

Lagrådsremiss

Ägarlägenheter

Utkast 080425

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den xxxxxxx

xxxxxx

xxxxxxx
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att inrätta s.k. ägarlägenheter i Sverige. Enligt förslaget ska en ägarlägenhet utgöra en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, avsedd att rymma endast *en* bostadslägenhet.

De regler som gäller för bildande och nyttjande av andra tredimensionella fastigheter föreslås i princip gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Det innebär bl.a. att en ägarlägenhetsfastighet ska kunna hyras ut eller överlåtas utan några särskilda begränsningar. Dessutom föreslås vissa särskilda regler för ägarlägenhetsfastigheter. En förutsättning för att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas är enligt förslaget att det därigenom åstadkoms *sammanhållna enheter* om *minst tre* sådana fastigheter. I lagrådsremissen föreslås vidare att ägarlägenhetsfastigheter tills vidare ska kunna bildas endast vid *nyproduktion*. Vissa nya regler om rättsförhållandet mellan grannar föreslås. De nya reglerna innebär bl.a. att en lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar ska kunna föreläggas vid vite att upphöra med störningarna.

I lagrådsremissen föreslås också att det nuvarande kravet på att tredimensionella fastigheter avsedda för bostadsändamål ska vara ägnade att omfatta minst fem bostadslägenheter ändras. Andra slag av tredimensionella fastigheter avsedda för bostadsändamål än ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas om fastigheten är ägnad att omfatta minst *tre* bostadslägenheter.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2009.

Innehållsförteckning

1	Beslut.....	5
2	Lagförslag.....	6
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	6
2.2	Förslag till lag om ändring i äktenskapsbalken.....	15
2.3	Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967:868).....	16
2.4	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	18
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter	21
2.6	Förslag till lag om ändring i sambolagen (2003:376)	23
3	Ärendet och dess beredning.....	24
4	Bakgrund – tidigare behandling.....	25
4.1	Begreppet ägarlägenheter.....	25
4.2	Något om ägarlägenheter i utlandet	25
4.3	Nuvarande regler om fastighetsindelning	26
4.4	Den tidigare behandlingen	29
4.5	Pågående utvärdering av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning.....	31
5	Behovet av en reform.....	31
6	Grundläggande utformning.....	39
7	Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör gälla för ägarlägenheter.....	42
8	Övriga villkor för fastighetsbildning avseende ägarlägenheter.....	43
8.1	Bestämmelserna om annan tredimensionell fastighetsbildning bör i princip gälla.....	43
8.2	Förhållandet mellan bildandet av ägarlägenheter och annan fastighetsbildning.....	44
8.3	En ägarlägenhet ska vara avsedd för bostadsändamål.....	45
8.4	Nuvarande särskilda villkor för att hindra en uppsplittring av fastighetsbeståndet	47
8.5	Ägarlägenheter tills vidare enbart i nyproduktion.....	48
8.6	Antalet lägenheter, m.m.	51
8.7	Fastighetsbildning för ännu inte uppförda bostadslägenheter.....	52
8.8	Ägarlägenhetsfastigheters gränser.....	54
8.9	Registrering av uppgifter om ägarlägenheter	56
8.10	Ägarlägenheter som inte längre tjänar sitt ändamål	57
8.11	Den nuvarande bestämmelsen om tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål	58
9	Särskilt om samverkansfrågor	59
9.1	Ägarlägenheter ska tillförsäkras nödvändiga rättigheter	59

9.2	Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om formerna för samverkan	60
9.3	Gemensamhetsanläggningars utformning	61
9.4	Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om formerna för gemensamhetsanläggningars förvaltning	63
9.5	Vad bör gälla för samfällighetsföreningar i de aktuella fallen?	64
10	Grannelagsrättsliga frågor	65
10.1	Allmänt om störningar, sanitära olägenheter, m.m.	65
10.2	Särskilt om störningar mellan ägarlägenheter, m.m.	67
10.3	Ordningsregler för användandet av samfällid egendom	73
10.4	Åtgärder i samband med byggnadsarbeten	75
10.5	Åtgärder mot vanvård av ägarlägenheter	76
11	Överlåtelse och pantsättning av ägarlägenheter	78
11.1	Allmänna regler om överlåtelse och pantsättning av fast egendom bör gälla också för ägarlägenheter	78
11.2	Särskilt om ägarlägenheter i samband med nybyggnation	82
11.3	Särskilt om kommuners rätt att förvärva	86
12	Upplåtelse av ägarlägenheter	87
12.1	Uthyrning av ägarlägenheter	87
12.2	Särskilt om tomträttsupplåtelse i ägarlägenheter	90
13	Exekutionsrättsliga frågor	91
14	Övrigt	92
14.1	Tillbehör till ägarlägenheter	92
14.2	Plan- och bygglagstiftningen	93
14.3	Bestämmelserna om energideklaration	97
14.4	De nya reglernas placering, m.m.	98
15	Genomförandet	100
15.1	Kostnader och andra konsekvenser	100
15.2	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	104
16	Författningskommentar	105
16.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	105
16.2	Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken	114
16.3	Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)	115
16.4	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)	116
16.5	Förslaget till ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter	125
16.6	Förslaget till lag om ändring i sambolagen (2003:376)	127
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21)	128
Bilaga 2	Lagförslagen i betänkandet Att äga sin lägenhet	133

Bilaga 3	(SOU 2002:21)	133
Bilaga 4	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2002:21).....	151

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

1. lag om ändring i jordabalken,
2. lag om ändring i äktenskapsbalken,
3. lag om ändring i förköpslagen (1967:868),
4. lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988),
5. lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter,
6. lag om ändring i sambolagen (2003:376).

2 Lagförslag

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att nuvarande 3 kap. 11 § ska betecknas 3 kap. 12 §,
dels att 1 kap. 1 a §, 3 kap. 5 §, 12 kap. 15, 18 g, 19, 24 a, 35, 45 a och
46 §§ samt 13 kap. 2 § ska ha följande lydelse,
dels att det i balken ska införas en ny paragraf, 3 kap. 11 §, av följande
lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap. 1 a §²

I denna balk betyder

1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,

2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,

3. ägarlägenhetsfastighet: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

3 kap. 5 §³

Bestämmelserna i 6–10 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträten.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2003:626.

³ Senaste lydelse 2003:626.

11 §

Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen

1. 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 störningarna inte skäligen bör tålas, och

2. iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av

1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt första eller andra stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som åligger en ägare, får ägaren av en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.

12 kap.

15 §⁴

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

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

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1983:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

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

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

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

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

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

18 g §⁵

Bestämmelserna i 18 d–f §§ tillämpas inte i fråga om hyresavtal som avser endast

1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,

2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller

2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus *eller inom en ägarlägenhetsfastighet*, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller

3. en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad.

⁴ Senaste lydelse 1987:1276.

⁵ Senaste lydelse 1997:62.

19 §⁶

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

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

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

3. om kostnaden för nyttigheten mäts.

I fråga om bostadslägenheter, som hyrs ut i andra hand eller som av upplåtaren innehas med bostadsrätt, får *utan hinder av* första stycket avtalas att hyran *skall* anknytas till den hyra eller årsavgift som upplåtaren betalar.

Hyran för lokaler *skall* också vara till beloppet bestämd i avtalet till den del den inte omfattar ersättning som avses i första stycket andra meningen. *Utan hinder av* detta gäller dock förbehåll i avtalet om att hyran *skall* utgå med ett belopp som står i visst förhållande till hyresgästens rörelseintäkter eller som bestäms enligt en skriftlig överenskommelse mellan å ena sidan hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden

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

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

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

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

⁶ Senaste lydelse 1988:927.

minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran *skall* utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

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

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

dessutom förbehåll om att hyran *ska* utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

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

24 a §⁷

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

Avser hyresavtalet ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet, vilken upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och vilken alltjämt innehas med sådan rätt, gäller första stycket endast om inte annat har avtalats.

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

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet och uthyrningen inte är avsedd att vara varaktig, eller

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

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

35 §⁸

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

Första stycket gäller inte, om

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

⁷ Senaste lydelse 1984:694.

⁸ Senaste lydelse 2000:1384.

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,
3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, *inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt* eller i ett tvåfamiljshus,
4. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt, eller
5. hyresavtalet avser ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål och hyresförhållandet inte har varat längre än nio månader i följd.

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

45 a §⁹

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

1. Överenskommelsen träffas efter och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

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

a) i fråga om en bostads-lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden *skall* bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset, *eller*

b) i fråga om en bostads-lägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden *skall* bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostads-

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

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

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

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

b) i fråga om en bostads-lägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden *ska* bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostads-

⁹ Senaste lydelse 2005:947.

rätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten.

rätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, *eller*

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

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

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

46 §¹⁰

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

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

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

3. huset *skall* rivas och det *ej* är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

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

5. lägenheten *ej* vidare *skall* användas som bostad och det *ej* är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,

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

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

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

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

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

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

¹⁰ Senaste lydelse 1994:817.

gen bör flytta,

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

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

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det *ej* är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet varat längre än tre år, hyresvärdens har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

10. det i annat fall *icke* strider mot god sed i hyresförhållanden eller *eljest* är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

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

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

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det *inte* är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet *har* varat längre än tre år, hyresvärdens har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

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

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

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

13 kap.

2 §¹¹

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

Tomträtt får upplåtas i *en* fastighet som tillhör staten eller *en* kommun eller som *annars* är i allmän ägo. Om regeringen för *ett* särskilt fall medger det, får

¹¹ Senaste lydelse 1974:820.

även i fastighet som tillhör stiftelse.

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

tomträtt upplåtas även i *en* fastighet som tillhör *en* stiftelse.

Tomträtt får *inte* upplåtas

1. i del av fastighet,

2. i flera fastigheter gemensamt,

eller

3. i *en ägarlägenhetsfastighet*.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

2.2 Förslag till lag om ändring i äktenskapsbalken

Härigenom föreskrivs att 7 kap. 4 § äktenskapsbalken ska ha följande 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 *inom* 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.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

¹ Senaste lydelse 1991:618.

2.3 Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

Häri genom föreskrivs att 3 § förköpslagen (1967:868)¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §²

Förköpsrätt får *ej* utövas, om

Förköpsrätt får *inte* 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 ägarlänghetsfastighet,

2. staten är säljare,

3. staten eller *landstingskommun* är köpare,

3. staten eller *landsting* är köpare,

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

4. köparen är säljarens make och *inte* 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. *Söks* 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 *tillämpas också* om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas *ska* därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. *Söks* lagfart innan förköpsrätt utövas, *bedöms* frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut *har* meddelats.

¹ Lagen omtryckt 1974:815.

² Senaste lydelse 1984:301.

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 april 2009.

2.4 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)¹ dels att 1 kap. 1 a § samt 3 kap. 1 och 1 a §§ ska ha följande lydelse, dels att det i lagen ska införas en ny paragraf, 3 kap. 1 b §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap.

1 a §²

I denna lag betyder

1. tredimensionell fastighet: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,

2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt.

2. tredimensionellt fastighetsutrymme: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,

3. ägarlägenhetsfastighet: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

Vad som sägs i denna lag om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

3 kap.

1 §³

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

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

¹ Lagen omtryckt 1992:1212.

² Senaste lydelse 2003:628.

³ Senaste lydelse 2003:628.

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

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

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

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

1 a §⁴

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

1. fastigheten *avses* rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,

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

3. det står klart att åtgärden

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

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

4. fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst *fem* bostadslägenheter.

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

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

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

⁴ Senaste lydelse 2003:628.

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

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

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

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighets-utrymme ny- eller ombildas.

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

Första och andra styckena tillämpas också vid fastighetsbildning som innebär att ett tredimensionellt fastighets-utrymme *nybildas* eller ombildas.

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

1 b §

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

Fastighetsbildningen får ske endast om

1. det står klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte tidigare till någon del har använts för bostadsändamål, och

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

Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3 och 4 ska inte tillämpas i fråga om ägarlägenhetsfastigheten.

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

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

Härigenom föreskrivs att det i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter¹ ska införas en ny paragraf, 19 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 a §

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,

2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme,

3. en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och

4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

I fall som avses i första stycket ska en medlem i föreningen följa de regler som föreningen meddelar i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i andra stycket fullgörs också av

1. personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

2. personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen.

Om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som enligt andra eller tredje stycket åligger en medlem, får föreningen föra talan mot medlemmen.

¹ Lagen omtryckt 1987:128.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

2.6 Förslag till lag om ändring i sambolagen (2003:376)

Härigenom föreskrivs att 5 § sambolagen (2003:376) ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

Med sambors gemensamma bostad avses i denna lag, om inte annat följer av 7 §,

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 *inom* 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 och

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 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 1 april 2009.

3 Ärendet och dess beredning

I dag är det inte möjligt att i Sverige inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, s.k. ägarlägenheter. Frågan om att införa lagregler som gör det möjligt att bilda ägarlägenheter har dock varit aktuell under lång tid.

Riksdagen (bostadsutskottet) behandlade under våren 1999 motioner med yrkanden om att lagregler om ägarlägenheter borde införas. Motionerna utmynnade i ett tillkännagivande från riksdagen om att regeringen borde utarbeta ett fullständigt förslag till hur ägarlägenheter ska regleras och, efter remissbehandling av förslaget, återkomma till riksdagen i frågan (bet. 1998/99:BoU7, rskr. 1998/99:165). Regeringen beslöt därefter i april 2000 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att analysera skälen för och emot ägarlägenheter samt, med utgångspunkt från denna analys, utarbeta en civilrättslig lagreglering om hur man bildar och nyttjar sådana lägenheter (dir. 2000:27). Utredningen, som antog namnet 2000 års ägarlägenhetsutredning, överlämnade i mars 2002 sitt betänkande Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Betänkandet, vars lagförslag finns i *bilaga 2*, har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En remissammanställning finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Ju2002/2276/L1, Ju2008/xxx/L1).

Den dåvarande regeringen återkom till frågan om ägarlägenheter i en proposition våren 2004 (prop. 2003/04:115). I propositionen gjordes bedömningen att det inte borde införas någon lagstiftning om ägarlägenheter (a. prop. s. 30 f.). Riksdagen anslöt sig till denna bedömning (bet. 2003/04:BoU9, rskr. 2003/04:236).

Som närmare utvecklas nedan finns det nu anledning att ånyo överväga om lagregler om ägarlägenheter bör införas och hur sådana regler i så fall bör vara utformade. Överväganden i dessa hänseenden görs i förevarande lagrådsremiss. Inom ramen för detta ärende tas bedömningarna och förslagen i betänkandet Att äga sin lägenhet samt remissvaren över betänkandet upp till förnyad behandling.

I lagrådsremissen övervägs ett införande av ägarlägenheter i samband med nyproduktion. Frågan om ägarlägenheter ska kunna bildas i befintliga flerbostadshus kommer att övervägas i ett senare sammanhang.

Skattefrågor

Förslagen i detta lagstiftningsärende aktualiserar behovet av kompletterande ändringar i skattelagstiftningen. I det uppdrag som 2000 års ägarlägenhetsutredning hade ingick det inte att lägga fram några lagförslag på skatteområdet. Chefen för Finansdepartementet gav i juni 2007 en särskild utredare i uppdrag att utarbeta förslag till de kompletterande skatteregler som behövs för ägarlägenheter. Uppdraget beräknas redovisas under våren 2008.

4 Bakgrund – tidigare behandling

4.1 Begreppet ägarlägenheter

Enligt nuvarande lagstiftning kan rätten till enskilda lägenheter i flerbostadshus tryggas endast med någon form av nyttjanderätt, vanligen med traditionell hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Frågan om det vid sidan av nuvarande upplåtelseformer bör införas lagregler om ägarlägenheter i Sverige har övervägts vid flera tillfällen tidigare (se vidare avsnitt 4.4). Det finns dock skäl att inledningsvis diskutera vad begreppet *ägarlägenheter* egentligen står för. Innebörden av begreppet är inte entydig. Eftersom ägarlägenheter inte finns i Sverige, innehåller svensk rätt inte någon definition eller klargörande beskrivning av begreppet. Att ägarlägenheter har vissa särdrag i förhållande till nuvarande upplåtelseformer står dock klart. Oftast avses en ordning där enskilda lägenheter i flerbostadshus innehas med en rätt som motsvarar den som ägaren av en småhusfastighet har till sin fastighet, dvs. ett slags ”radhus på höjden”. Det är naturligt att i detta sammanhang göra jämförelser mellan äganderätt och bostadsrätt.

Den som bor i ett småhus innehar ofta detta med äganderätt. Huset med kringliggande tomtmark utgör då en egen fastighet, som innehavaren har förvärvat och kan få lagfart på. Han eller hon har en långtgående rätt att självständigt förfoga över fastigheten, t.ex. genom att överlåta, pantsätta eller hyra ut den.

En del småhus innehas med bostadsrätt. Bostadsrätten är i grunden en nyttjanderätt till en bostadslägenhet. Nyttjanderätten är knuten till en andel i den förening som äger fastigheten där lägenheten är belägen. Trots att innehavaren således inte innehar lägenheten med direkt äganderätt, har bostadsrätt kommit att i flera avseenden närma sig innehavet av ett traditionellt småhus. I likhet med vad som gäller vid förvärv av äganderätt till fast egendom kan sålunda kapitalinsatsen för att förvärva en bostadsrätt vara hög. Bostadsrätter pantsätts dessutom ofta på villkor och i en utsträckning som om de utgjorde fast egendom. Skillnaderna i förhållande till vanlig äganderätt till fast egendom är dock fortfarande betydande. Det är föreningen som äger huset. Föreningen kan själv belåna huset (fastigheten). Medlemmens rätt att själv förfoga över huset/lägenheten är i flera avseenden begränsad. Sålunda krävs det särskilt tillstånd för upplåtelse i andra hand, och för att en överlåtelse ska vara giltig måste förvärvaren normalt beviljas medlemskap i föreningen. I föreningens stadgar kan tas in ytterligare begränsningar i medlemmens rätt att använda huset/lägenheten. Medlemmen kan förlora sin nyttjanderätt i vissa fall genom s.k. förverkande, såsom när han eller hon har åsidosatt betydelsefulla skyldigheter gentemot bostadsrättsföreningen eller annan.

4.2 Något om ägarlägenheter i utlandet

När ägarlägenheter och en lagreglering om sådana diskuteras från ett svensk perspektiv åberopas ofta utländska förhållanden. I flera länder finns särskild lagstiftning om lägenheter i flerbostadshus som i någon

form ägs av innehavaren. Inte heller i utländsk rätt är dock begreppet ägarlägenheter entydigt. Det beror på att olika länders regler om innehav av lägenheter har utformats på skilda sätt och att det därför finns olika utländska varianter av ägarlägenheter. Ägandet av lägenheten kan vara antingen *direkt* eller *indirekt*. Direkt ägande kännetecknas av att den enskilde lägenhetsinnehavaren äger lägenheten eller en ideell andel i det hus där lägenheten är belägen. Vid indirekt ägande ägs huset av en juridisk person, som de enskilda lägenhetsinnehavarna har del i.

Det finns olika varianter av direkt ägda lägenheter. En variant innebär att den enskildes äganderätt är begränsad till själva lägenheten, och att denna utgör en särskild fastighet. Mark och annan gemensam egendom innehas med samäganderätt tillsammans med övriga lägenhetsägare. Ägarlägenheter av detta slag finns i bl.a. Danmark (*ejerlejligheder*). En annan variant av ägarlägenheter innebär att själva flerbostadsfastigheten innehas av de boende med samäganderätt, och att de enskilda andelsägarna har en till respektive andel knuten exklusiv nyttjanderätt till en bestämd lägenhet i huset. Det slaget av ägarlägenheter förekommer i Norge (*eijerseksjoner*).

Systemet med s.k. aktielägenheter i Finland anses utgöra ett exempel på ägarlägenheter med indirekt äganderätt. Aktielägenheter innebär att en i tiden obegränsad nyttjanderätt till en enskild lägenhet är knuten till innehavet av aktier i ett aktiebolag (*bostadsaktiebolag*). Det är alltså bolaget, inte de enskilda lägenhetsinnehavarna, som äger det hus där lägenheterna finns. Till skillnad mot de tidigare beskrivna varianterna av direkt ägda lägenheter är föremålet för den enskildes äganderätt i detta fall lös egendom, dvs. aktier i bostadsaktiebolaget. Genom aktieinnehavet anses dock den enskilde vara indirekt ägare av det hus som aktielägenheten finns i.

4.3 Nuvarande regler om fastighetsindelning

Med ledning av vad som angetts ovan får begreppet ägarlägenheter anses innefatta en form av bostadsinnehav med äganderätt till en enskild lägenhet i flerbostadshus. Enligt viss utländsk rätt kan ägarlägenheter utgöra särskilda fastigheter. Det finns mot den bakgrunden skäl att översiktligt beröra innehållet i den nuvarande svenska lagregleringen om indelningen av fast egendom i fastigheter.

I 1 kap. 1 § jordabalken sägs: ”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter.” Fastighetsindelningen kan ändras enbart genom en myndighets beslut om att ny- eller ombilda fastigheter. Vanligen är det lantmäterimyndigheten som, efter en avvägning mellan olika allmänna och enskilda intressen, beslutar om sådana ändringar genom beslut om fastighetsbildning. Lantmäterimyndighetens beslut om fastighetsbildning meddelas vid en förrättning. En förrättning utgör ett myndighetsförfarande av särskilt slag. I anslutning till förrättningen fastställs nya gränser för de fastigheter som berörs av ändringen. Regler om fastighetsbildning finns i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Begreppet *fastighet* avser traditionellt ett fastighetsindelad markområde som avgränsas mot andra fastigheter med på visst sätt fastställda gränser på marken. Innebörden av fastighetsbegreppet ändrades emellertid i flera

avseenden den 1 januari 2004. Då trädde reglerna om s.k. tredimensionell fastighetsindelning i kraft (prop. 2002/03:116, bet. 2003/04:BoU2, rskr. 2003/04:1). Genom de nya reglerna har det blivit möjligt att, om vissa villkor är förhanden, bilda helt nya kategorier av fastigheter, s.k. tredimensionellt avgränsade fastigheter. Fastigheter av de nya slagen avgränsas med fastställda gränser också i vertikalplanet (dvs. i höjd- och djupled). De nya reglerna skapar vissa möjligheter att bilda helt nya slag av fastigheter av större anläggningar, t.ex. byggnader, broar eller bergrum, eller delar av sådana anläggningar.

Genom reglerna om tredimensionell fastighetsindelning har det införts vissa, om än i flera avseenden begränsade, möjligheter att dela upp byggnader i flera fastigheter. När det gäller fastighetsbildning för bostadsändamål är dock reglerna utformade så att det normalt inte går att bilda fastigheter i syfte att skicka befintliga flerbostadshus i flera bostadsfastigheter. Tredimensionellt avgränsade fastigheter för bostadsändamål får dessutom bildas endast om fastigheten är ägnad att omfatta minst *fem* bostadslägenheter (se vidare bestämmelserna i 3 kap. 1 § tredje stycket och 1 a § första stycket 3 och 4 fastighetsbildningslagen).

Nedan illustreras fastigheter av skilda slag med hjälp av schematiska bilder. Beskrivningen är inte uttömmande (jfr prop. 2002/03:116 s. 44 f. och s. 118 f.).

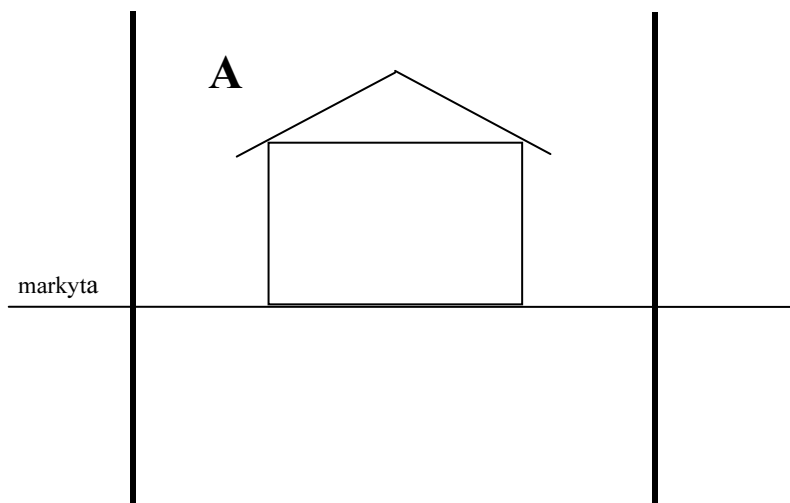


Bild 1 Traditionell fastighet (A).

