen har utvecklats i avsnitt 7.4.2.

Ändringen i *andra stycket* innebär att den där av Småhusutredningen föreslagna bestämmelsen har gjorts tillämplig även på ägarlägenheter. Villkorsundantaget i punkt 1 utesluter fel som vållats av byggnadens ägare från byggförsäkringen. Enligt *andra stycket* är det dock tillåtet med försäkringsvillkor som friskriver försäkringsgivaren från ansvar för kostnader för fel som vållats även av en tidigare ägare till byggnaden. Skälen för att ansluta till denna lösning har utvecklats i avsnitt 7.4.2.

7 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp) och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

Vid byggförsäkring för en- eller tvåbostadshus skall försäkringsbeloppet motsvara minst kostnaderna för de åtaganden som omfattas av försäkringen enligt 1 § med hänsyn tagen till penningvärdets förändring. *Detsamma gäller för ägarlägenheter, utom när det är fråga om del av byggnaden som utgör samfällighet.*

Säkerhet som avses i 3 a § skall uppgå till minst tjugo procent av det avtalade priset för den försäkrade leveransen eller byggnadsåtgärden.

Rätten för försäkringsgivaren att begränsa försäkringsbeloppet för dels en enskild byggförsäkring, dels samtliga byggförsäkringar som försäkringsgivaren meddelar under ett år finns i paragrafens första stycke.

Beträffande försäkringsgivarens möjligheter att begränsa sitt ansvar föreslog Småhusutredningen i andra och tredje styckena regler som inskränker dessa i fråga om byggförsäkringar för småhus.

I andra stycket sägs att försäkringsbeloppet för en byggförsäkring för småhus minst måste motsvara kostnaderna för det försäkrade åtagandet. Det innebär att det skall motsvara byggnadens fulla värde. Vid nybyggnation innebär det i princip summan av de priser som avtalats mellan byggherren och de entreprenörer och leverantörer som haft del i uppförandet av småhuset. För det fall att byggherren själv har utfört visst arbete eller tillhandahållit material skall detta också räknas in i byggkostnaden. I den mån projekteringskostnader har förekommit och även kommer att krävas för att åtgärda felet eller skadan skall även de räknas in i produktionskostnaden. Det skall däremot inte s.k. byggherrekostnader. Härmed avses kostnader för tomt, pantbrev, skatter och avgifter för t.ex. anslutning av elektricitet och VA, bygglov etc.

Beloppet skall, för att bibehålla sitt värde, räknas om med hänsyn till penningvärdets förändring.

Ändringen i *andra stycket* innebär att bestämmelserna har gjorts tillämpliga även på ägarlägenheter, utom när det är fråga om del av byggnaden som utgör samfällighet. För delar av byggnaden som utgör samfällighet gäller bestämmelserna i första stycket.

7 a §

En säkerhet enligt 3 a § som avser en ägarlägenhet får innehålla villkor om att försäkringsgivaren inte är skyldig att fullgöra sitt åtagande, om

1. säkerheten beträffande någon av de andra lägenheterna i samma enhet inte tas i anspråk trots att rätt föreligger att häva det avtal som säkerheten avser, samt

2. uppförandet av den aktuella ägarlägenheten förutsätter att även någon av de nämnda, andra ägarlägenheterna uppförs.

Paragrafen är ny. Den ger försäkringsgivaren möjlighet att ställa upp en särskild begränsning av rätten till ersättning. Skälen för lösningen har angetts i avsnitt 7.3.2.

Som utvecklats i det nämnda avsnittet kan man inte räkna med annat än att en säkerhet för färdigställande som beviljas för ett entreprenadavtal avser uppförandet av endast den lägenhet, inklusive samfällid egendom, som avtalet omfattar. Därmed kräver ett uppförande av hela byggnaden med hjälp av säkerheterna att sådana finns beträffande samtliga lägenheter. Givetvis krävs också att byggherrarna fortsätter att betala vad de är skyldiga att betala enligt respektive avtal.

Undantaget i förevarande paragraf tar sikte på situationen att något eller några andra avtal har hävts. Det skall då röra sig om avtal inom samma sammanhållna enhet (om detta begrepp se 4 § lagen (0000:000) om ägarlägenheter).

Enligt *första punkten* är en första förutsättning för undantaget att säkerheten beträffande någon av de andra lägenheterna inte kan göras gällande trots att hävningsrätt föreligger. Detta kan bero på att byggherren har hävningsrätt men inte vill fullfölja. Det kan också bero på att det är entreprenören som har rätt att häva, vilket regelmässigt torde ha sin grund i att byggherren inte betalar på avtalat sätt. Därutöver krävs dock att en ytterligare förutsättning är uppfylld.

För undantag krävs nämligen enligt *andra punkten* att uppförandet av den lägenhet som avses med den aktuella säkerheten förutsätter att även andra lägenheter i samma enhet uppförs och att detta inte kan ske på grund av sådant hinder som avses i den första punkten. Undantag kan således inte göras för fall där samtliga andra lägenheter redan är uppförda eller där de är uppförda i sådan grad att de inte utgör hinder mot att den aktuella lägenheten uppförs eller där det av annat skäl inte är nödvändigt för den aktuella lägenheten att de andra lägenheterna är uppförda. Det sagda innebär att försäkringsgivaren, t.ex. när endast

vissa byggherrar inte önskar fullfölja, måste undersöka förutsättningarna att bygga de återstående lägenheterna. Är detta möjligt inom någorlunda samma ekonomiska ramar som de kvarstående avtalen innebär kan undantaget alltså inte göras gällande.

Kommittédirektiv



Ägarlägenheter

Dir.
2000:27

Beslut vid regeringssammanträde den 6 april 2000.

Sammanfattning av uppdraget

En särskild utredare tillkallas med uppdrag att utreda frågan om en ny boendeform som ger en med äganderätt jämförlig rätt till en enskild lägenhet i ett flerbostadshus (ägarlägenheter).

Utredaren skall

- analysera skälen för och emot ägarlägenheter samt, med utgångspunkt från denna analys,
- utarbeta en civilrättslig lagreglering om hur man bildar och nyttjar ägarlägenheter.

Bakgrund

Inledning

Boende i flerbostadshus sker i dag huvudsakligen med stöd av hyresrätt eller bostadsrätt. Dessa upplåtelseformer är beprövade och fungerar i huvudsak väl. *Ägarlägenheter* finns inte i Sverige men väl i flera andra länder, bl.a. i Danmark och Norge. Det har emellertid under lång tid diskuterats om boendeformen bör införas även i vårt land. Eftersom ägarlägenheter inte finns i Sverige, innehåller inte svensk rätt någon definition av vad som närmare avses med boendeformen. En ordning med ägarlägenheter brukar emellertid i allmänhet beskrivas så att den tillåter ägande av en enskild lägenhet i ett flerbostadshus på ett sätt som är jämförbart med ägande av ett småhus. Ägarlägenheter har liknats vid ”radhus på höjden” (se Margareta Brattström, *LÄGA – Lägenhet med äganderätt*, Uppsala, 1999). Utmärkande för ägarlägenheter anses vara att lägenhetsägaren, i likhet med en småhusägare, har en långtgående rätt att självständigt disponera över lägenheten, t.ex. genom att överlåta, pantsätta eller hyra ut den.

Något om ägarlägenheter i utlandet

Förebilder till ett regelverk om ägarlägenheter brukar ofta sökas i utländsk rätt. Reglerna har dock utformats på skilda sätt i olika länder. Som exempel på ägarlägenheter utomlands kan nämnas något om förhållandena i Danmark, Norge och Finland.

En variant av ägarlägenheter innebär att äganderätten avser själva lägenheten och att denna utgör en särskild fastighet, medan mark och gemensamma anläggningar innehas med samäganderätt. Ägarlägenheter enligt denna modell finns i bl.a. Danmark.

En annan variant innebär att bostadsfastigheten innehas med samäganderätt och att de olika andelsägarna har en till andelen knuten exklusiv nyttjanderätt till bestämda lägenheter. Norge har valt en lösning som är uppbyggd på detta sätt. Det finns vissa likheter mellan den danska och den norska lagstiftningen på området, exempelvis när det gäller frågor om förvaltning av gemensamma utrymmen och mark.

En särskild upplåtelseform med s.k. aktielägenheter finns i Finland. Denna innebär att en i tiden obegränsad nyttjanderätt till en lägenhet är kopplad till innehavet av aktier i ett bostadsaktiebolag. I det finska systemet är alltså bostadsaktiebolaget fastighetsägare under det att föremålet för den enskildes äganderätt utgörs av lös egendom, dvs. aktier i bostadsaktiebolaget. Även den finska upplåtelseformen har klassificerats som en form av ägarlägenheter (se bl.a. Anders Victorin, Äganderätt till lägenhet – referat vid det 29:e nordiska juristmötet i Stockholm den 19–21 augusti 1981).

Svensk rätt

Svensk rätt är i dag utformad så att några ägarlägenheter enligt dansk modell inte kan etableras här. Enligt 1 kap. 1 § jordabalken är nämligen fast egendom jord och det är jorden som kan indelas i fastigheter. En byggnad, t.ex. ett flerbostadshus, utgör tillbehör till fastighet (se 2 kap. 1 § jordabalken). Det är inte möjligt att bilda självständiga fastigheter som enbart utgörs av en byggnad eller en del av en byggnad, t.ex. en lägenhet i ett flerbostadshus.

Inte heller kan den variant av ägarlägenheter som finns i Norge etableras i Sverige. Visserligen är det möjligt att äga en fastighet med samäganderätt, vilket innebär att flera innehar ideella andelar i fastigheten. Det går emellertid inte att bestämma vilken eller vilka fysiska delar av huset som de olika andelarna skall motsvara. De boende måste därför fördela bruksrätterna till de olika lägenheterna sinsemellan genom särskilda avtal. Det är inte heller möjligt att pantsätta den en-

skilda lägenheten. Det är nämligen inte tillåtet att inteckna eller pantsätta enbart en ideell andel i fast egendom (se 6 kap. 1 och 2 §§ samt 22 kap. 2 § jordabalken). Vill de boende utnyttja det värde som lägenheterna representerar som säkerhet för en fordran, måste samtliga ägare vara överens om att söka inteckning i och pantsätta fastigheten i dess helhet. Detta innebär i sin tur att hela fastigheten kan komma att tas i anspråk vid ett exekutivt förfarande även om det bara är en andelsägare som svarar för fordran.

Inte heller ett system liknande det finska med aktielägenheter är möjligt i Sverige. Enligt 1 kap. 4 § bostadsrättslagen (1991:614) får nämligen enbart bostadsrättsföreningar upplåta bostäder med nyttjanderätt för obegränsad tid. Vidare gäller enligt 1 kap. 8 § samma lag ett förbud mot s.k. andelsupplåtelse. Det innebär att juridiska personer inte får upplåta andelsrätt med vilken följer rätt att för begränsad tid besitta eller nyttja en bostadslägenhet. Upplåtelser i strid med förbudet är ogiltiga och kan leda till straff. Undantag från förbudet förekommer dock, bl.a. enligt en temporär reglering om kooperativ hyresrätt. Förbudet är föremål för utredning, se nedan.

Pågående utredningsarbete om hyresrätt och bostadsrätt

Regeringens ambition är att slå vakt om såväl hyres- som bostadsrätten. Regeringen har därför tagit initiativ till en rad åtgärder som syftar till att göra dessa upplåtelseformer ännu bättre. Som ett exempel på vad som redan har gjorts kan nämnas de regler om hyresgästinflytande vid ombyggnad som infördes i hyreslagen år 1997 (prop. 1996/97:30, bet. 1996/97:BoU5, rskr. 1996/97:143, SFS 1997:62). Som ytterligare exempel kan nämnas den pågående översynen av hyres- och bostadsrättslagstiftningen.

Regeringen har sålunda tillkallat en särskild utredare för att göra en översyn av vissa delar av hyreslagstiftningen och systemet för prövning av hyres- och arrendemål (se dir. 1997:97 och dir. 1999:16). Utredningen, som har antagit namnet 1997 års hyreslagstiftningsutredning (Ju 1997:09), har avgett två delbetänkanden (se SOU 1999:15 och SOU 1999:81) och skall enligt direktiven redovisa återstående delar av uppdraget senast den 31 augusti 2000. Delbetänkandena bereds för närvarande i Regeringskansliet.

Regeringen har vidare gett en särskild utredare i uppdrag att föreslå regler för att s.k. kooperativ hyresrätt skall kunna införas som en bestående upplåtelseform (se dir. 1999:88). Verksamhet med kooperativ hyresrätt har under åren 1987–1998 bedrivits med stöd av en särskild försökslag. Upplåtelseformen har under försöksverksamheten

karaktäriserats av att en ekonomisk förening upplåter lägenheter med hyresrätt till sina medlemmar. Hyresrätten upplåts enligt ett särskilt hyresavtal och separat från andelsrätten i föreningen. Vid avflyttning får hyresgästen tillbaka sin insats i föreningen men får inte ta ut någon ersättning av en ny innehavare för nyttjanderätten. Utredningen skall enligt direktiven redovisa uppdraget senast den 1 november 2000.

Utöver nu nämnda utredningar har regeringen tillkallat en parlamentariskt sammansatt kommitté med uppgift bl.a. att överväga frågan om förstärkt hyresgästinflytande i allmännyttiga bostadsföretag (se dir. 1999:110).

På bostadsrättens område har en särskild utredare haft i uppdrag att föreslå hur ett offentligt bostadsrättsregister skulle se ut samt att se över frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätt. Utredaren har vidare haft uppdraget att göra en översyn av vissa delar av bostadsrättslagen (se dir. 1996:108 och dir. 1997:116). Utredningen, som antog namnet Bostadsrättsutredningen (Ju 1996:10), har avgett två betänkanden (SOU 1998:80 och SOU 2000:2). Utredningen har därmed slutfört sitt uppdrag. Betänkandena bereds för närvarande i Regeringskansliet.

Tidigare behandling av frågan om ägarlägenheter

Frågan om ägarlägenheter utreddes under slutet av 1970- och början av 1980-talet.

Statens institut för byggnadsforskning redovisade år 1979 en kunskapsöversikt över frågan om ägarlägenheter i flerbostadshus (se institutets meddelande/bulletin M79:15 Ägarlägenheter i flerbostadshus). I denna översikt gjordes bl.a. vissa ekonomiska och bostadssociala analyser av boendeformen. Vidare redovisades utländska erfarenheter av ägarlägenheter.

Ägarlägenhetsutredningen hade enligt sina direktiv (dir. 1980:55) till uppgift att utreda de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerbostadshus. Enligt direktiven skulle det så långt som möjligt råda likställdhet mellan ägande av småhus och ägande av lägenheter i flerbostadshus. Utredningen föreslog i betänkandet Ägarlägenheter – de fastighetsrättsliga förutsättningarna (SOU 1982:40) ett regelsystem för ägarlägenheter som byggde på den danska modellen. Sålunda skulle enligt betänkandet ägarlägenheter utgöra fast egendom och delas in i fastigheter. Detta skulle åstadkommas genom ett särskilt förfarande – *uppdelningsförrättning* – hos fastighetsbildningsmyndigheten. För att en sådan förrättning skulle kunna komma till stånd måste vissa förutsättningar vara uppfyllda. Bl.a. måste byggnaden vara uppförd och innehålla minst två lägenheter.

De gemensamma utrymmena i byggnaden skulle enligt betänkandet inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149). Ägarlägenheterna skulle ha del i gemensamhetsanläggningen och denna skulle förvaltas av en samfällighetsförening (ägarlägenhetsförening) enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Sedan ägarlägenhetsföreningen hade bildats skulle fastighetsbildningsmyndigheten besluta att äganderätten till markfastigheten skulle övergå till föreningen. Därigenom skulle varje ägarlägenhet få en andel i samfälligheten. Utredningen föreslog därutöver regler om hyresgästers rätt till förköp av hyreshus. Däremot föreslog utredningen inte några särskilda grannelagsrättsliga regler.

Utredningens förslag fick ett blandat mottagande av remissinstanserna. Flertalet av dem ansåg att förslaget inte borde tas till utgångspunkt för lagstiftning. Flera avstyrkte eller ifrågasatte förslaget med motiveringen att upplåtelseformen bostadsrätt i allt väsentligt tillgodosåg de syften som hade åberopats som skäl för att införa ägarlägenheter.

Ägarlägenhetsutredningens betänkande ledde inte till lagstiftning.

Frågan om ägarlägenheter har berörts även i senare utredningar, dock utan att detta har lett till förslag om lagstiftning om boendeformen. I promemorian Förstärkt bostadsrätt – en enklare modell av ägarlägenheter (Ds 1994:59) föreslogs en ny boendeform kallad förstärkt bostadsrätt. Den föreslagna upplåtelseformen avsågs bygga på bostadsrättsinstitutet. Enligt den föreslagna regleringen skulle dock bostadsrättsföreningen inte få ta upp lån. Lånen skulle i stället tas upp av de enskilda bostadsrättshavarna mot säkerhet i deras bostadsrätter. Vidare skulle lägenhetsinnehavaren ha en i princip oinskränkt rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand. Juridiska personer skulle ha samma rätt till medlemskap i föreningen som fysiska personer.

År 1994 tillsattes en utredning som hade i uppdrag att lämna förslag till författningsändringar som skulle göra det möjligt att dels skapa rättsligt självständiga enheter av lägenheter i skilda plan i flerbostadshus, dels lösa vissa problem som uppkommer när olika slag av verksamhet skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar (dir. 1994:82). Utredningens uppdrag inskränktes senare genom tilläggsdirektiv (dir. 1994:136). Enligt dessa skulle utredaren inte längre ha till uppgift att undersöka möjligheten att skapa ägarlägenheter för bostadsändamål. Utredningen, som antog namnet Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande (Ju 1994:11), har i betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87) föreslagit regler som gör det möjligt att avgränsa fastigheter mot varandra också genom horisontella gränser över eller under markytan. Förslaget innebär t.ex. att ett våningsplan i en byggnad skall kunna bilda en självständig fastighet. Däremot skall det enligt förslaget inte vara möjligt att skapa en fastighet för

bostadsändamål av en enskild lägenhet. Betänkandet bereds för närvarande i Regeringskansliet.

Behovet av en utredning

Riksdagens bostadsutskott behandlade under våren 1999 frågan om ägarlägenheter (se bet. 1998/99:BoU7). Utskottets majoritet uttalade då bl.a. följande. Utskottet anser det viktigt att genom flera vägar öka möjligheterna för människor till inflytande över den egna bostaden, oavsett om det gäller en hyrd eller ägd bostad och oavsett om det sker i gemensamma eller individuella former. Enligt utskottets mening finns det bärande skäl att därför också överväga införandet av ägarlägenheter i syfte att tillgodose olika behov och önskemål bland de boende. Något slutligt ställningstagande till den nya upplåtelseformen kan enligt utskottets mening inte komma i fråga förrän det är möjligt att bedöma hur den närmare skall utformas. Utskottet anser därför att det bör utarbetas ett fullständigt förslag till hur upplåtelseformen skall regleras. Utredningsarbetet bör ankomma på regeringen som efter remissbehandling av förslaget bör återkomma till riksdagen i frågan.

Utskottet föreslog att riksdagen som sin mening skulle ge regeringen till känna vad utskottet hade anfört. Riksdagens majoritet biföll utskottets hemställan (rskr. 1998/99:165).

Mot bakgrund av riksdagens nyss nämnda tillkännagivande bör frågan om ägarlägenheter utredas på nytt.

Enligt regeringens mening är det angeläget att åstadkomma ett fullgott underlag för det fortsatta beslutsfattandet i frågan. Underlaget bör därför omfatta en redogörelse för och en analys av skälen för och emot införandet av ägarlägenheter i Sverige. I underlaget bör också ingå ett lagförslag som anger de rättsliga förutsättningarna för att ägarlägenheter skall kunna införas i svensk rätt.

En särskild utredare bör därför ges i uppdrag att utreda frågan om ägarlägenheter.

Uppdraget

En analys av skälen för och emot ägarlägenheter

Utredaren skall redogöra för de argument som har framförts i debatten om huruvida ägarlägenheter bör finnas i Sverige. Skälen för och emot en boendeform av detta slag skall analyseras. Av särskilt intresse är de skäl för och emot boendeformen som återges i det utskottsbetänkande som föregick riksdagens tillkännagivande om ägarlägenheter (se bet. 1998/99:BoU7).

Inom ramen för detta arbete skall utredaren framför allt analysera *dels* i vilken utsträckning ett införande av ägarlägenheter kan antas få positiva eller negativa effekter på bostadsbyggandet och antalet tillgängliga lägenheter på bostadsmarknaden, *dels* i vilken utsträckning ett införande av ägarlägenheter kan påverka samhällets kostnader för byggande och den enskildes kostnader för boendet. Särskilt skall utredaren analysera de bostadssociala konsekvenser som ett införande av ägarlägenheter kan antas få. I den analysen skall ingå en bedömning av riskerna för ökad segregation och ökat andrahandsboende inom storstadsområdena. Utredaren skall vidare analysera i vilken utsträckning ägarlägenheter – vid en jämförelse med hyreslägenheter och bostadsrättslägenheter – ger möjlighet att vidmakthålla eller öka kvaliteten i boendet.

Fastighetsrättsliga frågor

Utredaren skall med utgångspunkt från sin analys utarbeta en civilrättslig lagreglering om bildande och nyttjande av ägarlägenheter.

Riksdagen synes främst ha tagit villkoren för ägandet av egna hem som modell för sitt tillkännagivande om boendeformen.

Utredaren skall överväga hur ett regelverk med sådan inriktning kan konstrueras. Därvid skall utredaren sträva efter att så långt som möjligt utforma regler som ansluter till nu gällande fastighetsrätt. Utredaren skall utarbeta regler för ägarlägenheter i Sverige som innebär att lägenheten i rättsligt hänseende skall antingen utgöra fast egendom eller vara knuten till ägandet av en ideell andel i sådan egendom. Utredaren skall därvid utforma lagregler som i sina huvuddrag knyter an till något av de principiella synsätt som ligger till grund för bestämmelserna om ägarlägenheter i Danmark eller Norge.

Om utredaren finner att förslaget bör utformas med utgångspunkt från att lägenheten skall utgöra fast egendom (den danska modellen), skall utredaren överväga regler som medger att enskilda lägenheter i ett flerbostadshus kan utgöra egna fastigheter. En möjlighet är att utreda-

ren använder det lagförslag om ändringar i reglerna om fastighetsbildning m.m. som har presenterats i betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87). Eftersom detta lagförslag inte är anpassat för ägarlägenheter, skall utredaren överväga behovet av kompletterande regler.

Om utredaren finner att reglerna bör utformas så att innehavet av lägenheten knyts till ägandet av en ideell andel i fast egendom (den norska modellen), skall utredaren överväga hur enskilda lägenheter i ett flerbostadshus skall kunna identifieras på ett säkert sätt. En möjlighet kan vara att en sådan individualisering sker efter ett beslut av lantmäterimyndighet, grundat på vissa i lag angivna kriterier, och att uppgifter om lägenhetsbeteckningar m.m. förs in i ett register. En annan lösning kan vara att individualiseringen sker utan medverkan av någon myndighet. Vidare skall utredaren överväga hur regler som ger lägenhetsinnehavaren en exklusiv nyttjanderätt till lägenheten skall vara utformade och hur en sådan rätt kan kopplas till innehavet av en ideell andel i den fasta egendomen. Utredaren skall även föreslå regler som – utan att de rubbar de grundvalar som uppbär det nuvarande inteckningssystemet – gör det möjligt att utnyttja en ägarlägenhet enligt norsk modell som säkerhet vid upptagande av lån. Om utredaren finner att uppgifter om lägenheter m.m. bör bli föremål för registrering, skall utredaren i första hand överväga möjligheterna att anpassa inskrivningsregistret för att kunna åstadkomma detta.

Utredaren skall överväga hur utrymmen (källarförråd och liknande) kan knytas rättsligt till lägenheten.

Vidare skall utredaren ta upp frågan om det skall vara möjligt att skapa ägarlägenheter av endast vissa lägenheter i ett hus eller om ett inrättande av ägarlägenheter måste avse samtliga lägenheter i huset.

Utredaren skall också överväga hur hyresgästers rättsställning skall kunna säkerställas i ett system med ägarlägenheter.

Utredaren skall dessutom diskutera hur reglerna om förhållandet mellan olika lägenhetsinnehavare bör vara utformade, t.ex. om det bör finnas särskilda grannelagsrättsliga regler som behandlar störningar i boendet.

Slutligen skall utredaren överväga vilka regler som i ett system med ägarlägenheter bör gälla vid förvaltning av gemensamma utrymmen och anläggningar m.m. Utredaren skall då söka anknyta förslaget till regler i anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Att beakta i övrigt för utredaren

Utredaren är oförhindrad att ta upp frågan om hur ägarlägenheter skall beskattas och att väga in sina slutsatser i analysen av för- och nackdelar med sådana lägenheter. I uppdraget ingår dock inte att lägga fram lagförslag på skatteområdet.

Utredaren skall beräkna de ekonomiska konsekvenserna av förslaget. Om förslaget kan förväntas leda till kostnadsökningar för det allmänna, skall utredaren föreslå hur dessa skall finansieras.

Utredaren skall samråda med utredningen om kooperativ hyresrätt (Ju 1999:14).

Uppdraget skall redovisas senast den 1 juni 2001.*

(Justitiedepartementet)

* Anm.: Genom tilläggsdirektiv den 29 november 2001 (dir. 2001:105) har tiden för när uppdraget skall redovisas förlängts till den 15 mars 2002.

Ejerlejlighedsloven

Lag nr. 199 den 8/6 1966.

Lagen senast omtryckt i bekendtgørelse af lov om ejerlejligheder, lovbkg. nr. 647 af 25/07/1995, enligt lydelse nedan med de ändringar som följer av Lov nr. 1048 af 11/12/1996 § 5, Lov nr. 382 af 10/6/1997 § 6 och Lov nr. 970 af 17/12/1997 § 8.¹

§ 1. Denne lov finder anvendelse på lejligheder, der ejes særskilt (ejerlejligheder).

Stk. 2. Reglerne om ejerlejligheder finder tilsvarende anvendelse på butikker, kontorer, lagerrum, værelser til beboelse og andre særskilt afgrænsede husrum.

§ 2. Ejeren af en ejerlejlighed har sammen med andre ejere af lejligheder ejendomsret til grunden, fælles bestanddele og tilbehør m.v. efter et fordelingstal, der fastsættes som en brøkdel. Er fordelingstal ikke fastsat, er lejlighederne ligestillede.

Stk. 2. Til lejligheden hører i samme forhold rettigheder og forpligtelser for ejeren som deltager i et samtlige ejere omfattende fællesskab (ejerforeningen).

Stk. 3. De i stk. 1 og 2 omhandlede rettigheder og forpligtelser kan ikke adskilles fra ejendomsretten til lejligheden.

Stk. 4. En ejer af flere ejerlejligheder i en ejerforening kan ikke deltage i afstemninger med fordelingstal for ejerlejligheder, der er genudlejet efter udgangen af 1979.

§ 3. Ejerlejligheder kan kun oprettes i ejendomme, som i deres helhed opdeles i ejerlejligheder, og kun, når en landinspektør attesterer, at udstykning ikke er mulig.

§ 4. Hver ejerlejlighed anses som en selvstændig fast ejendom.

Stk. 2. De nærmere bestemmelser om tinglysning af rettigheder over ejerlejligheder fastsættes af justitsministeren.

¹ Anm. Ändringarna i Lov nr. 1048 af 11/12/1996 berör § 10, första stycket 6 och 7 samt § 10 andra stycket 2 första meningen, som trätt i kraft den 1 januari 1997, i Lov nr. 382 af 10/06/1997 berör § 10 första stycket 7, som trätt i kraft den 1 januari 1998, och i Lov nr. 970 af 17/12/1997 berör § 10 första stycket 6 och 7 samt § 10 andra stycket 2 första meningen, som trätt i kraft den 1 januari 1998.

§ 5. Ejerforeningen kan i en husorden fastsætte almindelige ordensregler.

Stk. 2. Ejeren skal give adgang til sin lejlighed, når dette er nødvendigt af hensyn til eftersyn og reparationer.

§ 6. Fælles udgifter, herunder udgifter vedrørende grunden, vej- og kloakbidrag, forsikringspræmier og udgifter til administration og vedligeholdelse af fællesbestanddele og tilbehør, bidrag til en eventuel grundfond m.v., udredes indbyrdes af de enkelte ejere efter det i § 2, stk. 1, nævnte forhold.

Stk. 2. Medfører foranstaltninger, som en ejer har foretaget i sin lejlighed, forøgelse af de i stk. 1 nævnte udgifter, påhviler det ham at betale merudgiften.

§ 7. De nærmere bestemmelser om ejerforeningens ledelse, regnskabsaflæggelse, revision m.v. fastsættes i en af boligministeren udarbejdet normalvedtægt, som finder anvendelse, medmindre andet er vedtaget og tinglyst.

§ 8. Hvis en ejer gør sig skyldig i grov eller oftere gentagen misligholdelse af sine forpligtelser over for ejerforeningen eller et af dennes medlemmer, kan ejerforeningen pålægge ham at fraflytte lejligheden med passende varsel.

§ 9. Ved overdragelse af en ejerlejlighed skal overdrageren inden aftalens indgåelse gøre erhververen bekendt med en opstilling over lejlighedens og ejerforeningens finansiering og driftsudgifter samt, ved overdragelse af nyopførte ejerlejligheder, med en beregning af de udgifter, opførelsen har medført.

§ 10. Loven anvendes på:

1. Bygninger, hvis opførelse er påbegyndt efter 1. juli 1966.

2. Bygninger, der ikke indeholder andre lejligheder eller rum end 2 beboelseslejligheder med tilhørende sædvanlige udenomsrum, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt ejerlejlighed til beboelse opfylder kravene i litra a–e og bygningen ifølge erklæring fra bygningsmyndigheden opfylder kravene i litra f–i.

a. Hver enkelt beboelseslejligheds etageareal som ejerlejlighed udgør mindst 26 m².

b. Lejligheden omfatter et køkken på mindst 7 m² nettoetageareal eller et køkken, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt

inden 25. marts 1977. Arealkravet anses dog for opfyldt, hvis mere end 4/5 af bygningens beboelseslejligheder hver for sig opfylder kravet og det tillige er opfyldt i gennemsnit for samtlige beboelseslejligheder. Har beboerne adgang til kollektiv bospising i beboerrestaurant i bebyggelsen, kan en kogeniche i et lokale på mindst 3 m² nettoetageareal erstatte kravet om et køkken.

c. Lejligheden omfatter et badeværelse på mindst 2,5 m² nettoetageareal eller et badeværelse på mindst 1,8 m² nettoetageareal, der er indrettet i henhold til byggetilladelse meddelt inden 25. marts 1977.

d. Lejligheden er forsynet med el og dens køkken og badeværelse med indlagt koldt og varmt vand og afløb for spildevand. Lejligheden skal indeholde mindst 1 wc-rum, og dette skal være forsynet med håndvask.

e. Lejlighedens opvarmning sker fra et fælles varmeanlæg i eller uden for bygningen eller ved gas eller el i samtlige beboelsesrum.

f. Det totale varmetab for beboelseslejligheder skal være nedbragt til et niveau, der svarer til kravene i Bygningsreglementet af 1972. Boligministeren fastsætter nærmere regler herom.

g. Efter gennemførelse af fornødne arbejder til opfyldelse af kravene i litra f er der foretaget tilpasning hertil ved indregulering og justering af bygningens varme- og fyringsanlæg.

h. Bygningen opfylder uanset alder de krav, der er stillet i medfør af lov om brandsikring af ældre beboelsesbygninger m.v.

i. Ingen af bygningens beboelsesrum er ved ombygning gjort uhensigtsmæssige med hensyn til størrelse og udformning i forhold til de pågældende beboelsesrumshidtidige naturlige anvendelse.

3. Bygninger, der er fredet i henhold til lov om bygningsfredning, jf. dog § 27 i lov om bygningsfredning.

4. Bygninger, der udelukkende anvendes til andet end beboelse.

5. Bygninger, der lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning.

6. Bygninger, hvor en del af bygningen skal indrettes til ældreboliger eller almene ældreboliger, når kommunalbestyrelsen attesterer, at en del af bygningen indrettes til boliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter den tidligere lov om boliger for ældre og personer med handicap, jf. lovbekendtgørelse nr. 316 af 24. april 1996, eller lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v. Ældreboligerne eller de almene ældreboliger skal efter opdelingen hver for sig udgøre en samlet ejerlejlighed.²

² Ändringarna som anges i not 1 är införda här.