En kategori av fastigheter är de traditionella fastigheterna, se fastigheten A i bild 1. Som berörts ovan avgränsas dessa fastigheter mot andra fastigheter enbart horisontellt, genom fastställda gränser i markplanet. Inom en traditionell fastighet ryms det alltid en viss avgränsad del av markytan samt, därutöver, visst ytterligare utrymme ovanför och under den sålunda avgränsade markytan. Traditionella fastigheter saknar fastställda gränser i vertikalplanet och begränsas i sidled av fastighetens gränser i markplanet.

Andra kategorier av fastigheter är de tredimensionellt avgränsade fastigheterna. Sådana fastigheter har, till skillnad från andra fastigheter, fastställda gränser såväl horisontellt som vertikalt. Dessa fastigheters gränser fastställs dock inte på ett och samma sätt. De tredimensionellt avgränsade fastigheterna kan, som framgår nedan, vara av olika slag.

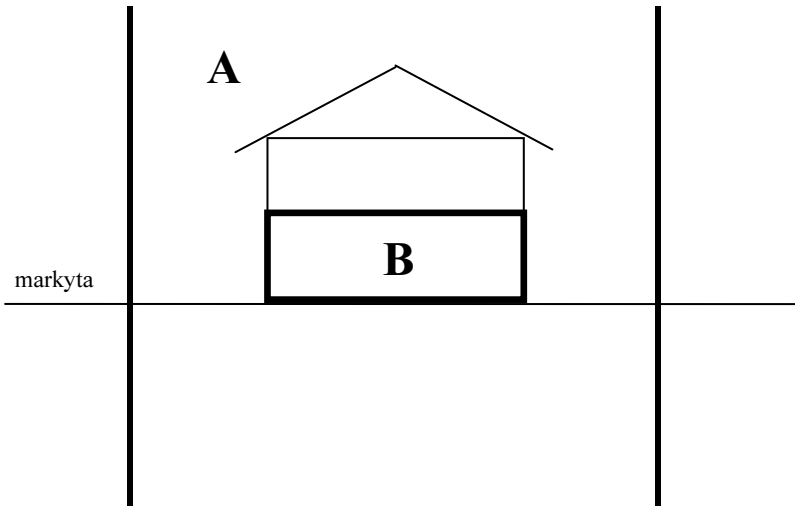


Bild 2 Tredimensionell fastighet (B).

Fastigheter som *i sin helhet* avgränsas såväl horisontellt som vertikalt benämns *tredimensionella fastigheter*, se fastigheten B i bild 2. I denna bild illustreras en byggnad som genom bildandet av en tredimensionell fastighet inom byggnaden har delats upp i flera fastigheter, A och B.

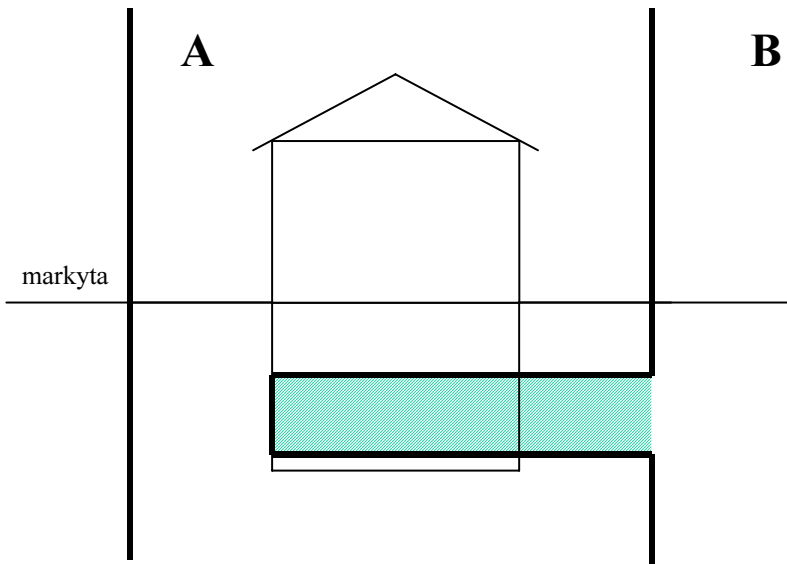


Bild 3 Tredimensionellt fastighetsutrymme (streckat inom B).

Vidare kan i fastigheter som *inte* är tredimensionella fastigheter ingå utrymmen som avgränsas både horisontellt och vertikalt. Dessa utrymmen benämns *tredimensionella fastighetsutrymmen*. I bild 3 ingår ett sådant utrymme (streckat) i fastigheten B och utgör sålunda, trots att utrymmet ligger utanför fastighetens vanliga gränser, en beståndsdel av B. I motiven till reglerna angavs att en fastighetsbildning av detta slag kan vara ändamålsenlig exempelvis om ett underjordiskt parkeringsgarage sträcker sig utanför fastighetens vanliga gränser (prop. 2002/03:116 s. 120). Reglerna om tredimensionella fastighetsutrymmen gör det möjligt att knyta en anläggning som annars skulle ha varit uppdelad mellan flera fastigheter till en enda fastighet eller att dela upp en anläggning mellan flera fastigheter. I bild 3 har en anläggning, till följd av bildandet av ett tredimensionellt fastighetsutrymme, delats upp mellan flera fastigheter, A och B.

Regler om hur olika slag av fastigheter avgränsas mot andra fastigheter finns i jordabalken. Där definieras också uttrycken ”tredimensionell fastighet” och ”tredimensionellt fastighetsutrymme” (1 kap. 1 § första stycket och 1 a § första stycket jordabalken). Motsvarande definitioner finns i fastighetsbildningslagen (1 kap. 1 a § första stycket fastighetsbildningslagen).

Den omständigheten att de nya reglerna öppnar vissa möjligheter att bilda särskilda fastigheter av tredimensionellt avgränsade utrymmen ovanför markytan kan tyckas ha medfört att det äldre uttrycket ”fast egendom är *jord*” i jordabalkens portalparagraf (1 kap. 1 § första stycket) har kommit att bli missvisande. När reglerna om tredimensionell fastighetsindelning infördes bedömdes dock att detta uttryck inte behövde kompletteras; regeringen noterade då att begreppet ”jord” i jordabalkens mening anses omfatta inte bara själva markytan utan också visst annat utrymme i vertikalplanet, dvs. i höjd- och djupled (a. prop. s. 42). Samma synsätt kom till uttryck i ett senare lagstiftningsärende som behandlade vissa utestående lagtekniska frågor med anledning av införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning (prop. 2004/05:169 s. 35).

4.4 Den tidigare behandlingen

Frågan om ägarlägenheter bör införas i Sverige och om hur en eventuell svensk lagreglering om sådana lägenheter bör utformas har övervägts vid flera tillfällen tidigare utan att det har lett till lagstiftning (för en översikt, se SOU 2002:21, s. 45 f.). Det senaste utredningsförslaget om ägarlägenheter lades, som redan har framgått, fram år 2002 i betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21).

Betänkandet var föranlett av att riksdagen (bostadsutskottet) under våren 1999 hade behandlat motioner med yrkanden om att ägarlägenheter borde införas. Utskottet uttalade då bl.a. följande (bet. 1998/99:BoU7).

”Utskottet anser det viktigt att genom flera vägar öka möjligheterna för människorna 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.”

Riksdagen gav regeringen till känna vad utskottet hade anfört (rskr. 1998/99:165).

Regeringen tillsatte därefter en utredning, 2000 års ägarlägenhetsutredning, som våren 2002 överlämnade det ovan nämnda utredningsbetänkandet. I enlighet med sina direktiv (dir. 2000:27) kartlade och analyserade utredningen i betänkandet olika argument för och emot införandet av regler om ägarlägenheter i svensk rätt. I utredningens uppdrag ingick dock inte att ta ställning till om en sådan reform borde genomföras. Med utgångspunkt från sin analys av skäl för och emot ägarlägenheter föreslog utredningen en lagreglering om sådana lägenheter. Utredningen skulle enligt direktiven utarbeta regler om ägarlägenheter som innebar att lägenheten skulle *antingen* utgöra fast egendom *eller* vara knuten till ägandet av en ideell andel i sådan egendom, dvs. någon av de modeller för ägarlägenheter som finns i Danmark och Norge. Utredningen stannade för att förorda en modell där lägenheten som sådan utgör en särskild tredimensionell fastighet. En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*.

Efter remissbehandling av betänkandet gjorde den dåvarande regeringen våren 2004 i en proposition bedömningen att det inte borde införas någon lagstiftning om ägarlägenheter (prop. 2003/04:115 s. 30 f.). Enligt regeringen var det svårt att se att ägarlägenheter i praktiken skulle innebära några särskilt påtagliga fördelar för de boende jämfört med bostadsrätt. Regeringen framhöll vidare vissa tänkbara nackdelar med ägarlägenheter, bl.a. riskerna för ökad segregation och problem i samband med uthyrning i stor omfattning av ägarlägenheter. Eftersom reglerna om tredimensionell fastighetsindelning nyligen hade trätt i kraft, fanns det, menade regeringen, goda skäl att avvakta med förändringar till dess man hade fått en uppfattning om hur den nya lagstiftningen tillämpades.

Riksdagen anslöt sig till regeringens bedömning.

Även i samband med behandlingen av senare motioner i frågan har riksdagen (bostadsutskottet) stått fast vid uppfattningen att ägarlägenheter inte bör införas och avslagit motionsyrkanden av motsatt innebörd. Så var fallet såväl år 2005 (bet. 2004/05:BoU10) som år 2006 (bet. 2005/06:BoU12). När frågan därefter behandlades våren 2007 avskog riksdagen (civilutskottet) på nytt motsvarande motionsyrkanden. Detta motiverades emellertid på ett annat sätt än tidigare. Riksdagen hänvisade nu till aktuella övervägandena om ägarlägenheter inom Justitiedepartementet (bet. 2006/07:CU10).

4.5 Pågående utvärdering av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning

Redan i förarbetena till reglerna om tredimensionell fastighetsindelning förutskickades att en utvärdering av reglerna skulle göras. Enligt propositionen avsåg regeringen att noga följa utvecklingen och mycket snart efter reformens ikraftträdande utvärdera de nya reglernas funktion och tillämpning. Ambitionen angavs vara att en uppföljning skulle vara så heltäckande som möjligt och inte bara avse reformens konsekvenser för myndigheter och domstolar utan också för enskilda (prop. 2002/03:116 s. 43 och 116).

Enligt regleringsbrevet för Lantmäteriverket avseende år 2004 skulle verket till regeringen redovisa antalet ärenden inom lantmäteriorganisationen som avsåg tillämpning av möjligheten till fastighetsbildning i flera plan samt eventuella erfarenheter från arbetet. Samma uppdrag har lämnats i regleringsbrevet avseende åren 2005–2008. Lantmäteriverkets årsredovisningar för åren 2004–2007 ger vid handen att verkets hittillsvarande erfarenheter av lagstiftningen om tredimensionell fastighetsindelning har varit goda.

Mot denna bakgrund och med beaktande av lantmäteriorganisationens arbete med reglerna om tredimensionell fastighetsindelning påbörjade Lantmäteriverket våren 2007 i samråd med Regeringskansliet en utvärdering av reformen. Lantmäteriverkets utvärdering utmynnade i januari 2008 i en rapport, *Tredimensionell fastighetsindelning – Uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar* (LMV-rapport 2007:15). Rapporten bereds inom Regeringskansliet (Justitiedepartementet, dnr Ju2008/460/L1).

5 Behovet av en reform

Regeringens bedömning: Det bör i svensk rätt införas lagregler som tillåter bildandet av ägarlägenheter.

Utredningens bedömning: Utredningen har kartlagt och analyserat olika argument för och emot införande av en lagstiftning om ägarlägenheter i svensk rätt men har inte tagit ställning till om en sådan reform bör genomföras (se betänkandet s. 56 f. och s. 89 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har i huvudsak anslutit sig till eller inte kommenterat utredningens analys av skälen för och emot ägarlägenheter och har inte heller tagit ställning till om det bör införas lagstiftning om sådana lägenheter. En del av remissinstanserna, bl.a. *Sveriges riksbank*, *Konkurrensverket* och *Fastighetsägarna Sverige*, har dock varit positiva till att en sådan lagstiftning införs. Andra instanser, bl.a. *Uppsala kommun*, *Malmö kommun* och *Hyresgästföreningen Riksförbundet*, har däremot gett uttryck för tveksamhet. *Konsumentverket* har ansett att det är tveksamt om ägarlägenheter skulle tillföra så mycket jämfört med bostadsrätt. *HSB:s Riksförbund* har avstyrkt ett införande av ägarlägenheter i enlighet med utredningens förslag.

Skälen för regeringens bedömning

Frågan om ägarlägenheter bör övervägas på nytt

Som tidigare har framgått instämde riksdagen våren 2004 i den dåvarande regeringens bedömning att det inte borde införas någon lagstiftning om ägarlägenheter. Denna bedömning gjordes på grundval av betänkandet Att äga sin lägenhet där det bl.a. föreslogs att en lagreglering om ägarlägenheter borde utformas så att enskilda bostadslägenheter innehas med en direkt äganderätt och utgör särskilda tredimensionella fastigheter. Som skäl för bedömningen åberopade regeringen bl.a. att de då nya reglerna om tredimensionell fastighetsindelning inte borde ändras förrän reglerna hade utvärderats.

Därefter har reglerna om tredimensionell fastighetsindelning kommit att tillämpas i drygt fyra år. Det finns numera förutsättningar att göra en utvärdering och bl.a. analysera behovet av ändringar i reglerna med hänsyn till de erfarenheter som vunnits från den praktiska tillämpningen av dem. Oavsett om en lagstiftning om ägarlägenheter införs eller inte är det enligt vår mening angeläget att en sådan uppföljning kommer till stånd. Som framgått ovan är detta uppföljningsarbete långt framskridet.

Det finns i dag inget som tyder på att reglerna om tredimensionell fastighetsindelning har medfört några problem av allvarligt slag. Inte heller har Lantmäteriverket noterat några större svårigheter vid tillämpningen. Tvärtom synes reglerna fungera väl. Mot den bakgrunden finns det anledning att på nytt ta upp frågan om ägarlägenheter till övervägande. Inom ramen för dessa överväganden bör betänkandet Att äga sin lägenhet och remissvaren över detta tas upp till förnyad behandling.

I det följande redovisar vi vår analys av vissa mer centrala argument som kan åberopas för och emot ägarlägenheter. Vi gör också en samlad bedömning där vi tar ställning till om det finns skäl att införa lagregler om ägarlägenheter.

Mångfalden och därmed valfriheten i boendet skulle öka

Om ägarlägenheter införs, tillförs bostadsmarknaden ytterligare en form för boende i flerbostadshus. *Mångfalden* i boendet kommer därmed att öka och för dem som har möjlighet att finansiera ett förvärv av en ägarlägenhet kommer också *valfriheten* i boendet att öka. Såsom flera remissinstanser, bl.a. *Konkurrensverket*, *Svenska kommunförbundet* och *Hyresgästföreningen Riksförbundet*, har framhållit är det viktigt att främja mångfald och valfrihet i boendet i syfte att tillgodose olika önskemål och prioriteringar. Flera åtgärder av skilda slag har vidtagits för att söka uppnå en ökad valfrihet i boendet. Ett exempel på detta är den år 2002 införda permanenta lagstiftningen om kooperativ hyresrätt.

I vad mån lagregler om ägarlägenheter i praktiken leder till ökad valfrihet i boendet beror naturligtvis också på i vilken utsträckning ägarlägenheter faktiskt inrättas. Lagstiftaren har begränsade möjligheter att råda över i vilken utsträckning bostäder av skilda slag byggs. Också en mängd svårbedömda strukturella faktorer inverkar, t.ex. efterfrågan på bostäder av olika slag samt konjunkturen såväl inom bostadssektorn som

inom andra sektorer i samhället. Det lagstiftaren kan göra är att se till att det finns ett regelverk som *möjliggör* inrättande av ägarlägenheter.

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

Det sagda innebär dock inte att vi förordar att det nu skapas en möjlighet att inrätta ägarlägenheter i det befintliga beståndet av flerbostadshus. Utredningen har föreslagit att ägarlägenheter endast ska möjliggöras vid nyproduktion. Med en sådan lösning skulle, som *Länsstyrelsen i Stockholms län* har framhållit, ägarlägenheter inte medföra någon ombildning från hyreslägenheter till ägarlägenheter. Vi återkommer till denna fråga i avsnitt 8.5.

En näraliggande fråga är i vilken utsträckning byggandet av ägarlägenheter skulle kunna medföra en minskning av antalet nyproducerade hyresrätter. Den frågan har inget givet svar. Vi gör dock nedan bedömningen att byggandet av ägarlägenheter sannolikt inte kommer att få några större effekter på byggandet av hyresrätter.

Av viss betydelse i sammanhanget är också utredningens förslag att ägarlägenheter ska kunna hyras ut. En sådan möjlighet är ägnad att öka tillgången på lägenheter att hyra. Vi återkommer till frågan om uthyrning i avsnitt 12.1.

En annan fråga är om införandet av en ny form för boende i flerbostadshus skulle göra det svårare för den enskilde att hålla isär olika boendeformer, t.ex. så att den enskilde skulle förväxla ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter. Risken för att ägarlägenheter uppfattas som någonting annat än bostadslägenheter som innehas med äganderätt torde emellertid vara liten. Införs en lagstiftning om ägarlägenheter är det dock, såsom flera remissinstanser har betonat, viktigt att denna utformas så att risken för förväxling mellan olika boendeformer minimeras. Vi återkommer till detta i avsnitt 6.

Ett ökat boendeinflytande kan förväntas

Bakom önskemålen om att införa ägarlägenheter ligger bl.a. en önskan att stärka den enskilde lägenhetsinnehavarens rätt. Den enskilde ska kunna få större möjligheter att själv bestämma över sitt boende än som är möjligt inom ramen för nuvarande regler om bostadsrätt.

Som har framhållits av utredningen utgår man, när frågan om ägarlägenheter diskuteras, ofta från att en lägenhetsägares rättigheter bör ligga nära de rättigheter som gäller för ägare av traditionella småhusfastigheter. Av olika skäl går det dock knappast att jämställa ett boende i flerbostadshus med boende i småhus. Detta är särskilt påtagligt när det

gäller den enskildes rätt att faktiskt förfoga över sin bostad i samband med byggnadsåtgärder. Lägenheten utgör ju endast en del av ett flerbostadshus och förfoganden över lägenheten får t.ex. inte äventyra husets konstruktion eller bärande delar. Visserligen behöver man även i fall av traditionellt småhusboende på liknande sätt beakta andras intressen, såsom när det gäller ingrepp i bärande väggar och i stamledningar i sammanbyggda småhus. Detta är dock än mer tydligt när det gäller motsvarande åtgärder i flerbostadshus. Det är därför i praktiken inte möjligt att ge en innehavare av en ägarlägenhet samma inflytande och bestämmanderätt över sin lägenhet som en småhusägare typiskt sett har över sitt hus.

I diskussionerna brukar jämförelser också göras med det inflytande en bostadsrättshavare har över såväl den enskilda lägenheten som övrig egendom (se betänkandet s. 63 f.). I en bostadsrättsförening äger föreningen huset, inklusive lägenheterna, och i förekommande fall också den mark som huset står på. Genom sitt medlemskap i föreningen har bostadsrättshavarna gemensamt inflytande över beslut som rör föreningens egendom, inklusive lägenheterna i huset, i den utsträckning de inte bestämmer enskilt på grund av lag eller stadgar. En bostadsrättshavare kan få ett betydande inflytande över sin lägenhet. Detta förutsätter dock normalt att föreningen i sina stadgar eller i det enskilda fallet går med på det.

Såsom utredningen har angett talar en hel del för att ägaren av en ägarlägenhet kan ges ett, totalt sett, större inflytande över sitt boende än exempelvis en bostadsrättshavare normalt har. Detta gäller särskilt om ägarlägenheter byggnadstekniskt utformas så att varje lägenhet i större utsträckning kan fungera som en självständig enhet och i synnerhet om man väljer en modell med direkt äganderätt. Det är emellertid svårt att se att innehavaren av en ägarlägenhet skulle kunna ges så mycket större faktiska inflytande över lägenhetens utformning och konstruktion än en bostadsrättshavare har.

Däremot torde innehavaren av en ägarlägenhet kunna ges större möjligheter att förfoga över lägenheten i rättsligt hänseende än en bostadsrättshavare i dag har. Det gäller i synnerhet förfoganden över lägenheten i form av uthyrning eller överlåtelse. Som tidigare har framhållits saknar en bostadsrättshavare till skillnad från en småhusägare rätt att självständigt överlåta eller upplåta sin bostad till någon annan. För bostadsrätt gäller att bostadsrättsföreningen, eller hyresnämnden i vissa fall, måste godkänna åtgärder av detta slag. Utredningen har förordat en lösning där, i likhet med vad som gäller för traditionella småhus, några särskilda begränsningar inte gäller för ägarens rätt att överlåta eller hyra ut sin lägenhet. En sådan ordning är ägnad att öka den enskildes inflytande över den egna lägenheten. En följd av detta är dock att den enskilde lägenhetsägaren inte kan få ett inflytande över andra lägenhetsägares motsvarande förfoganden. Möjligheten till inflytande över andras förfoganden kan därmed sägas bli mindre än vad som gäller för en bostadsrättshavare. I sammanhanget bör emellertid påpekas att konceptet ägarlägenheter inte ger något givet svar på frågan om rätten att överlåta eller hyra ut bör vara oinskränkt eller inte. Vi återkommer till detta i avsnitten 11 och 12.

Påtagligt lägre boendekostnader osannolikt

Utredningen har särskilt framhållit att ägarlägenheter sannolikt skulle kunna belånas till en lägre ränta än bostadsrätter och att ägarlägenheter bl.a. därför skulle kunna medföra lägre boendekostnader. Flera kreditinstitut erbjuder emellertid numera en ränta för bostadsrättslån som inte är högre än den ränta som erbjuds för villalån. Sannolikt kan man därför inte räkna med några generellt sett lägre bolåneräntor för ägarlägenheter än för bostadsrätter och småhus.

Även skattereglerna har betydelse för boendekostnaden. En väsentlig fråga i sammanhanget är därför vilka skatteregler som skulle komma att gälla för ägarlägenheter. Nuvarande regler i inkomstskattelagen (1999:1229) är avsedda att vara så neutrala som möjligt mellan olika boendeformer. Den löpande beskattningen, tidigare fastighetsskatten, skiljer sig dock mellan de olika boendeformerna. Skillnader kvarstår även efter det att det nya systemet med kommunal fastighetsavgift den 1 januari 2008 ersatte fastighetsskatten för bostäder (se prop. 2007/08:27, bet. 2007/08:SkU10, rskr. 2007/08:90, SFS 2007:1398). Skillnaderna beror liksom tidigare på att småhusägaren äger sin fastighet, medan bostadsrättsshavaren innehar sin lägenhet med nyttjanderätt och i övrigt äger en andel i bostadsrättsföreningen.

I det uppdrag som 2000 års ägarlägenhetsutredning hade ingick inte att lägga fram några lagförslag på skatteområdet. Chefen för Finansdepartementet tillkallade i juni 2007 en särskild utredare med uppdrag att utarbeta förslag till de kompletterande skatteregler som behövs för ägarlägenheter. En utgångspunkt för uppdraget är att det ska råda neutralitet i beskattningen mellan småhus och ägarlägenheter. Uppdraget beräknas redovisas under våren 2008.

Sannolikt ett visst tillskott till bostadsproduktionen

I Boverkets indikatorer för utvecklingen på bygg-, bostads- och kreditmarknaden från mars 2008 bedömer verket att färre bostäder i flerbostadshus kommer att påbörjas år 2008 än de två föregående åren, men att antalet åter förväntas öka år 2009. Verket bedömer också att småhusbyggandet fortsätter att öka något, men utesluter inte att det kan bli en liten minskning. Boverket räknar vidare med att byggandet av hyreslägenheter kommer att minska betydligt år 2008, medan byggandet av bostadsrätter förväntas öka. Samtidigt framhåller verket att dess prognos är mycket osäker, och att kommunala bedömningar tyder på en större ökning av byggandet än som följer av verkets prognos.