7. Bygninger, der er kondemneret i henhold til lov om byfornyelse, når kommunalbestyrelsen attesterer, at mindst halvdelen af bygningernes bruttoetageareal efter bygnings- og boligregisteret indrettes til ungdomsboliger, der har fået tilsagn om statsstøtte til indretning eller opførelse efter den tidligere byggestøtte-, kollegiestøtte- eller boligbyggerilovgivning eller til almene ungdomsboliger, der får eller har fået tilsagn om støtte efter lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., og den resterende del af bruttoetagearealet indrettes til andet end beboelse. Ungdomsboligerne eller de almene ungdomsboliger skal efter opdelingen udgøre en samlet ejerlejlighed.³

Stk. 2. Loven anvendes ikke på:

1. Landbrugsejendomme, jf. lov om landbrugsejendomme.

2. Ejendomme, som tilhører almene boligorganisationer, jf. § 1 i lov om almene boliger samt støttede private andelsboliger m.v., og indeholder boliger og sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne. Opdeling kan dog ske, hvis hele beboelsesarealet og alle sædvanlige fællesfaciliteter til brug for boligtagerne efter opdelingen udgør en ejerlejlighed. Denne ejerlejlighed kan ikke videreopdeles.⁴

3. Ejendomme, der tilhører private andelsboligforeninger.

Stk. 3. Videreopdeling af ejerlejligheder i bygninger, der helt eller delvis anvendes til beboelse, og som lovligt er opdelt i ejerlejligheder i henhold til tidligere lovgivning, kan ske, når en landinspektør med beskikkelse attesterer, at hver enkelt lejlighed til beboelse efter videreopdelingen opfylder de i stk. 1, nr. 2, litra a–f, nævnte krav. En sådan attestation er dog ikke en betingelse for videreopdeling af bygninger, som nævnt i stk. 1, nr. 1 og 3. Videreopdeling kan kun ske af ejerlejligheder med højst 2 beboelseslejligheder.

§§ 11–15. (Ophævet)

§ 16. Med bøde straffes den, der tilbyder en lejer af hus eller husrum, som efter lejemålets indgåelse er omdannet til en ejerlejlighed, at erhverve det lejede som ejerlejlighed uden samtidig hermed skriftligt at oplyse lejeren om, at han har beskyttelse mod opsigelse i medfør af § 84, litra d, i lov om leje.

§ 16 a. Betingelser sælgeren af en ejerlejlighed til beboelse sig en pris, der er væsentligt højere end lejlighedens værdi, kan køberen forlange prisen nedsat til et sådant beløb, som af boligretten skønnes rimeligt.

³ Se not 2.

⁴ Se not 2.

Ved afgørelsen heraf vil der navnlig være at tage hensyn til ejerlejlighedens beliggenhed, størrelse, udstyr, kvalitet, tilstand, prioritetsforhold, ansættelse til ejendomsværdi efter lov om vurdering af landets faste ejendomme, og øvrige forhold, sammenholdt med et sådant prisniveau, som må antages at ville være almindeligt gældende i kommunen for tilsvarende lejligheder, såfremt der fandtes en passende boligreserve, og der således var rimelig balance mellem udbud og efterspørgsel efter de enkelte kategorier af ældre og nye lejligheder.

Stk. 2. Køberen kan ikke gyldigt give afkald på sin ret efter stk. 1. Forbehold fra sælgerens side om handelens tilbagegang, hvis prisen nedsættes efter stk. 1, er uden virkning, medmindre retten på grund af særlige omstændigheder skønner det ubilligt, om køberen skulle kunne fastholde handelen.

Stk. 3. Køberens adgang til at forlange prisen nedsat forældes i løbet af et halvt år fra tinglysning af endeligt skøde.

§ 17. Denne lov træder i kraft den 1. juli 1966.⁵

§ 18. Loven gælder ikke for Færøerne og for Grønland.

⁵ Anm. Upplysningarna i lovbkg. nr. 647 af 25/07/1995 om ändringarna i lagen efter ikraftträdandet har utelämnats här.

LOV 1997-05-23 nr 31: Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Dato: Lov –1997–05–23–31

Departement: KRD (Kommunal- og regionaldepartementet)

Publisert: Avd I 1997 Nr. 12

Ikrafttredelse: 1998–01–01

Sist-endret: Lov–2001–12–14–98 fra 2002-01-01

Endrer:

INNHOLD

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1. *Virkeområde; definisjoner*

§ 2. *Andre sameieformer*

§ 3. *Særskilt eiendomsrett til del av bygning*

§ 4. *Fravikelighet*

Kapittel II. Seksjonering

§ 5. *Seksjonering*

§ 6. *Hva seksjoneringen kan gå ut på*

§ 7. *Seksjoneringsbegjæring*

§ 8. *Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen*

§ 9. *Seksjoneringstillatelse*

§ 10. *Klage*

§ 11. *Registrering og tinglysing*

§ 12. *Deling og sammenslåing av seksjoner*

§ 13. *Reseksjonering i andre tilfelle*

Kapittel III. Kjøperett for leier av bolig

§ 14. *Kjøperett*

§ 15. *Tilbud om kjøp*

§ 16. *Kjøpesum*

§ 17. *Frister. Bortfall av kjøperetten*

§ 18. *Leier som ikke kjøper seksjon*

Kapittel IV. Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

- § 19. *Rett til bruk*
- § 20. *Vedlikehold*
- § 21. *Installasjoner m.m.*
- § 22. *Rettslig rådgighet*
- § 23. *Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter*
- § 24. *Heftelsesform*
- § 25. *Panterett for sameiernes forpliktelser*
- § 26. *Pålegg om salg*
- § 27. *Fravikelse*
- § 28. *Vedtekter*

Kapittel V. Beslutningsmyndighet

- § 29. *Sameiermøtets myndighet*
- § 30. *Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet*
- § 31. *Styrets beslutningsmyndighet*
- § 32. *Mindretallsvern*

Kapittel VI. Sameiermøte

- § 33. *Sameiermøte*
- § 34. *Innkalling til sameiermøte*
- § 35. *Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle*
- § 36. *Møteledelse. Protokoll*
- § 37. *Sameiermøtets vedtak*

Kapittel VII. Styre og forretningsfører

- § 38. *Styre*
- § 39. *Styremøter*
- § 40. *Styrets oppgaver*
- § 41. *Forretningsfører o.a.*
- § 42. *Ugildhet*
- § 43. *Representasjon*

Kapittel VIII. Regnskap og revisjon

- § 44. *Regnskap*
- § 45. *Revisjon*

Kapittel IX. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser, oppheving og endring av andre lover

- § 46. *Ikrafttredelse*
- § 47. *Overgangsbestemmelser*
- § 48. *Endring i andre lover*

Lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven).

Jfr. tidligere lov 4 mars 1983 nr. 7.

Kapittel I. Innledende bestemmelser

§ 1. *Virkeområde; definisjoner*

Loven her gjelder for eierseksjoner som er opprettet etter bestemmelsene i kapittel II, eller som er opprettet på tilsvarende måte før loven trådte i kraft. Med eierseksjon forstås sameieandel i bebyggt eiendom med tilknyttet enerett til bruk av en av flere boliger eller andre bruksenheter i eiendommen.

Loven gjelder tilsvarende for sameieandel i bebyggt eiendom med tilknyttet særskilt eiendomsrett til bolig eller annen bruksenhet i eiendommen når forholdet er lovlig opprettet og tinglyst før loven trådte ikraft, jf. § 3.

Med bolig forstås i loven her så vel helårsbolig som fritidsbolig.

§ 2. *Andre sameieformer*

Det kan ikke uten seksjonering gyldig avtales at en sameier i bebyggt eiendom med flere bruksenheter skal ha enerett til bruk for mer enn ti år til en bolig i eiendommen. Erverver brukeren sameieandel i eiendommen ved avtale etter at bruksretten er stiftet, kan bruksretten bare gjøres gjeldende for den resterende delen av tiårsperioden som følger av første punktum.

Det kan ikke gyldig avtales panterett i sameieandel i bebyggt eiendom med flere bruksenheter hvis sameieren har enerett til bruk av en bolig i eiendommen, med mindre det er foretatt seksjonering som nevnt i § 1 første eller annet ledd i loven her. Dette gjelder selv om bruksretten er stiftet for kortere tid enn ti år.

Blir bruksrett som nevnt i annet ledd stiftet etter at sameieandelen er pantsatt, kan pantaveren kreve pantekravet innfridd. Panteretten bortfaller hvis pantaveren ikke innen tre måneder etter at pantaveren ble eller burde bli kjent med bruksretten, begjærer tvangsdekning, sender varsel om tvangsdekning eller tar rettslige skritt for å skaffe nødvendig tvangsgrunnlag, og forfølger kravet om tvangsdekning uten unødig opphold. Panteretten faller likevel ikke bort hvis bruksretten avvikles eller eiendommen seksjoneres før tvangsdekningen er gjennomført.

Er bygningen eid av et selskap som nevnt i selskapsloven § 1–1, skal deltaking i selskapet regnes likt med sameie i forhold til bestemmelsene i paragrafen her.

Bestemmelsene i paragrafen her gjelder ikke for fritidsboliger og for eiendommer som nyttes eller kan nyttes til jordbruk eller skogbruk, jf. lov 12. mai 1995 nr. 23 om jord m.m. Bestemmelsene gjelder heller ikke for avtaler mellom flere eiere av en eierseksjon om enerett til bruk av bruksenheten eller deler av den, om det da ikke er en samleseksjon som nevnt i § 6 fjerde ledd annet punktum.

§ 3. *Særskilt eiendomsrett til del av bygning*

Særskilt eiendomsrett til bolig i bygning med flere bruksenheter kan bare stiftes, avhendes eller beheftes etter fradeling eller bortfeste av den del av grunnen som boligen er knyttet til.

§ 4. *Fravikelighet*

Loven er ufravikelig med mindre annet er uttrykkelig sagt eller framgår av sammenhengen.

Kapittel II. Seksjonering

§ 5. *Seksjonering*

Eierseksjoner opprettes ved tinglysing av en seksjoneringsbegjæring etter bestemmelsene i kapitlet her.

§ 6. *Hva seksjoneringen kan gå ut på*

Til hver sameieandel skal det knyttes enerett til bruk av en bruksenhet. Bruksenhetens hoveddel skal være en klart avgrenset og sammenhengende del av en bygning på eiendommen. Hoveddelen skal ha egen inngang. Bruksenheten kan i tillegg omfatte andre deler av eiendommen. Inndelingen skal gi en formålstjenlig avgrensning av de enkelte bruksenheter.

Enerett til bruk av fellesareal kan ikke knyttes til noen sameieandel. Med fellesareal forstås deler av eiendommen som ikke inngår i de enkelte bruksenheter. Deler av eiendommen som er nødvendige til bruk for andre bruksenheter i eiendommen, eller som etter bestemmelser,

vedtak eller tillatelser gitt i eller i medhold av plan- og bygningsloven er fastsatt å skulle tjene beboernes eller bebyggelsens felles behov, skal være fellesareal. Ved opprettelsen av eierseksjonssameiet skal også vaktmesterbolig, felles garasje og liknende areal som skal tjene sameiernes felles bruk eller eiendommens drift, være fellesareal. Bolig som er bortleid til annet formål enn vaktmesterbolig på tidspunktet for seksjoneringen, kan allikevel bare gjøres til fellesareal hvis leieren ikke har kjøperett etter kapittel III.

Seksjoneringen skal omfatte bare ett bruksnummer, om ikke samtykke til annet gis etter § 8 fjerde ledd.

Seksjoneringen skal omfatte alle bruksenhetene i eiendommen. I eiendom som bare delvis brukes til boligformål, er kravet om full oppdeling ikke til hinder for at alle boligene utgjør en samleseksjon, og/eller at alle øvrige bruksenheter utgjør en samleseksjon.

Planlagt bygning kan ikke seksjoneres før byggetillatelse foreligger. I bestående bygning kan seksjoneringen bare omfatte bruksenheter som er ferdig utbygd.

Det skal fastsettes om den enkelte enhet skal brukes til bolig (boligseksjon) eller til annet formål (næringsseksjon). Formålet skal være i samsvar med gjeldende arealplanformål, med mindre det foreligger tillatelse til annen bruk etter plan- og bygningslovgivningen.

Hver boligseksjon skal ha kjøkken, bad og wc innenfor hoveddelen av bruksenheten. Bad og wc skal være i eget eller egne rom. Bestemmelsene i leddet her gjelder ikke for fritidsboliger eller boliger som inngår i en samleseksjon.

Det skal fastsettes en sameiebrøk for hver eierseksjon.

§ 7. Seksjoneringsbegjæring

Begjæring til kommunen om tillatelse til seksjonering kan settes fram av eiendommens hjemmelshaver og skal inneholde opplysning om:

- a) eiendommens betegnelse,
- b) de enkelte seksjoners formål,
- c) sameiebrøk for hver seksjon og
- d) vedtekter for sameiet.

Med begjæringen skal følge situasjonsplan over eiendommen og plantegninger over bygningens etasjer, medregnet kjeller og loft. På plantegningene skal grensene for bruksenhetene, forslag til seksjonsnummer og bruken av de enkelte rom tydelig angis. På situasjonsplanen skal grensene for ubebygde deler av eiendommen som skal inngå i bruksenheter, tydelig angis.

Det skal bekreftes ved egenerklæring at lovens vilkår for seksjonering er oppfylt. En liste med navn og adresse på alle leiere av bolig i eiendommen skal følge begjæringen.

Departementet kan bestemme at det for seksjoneringsbegjæringen og vedleggene skal brukes fastsatte blanketter.

For tillatelsen til seksjonering kan kommunen kreve et gebyr som ikke må overstige tre ganger rettsgebyret eller fem ganger rettsgebyret dersom det må holdes befarig. Kommunen skal fastsette gebyrets størrelse på grunnlag av gjennomsnittlige kostnader med saksbehandlingen. I tillegg kan kommunen kreve gebyr etter reglene i delingsloven for målebrevskart som må utarbeides etter bestemmelsen i § 9 annet ledd. Dessuten skal gebyr for tinglysing av seksjoneringsbegjæringen innbetales til kommunen. Innbetaling av gebyrene skal skje innen en frist som kommunen setter i det enkelte tilfelle. Blir seksjonerings-tillatelse ikke gitt, skal tinglysingsgebyret og halvparten av gebyret for seksjoneringen betales tilbake.

§ 8. *Kommunens behandling av seksjoneringsbegjæringen*

Kommunen kan nekte tillatelse til seksjonering av eiendom som senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er mottatt av kommunen, omfattes av vedtak om utbedringsprogram, regulering til fornyelsesområde eller midlertidig forbud etter plan- og bygningsloven § 33.

Kommunen skal nekte tillatelse til seksjonering hvis:

- a) vilkårene i § 6 ikke er oppfylt,
- b) seksjoneringsbegjæringen ikke er i samsvar med § 7, eller
- c) gebyret etter § 7 femte ledd ikke blir innbetalt innen fristen.

Kommunen skal sette en frist for retting eller endring av seksjoneringsbegjæringen hvis seksjonering vil kunne gjennomføres etter en slik retting eller endring.

Kommunen kan i særlige tilfelle gi samtykke til at seksjoneringen omfatter mer enn ett bruksnummer. Samtykke skal ikke gis uten at tinglysingsdommeren har gitt skriftlig samtykke.

§ 9. *Seksjoneringstillatelse*

Kommunens tillatelse til seksjonering skal omfatte avgrensningen av de enkelte bruksenheter, den enkelte bruksenhets formål, seksjonens nummer og sameiebrøk. Kommunen utarbeider endelig situasjonsplan og plantegninger med innhold som nevnt i § 7, og planen og tegningene skal følge seksjoneringstillatelsen.

Skal noen av bruksenhetene omfatte ubebygde deler av eiendommen, og arealene kan avgrenses av bygningsdeler eller som utmål fra slike, skal grensene avmerkes på situasjonskartet. Dersom arealene ikke kan avgrenses på denne måten, skal grensene angis i målebrevskart, som også skal følge seksjoneringstillatelsen. Målebrevskartet skal utarbeides av kommunen etter reglene i delingsloven uten særskilt søknad.

Kommunen skal sende gjenpart av seksjoneringstillatelsen uten vedleggene sammen med orientering om leiernes klageadgang og om deres rettigheter etter kapittel III til de leiere som er oppført på listen som følger begjæringen, jf. § 7 tredje ledd.

Departementet kan gi forskrifter om innholdet av seksjonerings-tillatelsen og kan fastsette blanketter som skal brukes.

§ 10. Klage

Kommunens vedtak om tillatelse eller nektelse av tillatelse til seksjonering kan påklages til departementet. Departementet kan delegere avgjørelsesmyndigheten til fylkesmannen. Avslag på søknad om seksjonering med hjemmel i § 8 første ledd kan likevel ikke påklages.