Till frågan om byggandet av bostadslägenheter kan antas öka om ägarlägenheter införs hör enligt utredningen vilka objekt som kan antas bli lönsamma och vilken tillgång som finns på arbetskraft. Utredningen har antagit att byggandet av hyreslägenheter knappast skulle minska mer påtagligt om ägarlägenheter införs. Sannolikt kommer, enligt utredningen, byggandet av ägarlägenheter att konkurrera med framför allt byggandet av småhus och bostadsrättslägenheter. Huruvida ägarlägenheter kommer att medföra en totalt sett ökad produktion av bostadslägenheter kan enligt utredningen inte förutsägas, men ett tillskott kan sannolikt förväntas. I vart fall bör rörligheten på bostadsmarknaden öka.

Bland remissvaren finns det inte någon entydig uppfattning i frågan om ägarlägenheters inverkan på bostadsproduktionen. *Sveriges Byggindustrier* har ansett att nyproduktionen helt klart skulle öka, medan *HSB:s Riksförbund* har menat att den skulle påverkas endast marginellt.

Huruvida lagregler om ägarlägenheter skulle medföra en totalt sett ökad produktion av bostadslägenheter är mot denna bakgrund svårt att förutsäga. Vi bedömer dock att ett visst tillskott av lägenheter sannolikt skulle uppkomma. Lika svårt är att bedöma vilka effekter sådana lagregler skulle få på byggandet av framför allt hyresrätter; sannolikt skulle effekterna inte bli särskilt stora. Såsom utredningen och *Umeå kommun* har framhållit skulle förekomsten av ägarlägenheter sannolikt också kunna bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden, något som i sig är positivt.

De risker som är förknippade med en mer fragmentiserad fastighetsindelning bör beaktas

Nuvarande regler innebär bl.a. att tredimensionella fastigheter får bildas enbart i vissa särskilda situationer (se 3 kap. 1 § tredje stycket och 1 a § fastighetsbildningslagen). I förarbetena till de nya reglerna anfördes bl.a. följande (prop. 2002/03:116 s. 58).

”[D]et [är] angeläget att den nya lagstiftningen inte leder till en onödigt uppsplittring av fastighetsbeståndet. En omotiverad uppdelning av vanliga fastigheter på tredimensionella fastigheter är ägnad att medföra en mera komplicerad och kostsam fastighetsförvaltning. För stat och kommun innebär det ökade kostnader för fastighetsregistrering och planläggning. Det är därför naturligt att de nya reglerna gallrar fram de situationer där avsteg från den vanliga fastighetsindelningen framstår som påkallat. Lika naturligt är att reglerna ställer upp spärren mot en obefogad uppsplittring av fungerande förvaltningsobjekt i mindre fastigheter.”

Utredningens förslag, som bl.a. innebär att ägarlägenheter ska anses som tredimensionella fastigheter av ett särskilt slag, förutsätter en utvidgning av det nuvarande systemet för tredimensionell fastighetsindelning. Det systemet är emellertid inte särskilt väl anpassat till bildandet av mindre fastigheter, i synnerhet inte så små fastigheter som enskilda bostadslägenheter.

Man kan inte bortse från att en ordning med ägarlägenheter av det slag som utredningen har föreslagit medför en risk för en ökad fragmentisering av fastighetsbeståndet med de problem detta kan föra med sig. Det går sålunda knappast att införa ägarlägenheter och samtidigt hålla fast vid ett oförändrat restriktivt synsätt i fråga om tredimensionell fastighetsindelning. Enligt vår mening är det dock möjligt att bemästra risken. Både vid sedvanlig fastighetsbildning och vid tredimensionell fastighetsbildning gäller ett antal principer som är ägnade att tillgodose intresset av ordning och överskådlighet i fastighetsindelningen, t.ex. att varje fastighet som ny- eller ombildas ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål (se 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Dessa principer bör

gälla även ägarlägenheter (se vidare avsnitt 7). Det är också möjligt att ställa upp ytterligare villkor för bildandet av ägarlägenheter, t.ex. för att undvika olämpliga fastighetsbildningar. Behovet av sådana bestämmelser diskuteras nedan (se avsnitten 8.2 f.).

Även om ett regelverk om ägarlägenheter utformas på ett ändamålsenligt sätt kan det inte uteslutas att oförutsedda svårigheter kan uppkomma. Om en ordning med ägarlägenheter införs, bör man därför noga följa tillämpningen och göra en allsidig utvärdering av reglerna när dessa har varit i kraft en tid. Vi återkommer till denna fråga i avsnitt 15.1.

Risken för negativa bostadssociala effekter (segregation, spekulation) är inte tillräcklig för ett förbud mot ägarlägenheter

Det har hävdats att en möjlighet att bilda ägarlägenheter skulle kunna leda till en ökad segregation i boendet, eftersom alla inte kommer att ha ekonomiska möjligheter att förvärva en sådan lägenhet. Några remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Stockholms län* och *Malmö kommun*, har tagit upp frågor kring detta. I den delen gör vi följande bedömning.

Visserligen kräver ett förvärv av en ägarlägenhet, på motsvarande sätt som ett förvärv av ett småhus eller en bostadsrätt, en kapitalinsats. Detta innebär dock, som utredningen och *Göteborgs kommun* har påpekat, inte någon ökad risk för segregation. Den grupp som av ekonomiska skäl är utestängda från möjligheten att köpa en bostad, t.ex. ett småhus eller en bostadsrätt, får inte sin situation försämrad av att det blir möjligt att bilda ägarlägenheter. Vare sig det införs lagstiftning om ägarlägenheter eller inte är det givetvis angeläget att vidta åtgärder som kan minska den boendesegregation som, oavsett boendeform, kan förekomma. Den frågan ligger dock utanför detta lagstiftningsärendet.

Mot införandet av ägarlägenheter har även invänts att sådana skulle köpas i avsikt att förvärvarna inte själva skulle bo i dem utan endast i kapitalplaceringssyfte. Köparna skulle, menar man, sakna intresse för själva lägenheten och frågor av gemensam betydelse för de boende.

Såsom utredningen har angett sätts ordet spekulation ofta i samband med att någon satsar ett kapital i syfte att göra en vinst, oftast en vinst som anses oskälig. Utredningen har ansett det svårt att förutse om ägarlägenheter skulle bli särskilt utsatta för spekulativ hantering i detta avseende.

Enligt vår bedömning finns det inget som talar för att ägarlägenheter skulle bli mera utsatta för spekulation än t.ex. småhus.

En spekulation som tar sikte på avkastningen av insatt kapital rör för ägarlägenheternas del den ersättning som ägaren kan ta ut om lägenheten hyrs ut och villkoren i övrigt för en sådan upplåtelse. Hur omfattande en sådan uthyrning skulle kunna bli är svårt att bedöma på förhand. En omständighet som talar emot en särskilt omfattande uthyrning är att flertalet av dem som i dag förvärvar ett småhus torde göra det för att bo i det själva. Det saknas skäl att tro att förhållandena skulle bli väsentligt annorlunda när det gäller ägarlägenheter. Oavsett om uthyrningsrätten för ägarlägenheter skulle bli oinskränkt eller inte, torde det finnas goda möjligheter att komma till rätta med eventuellt oseriösa, spekulativa inslag. Den som hyr en lägenhet är t.ex. till följd av tvingande lagstift-

ning skyddad mot oskäligen hyresvillkor såväl vad gäller hyrans storlek som i fråga om de rättigheter och skyldigheter i övrigt som följer med hyresförhållandet. Det är också möjligt för lagstiftaren att, om man så önskar, begränsa rätten att hyra ut ägarlägenheter eller att införa andra särskilda bestämmelser för sådan uthyrning. Vi återkommer till den frågan i avsnitt 12.1. Enligt vår mening är alltså risken för spekulativ hantering av ägarlägenheter liten och lagstiftningen kan under alla förhållanden utformas så att några särskilda olägenheter i detta hänseende inte uppkommer.

I sammanhanget vill vi också framhålla att en utredning nyligen har sett över de ekonomiska och juridiska förutsättningarna för privatpersoners upplåtelse av den egna bostaden. Utredningen redovisade i oktober 2007 uppdraget i betänkandet *Upplåtelse av den egna bostaden* (SOU 2007:74). Betänkandet, som bl.a. innehåller vissa förslag till ändringar i reglerna om upplåtelse i andra hand av hyreslägenheter, bereds inom Regeringskansliet (Finansdepartementet).

Sammantaget är det enligt vår bedömning svårt att motivera ett förbud mot ägarlägenheter med hänvisning till bostadssociala konsekvenser. Vi bedömer inte att risken för spekulativa inslag är större för ägarlägenheter än för småhus och bostadsrätter. Det finns möjligheter att skydda svagare parter mot oseriösa, spekulativa inslag i samband med uthyrning.

Vår samlade bedömning

Vi har i vår analys sammantaget kommit fram till att ägarlägenheter har flera fördelar. Vi vill särskilt framhålla att en ordning med sådana lägenheter skulle ge bostadsmarknaden en *större mångfald* och att den är ägnad att medföra en *ökad valfrihet* och ett visst *ökat boendeinflytande* för den som önskar och har möjlighet att förvärva en ägarlägenhet. Ägarlägenheter skulle möjligen också kunna medföra ett visst *tillskott av nyproducerade bostäder*. Särskilt om reglerna utformas så att ägarlägenheter får hyras ut utan några inskränkningar skulle *utbudet av lägenheter att hyra* troligen öka; hur stor denna ökning skulle kunna bli framstår dock som vanskligt att bedöma.

Det bör i och för sig inte förnekas att ett system med ägarlägenheter, om det utformas på ett olämpligt sätt, kan ha vissa nackdelar. Om systemet leder till en mer fragmentiserad och komplicerad fastighetsindelning ökar risken för oklarheter i fastighetsindelningen. Det finns också en viss risk för förväxling av ägarlägenheter och bostadsrätter vilket skulle kunna leda till rättsförluster för enskilda. Enligt vår bedömning är det emellertid möjligt att bemästra dessa risker genom att utforma regelverket för ägarlägenheter på ett ändamålsenligt sätt (se vidare avsnitten 6 f.).

En särskild fråga är dock om man inte redan genom ändringar i bostadsrättsinstitutet i praktiken skulle kunna uppnå de fördelar som kan åberopas för att införa ägarlägenheter. Så har t.ex. *Konsumentverket* menat att det är svårt att se att ägarlägenheter skulle tillföra så mycket jämfört med bostadsrätt. Som har framhållits ovan har ju utvecklingen gått dithän att innehavet av en bostadsrätt alltmer har kommit att närma

sig innehavet av ett traditionellt småhus. Det kan därför i förstone synas som att man genom ändringar i bostadsrättslagen skulle kunna uppnå de fördelar som är förknippade med ägarlägenheter.

Vi bedömer dock att detta inte skulle vara lämpligt. Bostadsrättsinstitutet utgår från ett kooperativt synsätt. En grundläggande tanke i bostadsrättslagen är att bostadsrättshavaren deltar i bostadsrättsföreningens angelägenheter och bor i den lägenhet som han eller hon innehar. Förändringar i bostadsrättslagen som ger den boende en mera självständig rätt att förfoga över sin lägenhet kan få till effekt att bostadsrättsinstitutet förlorar den kooperativa grund som det hittills har vilat på. Det torde också vara svårt att genom ändringar i lagstiftningen om bostadsrätt uppnå alla de fördelar som ägarlägenheter har. Detta blir tydligt om man beaktar remissutfallet över departementspromemorian Förstärkt bostadsrätt – en enklare modell av ägarlägenheter (Ds 1994:59). I den promemorian föreslogs flera ändringar i bostadsrättslagstiftningen just i syfte att göra bostadsrätten mer lik ägarlägenheter. Bland annat föreslogs att lägenhetsinnehavarna skulle ha en oinskränkt rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand. Promemorians förslag mötte stark kritik under remissbehandlingen och ledde inte till lagstiftning.

Vid den samlade avvägning som måste göras kan man inte heller bortse från att det enligt nuvarande regler går att inneha vanliga småhus endera med äganderätt eller med någon form av nyttjanderätt. En ordning där även den som vill bo i flerbostadshus ges motsvarande valmöjligheter framstår därför som mer konsekvent. Om argumentet att bostadsrättsinstitutet redan tillgodoser intresset av ägarlägenheter vore relevant borde det för övrigt inte vara tillåtet att inneha småhus med endera äganderätt eller bostadsrätt.

Vår slutsats är således att det i dag finns övertygande skäl för att införa lagregler om ägarlägenheter.

6 Grundläggande utformning

Regeringens förslag: Bestämmelserna om ägarlägenheter utformas så att enskilda lägenheter i flerbostadshus kan innehas med en *direkt* äganderätt. Lägenheterna ska utgöra tredimensionella fastigheter av särskilt slag, *ägarlägenhetsfastigheter*.

Till en ägarlägenhet ska knytas nödvändiga rättigheter till huset i övrigt och till den mark som huset står på.

Utredningens förslag: Överensstämmer i sak med regeringens förslag (se betänkandet s. 89 f. och s. 103 f.).

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Jönköpings tingsrätt* har dock avstyrkt utredningens förslag. Andra remissinstanser har haft invändningar mot delar av förslaget.

Skälen för regeringens förslag: Vi har i avsnitt 5 gjort bedömningen att det bör införas bestämmelser om ägarlägenheter i svensk rätt. Frågan blir då hur en sådan lagstiftning bör utformas.

Enligt vår mening är det viktigt att en lagstiftning om ägarlägenheter utformas så att den ger lägenhetsinnehavarna ett betydande inflytande över sitt boende. Som vi har nämnt i avsnitt 5 är det också betydelsefullt att bestämmelserna utformas så att det för den enskilde framgår att det är fråga om en annan boendeform än bostadsrätt.

Innan vi går närmare in på frågan om utformningen av de nya reglerna (se vidare nedan samt avsnitten 7 f.) bör en annan fråga beröras, nämligen den om i vilka situationer ägarlägenheter kan tänkas komma att efterfrågas. För att kunna utforma en ändamålsenlig reglering för ägarlägenheter är det naturligt att ta hänsyn till just detta.

En given sådan situation är när det hus som ägarlägenheter ska inrättas i är avsett att innehålla *enbart* sådana lägenheter och för lägenheterna gemensamma utrymmen, såsom trapphus och förrådsutrymmen. Önskemål om ägarlägenheter kan också komma att resas när ett hus är avsett att rymma både lägenheter och kommersiella lokaler. Detta kan bli aktuellt exempelvis med anledning av förtätningsprojekt i städerna, t.ex. när det är fråga om att bygga lägenheter ovanpå befintliga kontorshus.

Det är dock inte självklart att de nya reglerna bör medge att ägarlägenheter inrättas i *alla* de skilda situationer där sådana kan komma att efterfrågas. Önskemål om detta måste vägas mot andra prioriteringar, såsom intresset av ordning och överskådlighet i fastighetsindelningen.

Vi har i avsnitt 4.2 beskrivit olika utländska varianter av ägarlägenheter. Det är naturligt att studera de utländska reglerna när en reglering för svenska ägarlägenheter utformas. Samtidigt bör man komma ihåg att fastighetsrätten skiljer sig mycket åt mellan olika länder och att den lösning som väljs måste passa in i det svenska fastighetsrättsliga systemet. De utländska reglerna är därför av begränsat intresse när man överväger hur en svensk reglering om ägarlägenheter närmare bör vara utformad.

Enligt de utländska reglerna om ägarlägenheter kan, som vi har nämnt i avsnitt 4.2, ägandet av enskilda bostadslägenheter sägas vara *direkt* eller *indirekt*. Skillnaden mellan direkt och indirekt ägande är i korthet att i det senare fallet är det en juridisk person, inte de enskilda lägenhetsinnehavarna, som är ägare av det hus där lägenheterna finns; i fall av indirekt ägande tryggas rätten till enskilda lägenheter av en nyttjanderätt. Det finns olika varianter av direkt ägda lägenheter. Direkt ägande kan, något förenklat, avse endera äganderätt till en lägenhet som sådan eller en exklusiv nyttjanderätt till en enskild lägenhet knuten till en ideell andel i en samägd flerbostadsfastighet (se vidare avsnitt 4.2).

Utredningen har, med instämmande av flertalet remissinstanser, föreslagit att en svensk reglering om ägarlägenheter utformas så att de enskilda lägenheterna innehas med en direkt äganderätt och utgör tredimensionella fastigheter. Ägarlägenheter av liknande slag finns i Danmark (*ejerlejligheder*). Utredningens förslag förutsätter alltså att det blir möjligt att avskilja ett utrymme för en bostadslägenhet till en särskild fastighet.

Vi anser att det finns mycket som talar för den lösning som utredningen har föreslagit. Om rätten till lägenheten konstrueras som en direkt äganderätt, kommer utgångspunkten att vara att ägaren fritt kan disponera över egendomen och att inskränkningar i förfoganderätten kräver motiverade undantag. En direkt äganderätt ger alltså särskilt goda

förutsättningar för att den enskilde lägenhetsinnehavaren får ett starkt inflytande över sitt boende. I likhet med utredningen ser vi också flera skäl som talar för att *själva lägenheten* bör innehas med direkt äganderätt. Med en sådan lösning knyts lägenheten som sådan till den enskilde med äganderätt, något som inte är möjligt om en lösning som bygger på samäganderätt skulle väljas. Med en direkt äganderätt till lägenheten som sådan framträder också skillnaderna gentemot bostadsrätt klarare. Efter införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning finns det fastighetsrättsliga regler som kan användas för att låta enskilda bostadslägenheter utgöra självständiga fastigheter. Ägarlägenheter i form av fastighetsindelade bostadslägenheter är alltså inte i dag främmande för det svenska systemet för indelning i fastigheter. En särskild fördel med utredningens förslag är att de befintliga regler i jordabalken och andra författningar som gäller fastigheter, om inte något annat sägs, blir omedelbart tillämpliga också på ägarlägenheter. Behovet av en särskild reglering för ägarlägenheter minskar, vilket är en fördel från lagsystematisk utgångspunkt (se vidare avsnitt 8.1).

Mot denna bakgrund förordar vi, i likhet med utredningen och flertalet remissinstanser, att en svensk lagstiftning om ägarlägenheter utformas så att de enskilda lägenheterna innehas med en direkt äganderätt och utgör särskilda fastigheter. Dessa fastigheter bör utgöra ett särskilt slag av tredimensionella fastigheter, ägarlägenhetsfastigheter.

I syfte att ägarlägenheter ska kunna användas för det avsedda ändamålet anser vi vidare att det till en ägarlägenhetsfastighet bör knytas också rättigheter till byggnaden i övrigt och till den mark som huset står på. Det bör inte vara möjligt att skilja rätten till lägenheten och dessa övriga rättigheter åt. Det bör alltså inte vara möjligt att överlåta eller pantsätta *endast* rätten till själva bostadslägenheten *eller* rätten till byggnaden i övrigt *eller* rätten till marken. Detta synsätt stämmer överens med vad som allmänt sett gäller för fastigheter till vilka knyts olika slag av rättigheter, såsom en rätt att nyttja en annan fastighet i något visst hänseende. Det bör framgå av lagen att det till en ägarlägenhet ska knytas nödvändiga rättigheter. Vi behandlar detta närmare i avsnitt 9. När vi i det följande använder begreppet "ägarlägenhet" menar vi inte bara en rätt till en bostadslägenhet som sådan utan också de samlade rättigheter som har knutits till en ägarlägenhet. I vissa fall finns det ett behov av att enbart diskutera frågor om det fastighetsindelade utrymmet ("själva fastigheten"). Vi använder i de fallen begreppet *ägarlägenhetsfastighet*.

Införandet av ägarlägenheter i svensk rätt förutsätter alltså lagändringar. De lagförslag som utredningen har lämnat har godtagits av flertalet remissinstanser men har avstyrkts eller mött invändningar från andra. Vi återkommer i de följande avsnitten till hur lagregleringen enligt vår uppfattning bör utformas.

7 Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör gälla för ägarlägenheter

Regeringens bedömning: Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör tillämpas även vid nybildning eller ombildning av ägarlägenheter.

Utredningens bedömning: Överensstämmer med regeringens bedömning (se betänkandet s. 103 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot utredningens bedömning.

Skälen för regeringens förslag: Vi har i avsnitt 6 förordat att en svensk lagstiftning om ägarlägenheter utformas så att de enskilda lägenheterna innehåller med en direkt äganderätt och utgör särskilda tredimensionella fastigheter ("ägarlägenhetsfastigheter"). Vilka regler bör då gälla för bildande eller ändringar av dessa fastigheter?

I avsnitt 4.3 har vi redogjort för några olika slag av fastigheter som numera finns i svensk fastighetsrätt. Som framgår där bildas och ändras dessa olika slag av fastigheter normalt genom beslut av lantmäterimyndigheten vid en förrättning enligt reglerna i fastighetsbildningslagen. Vid sådana förrättningar handläggs olika fastighetsbildningsåtgärder, endera var för sig eller flera tillsammans. *Nybildning* av fastigheter sker genom *avstyckning*, *klyvning* eller *sammanläggning* (10–12 kap. fastighetsbildningslagen). *Ombildning* av befintliga fastigheter sker genom *fastighetsreglering* (5–8 kap. fastighetsbildningslagen). I 4 kap. fastighetsbildningslagen finns regler om förrättningsförfarandet.

Vid alla former av fastighetsbildning ska lantmäterimyndigheten ta hänsyn till och väga samman olika enskilda och allmänna intressen. De allmänna intressena kommer framför allt till uttryck i bestämmelserna i 3 kap. fastighetsbildningslagen. Enligt dessa bestämmelser gäller bl.a. att all fastighetsbildning ska ske så att varje fastighet som nybildas eller ombildas blir med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar varaktigt lämpad för sitt ändamål. Särskilt ska beaktas att fastigheten får en lämpig utformning och tillgång till behövliga vägar. Om fastigheten ska bebyggas, ska den kunna få godtagbara anordningar för vatten och avlopp. Fastighetsbildning får inte äga rum, om en fastighet, som ska nybildas eller ombildas för ett nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid. Någon fastighetsbildning får inte heller äga rum om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning (3 kap. 1 §). Avsteg får dock göras från kraven på varaktig lämplighet under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas (3 kap. 9 §).

Vidare gäller att fastighetsbildning som regel inte får ske i strid mot detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser (3 kap. 2 §). Även om det inte gäller någon detaljplan för området ska en planmässig bedömning göras; fastighetsbildning får inte ske om åtgärden skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området (3 kap. 3 §).

När reglerna om tredimensionell fastighetsindelning kom till ansågs det både naturligt och lämpligt att tillämpa sedvanliga former för fastighetsbildning även vid ny- eller ombildning av tredimensionella fastigheter (s.k. tredimensionell fastighetsbildning). Detta krävde endast mindre lagändringar. Samtidigt infördes en bestämmelse som erinrar om att tredimensionella fastigheters särskilda karaktär måste beaktas när de allmänna bestämmelserna i 3 kap. 1 § tillämpas på sådana (se 3 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen och prop. 2002/03:116 s. 48 f.).

Det är enligt vår mening naturligt att de bestämmelser som gäller för annan fastighetsbildning gäller även för sådan fastighetsbildning som avser ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Lika naturligt är att, såsom gäller för andra tredimensionella fastigheter, ägarlägenhetsfastigheters särskilda karaktär beaktas vid tillämpningen av de allmänna villkoren för fastighetsbildning i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Den bestämmelse som erinrar om detta i 3 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen bör följaktligen gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Detta kräver emellertid inte någon lagändring.

I nästa avsnitt överväger vi i vilken utsträckning ytterligare bestämmelser om fastighetsbildning är påkallade i fråga om ägarlägenheter.

8 Övriga villkor för fastighetsbildning avseende ägarlägenheter

8.1 Bestämmelserna om annan tredimensionell fastighetsbildning bör i princip gälla

<p>Regeringens bedömning: Utgångspunkten bör vara att de särskilda bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning ska gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.</p>

Utredningens bedömning: Överensstämmer i sak med regeringens bedömning (se betänkandet s. 104).

Remissinstanserna: Ingen remissinstans har tagit upp frågan särskilt.