§ 11. Registrering og tinglysing

Når klagefristen er ute for leiere som har fått gjenpart etter § 9 tredje ledd, og eventuelle klager over seksjoneringstillatelsen er avgjort, skal kommunen sende seksjoneringsbegjæringen med seksjoneringstillatelsen og vedlegg til tinglysing. Kommunen skal påse at seksjonene blir registrert i Grunneiendoms-, adresse- og bygningsregisteret.

Ved tinglysing av seksjoneringsbegjæringen skal det opprettes eget grunnbokblad for hver seksjon.

Sameier med ni eller flere seksjoner skal registreres i foretaksregisteret. Styret skal melde sameiet til registrering senest seks måneder etter at seksjoneringsbegjæringen er blitt tinglyst. Sameier med åtte eller færre seksjoner kan registreres i foretaksregisteret.

Endret ved lov 27 nov 1998 nr. 68 (i kraft 1 jan 1999 iflg. res. 27 nov 1998 nr. 1097 – gjelder bare for tillatelse til seksjonering som blir gitt etter at loven trer i kraft).

§ 12. *Deling og sammenslåing av seksjoner*

En seksjon kan deles i to eller flere seksjoner ved tinglysing av egen seksjoneringsbegjæring som er satt fram av seksjonens hjemmelshaver. To eller flere seksjoner kan på samme måte slås sammen til en eller flere seksjoner. De vilkår og begrensninger som etter § 6 gjelder for seksjonering gjelder tilsvarende ved reseksjonering. Ved reseksjonering etter paragrafen her gjelder §§ 7–11 tilsvarende så langt de passer.

Medfører en oppdeling at det opprettes nye fellesarealer, kan den bare gjennomføres med samtykke fra styret. Medfører oppdelingen at det opprettes nye seksjoner, og dette fører til en økning av det samlede stemmetall, kreves samtykke fra sameiermøtet.

Reseksjonering etter paragrafen her endrer ikke sameiebrøkene for seksjoner som ikke omfattes av reseksjoneringen.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

§ 13. *Reseksjonering i andre tilfelle*

Begjæring om reseksjonering i andre tilfelle enn nevnt i § 12, skal settes fram av styret. De vilkår og begrensninger som etter § 6 gjelder for seksjonering gjelder tilsvarende ved reseksjonering. Ved reseksjonering etter paragrafen her gjelder §§ 7–11 tilsvarende så langt de passer.

Begjæring om tillatelse til endring av bruksenhetens formål fra boligformål til annet formål eller omvendt skal settes fram av seksjonens hjemmelshaver med samtykke fra sameiermøtet, jf. § 30 annet ledd bokstav e. Vilrårene i § 6 sjette ledd annet punktum gjelder tilsvarende.

Reseksjonering etter paragrafen her kan bare skje med samtykke fra alle som har tinglyst pant i de seksjonene det gjelder.

Kapittel III. Kjøperett for leier av bolig

§ 14. *Kjøperett*

Den som leier bolig i eiendommen på tidspunktet for tinglysing av seksjoneringsbegjæringen, jf. §§ 5 og 11, har rett til å kjøpe vedkommende seksjon etter bestemmelsene i kapitlet her.

Disse leierne har likevel ikke kjøperett:

- a) leier med leieavtale som etter sitt innhold vil utløpe uten oppsigelse før leieretten har vart i to år,
- b) framleier,
- c) leier av bolig som nevnt i husleieloven §§ 11–1, 11–2 og 11–3 fjerde og femte ledd,
- d) leier av bolig som inngår i en samleseksjon og
- e) leier av vaktmesterbolig som er fellesareal.

Kjøperetten kan ikke frafalles før seksjoneringsbegjæringen er tinglyst.

Kjøperetten gjelder ikke ved reseksjonering etter §§ 12 og 13. Kjøperetten gjelder likevel ved tinglysing av begjæring om reseksjonering som innebærer oppdeling av en samleseksjon for boliger til enkeltseksjoner og ved omgjøring av en vaktmesterbolig som tidligere har vært fellesareal til egen seksjon.

Kjøperetten gjelder heller ikke ved seksjonering av en leiegård i forbindelse med bruk av forkjøpsrett etter lov 29. april 1977 nr. 34 om kommunal forkjøpsrett til leiegårder § 3 eller i forbindelse med at et flertall av beboerne har ervervet eiendommen, hvis leieren har hatt rett til eller fått tilbud om å delta som erverver. Kjøperetten gjelder heller ikke ved omdanning av borettslag eller boligaksjeselskaper (jf. lov om borettslag § 1 første ledd annet punktum).

Lovbestemt eller avtalt løsningsrett kan ikke brukes ved salg til leier med kjøperett etter kapitlet her.

Bestemmelsene i kapitlet her gjelder ikke for fritidsboliger.

Endret ved lov 26 mars 1999 nr. 17 (i kraft 1 jan 2000 iflg. res. 26 mars 1999 nr. 248).

§ 15. *Tilbud om kjøp*

Eieren av eiendommen skal snarest mulig etter tinglysing av seksjoneringsbegjæringen sette fram skriftlig tilbud om kjøp overfor alle leiere med kjøperett. Tilbudet skal inneholde:

- a) bindende forslag til kjøpesum og
- b) opplysning om leierens rettigheter og plikter etter kapitlet her.

§ 16. *Kjøpesum*

Leieren har krav på å få kjøpe seksjonen til en kjøpesum som svarer til fire femtedeler av seksjonens salgsverdi etter at det er gjort fradrag for den del av verdien som skyldes forbedringer og innsats fra leieren eller

tidligere leiere etter samme leieavtale. Det skal gjøres fradrag for heftelser som leieren må overta, og som ikke er pengeheftelser.

Leieren kan kreve at verdsettelse skal foretas av en takstnemnd med tre medlemmer som oppnevnes av tingretten. For takstnemnda gjelder bestemmelsene i domstolloven §§ 106 og 108 så langt de passer. Takstnemnda skal legge til grunn verdiforholdene på tidspunktet for verdsettelsen.

Hver av partene kan sette fram krav om ny takstnemnd innen fjorten dager etter at verdsettelsen etter annet ledd ble meddelt parten. Retten skal ta kravet til følge hvis verdsettelsen:

- a) bygger på uforsvarlig saksbehandling eller uriktig oppfatning av faktiske omstendigheter, og dette må antas å ha påvirket verdsettelsen i vesentlig grad, eller
- b) verdsettelsen er åpenbart uriktig.

Retten fastsetter godtgjørelsen for medlemmene av takstnemnda. Retten kan bestemme at den som krever takstnemnd etter annet eller tredje ledd, skal betale inn et beløp til sikkerhet for godtgjørelsen. Når verdsettelsen er endelig, skal retten ta avgjørelse om kostnadsansvaret. Eieren skal bære kostnadene hvis den endelige verdsettelsen er lavere enn eierens tilbud til leieren, ellers skal leieren bære kostnadene.

Retten avgjør etter tredje og fjerde ledd er kjennelser og kan påkjæres etter tvistemålslovens regler.

Kjøpesummen forfaller til betaling en måned etter at kjøperetten er gjort gjeldende og eventuell verdsettelse av takstnemnd er endelig. Den del av kjøpesummen som svarer til pengeheftelser som hviler på seksjonen, forfaller likevel først når heftelsene er innfridd, om ikke partene avtaler at kjøpesummen skal gjøres opp ved at kjøper overtar heftelsene.

Kjøperen plikter bare å betale kjøpesummen mot tinglysklart skjøte på seksjonen. Kjøperen har krav på skjøte mot betaling av kjøpesummen med fradrag av pengeheftelser som hviler på seksjonen. Overstiger heftelsene kjøpesummen, kan leieren kreve skjøte straks.

Endret ved lov 14 des 2001 nr. 98 (i kraft 1 jan 2002 iflg.res.14 des 2001 nr. 1416).

§ 17. *Frister. Bortfall av kjøperetten*

Kjøperetten faller bort hvis den ikke blir gjort gjeldende innen en frist som utløper tre måneder etter at skriftlig tilbud etter § 15 er mottatt av

leieren, og det ikke innen fristen er satt fram krav om takstnemnd etter § 16.

Er det satt fram krav om takstnemnd, kan kjøperetten gjøres gjeldende inntil én måned etter at endelig verdsettelse er meddelt leieren, eller inntil én måned etter at et krav om ny takstnemnd er rettskraftig forkastet.

Kjøperetten har vern mot eierens kreditorer uten tinglysing. Overfor avtaleervert i god tro har kjøperetten vern uten tinglysing så lenge leieren innehar bruksenheten.

§ 18. *Leier som ikke kjøper seksjon*

Leier som ikke kjøper seksjon i eiendommen, beholder sine rettigheter etter leieavtalen. Bytterett etter lov 16. juni 1939 nr. 6 om husleie § 32a faller likevel bort ved første overdragelse av seksjonen etter seksjoneringen.

Kapittel IV. Forholdet mellom sameierne. Heftelsesform

§ 19. *Rett til bruk*

Den enkelte sameier har enerett til bruk av sin bruksenhet og rett til å nytte fellesarealer til det de er beregnet eller vanlig brukt til, og til annet som er i samsvar med tiden og forholdene.

Bruken av bruksenheten og fellesarealene må ikke på en urimelig eller unødvendig måte være til skade eller ulempe for andre sameiere.

Bruksenheten kan bare nyttes i samsvar med formålet, jf. § 6 sjette ledd. Endring av bruken fra boligformål til annet formål eller omvendt må ikke foretas uten reseksjonering etter § 13 annet ledd.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis nærmere bestemmelser om bruken av næringsseksjoner.

I vedtektene kan det gis bestemmelser om midlertidig enerett for en eller flere sameiere til bruk av bestemte deler av fellesarealene og om vilkårene for slik enerett. Begrensningen i § 6 annet ledd tredje punktum gjelder tilsvarende.

Sameiermøtet kan fastsette vanlige ordensregler for eiendommen. Selv om det er vedtatt forbud mot dyrehold i seksjonssameiet, kan bruker av seksjonen holde dyr dersom gode grunner taler for det, og dyreholdet ikke er til ulempe for de øvrige brukere av eiendommen.

§ 20. Vedlikehold

Den enkelte sameier skal holde bruksenheten forsvarlig ved like slik at det ikke oppstår skade eller ulempe for de andre sameierne.

Fellesarealer skal holdes forsvarlig ved like. Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes at eierne av bestemte seksjoner skal ha plikt til å holde deler av fellesarealet ved like.

§ 21. Installasjoner m.m.

Ledninger, rør og liknende nødvendige installasjoner kan føres gjennom bruksenheten hvis det ikke er til vesentlig ulempe for sameieren. Sameieren skal gi adgang til bruksenheten for nødvendig ettersyn og vedlikehold av installasjonene.

En sameier kan med styrets godkjenning gjennomføre tiltak på fellesarealene som er nødvendige på grunn av sameierens eller husstandsmedlemmenes funksjonshemming. Godkjenning kan ikke nektes uten saklig grunn.

§ 22. Rettslig rådighet

Den enkelte sameier rår som en eier over seksjonen.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene gis bestemmelser som begrenser den rettslige rådigheten over seksjonen. Dersom det er bestemt at erverver av seksjon eller leier av bruksenhet skal godkjennes, kan godkjenning bare nektes dersom det foreligger saklig grunn.

Ingen kan erverve mer enn to boligseksjoner, bortsett fra fritidsboliger, i sameiet. Dette gjelder likevel ikke ved ekspropriasjon, arv, forskudd på arv eller tilfelle hvor kreditor erverver seksjoner for å redde sin fordring som er sikret med pant i seksjonen. Staten, fylkeskommuner, kommuner samt selskaper og organisasjoner som eies eller kontrolleres av stat, fylkeskommune eller kommune og som har til formål å skaffe boliger, kan erverve flere seksjoner. Det samme gjelder institusjoner eller sammenslutninger med samfunnsnyttig formål som har til formål å skaffe boliger samt arbeidsgiver som skal leie ut seksjonene til sine ansatte.

Selv om det er nedlagt forbud mot at juridiske personer kan erverve seksjoner, eller det er fastsatt en begrensning på hvor mange seksjoner noen kan eie, kan følgende juridiske personer til sammen erverve inntil 10 prosent, men likevel minst én seksjon, i eierseksjonssameier som består av fem eller flere seksjoner:

- a) staten,
- b) fylkeskommuner,
- c) kommuner,
- d) selskaper som har til formål å skaffe boliger og som ledes og kontrolleres av staten, en fylkeskommune eller kommune, og
- e) stiftelser som har til formål å skaffe boliger og som er opprettet av staten, en fylkeskommune eller kommune.

Hvis et eierseksjonssameie består av flere adskilte bygninger, skal adgangen til å erverve til sammen inntil 10 prosent eller minst én seksjon bare gjelde og regnes ut fra de bygninger som har fem eller flere seksjoner.

Den som bruker kjøperett etter kapittel III, er ikke bundet av vedtektsbestemmelser som nevnt i annet ledd, dersom bestemmelsene er gitt før seksjonen er overtatt.

Endret ved lov 27 nov 1998 nr. 68 (i kraft 1 jan 1999 iflg. res. 27 nov 1998 nr. 1097).

§ 23. *Fordeling av felleskostnader og fellesinntekter*

Kostnader med eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken med mindre særlige grunner taler for å fordele kostnadene etter nytten for den enkelte bruksenhet eller etter forbruk.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder, kan det i vedtektene fastsettes en annen fordeling enn nevnt i første ledd.

Den enkelte sameier skal betale akontobeløp fastsatt av sameierne på sameiermøtet eller av styret til dekning av sin andel av felleskostnadene. Akontobeløpet kan også dekke avsetning av midler til fremtidig vedlikehold, påkostninger eller andre fellestiltak på eiendommen, dersom sameiermøtet har vedtatt slik avsetning.

En sameier som har båret større kostnader enn det som følger av første, annet eller tredje ledd, har krav på å få dekket det overskytende.

Inntekter av eiendommen som ikke knytter seg til den enkelte bruksenhet, skal fordeles mellom sameierne etter sameiebrøken om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

§ 24. *Heftelsesform*

For felles ansvar og forpliktelser hefter den enkelte sameier i forhold til sin sameiebrøk.

§ 25. Panterett for sameiernes forpliktelser

De andre sameierne har panterett i seksjonen for krav mot sameieren som følger av sameieforholdet. Pantekravet kan ikke overstige et beløp som for hver bruksenhet svarer til folketrygdens grunnbeløp på tidspunktet da tvangsdekning besluttes gjennomført.

Panteretten faller bort dersom det ikke senest to år etter at pantekravet skulle ha vært betalt, innkommer begjæring til namsmyndigheten om tvangsdekning, eller dersom dekningen ikke gjennomføres uten unødig opphold.

Med tilslutning fra de sameiere det gjelder kan det vedtektsfestes en mer omfattende panterett for krav mot sameierne enn etter første ledd. Slik panterett får rettsvern etter vanlige regler.

Panteretten som omhandlet i denne paragraf kan gjøres gjeldende av styret og den enkelte sameier som har dekket mer enn sin del, jf. § 23 fjerde ledd.

§ 26. Pålegg om salg

Hvis en sameier til tross for advarsel vesentlig misligholder sine plikter, kan styret pålegge vedkommende å selge seksjonen. Kravet om advarsel gjelder ikke i de tilfelle der det kan kreves fravikelse etter § 27. Advarsel skal gis skriftlig og opplyse om at vesentlig mislighold gir styret rett til å kreve seksjonen solgt. Pålegg om salg skal gis skriftlig og opplyse om at seksjonen kan kreves solgt ved tvangssalg hvis pålegget ikke er etterkommet innen en frist som ikke skal settes kortere enn seks måneder fra pålegget er mottatt.

Er pålegget ikke etterkommet innen fristen, kan seksjonen kreves solgt gjennom namsmyndighetene etter reglene om tvangssalg så langt de passer. Tvangsfullbyrdsesloven §§ 4–18 og 4–19 gjelder tilsvarende. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdsesloven § 11–7 første ledd reises innvendinger mot tvangssalget som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om tvangssalg ikke tas til følge uten behandling i søksmåls former. Bestemmelsene i tvangsfullbyrdsesloven § 11–20 om det minste bud som kan stadfestes, gjelder ikke ved tvangssalg etter denne paragraf.

§ 27. Fravikelse

Medfører sameierens oppførsel fare for ødeleggelse eller vesentlig forringelse av eiendommen, eller er sameierens oppførsel til alvorlig plage eller sjenanse for eiendommens øvrige brukere, kan styret kreve fravikelse av seksjonen etter tvangsfullbyrdsesloven kapittel 13.