Skälen för regeringens bedömning: Vi har ovan dels föreslagit att ägarlägenheter ska utgöra särskilda tredimensionella fastigheter (ägarlägenhetsfastigheter), dels bedömt att allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör tillämpas också på ägarlägenhetsfastigheter. För tredimensionell fastighetsbildning gäller, vid sidan av nyss nämnda allmänna bestämmelser, vissa särskilda bestämmelser. De mest centrala av dessa kompletterar de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen (se 3 kap. 1 § tredje stycket och 1 a § samma lag). Vi kommer nedan att gå in på bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning mer utförligt.

En särskild fråga är i vilken utsträckning de bestämmelser som gäller för annan tredimensionell fastighetsbildning bör gälla också vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter. Enligt vår mening är det önskvärt om en så stor rättslikhet som möjligt kan uppnås mellan ägarlägenhetsfastigheter och andra slag av tredimensionella fastigheter. Det är också

naturligt att de särskilda villkor som gäller för annan tredimensionell fastighetsbildning så långt det är möjligt gäller också för ägarlägenhetsfastigheter. Nuvarande regler innehåller dock vissa begränsningar som syftar till att förhindra tillkomsten av ägarlägenheter eller andra mindre tredimensionella fastigheter. Det är givet att dessa begränsningar inte bör gälla vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter.

I det följande går vi igenom bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning och analyserar i vilken utsträckning dessa bör tillämpas också på ägarlägenheter. Där överväger vi också behovet av kompletterande bestämmelser som tar sikte på bildandet av just ägarlägenheter. Sådana bestämmelser kan vara påkallade t.ex. för att förhindra olämpliga ägarlägenhetsbildningar.

Typiskt sett kommer ägarlägenheter att vara beroende av andra fastigheter i minst lika hög grad som andra tredimensionella fastigheter är i motsvarande situationer. Detta medför att frågor om samverkan mellan fastigheter är av mycket central betydelse när det gäller ägarlägenheter. Vi behandlar olika samverkansfrågor som införandet av ägarlägenheter aktualiserar mer utförligt i avsnitt 9.

8.2 Förhållandet mellan bildandet av ägarlägenheter och annan fastighetsbildning

Regeringens bedömning: I likhet med vad som gäller för andra tredimensionella fastigheter bör ägarlägenhetsfastigheter kunna bildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än annan fastighetsbildning för att tillgodose det avsedda ändamålet.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag (se betänkandet s. 116 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har över lag tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens bedömning. *Mäklarsamfundet* har menat att det bör vara först när *synnerliga skäl* är förhanden som en begärd tredimensionell fastighetsbildningsåtgärd inte ska kunna genomföras.

Skälen för regeringens bedömning: En grundläggande princip i fastighetsbildningslagen är att fastighetsbildning inte ska ske om det avsedda ändamålet bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning. Det är naturligt att denna princip gäller även när en fråga om att bilda ägarlägenheter aktualiseras (3 kap. 1 § andra stycket fastighetsbildningslagen). För att säkerställa detta behövs dock inte någon särskild lagreglering.

En näraliggande fråga är vad som bör gälla om ändamålet är sådant att det i och för sig bör tillgodoses genom fastighetsbildning men syftet med åtgärden lika väl skulle kunna uppnås genom användandet av traditionell fastighetsbildning eller någon annan sedvanlig lantmäteriatgärd. Denna fråga aktualiseras när t.ex. ett byggföretag avser att bygga och försälja traditionella småhus, uppförda inom fastigheter av sedvanligt slag. Bör dessa småhus, om byggherren så önskar, kunna avskiljas till att utgöra ägarlägenhetsfastigheter trots att det i det enskilda fallet inte går att

påvisa några fördelar med sådana jämfört med traditionella småhusfastigheter?

När det gäller tredimensionell fastighetsbildning finns det en särskild bestämmelse om valet mellan tredimensionell fastighetsbildning och vanlig fastighetsbildning. Enligt denna bestämmelse får tredimensionell fastighetsbildning ske endast om det *står klart* att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet (3 kap. 1 § tredje stycket fastighetsbildningslagen). Tanken med bestämmelsen är att tredimensionella fastigheter ska bildas endast i klart befogade fall och att tredimensionell fastighetsbildning regelmässigt ska vara enbart ett subsidiärt instrument i förhållande till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar m.m. (prop. 2002/03:116 s. 137). Om denna bestämmelse tillämpas på ägarlägenhetsfastigheter, kommer det inte att vara möjligt att bilda ägarlägenheter, när det inte, på objektiva grunder, går att påvisa något klart mervärde med sådan fastighetsbildning jämfört med användandet av en sedvanlig lantmäteriatgård eller en kombination av flera sådana. Bör det vara så?

Svaret på den frågan bör enligt vår mening vara ja. Syftet med förslagen i detta ärende är att skapa en möjlighet att inrätta ägarlägenheter i flerbostadshus. När lantmäterimyndigheten i framtiden prövar ansökningar om detta, torde det normalt stå klart att den sökta åtgärden inte kan tillgodoses genom sedvanlig fastighetsbildning, helt enkelt därför att det i dessa fall saknas en alternativ traditionell lantmäteriatgård som skulle fungera lika bra för att tillgodose sökandens önskemål och avsikter. Bestämmelsen i 3 kap. 1 § tredje stycket torde alltså normalt inte komma att utgöra något hinder mot bildandet av ägarlägenhetsfastigheter där sådana utgör den mest ändamålsenliga fastighetsrättsliga lösningen. Bestämmelsen bör därför tillämpas även på sådan fastighetsbildning som aktualiserar valet mellan bildande av ägarlägenheter och sedvanliga fastighetsbildningsåtgärder. Detta påkallar emellertid inte någon särskild lagstiftningsåtgärd.

Det kan här påpekas att den nu aktuella bestämmelsen har kritiserats för att vara alltför restriktivt utformad och ställa upp obefogade hinder mot annan tredimensionell fastighetsbildning. Vi avser därför att inom ramen för den pågående uppföljningen av reglerna om annan tredimensionell fastighetsindelning överväga bestämmelsens utformning.

8.3 En ägarlägenhet ska vara avsedd för bostadsändamål

Regeringens förslag: Det utrymme som ska kunna utgöra en ägarlägenhet ska vara avsett att rymma en enda bostadslägenhet.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 105).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Kungl. Tekniska Högskolan* och *Företagarnas Riksorganisation* har dock menat att ägarlägenheter även bör kunna bildas i syfte att rymma enskilda affärslokaler.

Skälen för regeringens förslag: Ett särskilt villkor för tredimensionell fastighetsbildning är att den fastighet som ska ny- eller ombildas är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan (3 kap. 1 a § första stycket 1 fastighetsbildningslagen).

Av förarbetena till bestämmelsen framgår bl.a. att uttrycket ”byggnad eller annan anläggning” avser föremål av det slag som kan utgöra fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket jordabalken (prop. 2002/03:116 s. 140). En fastighetsbildning som syftar till att skilja av ett utrymme för att bilda en ägarlägenhetsfastighet torde utan vidare falla in under bestämmelsens tillämpningsområde. Det kan därför synas som att bestämmelsen går att tillämpa lika väl på ägarlägenhetsfastigheter som på andra tredimensionella fastigheter.

Det är givet att en ägarlägenhet bör kunna rymma *en enda bostadslägenhet*. Som nyss nämnts medger den aktuella bestämmelsen utan vidare detta. Bestämmelsen lämnar dock, när det gäller ägarlägenheter, en del frågor obesvarade. En sådan fråga är om det bör vara möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter som rymmer två eller tre bostadslägenheter. Det kan synas som att en sådan möjlighet skulle kunna vara av visst värde, t.ex. skulle fastighetens ägare själv kunna bo i en av lägenheterna och samtidigt hyra ut de övriga. Enligt vår mening bör detta inte vara möjligt. Ägarlägenhetsinstitutets värde ligger framför allt i möjligheten till en nära anknytning mellan ägande och boende; det finns därför inte anledning att tillåta ägarlägenheter som från början är avsedda att bebos av annan än ägaren. I detta sammanhang finns det också skäl att göra jämförelser med bestämmelserna om bostadsrätt; en bostadsrätt kan endast avse en enda lägenhet. Intresset av att kunna bilda andra slag av tredimensionella fastigheter för bostadsändamål tillgodoses för övrigt delvis av vårt förslag om att andra slag av tredimensionella fastigheter för bostadsändamål än ägarlägenheter ska kunna bildas om fastigheten är ägnad att omfatta minst *tre* bostadslägenheter, i stället för som i dag minst fem lägenheter (se avsnitt 8.11).

En annan fråga är om ägarlägenheter bör kunna bildas för *andra ändamål* än bostadsändamål, t.ex. för att rymma en enskild affärslokal belägen på bottenvåningen i ett flerbostadshus (dvs. ”ägarlokaler”). Några remissinstanser, bl.a. *Företagarnas Riksorganisation*, har argumenterat för att en sådan möjlighet bör införas. Vi är dock för närvarande inte beredda att förorda någon lagändring i denna del. Redan de nuvarande bestämmelserna ger möjlighet att från en flerbostadsfastighet skilja av en kommersiell del till en särskild fastighet på i huvudsak det sätt som remissinstanserna har åsyftat. Av förarbetena till den nuvarande lagstiftningen framgår visserligen att den del som avskiljs bör vara av viss storlek (se prop. 2002/03:116 s. 142), något som givetvis utgör en viss begränsning. I avvaktan på att den pågående utvärderingen av bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning avslutas, bör man dock, enligt vår mening, vidhålla en restriktiv hållning vad gäller bildandet av andra mindre tredimensionella fastigheter än ägarlägenheter för bostadsändamål. Man kan inte heller bortse från risken för att begreppet ägarlägenhet skulle kunna missuppfattas om sådana skulle få bildas även för andra ändamål än bostadsändamål.

Mot denna bakgrund föreslår vi att det i lagen slås fast att det utrymme som ska kunna utgöra en ägarlägenhetsfastighet ska vara avsett att rymma *en enda bostadslägenhet*.

8.4 Nuvarande särskilda villkor för att hindra en uppsplittring av fastighetsbeståndet

Regeringens förslag: De särskilda villkor som syftar till att förhindra en långtgående uppsplittring av fastighetsbeståndet ska inte tillämpas vid ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter.

Utredningens förslag: Utredningen har inte uppmärksammat frågan.

Remissinstanserna: Ingen remissinstans har tagit upp frågan.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande regler gäller att tredimensionell fastighetsbildning får ske endast om det står klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning samt ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen (3 kap. 1 a § första stycket 3 a och b fastighetsbildningslagen). Syftet med bestämmelsen är främst att förhindra en onödig uppsplittring av befintliga fastigheter. I förarbetena till bestämmelsen sägs bl.a. följande (prop. 2002/03:116 s. 141 f.).

”Bestämmelsen, som får särskild betydelse i fråga om fastighetsbildning som innebär att en anläggning delas upp på ett flertal fastigheter, innehåller två led.

Enligt punkten a skall åtgärden vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning. Anläggningen måste alltså ha sådan karaktär att det är lämpligt att den utgör en särskild fastighet respektive delas upp på flera fastigheter.

Därutöver krävs, enligt punkten b, att åtgärden leder till en viss nyttoeffekt. Denna kan vara av två slag. Det ena fallet är när åtgärden är ’ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen’. Om en anläggning rymmer skilda verksamheter, kan de olika verksamheterna vara så olikartade att de inte lämpligen bör förvaltas gemensamt. Klarläggs det att vinster i förvaltningshänseende skulle uppnås om ansvaret för förvaltningen av anläggningen delas upp på de skilda verksamhetsutövarna, bör en motsvarande fastighetsbildning kunna medges. I normala fall torde det dock från förvaltningssynpunkt vara lämpligare att en anläggning förvaltas genom en enda fastighetsägare/hyresvärd än att förvaltningen splittras på ett flertal fastighetsägare. I sådana fall föreligger inte förutsättningar att tillämpa det nu aktuella rekvisitet. En fastighetsbildning som innebär att exempelvis ett befintligt kontorshus delas in i skilda kontorsfastigheter eller att ett befintligt flerbostadshus delas in i skilda flerbostadsfastigheter kommer därmed inte att kunna genomföras. /...../

Vidare kan tredimensionell fastighetsbildning komma i fråga när åtgärden är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av

anläggningen. Detta villkor avser sådana nybyggnads- eller tillbyggnadsprojekt där ägaren till den traditionella fastigheten inte är intresserad av att satsa på projektet, åtminstone inte utan externa intressenter. Då kan en tredimensionell fastighetsbildning vara en förutsättning för att det avsedda projektet skall bli utfört. /.../

Om fastighetsbildningen kan motiveras enbart av att den är ägnad att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, måste lantmäterimyndigheten även beakta intresset av en ändamålsenlig förvaltning. Fastighetsbildningen bör sålunda inte medges annat än om det framgår såväl att den avsedda fastigheten blir ett lämpligt förvaltningsobjekt som att förvaltningen av anläggningen i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt. Det medför att en mera långtgående uppsplittring av anläggningen på flera fastigheter knappast kan accepteras. Så bör det exempelvis inte vara möjligt att bilda särskilda fastigheter av varje våningsplan i ett planerat tiovåningshus.”

Bestämmelsen ställer alltså upp vissa spärrar mot sådana tredimensionella fastighetsbildningar som medför att vanliga byggnader splittras upp på ett flertal fastigheter. För att tillgodose de önskemål som finns i fråga om ägarlägenheter krävs det emellertid att fastighetsbildningar av det slag som bestämmelsen avser att förhindra i viss utsträckning går att genomföra. Som tidigare nämnts (se avsnitt 8.1) är det också givet att de begränsningar som medför att det inte i dag går att bilda ägarlägenheter inte kan gälla också för sådana. Någon form av undantag från bestämmelsen framstår därför som ofrånkomlig. Det mest lämpliga torde vara att ställa upp ett generellt undantag från bestämmelsen för sådan fastighetsbildning som gäller ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Detta bör komma till uttryck i lagen.

8.5 Ägarlägenheter tills vidare enbart i nyproduktion

Regeringens förslag: Ägarlägenhetsfastigheter ska tills vidare kunna bildas endast i samband med *nyproduktion*.

Med nyproduktion avses

- a) från grunden nyuppförda byggnader,
- b) tillbyggnader i form av ägarlägenheter ovanpå befintliga byggnader, och
- c) äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus.

Det ska i samtliga fall stå klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte tidigare till någon del har använts för bostadsändamål.

Utredningens förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. Utredningen har dock föreslagit att ägarlägenhet ska få bildas av ett utrymme i en byggnad endast om utrymmet tidigare är outnyttjat (se betänkandet s. 109 f.).

Remissinstanserna: Flertalet av de remissinstanser som har kommenterat utredningens förslag i denna del, bl.a. *Riksbanken*, *Sveriges*

Byggindustrier och *Fastighetsägarna Sverige*, har varit kritiska och argumenterat för att ägarlägenheter ska kunna bildas även i befintliga byggnader. *Lantmäteriverket* och *Svenska Bankföreningen* har menat att ägarlägenheter bör få bildas även i byggnader som tidigare har utnyttjats för annat ändamål än bostadsändamål. *Göteborgs kommun* har understrukit vikten av att befintliga lokaler och bostäder inte ombildas till ägarlägenheter.

Skälen för regeringens förslag: Enligt vår mening bör ägarlägenheter kunna bildas i samband med *nyproduktion*. Vanligen torde ägarlägenheter komma att efterfrågas när det hus som sådana ska inrättas i är avsett att innehålla *enbart* sådana lägenheter och för lägenheterna gemensamma utrymmen, såsom trapphus och förrådsutrymmen. Men det är också tänkbart att önskemål om ägarlägenheter kommer att resas i andra fall. Så kan bli fallet exempelvis när nya lägenheter uppförs ovanpå befintliga kontorshus. Det är naturligt att reglerna utformas så att det blir möjligt att bilda ägarlägenheter i båda de berörda situationerna.

Frågan blir då i vilken utsträckning ägarlägenheter bör kunna bildas även i äldre byggnader, t.ex. i byggnader där lägenheterna är upplåtna med hyresrätt. Utredningen har föreslagit ett generellt förbud mot inrättande av ägarlägenheter i äldre byggnader (se betänkandet s. 109 f.).

Utredningen har i denna del hänvisat bl.a. till att det i vart fall inledningsvis inte bör vara tillåtet att bilda ägarlägenheter genom ombildning av hyresrätter, kooperativa hyresrätter eller bostadsrätter. Utredningen har också konstaterat att ägarlägenheter är en i Sverige oprövad boendeform och att de meningsskiljaktigheter som finns om huruvida ägarlägenheter är en behövlig och lämplig sådan form talar för att gå försiktigt fram. Utredningen har vidare uttalat att en möjlighet att bilda ägarlägenheter i det befintliga beståndet av bostadslägenheter bör föregås av en bred översyn av reglerna om ombildning. Vid en sådan översyn bör, enligt utredningen, prövas vilka syften ombildningsreglerna bör fylla (se vidare betänkandet s. 109 f.).

Utredningens förslag om att ägarlägenheter ska få bildas endast i nyproduktion har mött kritik under remissbehandlingen. Flera remissinstanser, bl.a. *Riksbanken*, *Sveriges Byggindustrier* och *Fastighetsägarna Sverige*, har ansett att det saknas tillräckliga skäl att begränsa ägarlägenheter till nyproduktion.

Enligt vår mening kräver frågan om det bör införas en möjlighet att bilda ägarlägenheter genom ombildning av befintliga bostadslägenheter särskilda överväganden. Bland annat måste de närmare formerna för sådan ombildning utredas och ytterligare lagförslag tas fram. Vi saknar alltså tillräckligt beredningsunderlag för att nu ta ställning i frågan. I ett första steg, och i linje med utredningens förslag, bör därför ägarlägenheter kunna bildas enbart i samband med nyproduktion. Frågan om ägarlägenheter ska kunna bildas i befintliga flerbostadshus kommer att övervägas i ett senare sammanhang.

När det sedan gäller *andra* äldre byggnader än äldre flerbostadshus har vi, i likhet med bl.a. *Lantmäteriverket*, svårt att se att det finns några bärande skäl mot att ägarlägenheter inryms i t.ex. sådana äldre industri- eller kontorsbyggnader som byggs om till flerbostadshus. Vi kan inte heller se några bärande invändningar mot att ägarlägenheter inryms i sådana utrymmen i äldre bostadshus som inte är eller har varit

bostadsutrymmen, t.ex. förrådsutrymmen, och som byggs om för att rymma bostäder. Möjligen kan det hävdas att det med en sådan ordning skulle finnas en viss risk för kringgående av regelverket. Ett av flera tänkbara upplägg skulle kunna vara att oseriösa hyresvärdar på olika sätt "tömmer" hyreshus på hyresgäster i syfte att, sedan huset lagligen använts för annat ändamål än bostadsändamål, bilda ägarlägenheter i huset. Som vi återkommer till bedömer vi dock att det går att motverka problem av detta slag. Risken för kringgåenden av reglerna kan sålunda knappast tillmätas sådan vikt att bildande av ägarlägenheter inte alls bör tillåtas i de nu aktuella fallen.

Frågan blir då om risken för kringgåenden är så betydande att det *aldrig* bör vara tillåtet att bilda ägarlägenhetsfastigheter av utrymmen som *någon gång tidigare* har använts för bostadsändamål. I en del situationer torde denna risk i och för sig vara mycket liten, såsom när ett bostadsutrymme, eventuellt efter viss ombyggnad, sedan lång tid använts för annat ändamål än bostadsändamål, t.ex. som kontor. På liknande sätt torde risken för kringgåenden vara liten om en äldre bostadslägenhet har stått outnyttjad under lång tid på en ort där det sedan länge finns väsentligt fler lediga bostäder än som efterfrågas. Det kan mot denna bakgrund synas som att reglerna bör utformas så att ägarlägenhetsfastigheter i viss, om än begränsad, utsträckning får bildas av utrymmen som tidigare har använts för bostadsändamål, t.ex. om denna användning har upphört sedan minst tio år. En sådan lösning har dock flera nackdelar, bl.a. är den ägnad att medföra svåra gränsdragningsproblem. Vi anser därför att en möjlighet att bilda ägarlägenhetsfastigheter i dessa situationer tills vidare inte bör införas. Det kan dock finnas skäl att återkomma till denna fråga inom ramen för senare överväganden om ägarlägenheter ska kunna bildas i befintliga flerbostadshus.

Vi föreslår alltså att ägarlägenheter tills vidare endast ska kunna bildas i samband med nyproduktion av bostadslägenheter. Med nyproduktion menar vi då, i likhet med utredningen, från grunden helt nyuppförda byggnader oavsett om byggnaden rymmer enbart ägarlägenheter eller inte, utan t.ex. även en affärsgalleria i markplanet. Som nyproduktion bör också, enligt vår mening, räknas tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader, t.ex. nya våningsplan med ägarlägenheter ovanpå befintliga kontorshus i städerna. Med dessa olika former av nyproduktion vill vi, som nyss har nämnts, jämställa utrymmen i äldre byggnader (exempelvis kontorshus) som tidigare inte har använts för bostadsändamål men som byggs om till bostäder.

En särskild fråga är hur detta bör komma till uttryck i lagtexten. Utredningen har föreslagit en bestämmelse som positivt anger när en ägarlägenhet *får* bildas (endast om ett utrymme är *tidigare outnyttjat*). Som nyss har framgått föreslår vi dock något större möjligheter att bilda ägarlägenheter än utredningen har föreslagit. Det framstår mot den bakgrunden som mer ändamålsenligt att låta bestämmelsen avspegla de fall då någon ägarlägenhetsbildning *inte* ska vara tillåten. Vi föreslår en bestämmelse som innebär att en ägarlägenhetsfastighet inte får bildas om det utrymme som fastigheten ska omfatta tidigare till någon del har använts för bostadsändamål.

En särskild fråga är vilka krav som bör ställas på den utredning som lantmäterimyndigheten lägger till grund för bedömningen av om en

ägarlägenhetsbildning ska tillåtas i de nu aktuella fallen. Inte minst risken för kringgåenden av regelverket talar för att ett högt krav bör ställas. I några avseenden ställs det redan i dag upp särskilda krav på utredningens beskaffenhet i ärenden om tredimensionell fastighetsbildning; det uttryck som därvid används är ”står klart” (se 3 kap. 1 § tredje stycket och 1 a § första stycket 3 fastighetsbildningslagen). Det framstår som lämpligt att ställa upp motsvarande krav i detta sammanhang.

Sammanfattningsvis föreslår vi en bestämmelse som innebär att en ägarlägenhetsfastighet får bildas endast om det *står klart* att det utrymme som fastigheten ska omfatta inte tidigare till någon del har använts för bostadsändamål.

8.6 Antalet lägenheter, m.m.

Regeringens förslag: Tills vidare ska gälla att ägarlägenhetsfastigheter ska ingå i en *sammanhållen enhet* om *minst tre ägarlägenhetsfastigheter*.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 115 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte kommenterat utredningens förslag i denna del. *Umeå kommun* har ansett att förslaget är välmotiverat. *Fastighetsägarna Sverige* har avstyrkt förslaget. *Sveriges advokatsamfund* och *Mäklarsamfundet* har förordat att också enheter om två ägarlägenhetsfastigheter ska godtas.

Skälen för regeringens förslag: Vi har ovan föreslagit (se avsnitt 8.3) att det utrymme som ska kunna utgöra en ägarlägenhetsfastighet ska vara avsett att rymma en enda bostadslägenhet. Det bör dock inte vara möjligt att bilda enstaka ägarlägenhetsfastigheter. En sådan möjlighet skulle öka risken för en alltför komplex fastighetsindelning med de problem som detta kan föra med sig. Ägarlägenhetsfastigheter bör därför alltid ingå i en grupp (enhet) av flera. Därmed ökar också möjligheterna att skapa ändamålsenliga instrument för samverkan mellan angränsande fastigheter. Förutsättningarna för en god boendemiljö torde vidare öka om ägarlägenhetsfastigheterna hålls samman och inte sprids ut inom byggnader som i övrigt används på annat sätt. Behovet av att bilda enstaka ägarlägenhetsfastigheter framstår dessutom som begränsat. Förekommande önskemål om införande av ägarlägenheter torde vanligen avse en kompletterande form för boende i *flerbostadshus*, dvs. i hus som innehåller ett flertal lägenheter (jfr bet. 1998/99:BoU7).