Begjæring om fravikelse kan settes fram tidligst samtidig med at det gis pålegg etter § 26 om salg. Begjæringen settes fram for namsretten. Dersom det innen fristen etter tvangsfullbyrdelsesloven § 13–6 reises innvendinger mot fravikelsen som ikke er klart grunnløse, skal begjæringen om fravikelse ikke tas til følge uten behandling i søksmålsformer.

Etter reglene i paragrafen her kan det også kreves fravikelse i forhold til bruker som ikke er sameier.

§ 28. Vedtekter

Alle sameier skal ha vedtekter. Disse skal minst angi eiendommens grunnboksbetegnelse og hvor mange medlemmer styret skal ha.

Vedtektene kan, med unntak for opprinnelige vedtekter, jf. § 7 første ledd bokstav d, bare vedtas eller endres på sameiermøtet. Om ikke loven stiller strengere krav, kan slike vedtak bare treffes med minst to tredjedels flertall av de avgitte stemmer. § 30 tredje ledd gjelder også her.

Forpliktelser som følger av sameieforholdet, og som er fastsatt i registrert vedtektsbestemmelse, har uten tinglysning rettsvern mot sameiernes kreditorer og mot senere rettsstiftelser i god tro i seksjonen. Bestemmelsen i leddet her gjelder ikke for panterett.

Kapittel V. Beslutningsmyndighet

§ 29. Sameiermøtets myndighet

Den øverste myndighet i sameiet utøves av sameiermøtet.

§ 30. Flertallskrav og særlige begrensninger i sameiermøtets myndighet

Med de unntak som følger av loven eller vedtektene fattes alle beslutninger av sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer.

Det kreves minst to tredjedeler av de avgitte stemmer i sameiermøtet for vedtak om:

- a) ombygging, påbygging eller andre endringer av bebyggelsen eller tomten som etter forholdene i sameiet går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold,
- b) omgjøring av fellesarealer til nye bruksenheter eller utvidelse av eksisterende bruksenheter,

- c) salg, kjøp, bortleie eller leie av fast eiendom, herunder seksjon i sameiet som tilhører eller skal tilhøre sameierne i fellesskap,
- d) andre rettslige disposisjoner over fast eiendom som går ut over vanlig forvaltning,
- e) samtykke til endring av formål for en eller flere bruksenheter fra boligformål til annet formål eller omvendt,
- f) samtykke til reseksjonering som nevnt i § 12 annet ledd annet punktum,
- g) tiltak som har sammenheng med sameiernes bo- eller bruksinteresser og som går ut over vanlig forvaltning og vedlikehold, når tiltaket fører med seg økonomisk ansvar eller utlegg for sameierne på mer enn 5 prosent av de årlige fellesutgiftene.

Vedtak om salg eller bortfeste av hele eller vesentlige deler av eiendommen, samt vedtak som innebærer vesentlige endringer av sameiets karakter, krever tilslutning fra samtlige sameiere.

§ 31. *Styrets beslutningsmyndighet*

Avgjørelser som kan tas av et vanlig flertall i sameiermøte, kan også tas av styret om ikke annet følger av lov eller vedtekter eller sameiermøtets vedtak i det enkelte tilfelle.

§ 32. *Mindretallsvern*

Sameiermøtet, styret eller andre som etter § 43 representerer sameiet kan ikke treffe beslutning som er egnet til å gi visse sameiere eller andre en urimelig fordel på andre sameieres bekostning.

Denne regel gjelder tilsvarende for bestemmelser inntatt i de opprinnelige vedtektene, jf. § 7 første ledd bokstav d.

Kapittel VI. Sameiermøte

§ 33. *Sameiermøte*

Alle sameiere har rett til å delta i sameiermøte med forslags-, tale-, og stemmerett. For boligseksjoner har også sameierens ektefelle, samboer eller et annet medlem av sameierens husstand rett til å være til stede og til å uttale seg.

Styremedlemmer, forretningsfører og leier av boligseksjon har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg. Styreleder og for-

retningsfører har plikt til å være til stede med mindre det er åpenbart unødvendig, eller de har gyldig forfall.

En sameier kan møte ved fullmektig. Fullmakten kan når som helst tilbakekalles. Sameieren har rett til å ta med en rådgiver til sameiermøtet. Rådgiveren har bare rett til å uttale seg dersom sameiermøtet gir tillatelse med flertall som nevnt i § 30 første ledd.

Ordinært sameiermøte skal holdes hvert år innen utgangen av april. Styret skal på forhånd varsle sameierne om dato for møtet og om siste frist for innlevering av saker som ønskes behandlet.

Ekstraordinært sameiermøte skal holdes når styret finner det nødvendig, eller når minst to sameiere som til sammen har minst en tiendedel av stemmene, krever det og samtidig oppgir hvilke saker de ønsker behandlet.

§ 34. *Innkalling til sameiermøte*

Sameiermøtet innkalles av styret med varsel som skal være på minst åtte og høyst tjue dager. Ekstraordinært sameiermøte kan om nødvendig innkalles med kortere varsel som likevel skal være på minst tre dager.

Blir sameiermøte som skal holdes etter loven, vedtektene eller tidligere vedtak i sameiermøte, ikke innkalt, skal skifteretten snarest og på sameiernes felles kostnad innkalle til sameiermøte når det kreves av sameier, styremedlem eller forretningsfører.

Innkallingen skjer skriftlig. I vedtektene kan bestemmes at innkallingen isteden eller i tillegg skal skje på annen måte. Sameiere som ikke selv bruker seksjonen har i alle fall krav på skriftlig innkalling.

Innkallingen skal bestemt angi de saker som skal behandles i sameiermøtet. Skal et forslag som etter loven eller vedtektene må vedtas med minst to tredjedels flertall kunne behandles, må hovedinnholdet være angitt i innkallingen.

Saker som en sameier ønsker behandlet i det ordinære sameiermøtet, skal nevnes i innkallingen når styret har mottatt krav om det før fristen etter § 33 fjerde ledd.

§ 35. *Om hvilke saker sameiermøtet skal og kan behandle*

Sameiermøtet skal behandle saker angitt i innkallingen til møtet.

Uten hensyn til om sakene er nevnt i innkallingen skal det ordinære sameiermøtet,

- a) behandle styrets årsberetning,

- b) behandle og eventuelt godkjenne styrets regnskapsoversikt for foregående kalenderår og
- c) velge styremedlemmer.

Årsberetning, regnskap og eventuell revisjonsberetning skal senest en uke før ordinært sameiermøte sendes ut til alle sameiere med kjent adresse. Dokumentene skal dessuten være tilgjengelige i sameiermøtet.

Bortsett fra i tilfellene som nevnt i annet ledd, kan sameiermøtet bare treffe beslutning om saker som er angitt i innkallingen til møtet i samsvar med § 34 fjerde ledd. At saken ikke er nevnt i innkallingen, er likevel ikke til hinder for at det besluttes innkalt nytt sameiermøte til avgjørelse av forslag som er fremsatt i møtet.

§ 36. *Møteledelse. Protokoll*

Sameiermøtet skal ledes av styrelederen med mindre sameiermøtet velger en annen møteleder, som ikke behøver være sameier.

Det skal under møtelederens ansvar føres protokoll over alle saker som behandles og alle vedtak som gjøres av sameiermøtet. Protokollen skal underskrives av møtelederen og minst én sameier som utpekes av sameiermøtet blant de som er til stede. Protokollen skal til enhver tid holdes tilgjengelig for sameierne.

§ 37. *Sameiermøtets vedtak*

I sameier som bare inneholder boligseksjoner, regnes flertallet etter antall boligseksjoner, slik at hver seksjon gir én stemme. I andre sameier regnes flertallet etter sameiebrøk om ikke annet er fastsatt i vedtektene med tilslutning fra de sameiere det gjelder.

Ved opptelling av stemmer anses blanke stemmer som ikke avgitt. Står stemmene likt, avgjøres saken ved loddtrekning.

Ingen kan selv eller ved fullmektig eller som fullmektig delta i avstemning om avtale med seg selv eller nærstående eller om sitt eget eller nærståendes ansvar. Det samme gjelder for avstemning om pålegg om salg eller krav om fravikelse etter §§ 26 og 27.

Kapittel VII. Styre og forretningsfører

§ 38. *Styre*

Sameiet skal ha et styre. Styret skal ha tre medlemmer, om ikke annet bestemmes i vedtektene.

Sameiermøtet velger styret med vanlig flertall av de avgitte stemmene. Styrelederen velges særskilt. Den som er umyndig, kan ikke være styremedlem. Vedtektene kan bestemme at bare fysiske personer skal kunne velges som styremedlem. Om andre enn fysiske personer kan velges til styremedlem, kan dette bare skje ved at det velges en utpekt representant for vedkommende.

Sameiermøtet kan også velge varamedlemmer til styret. Vedtektene kan inneholde nærmere regler om dette.

Styremedlem tjenestegjør i to år om ikke annet er bestemt av sameiermøtet.

Når særlige forhold foreligger, har et styremedlem rett til å tre tilbake før tjenestetiden er ute. Styret skal ha rimelig forhåndsvarsel om tilbaketreden. Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta å fjerne medlem av styret.

I sameier med åtte eller færre seksjoner kan det med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at alle sameiere skal være medlemmer av styret. For en sameier som ikke er en myndig fysisk person, skal det i så fall utpekes en representant som styremedlem. Det samme gjelder hvor en seksjon har flere eiere. Sameiermøtet skal velge en styreleder.

§ 39. *Styremøter*

Styrelederen skal sørge for at styret holder møte så ofte som det trengs. Et styremedlem eller forretningsføreren kan kreve at styret sammenkalles.

Styremøtet skal ledes av styrelederen. Er ikke styrelederen til stede, og det ikke er valgt noen nestleder, skal styret velge en møteleder.

Styret er vedtaksført når mer enn halvparten av alle styremedlemmer er til stede. Vedtak kan gjøres med mer enn halvparten av de avgitte stemmene. Står stemmene likt, gjør møtelederens stemme utslaget. De som stemmer for et vedtak, må likevel utgjøre mer enn en tredjedel av alle styremedlemmene.

Bestemmelsene i tredje ledd gjelder ikke for styre som består av alle sameierne, jf. § 38 sjette ledd. For slike styrer beregnes stemmene på samme måte som bestemt i § 37 første og annet ledd og styret er vedtaksført når styremedlemmer som representerer mer enn halvparten av stemmene er til stede.

Styret skal føre protokoll over sine forhandlinger. Protokollen skal underskrives av de frammøtte styremedlemmene.

§ 40. *Styrets oppgaver*

Styret skal sørge for vedlikehold og drift av eiendommen og ellers sørge for forvaltningen av sameiets anliggender i samsvar med lov, vedtekter og vedtak i sameiermøtet. Styret har herunder i samsvar med § 31 å treffe alle bestemmelser som ikke i loven eller vedtektene er lagt til andre organer.

§ 41. *Forretningsfører o.a.*

Sameiermøtet kan med flertall som nevnt i § 30 første ledd vedta at sameiet skal ha en forretningsfører.

Om vedtektene ikke bestemmer noe annet, hører det inn under styret å ansette forretningsfører og andre funksjonærer, gi instruks for dem, fastsette deres lønn, føre tilsyn med at de oppfyller sine plikter, samt å si dem opp eller gi dem avskjed.

Ansettelsen kan bare skje på oppsigelse med en oppsigelsesfrist som ikke må overstige seks måneder. Med to tredjedels flertall kan sameiermøtet samtykke i at avtale om forretningsførsel gjøres uoppsigelig fra sameiets side for et lengre tidsrom, men ikke for mer enn fem år.

§ 42. *Ugildhet*

Et styremedlem må ikke delta i behandlingen eller avgjørelsen av noe spørsmål som medlemmet selv eller nærstående har en framtreddende personlig eller økonomisk særinteresse i. Det samme gjelder for forretningsføreren.

§ 43. *Representasjon*

Styret representerer sameierne og forplikter dem med sin underskrift i saker som gjelder sameiernes felles rettigheter og plikter, herunder gjennomføringen av vedtak truffet av sameiermøtet eller styret og rettigheter og plikter som angår fellesareal og fast eiendom for øvrig. Med tilslutning fra alle sameierne kan det fastsettes i vedtektene at sameierne forpliktes ved underskrift av to eller flere styremedlemmer i fellesskap.

I saker som gjelder vanlig forvaltning og vedlikehold, kan forretningsføreren representere sameierne på samme måte som styret.

Styrelederen kan saksøke og saksøkes med bindende virkning for alle sameierne i saker som nevnt i første ledd første punktum. Er styre-

leder ikke valgt, kan ethvert styremedlem saksøkes med samme virkning.

Har styret, styremedlemmer eller forretningsfører overskredet sin myndighet, er disposisjonen ikke bindende for sameierne, dersom sameierne godtgjør at medkontrahenten innså eller burde innse at myndigheten ble overskredet, og det derfor ville stride mot redelighet å gjøre disposisjonen gjeldende.

Kapittel VIII. Regnskap og revisjon

§ 44. Regnskap

Styret skal sørge for ordentlig og tilstrekkelig regnskapsførsel. Regnskap for foregående kalenderår skal legges fram på ordinært sameiermøte.

I sameier med 21 eller flere seksjoner skal styret sørge for at det blir ført regnskap og utarbeidet årsregnskap og årsberetning i samsvar med bestemmelsene gitt i eller i medhold av regnskapsloven. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner.

Endret ved lov 17 juli 1998 nr. 56 (i kraft 1 jan 1999).

§ 45. Revisjon

Sameier med 21 eller flere seksjoner skal ha en eller flere statsautoriserte eller registrerte revisorer. Det samme gjelder sameier med ni eller flere seksjoner der mindre enn tre fjerdedeler av seksjonene er boligseksjoner. I andre sameier med mer enn åtte seksjoner skal regnskapet revideres av en person valgt av sameiermøtet. For øvrig kan sameiermøtet med vanlig flertall av de avgitte stemmer vedta at sameiet skal ha revisor.

Revisor velges av sameiermøtet. Revisor tjenestegjør inntil annen revisor er valgt.

Revisor har rett til å være til stede i sameiermøte og til å uttale seg.

Har sameiet statsautorisert eller registrert revisor, gjelder bestemmelsene i revisorloven så langt de passer.

Endret ved lov 15 jan 1999 nr. 2 (i kraft 1 aug 1999 iflg. forskrift 25 juni 1999 nr. 711).

Kapittel IX. Ikrafttredelse, overgangsbestemmelser, oppheving og endring av andre lover

§ 46. Ikrafttredelse

Loven her trer i kraft fra den dagen Kongen fastsetter.¹

Fra samme tid oppheves lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

§ 47. Overgangsbestemmelser

Bestemmelsene i § 2 første og annet ledd gjelder ikke hvor bruksretten er stiftet før loven her trer i kraft. Utvidelse, fornyelse eller forlengelse regnes som stiftelse av ny bruksrett hvis brukeren ikke hadde krav på endringen. Bestemmelsene i § 2 annet og tredje ledd gjelder ikke hvor panteretten har fått rettsvern mot sameierens kreditorer før loven her trer i kraft.

Bestemmelsen i § 3 gjelder ikke for særskilt eiendomsrett som er lovlig stiftet før loven her trer i kraft.

Bestemmelsene i §§ 5–13 gjelder ikke for seksjonering som skjer i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft. Begjæringen skal behandles etter lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner. Seksjonssameier som loven her gjelder for, kan registreres i Foretaksregisteret.

Bestemmelsene om kjøperett i §§ 14–18 gjelder ikke hvor seksjonering skjer i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft. Ved slik seksjonering gjelder bestemmelsene om kjøperett i lov 4. mars 1983 nr. 7 om eierseksjoner.

Bestemmelsen i § 22 femte ledd gjelder ikke hvor seksjonering er skjedd i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft.

Lovbestemt panterett etter lovens § 25, jf. lov 8. februar 1980 nr. 2 § 6–1 tredje ledd, står tilbake for heftelse som hadde fått rettsvern mot sameierens kreditorer før loven her trer i kraft, om ikke annet følger av alminnelige prioritetsregler.

Bestemmelsen i § 37 første ledd medfører ingen endring av stemmerettsreglene i sameier hvor seksjonering er skjedd i samsvar med begjæring som er satt fram før loven her trer i kraft. I slike sameier kan det likevel med tilslutning fra alle sameierne fastsettes i vedtektene at den nevnte bestemmelsen skal gjelde.

¹ Lagen har trått i kraft den 1 januari 1998.

Avtaler eller bestemmelser som er i strid med loven her, opphører å gjelde senest ett år etter at loven her trer i kraft, om ikke annet går fram av loven.

Endret ved lov 27 nov 1998 nr. 68 (i kraft 1 jan 1999 iflg. res. 27 nov 1998 nr. 1097).

§ 48. *Endring i andre lover*

Fra den tid loven her trer i kraft, skal følgende bestemmelser i andre lover endres slik: - - -

Författningsförslag i betänkandet Tredimensionell fastighetsindelning (SOU 1996:87)

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 1 kap. 1 och 3 §§, 2 kap. 7 §, 3 kap. 3 § samt 4 kap. 7 § skall ha följande lydelse,

dels att det i balken skall införas två nya paragrafer, 1 kap. 7 § och 3 kap. 6 §, av följande lydelse,

dels att nuvarande 3 kap. 5 § skall betecknas 3 kap. 4 § och nuvarande 3 kap. 7 § skall betecknas 3 kap. 8 §,

dels att nya 3 kap. 4, 5, 7 och 8 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.
1 §

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

I den omfattning som bestämts genom fastighetsbildning kan indelningen i fastigheter avse också utrymmen som upptas av eller är avsedda att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning.

Sämjedelning är utan verkan.

3 §

Gräns som blivit lagligen bestämd har den sträckning som

Gräns *på marken* som blivit lagligen bestämd har den sträck-

utmärkts *på marken* i laga ordning. Kan utmärkningen *ej* längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta *jämte* handlingar, innehav och andra omständigheter kan *antagas* ha varit *åsyftad*. Om gränsens sträckning *ej* utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

ning som utmärkts i laga ordning. Kan utmärkningen *inte* längre fastställas med säkerhet, har gränsen den sträckning som med ledning av förrättningskarta *tillsammans med* handlingar, innehav och andra omständigheter kan *antas* ha varit *avsedd*. Om gränsens sträckning *inte* utmärkts på marken i laga ordning, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar.

Gräns som angetts i förhållande till en byggnad eller någon annan anläggning har den sträckning som med ledning av anläggningens konstruktion, förrättningskarta tillsammans med handlingar, innehav och andra omständigheter kan antas ha varit avsedd.

7 §

Ägaren av en sådan fastighet eller fastighetsdel som avses i 1 kap. 3 § andra stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) har rätt att använda luftrum som tillhör en angränsande fastighet om användningen inte är till skada eller olägenhet för dess ägare.

2 kap.

7 §¹

Överlåtelse av föremål som hör till fastighet gäller ej mot tredje man, förrän föremålet skiljes från fastigheten på sådant sätt att det ej längre kan anses höra till denna.

Om verkan av vissa överlå-

Om verkan av vissa överlå-

¹ Senaste lydelse 1992:1460

telser från staten, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet och av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

telser från staten, av *beslut enligt 7 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen (1970:988) och 16 § första stycket anläggningslagen (1973:1149)*, av exekutiv försäljning av föremål som hör till fastighet samt av ianspråktagande av sådant föremål genom expropriation finns särskilda bestämmelser.

3 kap.

3 §²

Den som *ämnar* utföra eller låta utföra grävning eller liknande arbete på sin *mark* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *mark*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av grävning eller liknande arbete finns i miljöskadelagen (1986:225).

Den som *avser att* utföra eller låta utföra *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete på sin *fastighet* skall vidta varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande *fastighet*. Bestämmelser om ersättning för skador till följd av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete finns i miljöskadelagen (1986:225).

Medför skyddsåtgärd uppenbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas enligt bestämmelserna i miljöskadelagen. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Är byggnad eller annan anläggning som hör till angränsande *mark*, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, av sådan beskaffenhet att särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som *inte sträcks nedanför*

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en angränsande fastighet, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, är av sådan beskaffenhet att en särskild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som

² Senaste lydelse 1992:1209

vanligt källardjup, skall åtgärden bekostas av den angränsande markens ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt, skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

5 §³

Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet. Skada och intrång skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

avses i första stycket och som inte är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall åtgärden bekostas av den angränsande fastighetens ägare. Om anläggningen hör till en tomträtt skall åtgärden i stället bekostas av tomträttshavaren.

4 §

Åtgärder för att förebygga skada till följd av byggnadsarbete, grävning eller liknande arbete får vidtas på annans fastighet, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerlig olägenhet.

Den som skall utföra arbete på sin del av en byggnad eller någon annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter, skall ges tillträde till en annan del av anläggningen, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller synnerlig olägenhet och angelägenheten av tillträdet uppväger den skada som detta medför.

Skada och intrång som uppkommer till följd av åtgärd som

³ Senaste lydelse 1992:1209

avses i första eller andra stycket skall ersättas. Den som enligt 3 § tredje stycket skall bekosta arbetet är dock inte berättigad till ersättning. Om det begärs, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsköningsbalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

5 §

Om det till följd av brist i underhållet av eller skada på en del av en byggnad eller någon annan anläggning som är uppdelad mellan flera fastigheter, finns risk för att betydande skada skall uppkomma på någon annan del av anläggningen, får domstol förelägga ägaren att åtgärda bristen. Förvaltas den bristfälliga delen av anläggningen av en samfällighetsförening skall föreläggandet riktas mot föreningen. Ett föreläggande skall dock inte meddelas om anläggningen är så bristfällig att den inte lämpligen bör återställas i brukbart skick.

Fråga om föreläggande enligt första stycket prövas på ansökan av ägaren till den del av anläggningen som är utsatt för risken att skadas. I föreläggandet, som får förenas med vite, skall det bestämmas inom vilken tid den eller de åtgärder som avses med föreläggandet skall ha vidtagits. Om det finns särskilda skäl, får tiden förlängas.

Om föreläggandet inte följs, får domstolen meddela ett nytt föreläggande, eller tillåta sökanden

att åtgärda bristen. Meddelas sådant tillstånd skall domstolen även fastställa den beräknade kostnaden för åtgärden. Sökanden är berättigad till ersättning av fastighetsägaren med fastställt belopp.

6 §

Om det i ett sådant fall som avses i 5 § första stycket föreligger fara i dröjsmål och det kan antas att ett föreläggande för fastighetsägaren att åtgärda bristen skulle bli utan verkan, får domstolen i stället för att meddela ett sådant föreläggande tillåta sökanden att företa de åtgärder som är oundgängligen nödvändiga. Sådant tillstånd får inte meddelas utan att motparten beretts tillfälle att yttra sig. Föreligger synnerliga skäl får domstolen dock meddela tillståndet att gälla till dess annat förordnats. Sökanden är berättigad till ersättning av fastighetsägaren med skäligt belopp.

7 §

En fastighetsägare som underlåter att vårda sin del av en byggnad eller någon annan anläggning skall ersätta skada som till följd av underlåtenheten

uppkommer på någon annan del av anläggningen.

7 §⁴

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på angränsande *mark*, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne *ej* skyldig att avträda *den mark* som *sålunda* tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock *ej*, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande *marken* med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande *markens* ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om *marken* före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

8 §

Har byggnad eller annan anläggning uppförts så att den skjuter in på *en angränsande fastighet*, och skulle anläggningens borttagande eller förändring medföra betydande kostnad eller olägenhet för anläggningens ägare, är denne *inte* skyldig att avträda *det utrymme* som tagits i anspråk förrän anläggningen avlägsnas eller blir obrukbar. Vad som sagts nu gäller dock *inte*, om den som uppförde anläggningen inkräktade på den angränsande *fastigheten* med avsikt eller av grov vårdslöshet och, när anläggningen överlåtits till annan, denne ägde kännedom därom vid sitt förvärv.

Den angränsande *fastighetens* ägare är berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom. Om *fastigheten* före intrånget har upplåtits med tomträtt, är tomträttshavaren berättigad till ersättning för det intrång som anläggningen medför för honom.

4 kap.

7 §

Köp, som innebär att *visst område* av fastighet kommer i

Köp som innebär att *en viss del* av *en* fastighet kommer i sär-

⁴ Senaste lydelse 1992:1209

särskild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning, som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen *ej* är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

skild ägares hand, är giltigt endast om fastighetsbildning sker i överensstämmelse med köpet genom förrättning som är sökt senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades och, om förrättningen *inte* är avslutad vid utgången av nämnda tid, skall verkställas på grundval av köpet.

Gäller köpet ett utrymme som är avsett att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning räknas den i första stycket angivna tiden från den dag då anläggningen uppfördes. Köpet är dock inte giltigt om förrättningen sökts senare än två år efter den dag då köpehandlingen upprättades.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

2 Förslag till Lag om ändring i fastighetsbildningslagen

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)

dels att 1 kap. 3 och 4 §§, 4 kap. 27 § samt 7 kap. 1 § skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas tre nya paragrafer, 3 kap. 1 a § samt 8 kap. 5 och 6 §§, av följande lydelse,

dels att nuvarande 8 kap. 7 § skall betecknas 8 kap. 8 §,

dels att nya 8 kap. 7 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.
3 §

Samfällighet enligt denna lag är mark som hör till flera fastigheter gemensamt.

En anläggningsfastighet är en fastighet som upptas av eller är avsedd att upptas av en byggnad eller någon annan anläggning och som inte omfattar ett markområde. Bestämmelser om anläggningsfastighet tillämpas också på en sådan del av en fastighet som är belägen utanför dess markområde.

4 §

Vad som i denna lag sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande fiske som ej ingår i äganderätten till vattenområdet och ej utgör servitut.

Bestämmelser i denna lag om mark, ägovidd eller område tillämpas även på utrymmen som kan bli föremål för fastighetsbildning. Detsamma gäller för fiske som inte ingår i äganderätten till vattenområdet och inte utgör servitut.

3 kap.

1a §

När en anläggningsfastighet nybildas eller ombildas skall den nya fastigheten genom servitut eller på annat sätt tillförsäkras tillfart och i övrigt sådan rätt som utgör förutsättning för dess ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet.

Fastighetsbildning enligt första stycket skall avse befintlig bebyggelse och får inte ske om syftet bättre kan tillgodoses genom fastighetsbildning på annat sätt. Om det finns särskilda skäl får dock fastighetsbildning för planerad bebyggelse ske under förutsättning att bygglov meddelats när sådant behövs och fastigheten kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Fastighetsbildning enligt första stycket får inte ske om syftet är att skapa en fastighet för bostadsändamål av en enskild lägenhet.

4 kap.

27 §

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från

Gräns på marken som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avvi-

beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *icke* står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

ker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som *inte* står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

En anläggningsfastighets gränser skall anges i förhållande till anläggningen och beskrivas i karta eller handlingar.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningsens avslutande. Angående sådan åtgärd skall sakägarna underättas i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

7 kap.
1 §¹

Servitut som bildas genom fastighetsreglering skall vara av väsentlig betydelse för fastighets ändamålsenliga användning. Vid detta bedömande skall hänsyn ej tagas till rättighet som är grundad på frivillig upplåtelse.

Utan stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får servitutet ej innefatta skyldighet för den senare att underhålla väg, byggnad eller annan anläggning som avses med servitutet. Servitut får ej bildas för viss tid eller göras beroende av villkor. Dock får bestämmas att servitut skall gälla endast så länge ändamålet ej tillgodosetts på annat sätt som särskilt anges.

Med stöd av överenskommelse mellan ägaren av den härskande fastigheten och ägaren av den tjänande fastigheten får beslutas att egendom som kan utgöra fastighetstillhörighet och som är avsedd för stadigvarande bruk vid utövande av servitutet, skall höra till den härskande

¹ Senaste lydelse 1987:124

fastigheten. Ett sådant beslut får meddelas när servitutet bildas eller vid en ny förrättning.

För bildande av servitut varom bestämmelser har meddelats i en fastighetsplan gäller inte första stycket och 5 kap. 8 §.

8 kap.

5 §

Om en byggnad eller någon annan anläggning som hör till en anläggningsfastighet förstörs och anläggningen inte lämpligen bör återställas i brukbart skick, skall anläggningsfastigheten ombildas för ny bebyggelse eller sammanföras med en fastighet som omfattar det markområde inom vilket anläggningsfastigheten är belägen.

En ägare till en fastighet som upptogs av en del av en sådan anläggning som avses i första stycket, får utan hinder av de inskränkningar som framgår av 5 kap. 7 § och av 1–3 §§ i detta kapitel, lösa utrymmen som upptogs av andra delar av anläggningen. Om inlösen begärs av en del av en fastighet, och en återstående del lider synnerligt men av detta, får inlösen endast ske om även den del som lider synnerligt men inlöses. Om flera fastighetsägare begär inlösen, har den företrädare vars del av anläggningen hade det största värdet. Om flera delar av anläggningen hade lika värde, har den företrädare som först begärt inlösen.

6 §

Om mer än två år förflutit sedan en anläggning förstörts utan att fastighetsindelningen ändrats på sätt som sägs i 5 § första stycket, skall en sådan nämnd som avses i 4 kap. 15 § anmäla förhållandet till lantmäterimyndigheten.

Detsamma gäller om en anläggningsfastighet nybildats eller ombildats för planerad bebyggelse och erforderligt bygglov upphört att gälla till följd av bestämmelsen i 8 kap. 33 § plan- och bygglagen (1987:10).

7 §

Efter anmälan enligt 6 § får lantmäterimyndigheten besluta att de anläggningsfastigheter som berörs av anmälan skall avstås genom inlösen för att överföras till en fastighet som omfattar det markområde inom vilket anläggningsfastigheten är belägen.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

3 Förslag till Lag om ändring i anläggningslagen

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149) att 14–16, 24 och 26 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

14 §

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltagar i anläggningen. Inlöst *mark* är samfällad för de fastigheter för vilka inlösen skett.

För anläggningens utförande och drift utgör de deltagande fastigheterna en särskild samfällighet.

Gemensamhetsanläggning och rätt till utrymme är samfällda för de fastigheter som deltagar i anläggningen. Inlöst *utrymme* är samfällt för de fastigheter för vilka inlösen skett.

15 §

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande *fastställes* vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som *bestämnes* efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses *mark* för endast vissa av deltagarna i anläggningen, *fastställes* grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

Andelstal fastställes även i fråga om kostnaderna för anläggningens drift. Sådant andelstal *bestämnes* efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen. Om det är lämpligt, kan föreskrivas att kostnaderna i första hand skall fördelas genom att avgifter uttages för anläggningens utnyttjande. Grunderna för beräkningen av sådana avgifter fastställes vid förrättningen.

Grunderna för fördelning av kostnaderna för gemensamhetsanläggningens utförande *fastställs* vid förrättningen. För varje fastighet anges andelstal, som *bestäms* efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen. Inlöses *utrymme* för endast vissa av deltagarna i anläggningen, *fastställs* grunderna för fördelning av kostnaderna för inlösen särskilt.

16 §

Med stöd av överenskommelse mellan ägarna till de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen och ägaren till den fastighet på vilken gemensamhetsanläggningen inrättats får beslutas att egendom som utgör fastighetstillbehör och omfattas av gemensamhetsanläggningen skall vara samfällad för de deltagande fastigheterna. Ett sådant beslut får meddelas när gemensamhetsanläggningen inrättas eller vid en ny förrättning.

Avsteg får göras från

1. 5 §, om ägarna av de fastigheter som skall delta i anläggningen medger det,

2. 8 § såvitt den innebär skydd för enskilt intresse, 12 § första stycket eller 13 §, om de fastighetsägare och andra sakägare vilkas rätt beröres medger det,

3. 15 §, om det medges av fastighetsägare som ålägges större bidragsskyldighet än som i annat fall skolat gälla och avvikelser från bestämmelsen inte sker i otillbörligt syfte.

Svarar fastighet för fordran, får avsteg från 13 eller 15 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom.

Svarar fastighet för fordran, får beslut enligt första stycket meddelas eller avsteg från 13 eller 15 § med stöd av ägarens samtycke ske endast om även fordringens innehavare medger det. Besväras fastigheten av gemensam inteckning, fordras dessutom de medgivanden från fastighetsägare och fordringshavare som i 22 kap. 11 § jordabalken föreskrives för relaxation. Medgivande av rättsägare behövs ej, om anläggningens inrättande är väsentligen utan betydelse för honom.

24 §

Om hinder *icke* möter mot anläggningen, skall *fastighetsbildningsmyndigheten* meddela anläggningsbeslut.