Det sagda leder till slutsatsen att en fastighetsbildning för bildande av ägarlägenhetsfastigheter lämpligen bör, till skillnad mot vad *Fastighetsägarna Sverige* har ansett, omfatta fler än en enstaka sådan fastighet.

Utredningen har föreslagit att en ägarlägenhetsfastighet ska ingå i en *sammanhållen enhet* om *minst tre ägarlägenhetsfastigheter*. Ett par remissinstanser, bl.a. *Sveriges advokatsamfund*, har menat att det bör räcka att den sammanhållna enheten omfattar två ägarlägenhetsfastigheter. Vi delar emellertid utredningens uppfattning. Som vi återkommer till längre fram (se avsnitten 9 och 10) finns det bättre

förutsättningar för en ändamålsenlig reglering av samverkansfrågor och grannelagsrättsliga frågor om ägarlägenheterna ligger i anslutning till varandra och är fler än två. I avsnitt 9 gör vi bedömningen att den bästa lösningen i detta hänseende normalt är att ägarlägenhetsfastigheterna har del i en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en samfällighetsförening. För att en sådan förvaltningsmodell ska kunna fungera på ett bra sätt torde det bl.a. krävas att antalet medlemmar i föreningen är fler än två. Till det sagda kommer att det av utredningen föreslagna antalet överensstämmer med vad som gäller enligt bostadsrättslagen (1991:614), lagen (2002:93) om kooperativ hyresrätt och lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt om minsta antal medlemmar respektive lägenheter i en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening.

Mot denna bakgrund föreslår vi att fastighetsbildning för ny- eller ombildning av ägarlägenheter tillsvidare bara ska få ske om ägarlägenhetsfastigheterna kommer att ingå i *sammanhållna enheter* om *minst tre ägarlägenhetsfastigheter*. Det kan dock finnas skäl att återkomma till denna fråga när reglerna om ägarlägenheter har utvärderats.

En särskild fråga är i vilken utsträckning mark eller annat utrymme som ingår i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter men inte hör till någon av de enskilda fastigheterna bör knytas i rättsligt hänseende till dessa. I linje med vad utredningen har varit inne på (se betänkandet s. 235) torde det ofta vara lämpligt att ett sådant utrymme görs samfällt för berörda ägarlägenheter genom bildandet av en samfällighet enligt bestämmelserna i fastighetsbildningslagen. Någon särskild reglering om bildande av samfälligheter i dessa situationer torde dock inte behövas (se 1 kap. 1 a § andra stycket och 6 kap. fastighetsbildningslagen samt prop. 2002/03:116 s. 120 f.). Det är dock inte givet att detta skulle vara en lämplig lösning i alla situationer. Lantmäterimyndigheten bör därför ges viss möjlighet att bestämma vad som ska gälla i fråga om detta utrymme mot bakgrund av förhållandena i det enskilda fallet. Detta påkallar emellertid inte någon särskild lagregel.

8.7 Fastighetsbildning för ännu inte uppförda bostadslägenheter

Regeringens bedömning: I likhet med vad som gäller för andra ännu inte bebyggda tredimensionella fastigheter bör det under vissa begränsade förutsättningar vara möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter avsedda för planerade men ännu inte uppförda bostadslägenheter. Dessa förutsättningar bör vara desamma som för andra ännu inte bebyggda tredimensionella fastigheter, nämligen att

1. fastighetsbildningen är nödvändig för att trygga finansieringen eller uppförandet av bostadslägenheten, och
2. det kan antas att ägarlägenhetsfastigheten får användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

Vid fastighetsbildning för ännu inte uppförda bostadslägenheter bör lantmäterimyndigheten, som vid annan tredimensionell fastighets-

bildning, besluta om den tid inom vilken lägenheten ska ha uppförts. Lantmäterimyndigheten bör också kunna förlänga en sådan tidsfrist.

Utredningens bedömning: Utredningens bedömning överensstämmer delvis med regeringens bedömning (se betänkandet s. 119 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har inte särskilt berört denna fråga.

Skälen för regeringens bedömning: Vi har ovan föreslagit att ägarlägenheter tills vidare ska kunna bildas endast i samband med nyproduktion, med vilket avses bl.a. från grunden nyuppförda flerbostadshus. En särskild fråga är om det bör vara möjligt att bilda ägarlägenheter redan innan bostadslägenheten är uppförd.

När reglerna om tredimensionell fastighetsbildning utarbetades, ansågs det att en tredimensionell fastighetsindelning i viss utsträckning borde kunna genomföras också för planerade men ännu inte uppförda byggnader och andra anläggningar. För att motverka uppkomsten av bestående ”luftfastigheter” borde dock, menade regeringen, särskilda begränsande villkor ställas upp för att en sådan åtgärd ska kunna genomföras (prop. 2002/03:116 s. 60 f.).

Övervägandena utmynnade i särskilda bestämmelser om detta (se 3 kap. 1 a § andra stycket fastighetsbildningslagen). Bestämmelserna innebär att tredimensionella fastigheter, avsedda för planerade men ännu inte uppförda byggnader eller andra anläggningar, får bildas endast om fastighetsbildningen är nödvändig för att trygga finansieringen eller uppförandet av den avsedda anläggningen och det kan antas att fastigheten får användning för sitt ändamål inom en nära framtid. Vid sådan fastighetsbildning ska lantmäterimyndigheten besluta om den tid inom vilken den avsedda anläggningen ska ha uppförts. En sådan tidsfrist får förlängas, om det finns särskilda skäl (4 kap. 25 § andra stycket fastighetsbildningslagen).

Den osäkerhet som kan vara förknippad med ”förtida” bildande av ägarlägenheter beror på risken för att ännu inte bebyggda ägarlägenheter blir bestående ”luftfastigheter”. Denna risk framstår dock inte som större än för andra tredimensionella fastigheter i motsvarande situation. I likhet med vad som gäller för andra ännu inte bebyggda tredimensionella fastigheter kan en ”förtida” fastighetsbildning vara värdefull genom att den underlättar finansieringen av ett nybyggnadsprojekt eller ökar köparens inflytande över byggnationen (jfr prop. 2002/03:116 s. 61 f.). Samtidigt är det givetvis önskvärt att det inte uppkommer bestående luftfastigheter som kan försvåra framtida planläggning, fastighetsbildning eller bebyggelse. Reglerna om fastighetsbildning för ännu inte bebyggda tredimensionella fastigheter är enligt vår mening ägnade att säkerställa detta. Vi föreslår därför att dessa regler ska tillämpas också när en för en ägarlägenhetsfastighet avsedd bostadslägenhet ännu inte har uppförts. Detta kräver ingen särskild lagstiftningsåtgärd.

De risker för köparen som kan uppkomma när en ännu inte bebyggd ägarlägenhetsfastighet (luftfastighet) säljs bör bedömas och vid behov begränsas genom avtalsrättsliga regler, inte genom regler om fastighetsbildning. Vi återkommer till denna fråga i avsnitt 11.1.

Regeringens bedömning: Det som gäller för andra tredimensionella fastigheters gränser bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheters gränser.

Utredningens bedömning: Utredningen har menat att lantmäterimyndigheten i det enskilda fallet bör bestämma ägarlägenhetens gränser och därigenom gränserna mellan enskilda ägarlägenheter och annan egendom (se betänkandet s. 103 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte berört utredningens förslag i denna del. *Kungl. Tekniska Högskolan* har ansett att frågan vad som ska utgöra enskilda ägarlägenheter respektive samfällid egendom bör klarläggas. Liknande synpunkter har framförts av *Lunds tekniska högskola*.

Skälen för regeringens förslag: Enligt bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning kan, som tidigare har nämnts, byggnader och andra anläggningar i viss utsträckning delas upp på flera fastigheter. Som berörts i avsnitt 4.3 definieras en tredimensionell fastighet som *en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt* (se 1 kap 1 a § första stycket 1 jordabalken). Det saknas emellertid mer konkreta hållpunkter för tredimensionella fastigheters avgränsning mot andra fastigheter eller, i förekommande fall, mot samfällida utrymmen. I stället innebär den nuvarande ordningen att lantmäterimyndigheten bestämmer tredimensionella fastigheters gränser på det sätt som är påkallat av förhållandena i det enskilda fallet (prop. 2002/03:116 s. 69). Om utstakning och utmärkning av en fastighets gräns inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet, ska gränsen med tillräcklig noggrannhet beskrivas på förrättningskartan eller i andra förrättningshandlingar (4 kap. 27 § tredje stycket fastighetsbildningslagen).

De nuvarande bestämmelserna ger inte någon mer konkret vägledning när det gäller att bestämma omfattningen av tredimensionella fastigheter i varje enskilt fall. För att få kännedom om en sådan fastighets omfattning måste man studera de förrättningshandlingar som upprättades när fastigheten tillkom eller, i förekommande fall, ändrades. Såvitt framkommit har detta i och för sig inte medfört några problem. Det är dock inte givet att det som gäller för andra slag av tredimensionella fastigheter i detta hänseende är ändamålsenligt även för ägarlägenheter. Såsom *Kungl. Tekniska Högskolan* har varit inne på kan det återopas skäl för att man i lagen bör tydliggöra kriterierna för fastighetsgränserna just när det gäller ägarlägenheter. Ett sådant skäl är att ägarlägenheter i högre utsträckning än andra tredimensionella fastigheter kommer att innehåsa av konsumenter. En mer standardiserad utformning av ägarlägenheter är ägnad att på ett enkelt sätt identifiera enskilda lägenheters omfattning och därmed de rättigheter och skyldigheter som är knutna till innehavet av en ägarlägenhet, t.ex. det underhållsansvar ägaren av en ägarlägenhet har. Liknande tankar har förekommit tidigare. Sålunda föreslog en äldre utredning en lagreglering om vad ägarlägenheter skulle omfatta (se SOU 1982:40 s. 147 f.). Till saken hör också att bostadsrättslagen innehåller förhållandevis utförliga bestämmelser om fördelningen av underhållsansvaret för bostadsrättsföreningens hus mellan föreningen och de

enskilda bostadsrättshavarna (se 7 kap. 4 och 12 §§ bostadsrättslagen). Samtidigt går det inte att bortse från att, trots nämnda bestämmelser, innehållet i föreningens stadgar ofta behöver studeras när man ska bestämma omfattningen av en bostadsrättshavares underhållsansvar i det enskilda fallet.

Mot denna bakgrund är det enligt vår mening angeläget att ägarlägenhetsfastigheter är lätt identifierbara. Dessa fastigheter bör i möjligaste mån avgränsas på ett enhetligt sätt enligt vissa i förväg angivna kriterier. En lämplig tumregel torde därvid vara att en ägarlägenhetsfastighets omfång i princip utgörs av själva lägenhetsutrymmet och ett ytskikt som hör till detta. Det är dock tänkbart att, t.ex. beroende på lägenhetsutrymmets utformning eller andra byggnadstekniska förhållanden, gränsdragning efter andra kriterier kan vara ännu mer ändamålsenligt i ett enskilt fall. Vi ser i och för sig flera fördelar med en lagreglering som anger hur ägarlägenhetsfastigheter ska avgränsas. En sådan reglering skulle dock behöva göras förhållandevis detaljerad och riskerar därmed också att bli otyplig. Trots en utförlig reglering skulle fastighetens utbredning knappast kunna bestämmas med tillräcklig säkerhet utan att förrättningshandlingarna för den enskilda fastigheten studeras. Vinsterna med en lagreglering skulle då minska. Vi anser sammantaget att nackdelarna överväger. En mera ändamålsenlig lösning är att låta de närmare principerna för ägarlägenhetsfastigheters avgränsning mejslas fram i den praktiska tillämpningen, inte minst genom förrättningsverksamheten och utvecklingsarbete inom lantmäteriorganisationen.

Mot denna bakgrund föreslår vi att ägarlägenhetsfastigheters gränser, liksom andra tredimensionella fastigheters gränser, ska bestämmas på det sätt som är påkallat av förhållandena i det enskilda fallet. Såsom *Villaägarnas Riksförbund* har angett är det angeläget att denna gränsdragning beskrivs på ett tydligt sätt, inte minst för att förebygga framtida oklarheter och tvister. Den regel som gäller för beskrivning av fastigheters gränser när utstakning och utmärkning av dem inte lämpligen kan ske på grund av fastighetens beskaffenhet är, enligt vår mening, ägnad att säkerställa detta.

Trots det sagda kan det knappast undvikas att det i vissa fall i efterhand uppstår oklarheter om den rätta sträckningen av en ägarlägenhetsfastighets gränser. Det bör därför vid behov vara möjligt att klarlägga sträckningen av sådana fastigheters gränser. Enligt nuvarande bestämmelser kan lantmäterimyndigheten bl.a. undanröja oklarheter i fastighetsindelningen genom en särskild åtgärd, s.k. fastighetsbestämning (14 kap. 1 § fastighetsbildningslagen). Bestämmelser som anger efter vilka grunder befintliga fastighetsgränser ska bestämmas finns i jordabalken. Om det inte finns någon utmärkning på marken, har gränsen den sträckning som framgår av karta och handlingar (1 kap. 3 § jordabalken). Det är naturligt att dessa bestämmelser gäller även för ägarlägenhetsfastigheter.

Sammanfattningsvis förordar vi att det som gäller för andra tredimensionella fastigheters gränser bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheters gränser. Några särskilda lagregler om detta fordras inte.

Om den bostadslägenhet som en ägarlägenhetsfastighet är avsedd att rymma inte är uppförd när fastighetsbildningsbeslutet meddelas, kan det

när bostadslägenheten uppförs visa sig att det behöver göras smärre jämkningar av fastighetsgränserna. Enligt gällande bestämmelser kan en ändring av gränsen i dessa och andra fall åstadkommas endast genom en fastighetsregleringsåtgärd. I förarbetena till reglerna om tredimensionell fastighetsindelning övervägdes frågan om det borde införas en möjlighet att under enklare former företa smärre justeringar av tredimensionella fastigheters gränser, i vart fall när sakägarna är ense i frågan. Regeringen ansåg att frågan borde anstå till dess att det finns erfarenheter från tillämpningen av de nya bestämmelserna (prop. 2002/03:116 s. 70). Vi avser att återkomma till frågan inom ramen för det fortsatta arbetet med en uppföljning av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning.

8.9 Registrering av uppgifter om ägarlägenheter

Regeringens bedömning: Uppgifter om ägarlägenhetsfastigheter bör registreras i fastighetsregistret. Ägarlägenhetsfastigheter bör vid registrering i fastighetsregistrets allmänna del ges samma slag av registerbeteckningar som andra fastigheter.

Utredningens bedömning: Utredningen innehåller inte något motsvarande förslag (jfr dock betänkandet s. 226).

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser har inte berört frågor av detta slag.

Skälen för regeringens bedömning: I fastighetsregistret finns fastighetsanknuten information registrerad i bl.a. en allmän del och en inskrivningsdel. I likhet med vad som gäller för andra fastigheter registreras uppgifter om tredimensionella fastigheter i fastighetsregistrets olika delar. Det är naturligt att detta gäller även för ägarlägenhetsfastigheter. Så blir utan vidare fallet genom att ägarlägenhetsfastigheter blir att anse som fastigheter. Någon särskild lagregel om detta behövs alltså inte.

När en nybildad fastighet registreras i fastighetsregistrets allmänna del åsätts den en unik registerbeteckning. De regler om fastigheters registerbeteckningar som gäller för vanliga fastigheter gäller även för tredimensionella fastigheter. Det är naturligt att dessa regler gäller även för ägarlägenhetsfastigheter. Inte heller detta behöver komma till uttryck i någon särskild bestämmelse.

När reglerna om tredimensionell fastighetsbildning infördes, gjordes bedömningen att fastighetsregistret, inklusive den s.k. registerkartan, borde innehålla sådana uppgifter att tredimensionella fastigheter särskiljs från andra fastigheter och att tredimensionella fastigheters omfång framgår. Det ansågs vidare att registret borde innehålla annan information av betydelse för kreditgivare m.fl., såsom uppgifter om den eller de fastigheter som har avstått utrymme när en tredimensionell fastighet tillskapats (se prop. 2002/03:116 s. 80). Att uppgifter av detta slag registreras har säkerställts genom ändringar i förordningen (2000:308) om fastighetsregister och Lantmäteriverkets föreskrifter för registrering i fastighetsregistret.

Enligt vår mening är det naturligt att, i linje med vad som gäller för andra tredimensionella fastigheter, fastighetsregistret inklusive registerkartan innehåller sådana uppgifter att ägarlägenhetsfastigheter kan identifieras som sådana fastigheter. Lika naturligt är att det framgår i vilken utsträckning en fastighet har avstått utrymme i samband med bildandet av en ägarlägenhetsfastighet. Detta kräver dock inte någon lagändring utan kan åstadkommas genom ändringar i ovan nämnda förordning och föreskrifter.

8.10 Ägarlägenheter som inte längre tjänar sitt ändamål

Regeringens bedömning: Nuvarande regler om inlösen av tredimensionella fastigheter som inte längre tjänar sitt ändamål bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter som inte längre tjänar sitt ändamål.

Utredningens bedömning: Överensstämmer delvis med regeringens (se betänkandet s. 126 f.).

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser har inte kommenterat denna fråga.

Skälen för regeringens bedömning: Reglerna om tredimensionell fastighetsindelning bygger på tanken att en tredimensionell fastighet ska innehålla en ”kärna”, som består av en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan. Denna anläggning eller anläggningsdel ska endera vara en redan existerande sådan eller i vart fall komma att uppföras inom en nära framtid (se prop. 2002/03:116 s. 72 f.). Det kan dock knappast förhindras att tredimensionella fastigheter i vissa fall inte längre tjänar sitt ändamål, dvs. fastigheten blir ”onyttig”. Så blir typiskt sett fallet om den anläggning som utgör kärnan i fastigheten förstörs eller skadas i sådan utsträckning att den måste ersättas med en ny. På motsvarande sätt blir en tredimensionell fastighet avsedd för en planerad men ännu inte uppförd anläggning onyttig om den planerade anläggningen sedermera aldrig uppförs.

För att förhindra att tredimensionella fastigheter som inte längre tjänar sitt ändamål förblir bestående onyttiga fastigheter har det införts en särskild reglering om tvångsvis fastighetsreglering, s.k. inlösen, av sådana fastigheter (se vidare 8 kap. 5 och 6 §§ fastighetsbildningslagen samt prop. 2002/03:116 s. 71 f.). Reglerna innebär i korthet att utrymmen som bestående onyttiga tredimensionella fastigheter omfattar i sista hand kan genom fastighetsreglering överföras till en fastighet av sedvanligt slag. Det förhållandet att bestämmelserna har utformats som inlösenregler innebär bl.a. att fastighetsreglering kan genomföras i dessa situationer även om ägaren av den onyttiga fastigheten motsätter sig det. För sådan fastighetsbildning gäller samma ersättningsregler som för annan fastighetsreglering. Det innebär att ersättningen endera får bestämmas genom en tillämpning av reglerna om s.k. vinstdelning eller – om fastigheten skulle ha kunnat tas i anspråk genom expropriation eller liknande förfogande – genom en tillämpning av expropriationsrättsliga principer (se 5 kap 10 a § fastighetsbildningslagen).

De överväganden som ligger bakom reglerna om avveckling av bestående onyttiga tredimensionella fastigheter gör sig gällande i lika hög grad när det gäller ägarlägenhetsfastigheter. Reglerna framstår som ändamålsenliga även i fråga om ägarlägenhetsfastigheter. Följaktligen bör det som gäller för andra tredimensionella fastigheter som inte längre tjänar sitt ändamål gälla även för ägarlägenhetsfastigheter i motsvarande situationer. Detta kräver inte någon särskild lagregel.

En annan fråga är vad som bör gälla i fråga om ägarlägenhetsfastigheter som används för något *annat* ändamål än det avsedda. Vi behandlar den frågan i avsnitt 14.2.

8.11 Den nuvarande bestämmelsen om tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål

Regeringens förslag: Det nuvarande kravet på att en tredimensionell fastighet för bostadsändamål ska vara ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter ändras; sådan fastighetsbildning får ske om fastigheten är ägnad att omfatta minst *tre* lägenheter. Detta gäller dock inte när fastighetsbildningen avser ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter.

Utredningens förslag: Regeringens förslag saknar motsvarighet i utredningens förslag.

Remissinstanserna: Ingen remissinstans har tagit upp frågan.

Skälen för regeringens förslag: Bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning ställer upp flera begränsningar för bildandet av tredimensionella fastigheter. Bland annat får en tredimensionell fastighet avsedd för bostadsändamål bildas endast om den är ägnad att omfatta minst *fem* bostadslägenheter (3 kap. 1 a § första stycket 4 fastighetsbildningslagen). Av förarbetena till bestämmelsen framgår att den främst syftar till att förhindra bildandet av ägarlägenheter (se prop. 2002/03:116 s. 56 f.).

Vi har ovan föreslagit regler som innebär att det i framtiden blir möjligt att bilda ägarlägenheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Det kan synas som att dessa regler utan vidare medför att den nu aktuella bestämmelsen blir överflödig. De nya reglerna behandlar dock inte alla former av tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål utan enbart ny- och ombildning av ägarlägenheter. Enligt vår mening finns det alltså ett behov av särskilda regler för sådan tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål som *inte* gäller ny- eller ombildning av ägarlägenheter. Detta blir påtagligt om man beaktar intresset av att reglerna om tredimensionell fastighetsindelning inte leder till en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet. Den nuvarande bestämmelsen om tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål är enligt vår mening i huvudsak ändamålsenligt utformad. Det finns dock anledning att fråga sig om det minimiantal bostadslägenheter som bestämmelsen föreskriver, dvs. fem, bör ändras.

Frågan är föranledd av vårt förslag om regler för fastighetsbildning avseende ägarlägenheter. Enligt detta förslag ska ju en fastighetsbildning

för bildandet av ägarlägenhetsfastigheter omfatta en sammanhållen enhet om minst *tre* ägarlägenhetsfastigheter (se avsnitt 8.6). Villkoret att annan tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål ska vara ägnad att omfatta minst *fem* bostadslägenheter kan mot den bakgrunden ifrågasättas. Intresset av likformighet mellan näraliggande regler talar för att minimiantalet bostadslägenheter för annan tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål sänks till tre. Av betydelse är vidare att en sådan förändring också skulle göra det möjligt att genomföra fler potentiella bostadsbyggnadsprojekt.

Mot denna bakgrund föreslår vi att det nuvarande kravet på att en tredimensionell fastighet för bostadsändamål ska vara ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter ändras. Sådan fastighetsbildning ska få ske om fastigheten är ägnad att omfatta minst *tre* lägenheter. Detta ska dock inte gälla när fastighetsbildningen avser ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter.

9 Särskilt om samverkansfrågor

9.1 Ägarlägenheter ska tillförsäkras nödvändiga rättigheter

Regeringens bedömning: En ägarlägenhetsfastighet bör, liksom andra tredimensionella fastigheter, tillförsäkras de rättigheter som behövs för att fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

Utredningens bedömning: Överensstämmer i allt väsentligt med regeringens bedömning (se betänkandet s. 105 f.).

Remissinstanserna: Ingen remissinstans har kommenterat frågan särskilt.

Skälen för regeringens bedömning: En tredimensionell fastighet får bildas endast om fastigheten tillförsäkras sådana rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen). Syftet med bestämmelsen är att säkerställa att tredimensionella fastigheter blir lämpliga för det avsedda ändamålet (se prop. 2002/03:116 s. 65 f.).

Enligt förarbetena räcker det inte att fastigheten har eller kan antas få en rent faktisk tillgång till de anordningar som den behöver, t.ex. anläggningar för el, vatten och avlopp. Tillgången måste också vara "tillförsäkrad", dvs. rättsligt tryggad. Som regel torde den mest ändamålsenliga och betryggande lösningen vara inrättandet av en gemensamhetsanläggning eller bildandet av ett fastighetsbildningsservitut (prop. 2002/03:116 s. 66 och s. 141). En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser gemensamma behov.

Vårt förslag (se ovan) innebär att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas i form av sammanhållna enheter om tre eller flera sådana fastigheter. Bildandet av ägarlägenheter kommer därmed alltid att medföra att en byggnad delas upp på ett flertal fastigheter. Typiskt sett

kommer ägarlägenheter att vara beroende av andra fastigheter i minst lika hög utsträckning som andra tredimensionella fastigheter är i motsvarande situationer. Bestämmelsen om att tredimensionella fastigheter får bildas endast om de *tillförsäkras* de rättigheter som behövs för att de ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt bör därför gälla även för ägarlägenheter. Detta påkallar ingen särskild lagstiftningsåtgärd.

Hur behovet av samverkan med andra fastigheter bör tillgodoses behandlas i avsnitt 9.2.

9.2 Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om formerna för samverkan

Regeringens bedömning: En ägarlägenhetsfastighets behov av samverkan med andra fastigheter bör normalt tryggas genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Behovet av en sådan anläggning bör dock prövas i det enskilda fallet och några generella bestämmelser om hur behovet av samverkan ska tillgodoses bör inte införas.

Utredningens bedömning: Utredningen har inte föreslagit någon bestämmelse om detta (jfr betänkandet s. 105 f.).

Remissinstanserna: Flera remissinstanser, bl.a. *Lantmäteriverket*, har betonat vikten av att en gemensamhetsanläggning inrättas för att tillförsäkra ägarlägenheter nödvändiga rättigheter. Några, bl.a. *Stockholms tingsrätt*, har ansett att det bör framgå av lagen att bildande av gemensamhetsanläggning i dessa fall ska vara obligatoriskt.

Skälen för regeringens bedömning: Förslagen i detta ärende medför att det inom en och samma byggnadskropp kommer att kunna finnas ett flertal fastigheter, antingen enbart ägarlägenhetsfastigheter eller sådana fastigheter och fastigheter av annat slag. Vi har redan konstaterat att ägarlägenhetsfastigheter, typiskt sett, kommer att vara beroende av andra fastigheter i minst lika hög utsträckning som andra tredimensionella fastigheter är i motsvarande situationer. Lagen måste därför ge goda förutsättningar för samverkan mellan fastigheterna. Det är också angeläget att reglerna säkerställer att det går att åstadkomma en ändamålsenlig förvaltning av såväl de enskilda fastigheterna som övrig egendom.

Det bästa sättet att tillgodose behovet av samverkan torde, enligt vår bedömning, vara att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar för sådana gemensamma anordningar som ägarlägenheterna behöver för att förbli bestående rättsliga enheter och fungera som självständiga fastigheter, t.ex. tak, fasader, stomme, hissar, olika schakt samt stamledning. Det utesluter inte att det i ett enskilt fall kan vara väl så lämpligt att i stället tillgodose behovet av samverkan genom bildandet av en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen. Också fastighetsbildningsservitut kan i ett enskilt fall vara ett användbart instrument för att tillgodose vissa behov, såsom en ägarlägenhets behov av att få tillträde till en annan fastighet.

Det sagda kan i och för sig åstadkommas redan med stöd av gällande regler i fastighetsbildningslagen och anläggningslagen (1973:1149). Des-

sa lagar kan utan vidare tillämpas i fråga om samverkan mellan ägarlägenhetsfastigheter.

Några remissinstanser har ansett att det bör vara obligatoriskt att inrätta en gemensamhetsanläggning när ägarlägenheter bildas. I förarbetena till bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning uttalade regeringen att en gemensamhetsanläggning ofta, eller rentav i de flesta fall, är den bästa lösningen för att tillgodose samverkansbehovet när en anläggning delas upp mellan flera fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning, men att det inte är ändamålsenligt att i lagen precisera hur samverkan ska organiseras i enskilda fall, eftersom behoven kan vara av mycket skiftande slag. Det bedömdes därför att några särskilda regler om formerna för samverkan mellan fastigheter som bildas genom tredimensionell fastighetsbildning inte borde införas (se prop. 2002/03:116 s. 66).

Enligt vår bedömning måste behovet av en organiserad samverkan mellan skilda fastigheter antas vara särskilt stort när det gäller ägarlägenhetsfastigheter. I fråga om flertalet sådana fastigheter torde det vara helt nödvändigt att inrätta en eller flera gemensamhetsanläggningar. När ett flerbostadshus uppförs och delas in i ägarlägenhetsfastigheter bör sålunda husets yttertak, stomme och ytterväggar regelmässigt utgöra en för fastigheterna gemensam gemensamhetsanläggning. Vi är emellertid inte beredda att föreslå några generella krav på inrättande av gemensamhetsanläggningar. Behoven av samverkan är, om än mera påtagligt, av samma principiella karaktär som de som uppkommer när byggnader eller andra anläggningar delas upp mellan flera fastigheter genom annan tredimensionell fastighetsbildning. Lagen innehåller i dag inte några bestämmelser om hur behovet av samverkan ska organiseras i enskilda fall. Som har framgått ovan kan det också undantagsvis vara tillräckligt med samverkan av annat slag. I sådana fall bör lantmäterimyndigheten ha möjlighet att utforma lämpliga lösningar utifrån behoven i enskilda fall.

Mot denna bakgrund bedömer vi att det inte finns skäl att införa några särskilda regler om formerna för samverkan mellan ägarlägenhetsfastigheter eller mellan ägarlägenhetsfastigheter och andra fastigheter.

9.3 Gemensamhetsanläggningars utformning

<p>Regeringens bedömning: Det bör inte införas några särskilda bestämmelser om utformningen av en gemensamhetsanläggning som ägarlägenhetsfastigheter deltar i.</p>
--

Utredningens bedömning: Utredningen har inte förordat några bestämmelser av detta slag (jfr betänkandet s. 106 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte berört denna fråga. *Kungl. Tekniska Högskolan* har ansett bl.a. att frågan vad som ska utgöra enskilda ägarlägenheter respektive samfällid egendom bör klargöras. Liknande synpunkter har framförts av *Lunds tekniska högskola*.

Skälen för regeringens bedömning: Vi har ovan konstaterat att det i en gemensamhetsanläggning som inrättas i de nu aktuella fallen lämpligen kan ingå sådana gemensamma anordningar som ägar-

lägenheterna behöver för att förbli bestående rättsliga enheter och kunna fungera som självständiga fastigheter. En särskild fråga är i vilken utsträckning detta bör komma till uttryck i lagen.

Enligt nuvarande regler inrättas en gemensamhetsanläggning genom ett särskilt beslut av lantmäterimyndigheten (anläggningsbeslut). I ett sådant beslut anges bl.a. gemensamhetsanläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaftenhet i övrigt (24 § andra stycket 1 anläggningslagen). Däremot finns det inte några lagregler som närmare anger vad gemensamhetsanläggningar av skilda slag ska omfatta eller hur de ska beskrivas i anläggningsbeslutet. Detta får i stället bedömas med hänsyn till behoven i det enskilda fallet.

Redan nuvarande regler torde medföra att gemensamhetsanläggningars omfattning kommer att anges med tillräcklig noggrannhet i de nu aktuella fallen. Några remissinstanser, däribland *Kungl. Tekniska högskolan*, har dock varit inne på att det bör klargöras i lagen vad en gemensamhetsanläggning i dessa fall ska omfatta. Liknande tankar har förekommit tidigare. Sålunda föreslog en äldre utredning att det i en gemensamhetsanläggning som inrättas för ägarlägenheter ska ingå alla delar av byggnaden som *inte* hör till de enskilda ägarlägenheterna (SOU 1982:40 s. 148 f.). Vi ser i och för sig vissa fördelar med en sådan lagregel. Frågan är dock om den skulle vara ändamålsenlig i alla olika situationer som kan uppkomma; exempelvis kan det ibland vara ändamålsenligt att låta delar av de enskilda ägarlägenheterna ingå i en gemensamhetsanläggning som ägarlägenheterna är anslutna till. Det torde sålunda krävas en tämligen omfattande reglering för att man skulle kunna täcka in alla tänkbara situationer. Risken finns också att det trots en sådan reglering ändå inte skulle vara möjligt att förutse alla situationer.

Vi är mot denna bakgrund inte beredda att föreslå några särskilda bestämmelser om utformningen av sådana gemensamhetsanläggningar som ägarlägenheter deltar i. Hur en gemensamhetsanläggning ska vara utformad bör i stället, såsom gäller för andra gemensamhetsanläggningar, bestämmas med hänsyn till förhållandena i varje enskilt fall. Vi återkommer i författningsskomentaren till några övergripande principer som bör tillämpas i dessa fall.

Ibland kan det vara nödvändigt att ändra en gemensamhetsanläggnings omfattning, t.ex. därför att anläggningen behöver byggas ut. Nuvarande bestämmelser i anläggningslagen innebär att lantmäterimyndigheten då måste fatta ett nytt beslut och därvid tillföra gemensamhetsanläggningen ytterligare utrymme. *Kungl. Tekniska Högskolan* har menat att nuvarande bestämmelser kan leda till en alltför konservativ förvaltning i de aktuella fallen och har menat att *samfällighetsföreningen* på egen hand, dvs. utan att blanda in lantmäterimyndigheten, bör kunna fatta beslut med kvalificerad majoritet om att uppföra en ny anläggning.

Vi kan konstatera att frågan om detta slag berör inte bara sådana gemensamhetsanläggningar som ägarlägenheter deltar i utan i princip alla typer av gemensamhetsanläggningar. Det finns inte anledning att i detta sammanhang ta initiativ till en översyn av reglerna om förändring av gemensamhetsanläggningars omfattning.

9.4 Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om formerna för gemensamhetsanläggningars förvaltning

Regeringens bedömning: En gemensamhetsanläggning som tryggar en ägarlägenhetsfastighets behov av samverkan med andra liknande fastigheter bör normalt förvaltas av en samfällighetsförening. Det bör emellertid inte införas några generella bestämmelser om detta.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit en bestämmelse av innebörd att bildandet av en särskild samfällighetsförening (ägarlägenhetsförening) ska vara obligatoriskt (se betänkandet s. 124 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Stockholms tingsrätt* har dock avstyrkt förslaget om bildande av en särskild ägarlägenhetsförening.

Skälen för regeringens bedömning: Vårt förslag innebär bl.a. att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna inrättas i form av sammanhållna enheter om minst tre sådana fastigheter. Vi har ovan gjort bedömningen att den bästa lösningen för att tillförsäkra ägarlägenhetsfastigheter nödvändiga rättigheter och säkerställa en ändamålsenlig samverkan mellan olika ägarlägenheter som regel är att det inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar. Vi har dock inte funnit skäl att föreslå bestämmelser om att det alltid ska bildas en gemensamhetsanläggning.

Det sagda leder fram till frågan om formerna för förvaltningen av gemensamhetsanläggningar i de nu aktuella fallen. I förarbetena till reglerna om tredimensionell fastighetsindelning behandlade regeringen den situationen att en anläggning delas upp på flera fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Regeringen menade då att det låg nära till hands att sådana delar av anläggningen som är av gemensam betydelse för fastigheterna inrättas som en gemensamhetsanläggning och att samverkansfrågorna lämpligen kan hanteras inom ramen för en samfällighetsförening som förvaltar gemensamhetsanläggningen. Någon särskild reglering om detta föreslogs dock inte (se prop. 2002/03:116 s. 66).

I likhet med utredningen bedömer vi att den bästa lösningen för att sörja för förvaltningen av gemensamhetsanläggningar i de aktuella fallen regelmässigt är att det bildas en samfällighetsförening och att ägarna blir medlemmar i föreningen. Detsamma gäller om det i stället bildas en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (jfr avsnitt 9.2). Bildandet av samfällighetsföreningar kräver dock inte några nya bestämmelser utan kan ske enligt de befintliga reglerna i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Frågan är om det är tillfyllest med denna möjlighet eller om det bör vara obligatoriskt att bilda en samfällighetsförening för att förvalta gemensamhetsanläggningen/samfälligheten. Det finns inte några särskilda bestämmelser om hur sådana gemensamhetsanläggningar som andra tredimensionella fastigheter deltar i ska förvaltas; de kan förvaltas antingen genom delägarförvaltning eller genom en särskilt inrättad samfällighetsförening. Utredningen har till stöd för sitt förslag att bildandet av en samfällighetsförening ska vara obligatoriskt bl.a. återopat

att föreningen ska ha till uppgift att ingripa mot störningar i boendet (se betänkandet s. 124 f.).

Enligt vår mening är det i de flesta fall naturligt att gemensamhetsanläggningar som bildas för att trygga ägarlägenhetsfastigheters särskilda behov av samverkan förvaltas genom en samfällighetsförening. I synnerhet gäller det vid förvaltningen av gemensamhetsanläggningar som utgörs av yttertak, ytterväggar, stommar o.d. i sådana byggnader som är indelade i ägarlägenhetsfastigheter. Det kan emellertid förekomma situationer då särskild föreningsförvaltning inte är motiverad. Till detta kommer att vi inte heller föreslår någon sådan reglering om störningar i boendet som utredningen har föreslagit och som torde ha varit det avgörande skälet för utredningens förslag att en samfällighetsförening alltid ska inrättas (se vidare avsnitten 9.5 och 10). Vi är mot den bakgrunden inte beredda att föreslå bestämmelser om obligatorisk föreningsförvaltning av gemensamhetsanläggningar i de nu aktuella fallen.

9.5 Vad bör gälla för samfällighetsföreningar i de aktuella fallen?

Regeringens bedömning: De regler som gäller för samfällighetsföreningar som vanliga tredimensionella fastigheter ingår i, bl.a. särskilda regler om fondering m.m., bör gälla även för samfällighetsföreningar som ägarlägenheter ingår i.

Utredningens bedömning och förslag: Överensstämmer i princip med regeringens bedömning. Utredningen har dock föreslagit vissa särregler för sådana samfällighetsföreningar (ägarlägenhetsföreningar) som ägarlägenheter ingår i. Enligt utredningens förslag ska lantmäterimyndigheten i anslutning till att ägarlägenheter bildas förordna om bildandet av en särskild typ av samfällighetsförening, kallad ägarlägenhetsförening. För denna förening ska reglerna i lagen om förvaltning av samfälligheter gälla. Därutöver ska det gälla vissa särskilda regler om stadgevillkor för utseende av styrelseledamöter i föreningen och om upplösning av föreningen (se betänkandet s. 124 f. och s. 205 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har godtagit eller inte särskilt kommenterat utredningens förslag i dessa delar. *Stockholms tingsrätt* har kritiserat benämningen ägarlägenhetsförening.

Skälen för regeringens bedömning: Regler om samfällighetsföreningar, bl.a. sådana som tredimensionella fastigheter ingår i, finns i lagen om förvaltning av samfälligheter. I den lagen finns vissa regler om obligatorisk fondering och upprättande av underhållsplan för vissa samfällighetsföreningar. Reglerna gäller bl.a. vid förvaltning av gemensamhetsanläggningar som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet sådana rättigheter som behövs för att fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (19 § andra stycket 2 och tredje stycket lagen om förvaltning av samfälligheter).

Det är naturligt att dessa regler gäller även för sådana samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar som ägarlägenhetsfastigheter deltar i. Detta kräver inte någon lagstiftningsåtgärd.

Utredningen har föreslagit att en samfällighetsförening som ägarlägenheter ingår i ska benämnas *ägarlägenhetsförening*. Vi ser i och för sig vissa fördelar med förslaget. Namnet ägarlägenhetsförening riskerar dock att bli vilseledande. Ändamålet med de nu aktuella samfällighetsföreningarnas kommer, i likhet med vad som gäller för andra samfällighetsföreningar, att vara att förvalta en *samfällighet* (18 § första stycket lagen om förvaltning av samfälligheter). Begreppet ägarlägenhetsförening ger snarare intrycket att föreningens ändamål avser ägarlägenheterna som sådana. Vi är därför inte beredda att föreslå att en samfällighetsförening i de nu aktuella fallen ska benämnas ägarlägenhetsförening eller att det ordet ska ingå i föreningens firma.

Utredningen har i detta sammanhang tagit upp en särskild fråga, nämligen risken för olägenheter om ett byggföretag har dominerande inflytande över ägarlägenhetsföreningens styrelse även efter att byggnationen slutförts (se betänkandet s. 206 f.). Utredningen har, för att säkerställa att lägenhetsägarna på sikt alltid har möjlighet att få ett dominerande inflytande i ägarlägenhetsföreningen, föreslagit en särskild bestämmelse om att en ägarlägenhetsförenings stämma alltid ska kunna ändra ett stadgevillkor om att hälften eller fler av styrelseledamöterna i föreningen ska utses på något annat sätt än av stämman. Vi anser emellertid inte att skillnaderna mellan sådana samfällighetsföreningar som ägare till ägarlägenheter är medlemmar i och andra jämförbara samfällighetsföreningar är så stora att det är befogat att införa särskilda regler om stadgevillkor för utseende av styrelseledamöter i föreningar av det förstnämnda slaget. Vi är på nuvarande underlag inte heller beredda att ta initiativ till en bredare översyn av gällande regler i detta hänseende. Det kan dock finnas skäl att följa utvecklingen och ta upp frågan på nytt i samband med kommande utvärdering av reglerna om ägarlägenheter.

Utredningen har också föreslagit en bestämmelse som innebär att lägenhetsägarna inte själva ska kunna besluta om att den ägarlägenhetsförening de är medlemmar i ska upphöra att existera (se betänkandet s. 211). Några särskilda regler om möjligheterna att upplösa en samfällighetsförening i dessa fall är dock inte påkallade eftersom vi, till skillnad från utredningen, inte föreslår någon regel om att sådana föreningar ska vara obligatoriska.

10 Grannelagsrättsliga frågor

10.1 Allmänt om störningar, sanitära olägenheter, m.m.

<p>Regeringens bedömning: De regler om grannelagsrätt och miljöskydd som gäller för andra fastigheter bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.</p>

Utredningens bedömning: Överensstämmer i sak med regeringens bedömning (se betänkandet s. 183 f.)

Remissinstanserna: Remissinstanserna har i stort instämt i eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Umeå kommun* har dock framhållit att de grannelagsrättsliga frågorna bör analyseras djupare än vad utredningen har gjort.

Skälen för regeringens bedömning: Vårt förslag innebär att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas i form av sammanhållna enheter om tre eller flera sådana fastigheter. Bildandet av ägarlägenhetsfastigheter kommer därmed alltid att medföra att en byggnad delas upp på ett flertal fastigheter som i minst lika hög utsträckning som andra tredimensionella fastigheter kommer att vara beroende av andra fastigheter. Behovet av en ändamålsenlig miljö- och grannelagsrättslig reglering för ägarlägenheter är mot denna bakgrund mycket stort.

Det är viktigt att miljöhänsyn tas redan i samband med fastighetsbildning, t.ex. så att en ägarlägenhet inte bildas när den riskerar att drabbas av oacceptabla störningar från omgivningen. Frågor av detta slag kan dock beaktas redan inom ramen för nuvarande regelverk. Den allmänna lämplighetsprövningen enligt 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen ska ske utifrån ett planmässigt betraktelsesätt, varvid hänsyn ska tas till förhållandena i omgivningen och till risken för sanitära olägenheter, buller m.m. (se prop. 1969:128 s. B 1103 och 3 LU 1970:35 s. 127). Gällande fastighetsbildningsregler – liksom reglerna i plan- och bygglagen (1987:10) – ger således vissa garantier för att det inte bildas ägarlägenheter som är olämpliga på grund av risker för buller eller andra miljöstörningar.

I det enskilda fallet kommer utnyttjandet av en fastighet ändå att kunna ge upphov till störningar som inte rimligen kan godtas. Det kan vara fråga om t.ex. buller, luftföroreningar, skakningar och andra immissioner. Bestämmelserna bör självfallet vara utformade så att eventuella störningar kan motverkas oavsett om störningarna härrör från eller drabbar en ägarlägenhet.

Nuvarande ordning ger vissa möjligheter för såväl grannar som myndigheter att komma tillrätta med ett från miljösynpunkt icke önskvärt brukande av en fastighet. Här kan pekas på bl.a. bestämmelsen i 3 kap. 1 § jordabalken som slår fast den allmänna principen att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom ska ta skälig hänsyn till omgivningen. Vidare gäller, enligt 2 kap. 3 § första stycket miljöbalken, att alla som bedriver eller avser att bedriva en verksamhet eller vidta en åtgärd ska utföra de skyddsåtgärder, iaktta de begränsningar och vidta de försiktighetsmått i övrigt som behövs för att förebygga, hindra eller motverka att verksamheten eller åtgärden medför skada eller olägenhet för människors hälsa eller miljön. I vissa fall får en verksamhet över huvud taget inte komma till stånd (se 2 kap. 9 § miljöbalken). För viss miljöfarlig verksamhet gäller tillstånds- och anmälningsplikt (se 9 kap. 6 § miljöbalken). Av miljöbalken följer vidare bl.a. att bostäder ska brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur (se 9 kap. 9 § miljöbalken). En granne som drabbas av skada kan också i viss utsträckning kräva skadestånd (se 32 kap. miljöbalken). Även andra sanktioner kan tillgripas mot en störande verksamhet, såsom förbud vid vite.

Det är naturligt att de allmänna civil- och offentlighetsrättsliga regler om grannlagsrätt och miljöskydd som gäller för andra fastigheter gäller även för ägarlägenhetsfastigheter. Detta blir utan vidare följden av att ägarlägenheter utformas som fastigheter och kräver inte någon särskild lagregel.

Det kan dock ifrågasättas om nuvarande regler kommer att vara tillräckliga för att motverka *störningar mellan ägarlägenheter*. I avsnitt 10.2 överväger vi behovet av kompletterande regler om detta.

10.2 Särskilt om störningar mellan ägarlägenheter, m.m.

Regeringens förslag: I fråga om byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en ägarlägenhetsfastighet eller någon annan tredimensionellt avgränsad fastighet, ska följande gälla.

När ägaren av en del av anläggningen använder sin del, ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Ägaren ska även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför denna. Ägaren ska se till att detta fullgörs också av

1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om störningar inträffar, ska allmän domstol kunna förelägga en ansvarig ägare vid äventyr av vite att se till att störningarna upphör. En talan om detta ska kunna väckas – förutom av ägaren till en annan del i anläggningen – av en samfällighetsförening, om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som föreningen förvaltar.

Utredningens förslag: Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningens förslag gäller dock enbart störningar mellan ägarlägenheter. Utredningen har vidare föreslagit att allmän domstol ska kunna ålägga en störande lägenhetsägare och dem som hör till ägarens hushåll att flytta. Om avflyttning därefter inte sker frivilligt, ska kronofogdemyndigheten kunna avhysa lägenhetsägaren m.fl. En ansökan om åläggande att flytta ska endast kunna göras av den samfällighetsförening (ägarlägenhetsförening) som förvaltar den samfällighet som ägarlägenheten har del i. Normalt ska ett sådant åläggande förutsätta att lägenhetsägaren inte har rättat sig efter en tillsägelse från ägarlägenhetsföreningen att upphöra med störningarna samt att socialnämnden har underrättats. Vidare har utredningen föreslagit en särskild ordning om åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen mot en lägenhetsägare för det fall att det är lägenhetsägarens *hyresgäst* som stör (se betänkandet s. 190 f. och 200 f.).

Remissinstanserna: Några remissinstanser, bl.a. *Göteborgs kommun*, har varit positiva till utredningens förslag. Det stora flertalet remiss-

instanser som har uttalat sig i denna del har dock varit tveksamma eller negativa. Kritiken har främst gällt förslaget att en störande lägenhetsägare ska kunna åläggas att flytta men inte i övrigt kunna berövas rätten till sin lägenhet. Sålunda har *Hovrätten för Västra Sverige* menat att det är oklart vad förslaget innebär när det gäller en störande lägenhetsägarers möjligheter att disponera över sin lägenhet sedan avflyttning har skett. *Riksskatteverket* har ansett att förslaget om flyttningsåläggande bör kompletteras med ett förfogandeförbud som säkerställer att lägenhetsägaren inte flyttar tillbaka. Även *Kronofogdemyndigheten i Jönköping* och *Föreningen Sveriges kronofogdar* har varit inne på att förslaget bör kompletteras med ett förfogandeförbud. *Lunds tekniska högskola* har ansett att ägarlägenhetsföreningens skyldigheter i fall av störningar i boendet bör klarläggas. *Lantmäteriverket* har gett uttryck för tveksamhet och har menat att förslaget, om det genomförs, bör kompletteras med en tidsgräns för när en avflyttad ägare får flytta tillbaka. *Sveriges BostadsrättsCentrum* och *Fastighetsägarna Sverige* har motsatt sig förslaget att socialnämnden ska underrättas innan en störande lägenhetsägare får åläggas att flytta.