I anläggningsbeslut anges

1. anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,
2. de fastigheter som skall *deltaga* i anläggningen,
3. utrymme som *upplåts* för anläggningen,
4. fastighet eller del därav som inlöses,
5. tiden för anläggningens bestånd, om sådan anses böra bestämmas,
6. den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd,
7. behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande.

I anläggningsbeslutet får också anges de i anläggningen deltagande fastigheternas andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift.

Prövas anläggningsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får anläggningsbeslutet upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

Om hinder *inte* möter mot anläggningen, skall *lantmäterimyndigheten* meddela anläggningsbeslut.

I anläggningsbeslut anges

1. anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt,
2. de fastigheter som skall *delta* i anläggningen,
3. utrymme som *upplåts* för anläggningen,
4. fastighet eller del därav som inlöses,
5. *fastighetstillbehör* som skall vara *samfällda* för de *deltagande fastigheterna*,
6. tiden för anläggningens bestånd, om sådan anses böra bestämmas,
7. den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd,
8. behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande.

26 §

Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller *av mark* som inlösts sker vid den tidpunkt som *fastighetsbildningsmyndigheten* bestämmer. Innan tillträde sker,

Tillträde av utrymme som tagits i anspråk eller inlösts sker vid den tidpunkt som *lantmäterimyndigheten* bestämmer. Innan tillträde sker, skall anläggnings-

skall anläggningsbeslutet ha vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats.

beslutet ha vunnit laga kraft och ersättning enligt 13 § ha betalats.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

4 Förslag till Lag om ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter att 19 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 §¹

Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skälig omfattning.

Om en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning som är av kommunaltek-nisk natur eller annars av större värde och som är inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyres-fastigheter eller bostadsrättsfas-tigheter, skall samfällighetsföre-ningen avsätta medel till en fond för att säkerställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Föreningens styrelse skall i sådant fall också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla de upplys-ningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Om en samfällighetsförening förvaltar gemensamhetsanläggning som är av kommunaltek-nisk natur eller annars av större värde och som är inrättad för småhusfastigheter eller för sådana fastigheter jämte hyres-fastigheter eller bostadsrättsfas-tigheter eller i vilken en anlägg-ningsfastighet deltar, skall samfällighetsföreningen avsätta medel till en fond för att säker-ställa underhåll och förnyelse av gemensamhetsanläggningen. Föreningens styrelse skall i sådant fall också upprätta en underhålls- och förnyelseplan som skall innehålla de upplys-ningar som är av betydelse för att fondavsättningarnas storlek skall kunna bedömas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

¹ Senaste lydelse 1989:727

5 Förslag till Lag om ändring i miljöskadelagen

Härigenom föreskrivs i fråga om miljöskadelagen (1986:225) att 5 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

I andra fall än som anges i 3 eller 4 § utges skadestånd för skador som orsakas av grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Om arbetet är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk, skall den skada som orsakas av arbetet ersättas även om den som utför eller låter utföra arbetet inte har varit försumlig.

I andra fall än som anges i 3 eller 4 § utges skadestånd för skador som orsakas av *byggnadsarbete*, grävning eller liknande arbete, om den som utför eller låter utföra arbetet har försummat att vidta sådana skyddsåtgärder som anges i 3 kap. 3 § jordabalken eller i annat hänseende har brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

6 Förslag till Lag om ändring i plan- och bygglagen

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (1987:10) att 1 kap. 1 § och 8 kap. 16 § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.
1 §¹

Denna lag innehåller bestämmelser om planläggning av mark och vatten och om byggande. Bestämmelserna syftar till att med beaktande av den enskilda människans frihet främja en samhällsutveckling med jämlika och goda sociala levnadsförhållanden och en god och långsiktigt hållbar livsmiljö för människorna i dagens samhälle och för kommande generationer.

Bestämmelser i denna lag om mark tillämpas också på annat utrymme som kan bli föremål för fastighetsbildning.

8 kap.
16 §

Ansökningar om rivningslov skall bifallas, om inte byggnaden eller byggnadsdelen

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. behövs för bostadsförsörjningen eller

3. bör bevaras på grund av byggnadens eller bebyggelsens historiska, kulturhistoriska, miljömässiga eller konstnärliga värde.

Ansökningar om rivningslov skall bifallas, om inte byggnaden eller byggnadsdelen

1. omfattas av rivningsförbud i detaljplan eller områdesbestämmelser,

2. behövs för en fastighets ändamålsenliga användning och dess bestånd som en särskild fastighet,

3. behövs för bostadsförsörjningen eller

4. bör bevaras på grund av

¹ Senaste lydelse 1993:419

byggnadens eller bebyggelsens
historiska, kulturhistoriska,
miljömässiga eller konstnärliga
värde.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 1997

Författningsförslag i betänkandet Konsumentskyddet vid småhusbyggande (SOU 2000:110)

1 Förslag till Lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken att 4 kap. 19 d § skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

4 kap.
19 d §

En näringsidkare som i sin yrkesmässiga verksamhet sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål får inte mot konsumenten åberopa ett köpevillkor som i jämförelse med bestämmelserna i 11 – 19 c §§ är till nackdel för denne.

Första stycket gäller inte om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- eller avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Näringsidkaren och konsumenten kan utan hinder av första stycket träffa avtal om att ersättning för skada enligt bestämmelserna i 12–19 §§ ej skall omfatta förlust i näringsverksamhet.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2002.

2 Förslag till Lag om ändring i konsumenttjänst- lagen (1985:716)

Härigenom föreskrivs i fråga om konsumenttjänstlagen (1985:716)

dels att 1, 3, 7, 11, 18 och 46 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas elva nya paragrafer, 51–61 §§, samt närmast före 51 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag gäller avtal om tjänster som näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet utför åt konsumenter huvudsakligen för enskilt ändamål i fall då tjänsten avser

1. arbete på lösa saker, dock ej behandling av levande djur,
2. arbete på fast egendom, på byggnader eller andra anläggningar på mark eller i vatten eller på andra fasta saker,
3. förvaring av lösa saker, dock ej förvaring av levande djur.

Vid vissa arbeten som avses i första stycket 2 (småhus-entreprenader) gäller även bestämmelserna i 51, 52 och 54–58 §§. Vidare gäller vid sådana arbeten, i stället för 6 och 12–14 §§, 17 § första stycket andra meningen och 41 §, vad som föreskrivs i 53 och 59–61 §§.

3 §

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för konsumenten är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Första stycket gäller inte vid tjänster som avses i 1 § 2, om konsumenten tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

7 §

Har näringsidkaren åsidosatt vad som åligger honom enligt 6 § och finns det starka skäl att anta att konsumenten i annat fall hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den, har näringsidkaren inte större rätt till ersättning än han skulle ha haft, om konsumenten hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den.

För kostnader som inte ersätts enligt första stycket har näringsidkaren dock rätt till ersättning i den mån konsumenten annars skulle gynnas på ett oskäligt sätt.

Har näringsidkaren åsidosatt vad som åligger honom enligt 6 *eller* 53 § och finns det starka skäl att anta att konsumenten i annat fall hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den, har näringsidkaren inte större rätt till ersättning än han skulle ha haft, om konsumenten hade avstått från att beställa tjänsten eller hade avbeställt den.

11 §

Tjänsten skall slutligen anses felaktig, om näringsidkaren i annat fall än som avses i 6 § första stycket före avtalets ingående har underlåtit att upplysa konsumenten om ett sådant förhållande rörande tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som näringsidkaren kände till eller borde ha känt till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för konsumenten. En förutsättning för att tjänsten skall anses felaktig är dock att under-

Tjänsten skall slutligen anses felaktig, om näringsidkaren i annat fall än som avses i 6 § första stycket *eller* 53 § *första stycket* före avtalets ingående har underlåtit att upplysa konsumenten om ett sådant förhållande rörande tjänstens beskaffenhet eller ändamålsenlighet som näringsidkaren kände till eller borde ha känt till och som han insåg eller borde ha insett vara av betydelse för konsumenten. En förutsättning för att tjänsten skall

låtenheten kan antas ha inverkat på avtalet.

anses felaktig är dock att underlåtenheten kan antas ha inverkat på avtalet.

18 §

Reklamerar konsumenten inte inom den tid som följer av 17 §, förlorar han rätten att återropa felet.

Reklamerar konsumenten inte inom den tid som följer av 17 § eller 59 § tredje stycket, förlorar han rätten att återropa felet.

46 §

Om konsumenten i fall som avses i 45 § inte betalar eller lämnar sin medverkan i rätt tid och dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren, får denne häva avtalet beträffande återstående del av tjänsten. Det samma gäller om näringsidkaren enligt 6 § tredje stycket har avbrutit påbörjat arbete för att få anvisningar av konsumenten och avbrottet har medfört väsentlig olägenhet för honom.

Om konsumenten i fall som avses i 45 § inte betalar eller lämnar sin medverkan i rätt tid och dröjsmålet är av väsentlig betydelse för näringsidkaren, får denne häva avtalet beträffande återstående del av tjänsten. Det samma gäller om näringsidkaren enligt 6 § tredje stycket eller 53 § tredje stycket har avbrutit påbörjat arbete för att få anvisningar av konsumenten och avbrottet har medfört väsentlig olägenhet för honom.

Vill näringsidkaren häva avtalet enligt första stycket skall han först påminna konsumenten om att denne skall betala, medverka eller lämna anvisningar samt ge konsumenten skälig tid att göra detta.

Har en påminnelse lämnats in för befordran med post eller avsänts på annat ändamålsenligt sätt, anses påminnelsen ha skett när detta gjordes.

Särskilda bestämmelser för småhusentreprenader

51 §

Bestämmelserna i 52–61 §§ gäller vid sådant arbete som anges i 1 § första stycket 2 och som avser en- eller tvåbostads-

hus, om arbetet är förenat med krav på bygganmälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 plan- och bygglagen (1987:10).

52 §

Avtal som träffas mellan en näringsidkare och en konsument skall vara skriftligt. Det skall vara undertecknat av parterna och innehålla uppgift om

- 1. parterna,*
- 2. uppdragets omfattning,*
- 3. priset och en plan för betalning samt*
- 4. när uppdraget skall vara avslutat.*

Till den del ett avtal inte uppfyller kraven i första stycket skall det anses ha det innehåll som konsumenten gör gällande, om inte näringsidkaren kan visa något annat.

53 §

Om arbetet med hänsyn till priset, sättet för utförandet, av konsumenten lämnade uppgifter eller av annat skäl inte kan antas vara till rimlig nytta för konsumenten och näringsidkaren inser eller borde ha insett detta, skall näringsidkaren avråda konsumenten från att låta utföra arbetet. Om det först sedan arbetet har påbörjats visar sig att detta inte kan anses bli till rimlig nytta för konsumenten eller att priset för tjänsten kan bli betydligt högre än vad konsumenten hade

kunnat räkna med, skall näringsidkaren underrätta konsumenten om förhållandet och begära konsumentens anvisningar.

Kan konsumenten inte anträffas eller får näringsidkaren av annan orsak inte anvisningar av konsumenten inom rimlig tid, skall näringsidkaren avbryta påbörjat arbete. Detta gäller dock ej, om det finns särskilda skäl att anta att konsumenten ändå önskar få arbetet utfört.

54 §

I samband med att uppdraget avslutas, dock tidigast vid den tidpunkt som avses i 52 § första stycket 4, skall besiktning ske.

Om flera uppdrag utförs i anslutning till varandra får, om parterna är ense om det, besiktning ske när samtliga uppdrag har avslutats. Näringsidkaren skall i god tid underrätta konsumenten om när uppdraget beräknas vara avslutat och besiktning kan ske. Konsumenten skall därefter snarast föranstalta om besiktning.

55 §

Besiktningen skall utföras av en person med för uppdraget nödvändig erfarenhet och kunskap.

Besiktning skall ske vid en förrättning till vilken besiktningförrättaren skall kalla parterna och den som är utsedd som kvalitetsansvarig enligt 9 kap.

13 § plan- och bygglagen
(1987:10).

56 §

Besiktningförrättaren skall undersöka om uppdraget är utfört i enlighet med avtalet mellan näringsidkaren och konsumenten. Resultatet av besiktningen skall snarast redovisas skriftligen till parterna och innehålla uppgift om fel som besiktningförrättaren har konstaterat. Utlåtandet skall också innehålla uppgift om de förhållanden som konsumenten anser utgöra fel.

Om uppdraget är utfört i enlighet med avtalet eller om fel förekommer endast i begränsad omfattning skall uppdraget godkännas av besiktningförrättaren. Om godkännande inte sker skall ny besiktning ske vid senare tillfälle. Näringsidkaren skall då på nytt underrätta konsumenten på sätt som sägs i 54 § andra stycket om när uppdraget kan beräknas vara slutfört och ny besiktning kan ske.

57 §

Om inte annat har avtalats är konsumenten skyldig att svara för kostnaderna för besiktningen. Om sådan ny besiktning som anges i 56 § andra stycket sker skall dock näringsidkaren svara för de ytterligare kostnader som uppkommer med anledning därav.

58 §

Konsumenten får efter det att besiktning har skett inte åberopa andra fel än sådana som har

- 1. angetts i besiktningens utlåtandet,*
- 2. förelegat vid besiktningen men som då varken märkts eller borde ha märkts och som konsumenten inte kände till eller*
- 3. påtalats av konsumenten för näringsidkaren inom sex månader från det att uppdraget godkändes.*

59 §

Bedömningen av om uppdraget har utförts på ett felaktigt sätt skall ske med hänsyn till förhållandena vid den tidpunkt då uppdraget godkändes vid besiktning.

Om näringsidkaren har fullgjort sin underrättelseskyldighet enligt 54 § andra stycket och besiktning inte kommer till stånd vid uppdragets avslutande skall, om detta beror på förhållande för vilket konsumenten svarar, bedömningen enligt första stycket ske med hänsyn till förhållandena vid tidpunkten för uppdragets avslutande.

Reklamation enligt 17 § första stycket får inte ske senare än tio år efter den tidpunkt som anges i första eller andra stycket, såvida annat inte följer av garanti eller liknande utfästelse.

60 §

Näringsidkaren svarar för fel som förelåg vid tidpunkten för uppdragets godkännande.

Dessutom svarar näringsidkaren för fel som förelåg vid tidpunkten för godkänd besiktning och som framträder inom två år därefter. Detta gäller inte om näringsidkaren gör sannolikt att felet beror på en olyckshändelse eller därmed jämförlig händelse eller på vanvård, onormalt brukande eller något liknande förhållande på konsumentens sida.

61 §

Konsumenten är inte skyldig att betala för annat än utförd del av uppdraget.

Konsumenten har alltid rätt att hålla inne tio procent av det avtalade priset till den tidpunkt som anges i 59 § första eller andra stycket.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2002.

3 Förslag till Lag om ändring i köplagen (1990:931)

Härigenom föreskrivs att 1 § köplagen (1990:931) skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag gäller köp av lös egendom.

Lagen gäller i tillämpliga delar även byte av lös egendom.

Lagen gäller inte överlåtelse av tomträtt.

Vid köp av byggnad som uppförts för stadigvarande bruk gäller i stället för bestämmelserna i 3, 13, 17–21 samt 30–40 §§ vad som föreskrivs i 4 kap. 11, 12 och 18–19 d §§ jordabalken. Om en tomträttsupplåtelse enligt 13 kap. 5 § jordabalken har innefattat överlåtelse av en byggnad, gäller de nämnda bestämmelserna i jordabalken dock inte om något annat följer av 13 kap. 8 § jordabalken.

När en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer en byggnad som avses i fjärde stycket till en konsument för huvudsakligen enskilt ändamål skall även 4 kap. 1–3 §§ jordabalken tillämpas.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2002.

4 Förslag till Lag om ändring i konsumentköpla- gen (1990:932)

Härigenom föreskrivs i fråga om konsumentköplagen (1990:932)

dels att 1 och 3 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen införs en ny paragraf, 48 §, samt närmast före 48 § en ny rubrik av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

Denna lag gäller köp av lösa saker som en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål.

Denna lag gäller köp av lösa saker som en näringsidkare i sin yrkesmässiga verksamhet säljer till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål. *I 48 § finns särskilda bestämmelser om vissa köp av byggnadsdelar.*

Lagen gäller även i fall då säljaren inte är en näringsidkare som avses i första stycket, om köpet förmedlas för säljaren av en näringsidkare i dennes yrkesmässiga verksamhet. I sådana fall svarar både näringsidkaren och säljaren för säljarens förpliktelser enligt lagen.

Lagen gäller i tillämpliga delar även byte av lösa saker.

3 §

Avtalsvillkor som i jämförelse med bestämmelserna i denna lag är till nackdel för köparen är utan verkan mot denne, om inte annat anges i lagen.