Skälen för regeringens förslag

Det bör införas kompletterande civilrättsliga bestämmelser om störningar

Lagstiftningen om ägarlägenheter kommer att medföra en större närhet mellan bostadsfastigheter än som hittills har varit fallet. Detta aktualiserar frågan om nuvarande regler är tillräckliga för att motverka störningar mellan ägarlägenheter, t.ex. musik på hög volym eller högljudda fester.

Som framgått ovan slår bestämmelsen i 3 kap. 1 § jordabalken fast den allmänna principen att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom ska ta skäligen hänsyn till omgivningen. Den bestämmelsen, liksom andra befintliga miljö- och grannlagsrättsliga bestämmelser, kommer att kunna användas också när det gäller störningar som härrör från eller drabbar en ägarlägenhet.

I förarbetena till bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning övervägde regeringen särskilt om det borde införas kompletterande bestämmelser för att motverka störningar i boendet. Regeringen var inte då beredd att lägga fram några sådana bestämmelser men ansåg att det fanns skäl att följa utvecklingen uppmärksamt. Vid den framtida utvärderingen av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning borde, enligt regeringen, utvärderas om befintliga regler har visat sig vara tillräckliga för att hantera störningar mellan fastigheter (prop. 2002/03:116 s. 89).

Särskilda regler gäller i fråga om störningar vid användandet av *bostadsrättslägenheter*. Dessa regler innebär bl.a. att när en bostadsrättshavare använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt iaktta allt som

fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför huset (7 kap. 9 § första stycket bostadsrättslagen).

Det är oundvikligt att användandet av ägarlägenheter i vissa fall kommer att medföra oacceptabla störningar i förhållande till andra ägarlägenheter. Hur vanliga sådana störningar kan komma att bli går inte att bedöma på förhand. Utredningen har menat att det i detta hänseende inte finns skäl att räkna med några större avvikelser från vad som gäller beträffande bostadsrättslägenheter. Även om det inte finns anledning att anta att störningar i boendet kommer att bli särskilt vanliga i de nu aktuella fallen är det angeläget att störningar kan motverkas också när dessa härrör från användandet av en ägarlägenhet.

Enligt vår bedömning förändrar inte införandet av reglerna om ägarlägenheter möjligheterna att på offentlighetsrättslig väg komma till rätta med störningar till följd av användandet av fast egendom (se bl.a. 9 kap. 9 § och 26 kap. 9 § miljöbalken). Varken utredningen eller någon remissinstans har redovisat någon annan uppfattning. Det är samtidigt naturligt att det också finns civilrättsliga regler som en lägenhetsägare kan åberopa mot en störande granne. Enligt vår bedömning är de nuvarande civilrättsliga reglerna inte tillräckliga i detta avseende.

Vi delar alltså utredningens bedömning att det bör införas kompletterande civilrättsliga bestämmelser om störningar som uppkommer i samband med nyttjandet av ägarlägenheter. Dessa bestämmelser bör, i linje med vad utredningen har föreslagit, ges i huvudsak samma materiella innehåll som de nyss nämnda bestämmelserna för bostadsrättslägenheter. De nya bestämmelserna kan antas vara av särskild betydelse just för ägarlägenhetsfastigheter men bör lämpligen gälla för alla byggnader och andra anläggningar som är uppdelade mellan flera fastigheter. En förutsättning för det bör dock vara att minst en av dessa fastigheter är en tredimensionell fastighet eller en sådan fastighet till vilken hör ett tredimensionellt fastighetsutrymme, om det är detta utrymme som har del i anläggningen (jfr 3 kap. 5 § första stycket jordabalken och prop. 2002/03:116 s. 123 f.). Det nu sagda bör framgå av lagen.

Vilken sanktion bör kunna tillgripas mot en störande fastighetsägare i de nu aktuella fallen?

Om en lägenhetsägare eller annan fastighetsägare inte frivilligt uppfyller sina förpliktelser enligt de nu föreslagna bestämmelserna, är det naturligt att den som utsätts för störningar kan vidta rättsliga åtgärder. Detta aktualiserar frågan om vilka sanktioner som bör kunna tillgripas mot en ansvarig fastighetsägare i dessa fall.

Efter att ha inventerat och diskuterat olika tänkbara alternativ (se betänkandet s. 192 f.) har utredningen stannat för att föreslå att allmän domstol ska kunna ålägga en ansvarig lägenhetsägare och medlemmarna i dennes hushåll att flytta. Om avflyttning sedan inte sker på frivillig väg, ska avhysning kunna framtvingas genom kronofogdemyndighetens försorg (se betänkandet s. 194 f. och 237). Förslaget har kritiserats av åtskilliga remissinstanser. Bland annat har man framhållit risken för att en avflyttad ägare genom olika avtalskonstruktioner kringgår reglerna

och flyttar tillbaka till lägenheten. Vi har förståelse för den kritik som har framförts och bedömer sammanfattningsvis att utredningens förslag inte bör genomföras.

En enligt vår mening lämpligare lösning är att en ansvarig ägare i dessa fall kan föreläggas av allmän domstol att vid äventyr av vite se till att störningarna upphör. Vite är en sanktion som – vid sidan av skadestånd – förekommer i andra grannelagsrättsliga situationer (se t.ex. prop. 2002/03:116 s. 99 f.; jfr även NJA 1996 s. 495). Detta kan åstadkommas redan med stöd av befintliga regler. Av hävd anses nämligen följa att en domstol alltid har möjlighet att förena en förpliktelse som inte avser betalningsskyldighet med vite (jfr a. prop. s. 100). Någon särskild vitesbestämmelse torde sålunda inte behövas.

Trots det sagda kan det knappast garanteras att nuvarande regler tillsammans med de kompletterande regler som vi föreslår i detta lagstiftningsärende kommer att vara tillräckliga för att komma till rätta med störningar i de nu aktuella fallen. Det finns därför skäl att noga följa utvecklingen och att i samband med en framtida utvärdering av reglerna om ägarlägenheter undersöka om det finns behov av ytterligare åtgärder.

Vem ska kunna åberopa bestämmelserna och mot vem?

Utredningen har föreslagit att *enbart* den samfällighetsförening (ägarlägenhetsförening) som den ansvarige ägaren är medlem i ska vara behörig att agera i fall av störningar och kunna ansöka om att ägaren ska åläggas att flytta. Som skäl för detta har utredningen anfört bl.a. att det medför en viss form av objektivitet i förfarandet och att föreningen kan komma att fungera som ett ”filter” i dessa frågor (se betänkandet s. 197 f.).

Vi delar utredningens bedömning att en samfällighetsförening bör vara berättigad att föra talan vid domstol mot en ansvarig fastighetsägare i de nu aktuella fallen. Däremot saknas det enligt vår mening tillräckliga skäl att, såsom utredningen har föreslagit, inte tillerkänna en av störningar utsatt granne talerätt. Vi vill i sammanhanget erinra om att ägaren av en vanlig fastighet normalt är berättigad att vidta rättsliga åtgärder gentemot en granne som inte uppfyller sina grannelagsrättsliga förpliktelser och vi anser inte att det finns skäl att välja en annan ordning för de nu aktuella fallen. En sådan lösning passar också bättre med den ordning vi föreslagit och som innebär att bestämmelsen inte ska omfatta endast ägarlägenheter utan även andra fall där en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter, varav minst en är en tredimensionellt avgränsad fastighet.

En särskild fråga är i vilken utsträckning de nya bestämmelserna bör kunna åberopas av eller mot *nyttjanderättshavare*. I samband med införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning infördes också vissa kompletterande grannelagsrättsliga bestämmelser om byggnadsarbete m.m. (se vidare avsnitten 10.3 f.). Dessa bestämmelser har utformats så att de kan åberopas av och mot såväl fastighetsägare som tomträttshavare (se 3 kap. 5 § andra stycket jordabalken samt prop. 2002/03:116 s. 105 f.). Vi anser mot denna bakgrund att det är naturligt

att de nu aktuella bestämmelserna får åberopas även av eller mot tomt-
rättshavare.

Vad bör då gälla i fråga om andra nyttjanderättshavare än tomt-
rättshavare, t.ex. hyresgäster? En näraliggande fråga är i vilken ut-
sträckning de nya bestämmelserna bör kunna åberopas mot ägaren av en
fastighet trots att det är någon annan än en nyttjanderättshavare som
orsakar störningarna, t.ex. en hushållsmedlem. När de nyss nämnda
grannelagsrättsliga bestämmelserna infördes gjordes bedömningen att
frågan om i vilken utsträckning bestämmelserna ska kunna tillämpas
även i fråga om andra nyttjanderättshavare än tomträttshavare borde
överlämnas till rättstillämpningen (se prop. 2002/03:116 s. 105 f.).

Utredningen har föreslagit att, om det är en lägenhetsägares hyresgäst
som stör och hyresvärden inte självmant agerar mot störningarna, *ägaren
av en grannlägenhet* ska kunna framtvinga åtgärder från hyresvärdens
sida genom att ansöka hos hyresnämnden om åtgärdsföreläggande enligt
hyreslagen mot värden (se betänkandet s. 200 f.). Det finns dock skäl att
framhålla att det i och för sig inte är en främmande tanke att låta
nyttjanderättshavaren till en fastighet bära det grannelagsrättsliga ansva-
ret för olägenheter som användandet av fastigheten orsakar en grann-
fastighet. De nu föreslagna reglerna får närmast ses som en utveckling
och precisering för vissa situationer av de grundläggande rättsprinciper
för grannelagsförhållanden som kommer till uttryck i 3 kap. 1 §
jordabalken. Redan av den bestämmelsens ordalydelse ("var och en skall
vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom...") framgår att den inte
är begränsad till rättsförhållanden mellan fastighetsägare utan att den kan
åberopas av eller mot nyttjanderättshavare, t.ex. tomträttshavare (jfr prop.
1970:20 del B 1 s. 102); i rättspraxis i anslutning till bestämmelsen har
sålunda en arrendator gjorts ansvarig när verksamhet som någon annan
med arrendatorns medgivande utfört på arrendestället orsakat skador på
en grannfastighet (se NJA 1994 s. 162). Enligt rättspraxis anses det
vidare att, när det gäller en myndighets användande av vite i enlighet
med offentligrättsliga bestämmelser om sanitära olägenheter m.m., ett
föreläggande eller förbud bör riktas mot nyttjanderättshavaren om
föreskrifterna gäller förhållandet till grannar (se MÖD 2007:7 samt R.
Lavin, Vitesföreläggandets adressat, 1975, s. 59.).

Av intresse är också att det i bostadsrättslagen finns regler om i vilken
utsträckning en bostadsrättshavare ansvarar gentemot bostadsrätts-
föreningen för störningar som andra personer orsakar. Reglerna innebär
att bostadsrättshavaren ska hålla noggrann tillsyn över att de åligganden
som han eller hon har beträffande störningar i boendet m.m. fullgörs av
vissa andra personer som har fått tillträde till lägenheten. Detta gäller den
som hör till bostadsrättshavarens hushåll eller besöker honom eller henne
som gäst, någon annan som bostadsrättshavaren har inrymt i lägenheten
eller någon som för hans eller hennes räkning utför arbete i lägenheten
(se 7 kap. 9 § första stycket och 12 § tredje stycket 2 bostadsrättslagen).
Om bostadsrättshavaren brister i sitt tillsynsansvar, kan detta leda till att
nyttjanderätten till lägenheten förverkas. Reglerna om störningar gäller
på samma sätt om lägenheten är upplåten i andra hand och det är
bostadsrättshavarens hyresgäst (eller någon hyresgästen ansvarar för)
som stör. Även i det fallet kan alltså bostadsrättshavarens rätt till
lägenheten förverkas (se 7 kap. 18 § 5 bostadsrättslagen).

Vi anser mot denna bakgrund att de nya bestämmelserna bör utformas med bestämmelserna i bostadsrättslagen som förebild. Bestämmelserna bör således kunna åberopas mot en fastighetsägare (eller tomträttshavare, se ovan) även när störningarna har orsakats av vissa kategorier av personer till vilka ägaren har lämnat tillträde till sin del av anläggningen. I linje med utredningen föreslår vi vidare att bestämmelserna ska kunna åberopas mot en fastighetsägare även när det är ägarens nyttjanderättsinnehavare eller någon som nyttjanderättshavaren har lämnat tillträde till anläggningen som stör; i sistnämnda fall bör kretsen av de personer som en nyttjanderättshavare ska ansvara för bestämmas på samma sätt som vi föreslår ska gälla beträffande fastighetsägaren. Att på detta sätt göra de nya bestämmelserna omedelbart tillämpliga när en nyttjanderättshavare eller någon som en nyttjanderättshavare ansvarar för stör framstår som mindre komplicerat än att ge en lägenhetsägare eller annan fastighetsägare möjlighet att utverka ett åtgärdsföreläggande enligt hyreslagen mot en hyresvärd som inte agerar mot en störande hyresgäst. På motsvarande vis föreslår vi att bestämmelserna ska kunna åberopas – förutom av en samfällighetsförening (se ovan) – av en fastighetsägare (eller tomträttshavare) även när det är t.ex. en nyttjanderättshavare som utsätts för störningar.

Bör det införas några särskilda regler om förfarandet i samband med åtgärder mot störningar i dessa fall?

Utredningen har föreslagit att ett åläggande att flytta i de nu aktuella fallen normalt ska förutsätta att den ansvarige ägaren har fått men inte rättat sig efter en tillsägelse från samfällighetsföreningen (ägarlägenhetsföreningen) samt att socialnämnden har underrättats (se betänkandet s. 197 f.). Förslaget har sin förebild i bostadsrättslagen där tillsägelse till den ansvarige bostadsrättshavaren samt underrättelse till socialnämnden normalt måste lämnas innan uppsägning får ske (se 7 kap. 20 § första och tredje styckena bostadsrättslagen). I sammanhanget bör påpekas att reglerna i bostadsrättslagen om underrättelse till socialnämnden har ifrågasatts och att frågan om reglerna bör upphävas är föremål för utredning (se dir. 2007:9).

Bostadsrättslagens bestämmelser om tillsägelse och underrättelse bör bl.a. ses i ljuset av att störningar i de fallen kan medföra förverkande av bostadsrättshavarens nyttjanderätt till lägenheten och att den enskilde därmed måste flytta. Som framgått ovan föreslår vi emellertid inte några motsvarande sanktionsbestämmelser vid störningar i de här aktuella fallen. De överväganden som ligger bakom bostadsrättslagens bestämmelser i dessa hänseenden saknar därför enligt vår mening relevans när det gäller ägarlägenheter. Vi är mot den bakgrunden inte beredda att förorda att utredningens förslag i denna del genomförs. Samtidigt är det dock ofta naturligt att en ansvarig ägare i dessa fall underrättas om att han eller hon måste se till att störningarna upphör och att den berättigade parten inte väcker talan vid domstol om den ansvarige när underrättelse skett vidtar behövliga åtgärder, dvs. ser till att störningarna upphör.

En särskild fråga är om det bör införas en bestämmelse som innebär att tvister som rör störningar i boendet enligt de nya bestämmelserna ska

handläggas särskilt skyndsamt. En sådan bestämmelse gäller för tvister av detta slag beträffande bostadsrätt (se 11 kap. 1 § bostadsrättslagen). Varken utredningen eller någon remissinstans har ansett att någon sådan bestämmelse är påkallad för de nu aktuella fallen. Vi har inte någon annan uppfattning.

10.3 Ordningsregler för användandet av samfällid egendom

Regeringens förslag: I fråga om byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en tredimensionellt avgränsad fastighet, ska följande gälla.

Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening ska en föreningsmedlem följa de regler som föreningen meddelar i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att detta fullgörs också av

1. personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,
2. personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller
3. personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen.

Utredningens förslag: Regeringens förslag saknar motsvarighet i utredningens förslag.

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har inte berört denna fråga. *Kungl. Tekniska Högskolan* har ansett att frågan om en samfällighetsförenings rätt att fatta beslut om ordningsregler bör lagregleras.

Skälen för regeringens förslag: De bestämmelser som vi har föreslagit i avsnitt 10.2 tar sikte på åtgärder med anledning av *redan inträffade störningar* i syfte att förhindra ytterligare störningar mellan fastigheter i vissa fall. Samtidigt är det givetvis önskvärt om bestämmelserna därutöver får en preventiv effekt så att några störningar inte alls uppkommer. I vilken utsträckning bestämmelserna kommer att få den effekten torde dock vara mycket svårt att förutsäga.

Vi har övervägt om något organ bör ges möjlighet att besluta om ordningsregler för användandet av den fasta egendomen i de aktuella fallen. Sådana ordningsregler skulle möjligen ytterligare kunna förebygga störningar. När det gäller bostadsrätt finns det – förutom de bestämmelser som har omnämnts i avsnitt 10.2 – bestämmelser som innebär att en bostadsrättsinnehavare ska rätta sig efter de särskilda ordningsregler som bostadsrättsföreningen i överensstämmelse med ortens sed meddelar (7 kap. 9 § första stycket tredje meningen bostadsrättslagen). I kommentaren till bostadsrättslagen sägs att om föreningen har lämnat särskilda ordningsföreskrifter är bostadsrättsinnehavaren i princip skyldig att rätta sig efter dessa; föreskrifterna får dock inte vara av rent godtycklig karaktär utan måste ha ett verkligt föreningsintresse och ska stå i överensstämmelse med ortens sed (H. Julius m.fl., Bostadsrättslagen – En kommentar, 2005, s. 185).

Vårt förslag går ut på att enskilda bostadslägenheter ska kunna innehas med direkt äganderätt. Det är därför naturligt att en eventuell lagregel om meddelande av ordningsregler i de nu aktuella fallen inte gäller i fråga om användandet av enskilda fastighetsindelade utrymmen inom en anläggning, såsom en ägarlägenhetsfastighet. Det bör däremot inte finnas något hinder mot att enskilda lägenhetsägare sinsemellan träffar avtal om förhållningsregler för en ägares användning av sin enskilda lägenhet. Detta torde följa av allmänna principer och behöver inte komma till uttryck i en särskild bestämmelse.

I likhet med *Kungl. Tekniska Högskolan* anser vi att en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning som betjänar ägarlägenheter bör, på liknande sätt som gäller för bostadsrättsföreningar, kunna besluta om ordningsregler i syfte att bevara sundhet, ordning och skick inom gemensamhetsanläggningen. Detsamma bör gälla när en sådan förening förvaltar en samfällighet som har bildats enligt fastighetsbildningslagen. En särskild bestämmelse om detta framstår i och för sig inte som helt nödvändig. Det anses nämligen att en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning får ställa upp vissa regler i stadgarna för nyttjandet av anläggningen, t.ex. ordningsregler för hur parkering får ske (se T. Österberg, *Samfälligheter*, 2007, s. 47 f. och C. Hemström, *Gemensamhetsanläggningar*, s. 179). Det är emellertid oklart hur vidsträckt möjligheten att meddela ordningsregler i dessa fall är. Vi anser därför att det finns skäl att i förtydligande syfte införa bestämmelser om detta (jfr SOU 1982:40 s. 156, där ett liknande förslag las fram). Sådana bestämmelser torde vara av särskilt stor betydelse när det gäller sådana byggnader som rymmer ägarlägenheter men bör lämpligen gälla även i fråga om andra byggnader eller anläggningar som är uppdelade mellan flera fastigheter. En förutsättning för det bör dock vara att minst en av dessa fastigheter är en tredimensionell fastighet eller en sådan fastighet till vilken hör ett tredimensionellt fastighetsutrymme, om det är detta utrymme som har del i anläggningen (jfr 3 kap. 5 § första stycket jordabalken). Det nu sagda bör framgå av lagen.

De nya bestämmelserna bör i övrigt utformas med den nyss nämnda bestämmelsen i bostadsrättslagen som förebild. Vi föreslår alltså en reglering som innebär att en medlem i en samfällighetsförening ska följa de regler som föreningen meddelar i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. I likhet med vad som gäller beträffande bostadsrätt bör en föreningsmedlem i dessa fall även vara skyldig att se till att också andra personer följer reglerna (jfr avsnitt 10.2). Detta bör gälla personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst, andra personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen eller personer som för medlemmens räkning utför arbete i anläggningen. En nyttjanderättshavare bör ha samma skyldigheter i detta avseende som medlemmen.

När det gäller sådana ordningsregler som bostadsrättsföreningar får meddela gäller bl.a., som nämnts ovan, att reglerna ska överensstämma med "ortens sed". Det lär dock knappast finnas någon sedvana på det aktuella området när det gäller samfällighetsföreningar. Vi förordar därför att det inte införs något motsvarande villkor i de nya bestämmelserna. Däremot måste givetvis ordningsreglerna stå i överensstämmelse

med lag eller annan författning. De får inte heller stå i strid med föreningens stadgar i övrigt. Några särskilda lagbestämmelser om detta krävs dock inte (jfr 28 § andra stycket och 53 § lagen om förvaltning av samfälligheter).

Om en föreningsmedlem inte följer de ordningsregler som föreningen ställer upp, bör det vara möjligt för föreningen att vidta rättsliga åtgärder mot medlemmen (talan om vitesföreläggande, m.m.). Detta kommer föreningen att kunna göra med stöd av allmänna principer. Några bestämmelser om detta framstår alltså inte som behövliga.

10.4 Åtgärder i samband med byggnadsarbeten

Regeringens bedömning: De grannelagsrättsliga reglerna om byggnadsarbeten som utförs på byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en tredimensionellt avgränsad fastighet, och om skadestånd orsakade av sådana arbeten bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.

Utredningens bedömning: Överensstämmer i huvudsak med regeringens bedömning (se betänkandet s. 201 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot utredningens bedömning.

Skälen för regeringens bedömning: Det är tydligt att det finns ett stort behov av grannelagsrättsliga regler avseende arbeten på byggnader som inrymmer ägarlägenheter. Särskilda hänsyn måste uppenbarligen tas t.ex. när ett sådant arbete berör bärande konstruktioner i byggnaden. En lägenhetsägare kan också ha behov av att få tillträde till en annan del av byggnaden, t.ex. en grannes ägarlägenhet, med anledning av arbete på den egna lägenheten.

I anslutning till införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning infördes vissa kompletterande regler på grannelagsrätts område. Dessa regler gäller åtgärder i samband med vissa byggnadsarbeten på byggnader och andra anläggningar som är uppdelade mellan flera tredimensionella fastigheter. De gäller också åtgärder på anläggningar som både tredimensionella fastigheter och traditionella fastigheter har del i (se 3 kap. 5–7 §§ jordabalken och 32 kap. 5 a § miljöbalken).

Bland dessa bestämmelser finns det bestämmelser om *skadeförebyggande åtgärder* i samband med byggnadsarbeten. Bestämmelserna innebär i huvudsak att den som utför eller låter utföra byggnadsarbetet normalt är skyldig att vidta och bekosta nödvändiga skyddsåtgärder. En skyddsåtgärd får dock underlåtas om den uppenbarligen skulle medföra högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga. Uppkommer skada, ska den ersättas enligt bestämmelserna i 32 kap. miljöbalken. Skyddsåtgärder får i vissa fall vidtas på någon annans anläggningsdel. I så fall ska skada och intrång normalt ersättas. Den som ska utföra byggnadsarbetet kan i viss utsträckning kräva att skyddsåtgärderna ska bekostas av grannen. Detta förutsätter dock att den skaderisk som gör särskilda skyddsåtgärder nödvändiga beror på att grannens del av anläggningen är vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen. Ytter-

ligare en förutsättning är att byggnadsarbetet varken är särskilt ingripande eller av annan anledning medför särskild risk. I miljöbalken finns särskilda skadeståndsbestämmelser som avser skador som orsakas inom ramen för byggnadsarbete i de aktuella fallen. Bestämmelserna medför bl.a. att det gäller ett visst, om än begränsat, strikt skadeståndsansvar i dessa fall (se vidare 3 kap. 5 och 6 §§ jordabalken, 32 kap. 5 a § miljöbalken samt prop. 2002/03:116 s. 91 f., s. 123 f. och s. 135).