Första stycket gäller inte vid köp av byggnadsdelar, om köparen tillförsäkras ett sådant garanti-, försäkrings- och avtals-

Första stycket gäller inte vid köp av gas som levereras i ledning, om de allmänna avtalsvillkor som tillämpas vid sådana

skydd som ställs som villkor för statlig bostadsfinansiering.

Första stycket gäller inte *hel-* *ler* vid köp av gas som levereras i ledning, om de allmänna avtalsvillkor som tillämpas vid sådana leveranser har godkänts av konsumentverket.

leveranser har godkänts av konsumentverket.

Särskilda bestämmelser om vissa köp av byggnadsdelar

48 §

Vid köp av byggnadsdelar som tillsammans är avsedda för att uppföras till eller infogas i ett en- eller tvåbostadshus (husbyggsats) gäller, om det för byggnadsåtgärden krävs byggnämälan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 plan- och bygglagen (1987:10), i tillämpliga delar även bestämmelserna i 7, 52 och 53 §§ konsumenttjänstlagen (1985:716). I stället för 35 och 36 §§ denna lag gäller, i tillämplig del, 61 § konsumenttjänstlagen.

Vid köp som avses i första stycket skall också 60 § andra stycket konsumenttjänstlagen gälla i fråga om fel som framträder inom två år efter att varan har avlämnats till konsumenten.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2002.

5 Förslag till Lag om ändring i plan- och bygglagen (1987:10)

Härigenom föreskrivs i fråga om plan- och bygglagen (1987:10)

att 9 kap. 7, 12 och 13 §§ samt 10 kap. 3 och 21 §§ skall ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

9 kap. Byggnadsarbeten, tillsyn och kontroll

7 §

När en bygganmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även yrkesinspektionen kallas. Om en *sådan försäkring* för byggnadsarbeten behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren tillfälle att närvara vid samrådet.

Om byggnadsnämnden funnit byggsamråd obehövt, skall nämnden meddela byggherren detta utan oskäligt dröjsmål och samtidigt lämna sådana upplysningar som avses i 8 § tredje stycket.

Byggsamråd skall alltid hållas när en byggherre begär det.

När en bygganmälan har kommit in skall byggnadsnämnden skyndsamt kalla till samråd (byggsamråd), om det inte är uppenbart obehövt. Till byggsamrådet skall byggherren, den som enligt 13 § anmälts som kvalitetsansvarig och andra som bestäms av nämnden kallas. Vid behov skall även yrkesinspektionen kallas. Om en *sådan byggförsäkring eller säkerhet* behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, skall byggnadsnämnden bereda försäkringsgivaren tillfälle att närvara vid samrådet.

12 §

Om en sådan försäkring för byggnadsarbeten behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen företetts för byggnadsnämnden. *Det samma gäller om ett besked om skyddsrum krävs enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.*

Om en sådan *byggförsäkring eller säkerhet* behövs som avses i lagen (1993:320) om byggförsäkring, får byggnadsarbetena inte påbörjas förrän bevis om försäkringen *och säkerheten* företetts för byggnadsnämnden. *Det samma skall gälla om bevis inte har företetts om att de krav på utformning av avtal som ställs i 52 § konsumenttjänstlagen (1985:716) är uppfyllda.*

Vad som sägs i första stycket gäller också om ett besked om skyddsrum krävs enligt 6 kap. 8 § lagen (1994:1720) om civilt försvar.

I de fall en rivningsplan skall finnas enligt 4 §, får rivningsarbetena inte påbörjas förrän byggnadsnämnden godkänt rivningsplanen.

13 §

För sådana byggnadsåtgärder som anges i 2 § första stycket och som kräver byggnadsåtgärder samt för sådana rivningar som skall följa en rivningsplan skall en kvalitetsansvarig utses av byggherren. För skilda delar av ett projekt kan olika kvalitetsansvariga utses. En av dem skall samordna deras uppgifter. Byggherren skall underrätta byggnadsnämnden om vem som är kvalitetsansvarig.

En kvalitetsansvarig skall se till att kontrollplaner som avses i 9 § och rivningsplaner som avses i 4 § följs samt att kontroller som avses i 8 § första stycket 2 utförs. Han skall vara närvarande vid byggsamråd enligt 7 § samt vid besiktningar och andra kontroller.

Den kvalitetsansvarige skall också kontrollera och senast vid byggsamrådet underrätta byggnadsnämnden om de krav på byggförsäkring för en- och tvåbostadshus som ställs i lagen (1993:320) om byggförsäkring är uppfyllda. Om byggherren är konsument skall kontrol-

len även avse kravet på säkerhet enligt 3 a § lagen om byggförsäkring och de krav som ställs på ett avtals utformning i 52 § konsumenttjänstlagen (1985:716).

10 kap. Påföljder och ingripanden vid överträdelser m.m.

3 §

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan, *förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes.*

Byggnadsnämnden får förbjuda att ett visst byggnads-, rivnings- eller markarbete eller en viss åtgärd fortsätts, om det är uppenbart att arbetet eller åtgärden strider mot denna lag eller mot någon föreskrift eller något beslut som har meddelats med stöd av lagen. Byggnadsnämnden får också, om nämnden finner att byggherren inte följer någon väsentlig del av en kontrollplan *eller, i fråga om en- eller tvåbo- stadshus, att bevis om byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring inte har företetts enligt vad som sägs i 9 kap. 12 §, förbjuda att ett byggnadsarbete fortsätts innan de uppkomna bristerna avhjälpes.*

Är det uppenbart att ett arbete eller en åtgärd som avses i första stycket äventyrar en byggnads hållfasthet eller medför fara för människors liv eller hälsa, skall nämnden förbjuda att arbetet eller åtgärden fortsätts, även om förutsättningar som anges i första stycket inte föreligger.

Om byggnadsnämnden finner att byggherren i något väsentligt avseende avviker från en rivningsplan, får nämnden förbjuda att rivningen fortsätts till dess att byggherren visar att det finns förutsättningar för att planen kommer att följas.

Förbud enligt denna paragraf får förenas med vite.

Beslut enligt denna paragraf gäller omedelbart.

21 §

Har ett föreläggande enligt 14 § första stycket, 15 §, 16 § första stycket eller 17 § eller ett förbud enligt 14 § andra stycket eller 16 § andra stycket meddelats någon i egenskap av ägare till en viss fastighet och övergår äganderätten till fastigheten till ny ägare, gäller föreläggandet eller förbudet i stället mot denne. Har i föreläggandet eller förbudet utsatts löpande vite enligt 4 § lagen (1985:206) om viten och har fastigheten överlåtits genom köp, byte eller gåva, gäller vitet mot den nye ägaren räknat från tidpunkten för äganderättsövergången, under förutsättning att anteckning om vitesföreläggandet dessförinnan gjorts enligt 22 §. Löpande vite som avser viss period får endast tas ut av den som var ägare vid periodens början. Annat vite gäller inte mot den nye ägaren, men byggnadsnämnden får sätta ut vite mot denne.

Första stycket gäller även när ett föreläggande eller förbud har meddelats någon i egenskap av tomträttshavare eller eljest som ägare av en byggnad på mark som tillhör någon annan. Vad som sägs om löpande vite gäller dock endast i fråga om föreläggande eller förbud som har meddelats någon i egenskap av tomträttshavare.

I ärenden om föreläggande eller förbud som anges i första eller andra stycket skall bestämmelserna i rättegångsbalken om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Vad som sägs i första–tredje styckena skall tillämpas även i fråga om förbud enligt 3 § första stycket när, beträffande en- eller tvåbostadshus, bevis om byggfelsförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring inte har företetts för byggnadsnämnden.

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2002. Äldre föreskrifter skall tillämpas om byggnadsmålan skett före ikraftträdandet.

6 Förslag till Lag om ändring i lagen (1993:320) om byggförsäkring

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1993:320) om byggförsäkring

dels att 1–12 §§ skall ha följande lydelse,

dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 §

När en *näringsidkare* uppför en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk eller i fråga om sådan byggnad utför åtgärder som fordrar byggnämnan och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid, skall det för byggnadsarbetet finnas en byggförsäkring.

Byggförsäkring behövs dock inte i fråga om en- eller tvåbostadshus när ett sådant garanti-, försäkrings- och avtalsskydd finns som utgör villkor för statlig bostadsfinansiering.

När en byggnad som helt eller till övervägande del skall användas som bostad för permanent bruk uppförs eller när det i fråga om sådan byggnad utförs annan åtgärd för vilken det ställs krav på byggnämnan enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid, skall det finnas en byggförsäkring

Beträffande en- eller tvåbostadshus skall, oavsett om byggnaden är avsedd för permanent bruk eller inte, byggförsäkring finnas endast när det i fråga om sådan byggnad utförs åtgärd för vilken det ställs krav på byggnämnan enligt 9 kap. 2 § första stycket 1 och 3–5 plan- och bygglagen.

2 §

En byggförsäkring skall omfatta

1. skäligen kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och

2. skäligen kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet. Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden och inte heller skador som normalt täcks av *andra försäkringar såsom fastighetsförsäkring, maskinförsäkring och allriskförsäkring*.

En byggförsäkring skall omfatta

1. skäligen kostnad för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som använts i byggnadsarbetet eller i utförandet av arbetet, och

2. skäligen kostnad för att avhjälpa skador på byggnaden som orsakats av felet. Försäkringen behöver dock inte omfatta fel eller skador som måste antas sakna betydelse för byggnaden eller för dem som bor eller vistas i byggnaden och inte heller skador som normalt täcks av *fastighetsförsäkring, maskinförsäkring eller villaförsäkring*. Vidare behöver den inte innefatta skador för vilka säkerhet enligt 3 a § har ställts.

Med fel enligt försäkringen avses avvikelse från fackmässigt godtagbar standard vid den tid då arbetet utfördes.

3 §

En byggförsäkring skall omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år efter det att byggnadsarbetet godkänts vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning.

En byggförsäkring skall innehålla villkor om att den gäller även om byggnaden övergår till ny ägare.

En byggförsäkring skall omfatta fel eller skador som anmäls inom tio år efter det att byggnadsarbetet godkänts vid en av försäkringsgivaren angiven besiktning *eller byggnadsarbetena annars ansetts avslutade*.

3 a §

*Beträffande en- eller tvåbo-
stadshus skall det förutom bygg-*

felsförsäkring också finnas en betryggande säkerhet för att arbete som avses i 51 § konsumenttjänstlagen (1985:716) utförs och att byggnadsdelar som avses i 48 § konsumentköplagen (1990:932) levereras i enlighet med vad den näringsidkare som skall svara för arbetet eller leveransen har åtagit sig i avtal med en konsument.

Säkerheten skall omfatta situationer när näringsidkaren, i fall som avses i 21 § andra stycket och 29 § konsumenttjänstlagen eller 13, 28, och 29 §§ konsumentköplagen, inte inom skälig tid vidtar åtgärd för att fullgöra sitt åtagande. Säkerhet enligt denna paragraf får inte förenas med självrisk

Villkor om inskränkningar i försäkringshavarens rätt till ersättning.

4 §

En byggfelsförsäkring får, utöver vad som följer av 5–7 §§, inte innehålla villkor som inskränker försäkringshavarens rätt till ersättning för fel och skador som skall omfattas av försäkringen enligt 2 och 3 §§.

En byggfelsförsäkring får, utöver vad som följer av 5–7 §§, inte innehålla villkor som inskränker försäkringshavarens rätt till ersättning för fel och skador som skall omfattas av försäkringen *eller säkerheten* enligt 2–3 a §§.

5 §

En byggfelsförsäkring skall innehålla villkor som säkerställer att ersättning för kostnad enligt 2 § används för att avhjälpa felet eller skadan på ett tillfredsstäl-

En byggfelsförsäkring skall innehålla villkor som säkerställer att ersättning för kostnad enligt 2 § används för att avhjälpa felet eller skadan på ett tillfredsstäl-

lande sätt.

lande sätt.

Vad som sägs i första stycket gäller också säkerhet enligt 3 a §.

6 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att

1. kostnader för fel som vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det,

2. kostnader inte ersätts i den mån ansvaret för felet eller skadorna omfattas av ett i avtal lämnat garantiåtagande, såvida det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande,

3. ägaren skall svara för en viss självrisk.

En byggförsäkring får innehålla villkor om att

1. kostnader för fel som vållats av den som är byggnadens ägare eller av hans anställda ersätts endast om felet har vållats även av någon annan eller om det annars finns särskilda skäl för det,

2. kostnader inte ersätts i den mån ansvaret för felet eller skadorna omfattas av ett *enligt 60 § andra stycket konsumenttjänstlagen (1985:716) eller i avtal lämnat garantiåtagande, såvida det inte visas att den ansvarige inte kan fullgöra sitt åtagande eller, i fråga om avtal mellan näringsidkare och konsument, garantiåtagandet inte fullgörs inom skälig tid,*

3. ägaren skall svara för en viss självrisk. *I fråga om en- eller tvåbostadshus får självrisk för byggförsäkring uppgå till högst ett halvt prisbasbelopp enligt lagen (1962:381) om allmän försäkring.*

Villkor som anges i första stycket 1 får, vad beträffar en- och tvåbostadshus, även avse en tidigare ägare till byggnaden.

7 §

En byggförsäkring får innehålla villkor om att försäkringsgivarens ansvar för fel och skador är begränsat till ett visst belopp per byggnad (försäkringsbelopp) och till ett visst belopp för samtliga av försäkringsgivaren under ett kalenderår utfärdade byggförsäkringar (gemensamt försäkringsbelopp).

Vid byggförsäkring för en- eller tvåbostadshus skall försäkringsbeloppet motsvara minst kostnaderna för de åtaganden som omfattas av försäkringen enligt 1 § med hänsyn tagen till penningvärdets förändring.

Säkerhet som avses i 3 a § skall uppgå till minst tjugo procent av det avtalade priset för den försäkrade leveransen eller byggnadsåtgärden.

Villkor om försäkringsgivarens övertagande av rätt till ersättning

8 §

En byggförsäkring skall innehålla villkor om att

En byggförsäkring eller säkerhet skall innehålla villkor om att

1. en försäkringsgivare, som betalat ut ersättning på grund av försäkringen, övertar den rätt till ersättning som ägaren kan ha mot den som på grund av avtal eller eget vållande eller på annan grund är ersättningsskyldig med anledning av felet eller skadan och som inte ägaren själv tar i anspråk,

2. byggnadens ägare inte får till nackdel för försäkringsgivaren genom avtal avsäga sig den rätt till ersättning som tillkommer honom enligt avtal eller allmänna skadeståndsrättsliga bestämmelser.

9 §

Försäkringsgivaren och försäkringshavaren får, efter det att försäkringen tecknats, inte träffa avtal som medför att försäk-

Försäkringsgivaren och försäkringshavaren får, efter det att försäkringen tecknats, inte träffa avtal som medför att försäk-

ringsvillkoren inte längre uppfyller kraven på en byggförsäkrings innehåll enligt denna lag.

Rätt att teckna försäkring

10 §

En försäkringsgivare får inte vägra en näringsidkare som enligt 1 § är skyldig att ha byggförsäkring att teckna en sådan försäkring, om försäkringsgivaren marknadsför byggförsäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta.

ringsvillkoren inte längre uppfyller kraven på en byggförsäkrings eller säkerhets innehåll enligt denna lag.

En försäkringsgivare får inte vägra att teckna en byggförsäkring, om försäkringsgivaren marknadsför sådana försäkringar. Försäkring får dock vägras om det med hänsyn till skaderisken eller någon annan särskild orsak finns skäl till detta.

Vad som sägs i första stycket gäller också säkerhet som anges i 3 a §.

11 §

Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall domstol på yrkande av näringsidkaren förklara att denne har rätt att teckna försäkringen.

Om en försäkringsgivare i strid mot 10 § har vägrat att meddela en byggförsäkring, skall domstol på yrkande av den som begärt att få teckna sådan försäkring förklara att denne har rätt att teckna försäkringen. Motsvarande gäller i fråga om säkerhet enligt 3 a §.

Byggförsäkrings villkor för byggstart

12 §

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om bygg-

Att byggnadsarbetet inte får påbörjas förrän ett bevis om bygg-

felsförsäkring har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

felsförsäkring *och säkerhet* har företetts för den eller de nämnder som fullgör kommunens uppgifter inom plan- och byggnadsväsendet, framgår av 9 kap. 12 § plan- och bygglagen (1987:10).

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2002. Äldre föreskrifter skall tillämpas om bygganmälan enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) skett före ikraftträdandet.