Det finns också bestämmelser om rätt för ägaren av en del av en anläggning som är uppdelad mellan flera tredimensionella fastigheter att få tillträde till andra delar för utförande av byggnadsarbete på sin del av anläggningen (se 3 kap. 5 och 7 §§ jordabalken). Denna tillträdesrätt förutsätter bl.a. att behovet av tillträde klart överväger den skada och olägenhet som tillträdet kan antas medföra. Skada och intrång till följd av tillträdet ska ersättas. Av förarbetena till bestämmelserna framgår bl.a. att begreppet ”byggnadsarbete” är avsett att innefatta också sådana åtgärder som omedelbart föregår och åtföljer det egentliga byggnadsarbetet men inte planerings- eller projekteringsarbeten med anledning av ett framtida byggnadsarbete. För tillträdesrätt i sådana fall krävs, enligt förarbetena, endera att lantmäterimyndigheten har reglerat frågan vid förrättningen eller att de berörda fastighetsägarna träffar en överenskommelse (se vidare 3 kap. 5 och 7 §§ jordabalken samt prop. 2002/03:116 s. 93 f., 123 f. och 127 f.).

De nu behandlade bestämmelserna framstår som ändamålsenliga även för ägarlägenheter. Det är således naturligt att reglerna gäller även för dessa. Detta blir utan vidare följderna av att ägarlägenhetsfastigheter blir att anse som tredimensionella fastigheter och att de, enligt vad vi föreslår, ska bildas i form av sammanhållna enheter om tre eller flera sådana fastigheter. Någon ytterligare bestämmelser om detta behövs alltså inte.

10.5 Åtgärder mot vanvård av ägarlägenheter

Regeringens bedömning: De grannelagsrättsliga reglerna om åtgärdande av brister på byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en tredimensionellt avgränsad fastighet, bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.

Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om förmånsrätt i en ägarlägenhetsfastighet för kostnader som ägaren av en annan sådan fastighet har haft för vissa slag av skadeförebyggande åtgärder.

Utredningens bedömning och förslag: Överensstämmer i huvudsak med regeringens bedömning. Utredningen har även föreslagit en bestämmelse om förmånsrätt för kostnader för vissa slag av skadeförebyggande åtgärder (se betänkandet s. 185 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot utredningens bedömning och förslag.

Skälen för regeringens bedömning: Om fastigheter vanvårdas, kan det leda till skilda slag av olägenheter för hyresgäster, grannar m.fl. Det är därför viktigt att det finns förutsättningar för ett ändamålsenligt

underhåll av fastigheter. Lika viktigt är att vanvård kan motverkas och att den som drabbas av skada till följd av vanvård kan få ersättning. Särskilt angeläget är detta naturligtvis när det gäller ägarlägenhetsfastigheter. Sådana fastigheter torde, såsom nämnts ovan, som regel bli särskilt beroende av kringliggande fastigheter.

I förarbetena till reglerna om tredimensionell fastighetsindelning gjorde regeringen en kartläggning och analys av olika offentligrättsliga instrument för att motverka vanskötsel av fastigheter. Analysen ledde fram till slutsatsen att införandet av tredimensionell fastighetsindelning inte förändrade förutsättningarna för att på offentligrättslig väg komma till rätta med vanskötsel, t.ex. genom föreläggande enligt plan- och bygglagens bestämmelser om åtgärder mot vanvård (se prop. 2002/03:116 s. 96 f.).

Gällande offentligrättsliga bestämmelser om vanvård kommer att kunna tillämpas också om vanvården gäller en ägarlägenhet. Införandet av lagregler om ägarlägenheter förändrar därför inte förutsättningarna för att på offentligrättslig väg komma till rätta med vanskötsel av fast egendom. Några ytterligare offentligrättsliga bestämmelser framstår inte som nödvändiga.

I de nyss nämnda förarbetena gjorde regeringen också en genomgång av olika civilrättsliga sanktioner mot vanvård av fastigheter (a prop. s. 97). Regeringen ansåg att det fanns anledning att införa särskilda grannelagsrättsliga bestämmelser för att motverka vanvård av tredimensionella fastigheter. De bestämmelser som infördes – och som gäller byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en tredimensionellt avgränsad fastighet – innebär följande. Om en del av anläggningen är så vårdslöst uppförd eller bristfälligt underhållen att det finns risk för en inte obetydlig skada på en annan del av anläggningen, ska ägaren av den bristfälliga anläggningsdelen åtgärda bristen. Ägaren av den del av anläggningen som löper risk att skadas har rätt till skälig ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja risken för skada. I brådskande situationer kan domstol interimistiskt förplikta ägaren av den bristfälliga delen av anläggningen att företa de åtgärder som är nödvändiga för att undvika skador (3 kap. 5 och 8–10 §§ jordabalken).

Det är naturligt att dessa bestämmelser om åtgärder mot vanvårdade tredimensionella fastigheter gäller även för ägarlägenhetsfastigheter. Detta följer utan vidare av att ägarlägenhetsfastigheter blir att anse som tredimensionella fastigheter och att de, enligt vad vi föreslår, ska bildas i form av sammanhållna enheter om tre eller flera sådana fastigheter. Någon särskild lagregel om detta behövs alltså inte.

Utredningen har föreslagit att en lägenhetsägares fordran på ersättning för kostnader som har uppkommit för att undanröja risken för skada ska vara förenad med förmånsrätt. Regeringen avstyrkte ett motsvarande förslag i samband med införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. De skäl som regeringen åberopade för detta var följande (se prop. 2002/03:116 s. 103).

”En fordran av detta slag har skadeståndsrättslig natur. Skadeståndsfordringar brukar inte anses motivera förmånsrätt, inte heller om skadan har uppstått utanför ett kontraktförhållande. Det

finns knappast skäl att i förmånsrättshänseende behandla de aktuella fordringarna på annat sätt än andra skadeståndsfordringar. Mot en förmånsrätt av detta slag talar också att den – till skillnad från andra legala förmånsrätter i fast egendom – inte skulle synliggöras för tredje man genom inskrivning eller annan publicering. Förmånsrätten skulle därmed utgöra ett osäkerhetsmoment vid pantsättning och omsättning av fastigheten.”

Vi gör ingen annan bedömning i detta hänseende än den som gjordes i anslutning till införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. Vi är alltså inte beredda att föreslå några särskilda regler om förmånsrätt för de nu aktuella fallen.

11 Överlåtelse och pantsättning av ägarlägenheter

11.1 Allmänna regler om överlåtelse och pantsättning av fast egendom bör gälla också för ägarlägenheter

<p>Regeringens bedömning: De regler som gäller för överlåtelse, tvångsförfoganden och pantsättning av annan fast egendom bör gälla även för motsvarande åtgärder beträffande ägarlägenheter.</p>

Utredningens bedömning: Överensstämmer i sak med regeringens bedömning (se betänkandet s. 135 f., 153 f. och 162 f.).

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot utredningens bedömning. *Lunds tekniska högskola* har förordat en ordning där ett förrättningsbeslut i anslutning till bildandet av ägarlägenheter ger en samfällighetsförening (ägarlägenhetsförening) möjlighet att pröva lägenhetsöverlåtelser i syfte att förhindra att olämpliga personer blir lägenhetsägare och medlemmar i föreningen (“insällningsklausul”).

Mäklarsamfundet har ansett att det inte bör vara tillåtet att till en konsument överlåta en ägarlägenhet med mindre än att fastighetsbildning har skett.

Skälen för regeringens bedömning

De regler som gäller för överlåtelse, tvångsförfoganden och pantsättning av andra fastigheter bör gälla även för ägarlägenheter

Med de lagregler som föreslås i detta lagstiftningsärende blir det möjligt att bilda ett nytt slag av fastigheter. Dessa fastigheter kommer, likt annan fast egendom, att innehas av fastighetens ägare med äganderätt. Det är naturligt att ägarlägenhetsfastigheter, i likhet med vad som gäller beträffande andra fastigheter, kan överlåtas av fastighetens ägare till en ny ägare. Lika naturligt är det att ägarlägenhetsfastigheter, likt andra fastigheter, i viss utsträckning ska kunna tas i anspråk genom expropriation eller andra fastighetsrättsliga tvångsförfoganden. Vilka

regler bör då gälla i fråga om dessa olika former av förfoganden över ägarlägenhetsfastigheter?

När det gäller överlåtelse av tredimensionella fastigheter gäller samma regler som för andra fastigheter. Motsvarande gäller i fråga om expropriativa åtgärder som berör tredimensionella fastigheter (se prop. 2002/03:116 s. 84 f.; jfr även prop. 2004/05:169 s. 37 f.). Det innebär bl.a. att vid en försäljning av en tredimensionell fastighet måste vissa lagstadgade formkrav vara uppfyllda för att försäljningen ska vara gällande (se 4 kap. jordabalken). När en överlåtelse av en tredimensionell fastighet har skett, gäller samma regler som för andra fastigheter i fråga om inskrivning av den nye ägarens förvärv (lagfart). Likaså gäller samma bestämmelser beträffande en fastighetsägares möjlighet att ta ut inteckningar i och sedan belåna fastigheten.

I likhet med utredningen och remissinstanserna anser vi att det är naturligt att allmänna fastighetsrättsliga regler om överlåtelse, tvångsförfoganden och pantsättning gäller även i fråga om ägarlägenhetsfastigheter. För detta krävs inga lagändringar. I sammanhanget bör också framhållas att jordabalkens regler om fel och påföljder vid fel är tvingande till konsumentens förmån när en näringsidkare har sålt en fastighet till en konsument huvudsakligen för enskilt ändamål (4 kap. 19 d § jordabalken). Motsvarande bör gälla när en näringsidkare säljer en ägarlägenhet till en konsument. Någon särskild lagregel om detta behövs dock inte.

Det anförda aktualiserar frågan om det finns skäl att införa några kompletterande bestämmelser som tar sikte på överlåtelse av ägarlägenheter. Det kan t.ex. handla om bestämmelser som innebär att en lägenhetsägares rätt att överlåta sin fastighet begränsas. Nuvarande regler innebär att den som äger en fastighet, normalt sett, kan överlåta fastigheten till den han eller hon önskar. Förutsatt att några särbestämmelser inte införs på detta område när det gäller ägarlägenheter kommer en lägenhetsägare, på motsvarande sätt som andra fastighetsägare normalt kan göra, att kunna överlåta sin fastighet fritt. Är då detta lämpligt?

Som vi har framhållit i avsnitt 5 är det visserligen inte utan vidare givet att rätten att överlåta ägarlägenheter ska vara oinskränkt. Såsom utredningen har angett finns det emellertid flera skäl som med styrka talar för att ägarlägenhetsfastigheter bör vara fritt överlåtbara i samma utsträckning som andra fastigheter. Ett skäl är ägarlägenheter, enligt vårt förslag, kommer att innehas med en direkt äganderätt jämförbar med annan äganderätt till fast egendom och att inskränkningar i den rådighet som normalt är förknippad med äganderätt till fast egendom kan medföra att innebörden av den rätt som är förknippad med innehavet av en ägarlägenhet blir otydlig. Som utredningen har framhållit kan inskränkningar i detta hänseende också inverka negativt på ägarlägenhetens värde som kreditobjekt. Vidare har vi tidigare framhållit betydelsen av rättslikhet mellan ägarlägenhetsfastigheter och andra slag av tredimensionella fastigheter (se avsnitt 8.1).

Det finns i detta sammanhang skäl att uppmärksamma de regler som gäller beträffande överlåtelse av *bostadsrättslägenheter*. Rätten för en bostadsrättsshavare att förfoga över lägenheten är i flera avseenden begränsad. För att en överlåtelse av en bostadsrätt ska vara giltig måste förvärvaren normalt beviljas medlemskap i bostadsrättsföreningen (se

6 kap. 5 § bostadsrättslagen); den som har vägrats medlemskap kan dock som regel få sin sak prövad i hyresnämnden (se 2 kap. 10 § samma lag). Begränsningarna i en bostadsrättshavares rätt att förfoga över sin lägenhet bör ses mot bakgrund av att bostadsrätt till sin karaktär är en nyttjanderätt till fast egendom som vilar på kooperativ grund.

Utredningen har analyserat om det finns skäl att införa några *civilrättsliga* begränsningar i rätten att överlåta ägarlägenheter. Utredningen har diskuterat en ordning som innebär att den samfällighetsförening i vilken ägarlägenheternas ägare är medlemmar i stadgarna får begränsa medlemmarnas rätt att överlåta sina fastigheter, exempelvis så att föreningen måste godkänna en överlåtelse i enlighet med vissa sakligt grundade kriterier för att den ska vara giltig (se vidare betänkandet s. 164 f.). Enligt utredningen är ett skäl för en sådan begränsning den större närhet mellan grannar som ett boende i ägarlägenheter innebär jämfört med traditionellt villaboende; de kvarboende har i de förstnämnda fallen typiskt sett ett större intresse än i andra situationer av att få en ny granne som inte stör. *Lunds tekniska högskola* har fört ett liknande resonemang. Som skäl mot en begränsning av överlåtbarheten har utredningen framhållit bl.a. att en begränsning av detta slag förutsätter en komplicerad reglering som riskerar att föranleda missförstånd och oklarheter i en överlåtelssituation.

Såsom utredningen har framhållit handlar det ytterst om vems äganderätt man anser bör prioriteras, den överlåtandes eller de kvarboendes. Utredningen har stannat för att inte föreslå några särskilda bestämmelser för överlåtelse av ägarlägenheter. Vi, liksom det stora flertalet remissinstanser, har inte någon annan uppfattning. Det finns dock skäl att noga följa utvecklingen. I samband med en framtida utvärdering av reglerna om ägarlägenheter kan det finnas skäl att särskilt uppmärksamma behovet och lämpligheten av kompletterande regler om överlåtelse av ägarlägenheter.

Särskilt om överlåtelse av s.k. luftfastigheter

En särskild fråga är vad som bör gälla i fråga om överlåtelse av *ännu inte bebyggda ägarlägenhetsfastigheter* (s.k. luftfastigheter). I avsnitt 8.7 har vi föreslagit att det under vissa, om än begränsade, förutsättningar ska vara möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter avsedda för planerade men ännu inte uppförda bostadslägenheter. I det sammanhanget uttalade vi att de risker för köparen som kan uppkomma när en ännu inte bebyggd ägarlägenhetsfastighet (luftfastighet) säljs bör bedömas och vid behov begränsas genom avtalsrättsliga regler, inte genom regler om fastighetsbildning.

Enligt vår bedömning är skillnaderna mellan ännu inte bebyggda ägarlägenhetsfastigheter och andra ännu inte bebyggda tredimensionella fastigheter knappast så stora att det kan anses befogat med särregler som särskilt begränsar möjligheten att överlåta fastigheter av det förstnämnda slaget. Detta blir tydligt om man beaktar att en möjlighet till "förtida" fastighetsbildning avseende ännu inte bebyggda ägarlägenhetsfastigheter kan, i likhet med motsvarande åtgärd beträffande andra tredimensionella fastigheter, motiveras med att en sådan kan vara värdefull för en köparens

möjlighet att finansiera ett planerat byggprojekt. Som utredningen och *Konkurrensverket* har framhållit torde det också vara så att en ordning där inte bara redan bebyggda ägarlägenheter får överlåtas underlättar för mindre byggföretag att uppföra sådana hus som rymmer ägarlägenheter. Ännu inte bebyggda ägarlägenheter har nämligen, i likhet med andra obebyggda fastigheter avsedda att bebyggas, ett visst värde, avhängigt av den byggrätt som är knuten till fastigheten, och detta värde ökar i takt med att byggnaden eller anläggningen uppförs. Ägarlägenheter bör alltså i dessa fall kunna belånas och därmed utgöra säkerhet för lägenhetsköparens finansiering i samband med uppförandet av det hus som ägarlägenheterna inryms i.

Som utredningen och *Jönköpings tingsrätt* har varit inne på ligger det också ett värde i att en lägenhetsköpare får ett inflytande över bostadslägenhetens utformning. En möjlighet att förvärva ägarlägenheten före byggnation är ägnad att förbättra förutsättningarna för ett sådant inflytande.

En möjlighet till överlåtelse av ännu inte bebyggda ägarlägenheter torde sålunda normalt sett vara förknippad med flera fördelar. Dessa fördelar torde dock inte kunna utnyttjas till fullo om ”luftfastigheter” inte skulle få överlåtas. Vi bedömer att de fördelar som är förknippade med en möjlighet till överlåtelse av luftfastigheter överväger nackdelarna. Någon bestämmelse som begränsar en fastighetsägares rätt att överlåta en ännu inte bebyggd ägarlägenhetsfastighet bör alltså inte införas. Samtidigt är det, med tanke på att förvärvaren i dessa fall kan vara en konsument, viktigt att det finns instrument som minskar risken för att byggnationen inte blir av. Frågor av detta slag överväger vi närmare i avsnitt 11.2.

En näraliggande fråga är om det bör vara möjligt att överlåta ett tredimensionellt avgränsat utrymme, avsett att brytas ut till en ägarlägenhetsfastighet, redan innan utrymmet har varit föremål för fastighetsbildning och någon mot utrymmet svarande fastighet därmed inte existerar. *Mäklarsamfundet* har menat att det inte bör vara tillåtet att till en konsument överlåta en ägarlägenhet med mindre att fastighetsbildning har skett.

En fastighetsägare får i dag överlåta ett visst område av sin fastighet trots att någon fastighetsbildning avseende den överlåtna fastighetsdelen ännu inte har ägt rum. En sådan överlåtelse är dock inte utan vidare bestående. Av 4 kap. 7 § jordabalken följer sålunda att ett köp av ett visst område av en fastighet är giltigt endast om fastighetsbildning sker i enlighet med förvärvet efter en ansökan som måste ha gjorts senast sex månader efter den dag då köpehandlingen upprättades. Bestämmelsens syfte är att förhindra att det uppkommer en avvikelse mellan den faktiska äganderätten till fast egendom och den officiella fastighetsindelningen (se prop. 1970:20 del B 1 s. 162 f.). Bestämmelsen är tillämplig även på överlåtelse av tredimensionellt avgränsade utrymmen. Det innebär att en överlåtelse av ett utrymme inte är gällande om utrymmet inte, i enlighet med bestämmelsen i 4 kap. 7 § jordabalken, avstyckas till en egen fastighet eller genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet (se prop. 2002/03:116 s. 85).

Genom bestämmelsen i 4 kap. 7 § jordabalken garanteras att en överlåtelse av ett tredimensionellt avgränsat utrymme, avsett att avskiljas

till en ägarlägenhet, inte blir bestående om inte de villkor för detta som följer av bestämmelsen uppfylls. Det saknas enligt vår mening anledning att anse bestämmelsen som mindre ändamålsenlig när det gäller överlåtelse av sådana tredimensionellt avgränsade utrymmen som är avsedda att avskiljas till ägarlägenhetsfastigheter. Bestämmelsen bör följaktligen vara tillämplig även på sådana överlåtelser. Detta aktualiserar dock inte någon lagstiftningsåtgärd.

11.2 Särskilt om ägarlägenheter i samband med nybyggnation

Regeringens bedömning: De regler om byggförsäkring som gäller för uppförande av andra flerbostadshus bör gälla även för uppförande av sådana hus som inrymmer ägarlägenheter.

De särskilda skyddsregler i bl.a. konsumenttjänstlagen som gäller för uppförande av småhus bör inte gälla för ägarlägenheter. Inte heller bör det för ägarlägenheter införas någon motsvarighet till de ekonomiska planer som är en förutsättning för upplåtelse av bostadsrätt.

Utredningens förslag: Utredningen har lämnat förslag som innebär att de särskilda skyddsregler i bl.a. lagen (1993:320) om byggförsäkring m.m. och konsumenttjänstlagen (1985:716) som gäller för småhusbyggande i princip ska gälla även för ägarlägenheter, utom vad beträffar samfällid egendom (se betänkandet s. 139 f., s. 145 f. och s. 149 f.).

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag i denna del. *Jönköpings tingsrätt* har dock ansett att konsumentskyddsaspekter i samband med nybyggnation av ägarlägenheter måste beaktas i väsentligt större utsträckning än utredningen har gjort. Tingsrätten har därvid, med instämmande av *Kronofogdemyndigheten i Jönköping*, menat att reglerna om färdigställandeskydd vid uppförande av småhus utan undantag bör gälla vid uppförande av ägarlägenheter. Enligt *AB Bostadsgaranti* och *GAR-BO Försäkring AB* aktualiserar förslaget ett utvecklingsarbete för att ta fram en ny försäkringsprodukt för ägarlägenheter.

Mäklarsamfundet har menat att den som i samband med fasighetsbildning säljer ägarlägenheter bör åläggas att presentera en kostnads-kalkyl för ägarlägenhetsföreningens åtaganden. *Konsumentverket* och *AB Bostadsgaranti* har understrukit betydelsen av att den som avser att förvärva en ägarlägenhet i nyproduktion får information om vad ett sådant förvärv innebär.

Bakgrund: Regelverket om olika former av skydd i samband med byggande av bostadshus är relativt omfattande. Dessa regler, som återfinns i såväl offentligrättslig som civilrättslig lagstiftning, innehåller bl.a. ett ganska stort antal bestämmelser som syftar till att skydda enskilda bostadskonsumenter i olika hänseenden samt att säkerställa att bostadshus som uppförs uppfyller vissa kvalitetskrav. Något förenklat gäller olika regler beroende på om den byggnad som ska uppföras är ett flerbostadshus eller ett småhus (dvs. ett en- eller tvåbostadshus). Skyddsreglerna i samband med uppförande av bostadshus ställer upp

vissa minimikrav på det skydd som ska vara förhanden. Reglerna fick sin nuvarande utformning genom lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2005 (prop. 2003/04:45, bet. 2003/04:LU2, rskr. 2003/04:240).

Enligt dessa regler ska det finnas en s.k. byggfelsförsäkring när en byggnad som helt eller till övervägande del ska användas som bostad för permanent bruk uppförs eller när det på en sådan byggnad utförs åtgärder som kräver bygganmälan och som avsevärt förlänger byggnadens bruks-tid (se 1 § lagen om byggfelsförsäkring m.m.). Skyddet ska gälla under tio år från det att byggnadsarbetet godkändes vid en besiktning. På så sätt ska fel och skador bli åtgärdade utan tidsutdräkt och avhjälpandet ska inte fördröjas vare sig av tvister om vem som är ansvarig eller av den ansvarige näringsidkarens obestånd (se prop. 1992/93:121 s. 9 och 15). När lagen om byggfelsförsäkring tillkom år 1993 var syftet att skydda dem som vistas i byggnader som används som bostäder mot ohälsa på grund av byggfel och skador till följd av sådana fel. Genom 2005 års ändringar fick bestämmelserna också ett konsumentskyddssyfte (se prop. 2003/04:45 s. 92 och 94).

2005 års ändringar berörde främst regelverket kring småhusbyggande. Genom dessa ändringar har konsumentskyddet vid småhusbyggande förbättrats. Reglerna om konsumentskydd vid byggande av småhus innehåller olika former av skydd. Bestämmelser om avtalskydd finns i civilrättslig lagstiftning medan bestämmelser om fullgörande- respektive avhjälpandeskydd finns i offentligrättslig lagstiftning.

Avtalskyddet kommer främst till uttryck i konsumenttjänstlagen. Bestämmelserna syftar till att förhindra att den enskilde konsumenten blir bunden av avtalsvillkor som är påtagligt oförmånliga för honom eller henne. Genom 2005 års ändringar gäller den konsumenträttsliga regleringen numera alltid för avtal mellan konsument och näringsidkare som rör uppförande eller om- eller tillbyggnad av småhus (småhus-entreprenader). Det har dessutom tagits in särskilda bestämmelser i konsumenttjänstlagen som gäller vid småhusentreprenader. Dessa bestämmelser avser bl.a. frågor om slutbesiktning och felansvar (se vidare 51–61 §§ konsumenttjänstlagen samt prop. 2003/04:45 s. 31 f. och 132 f.).

Färdigställandeskyddet avser att skydda konsumenten när näringsidkaren går i konkurs eller av annan anledning inte förmår bygga klart. Enligt lagen om byggfelsförsäkring ska det alltid finnas ett färdigställandeskydd när en näringsidkare uppför ett småhus åt en konsument och i vissa fall vid tillbyggnader och vissa större ombyggnader. Skyddet ska bestå av en försäkring eller en bankgaranti och ska täcka *dels* de extra kostnader som uppkommer för konsumenten om näringsidkaren inte slutför arbetet, *dels* kostnaderna för avhjälpandet av slutbesiktningsanmärkningar (se vidare 12–21 §§ lagen om byggfelsförsäkring m.m. samt a. prop. s. 91 f., 110 f. och 157 f.).

Avhjälpandeskyddet syftar till att trygga konsumentens rätt att få fel i entreprenaden åtgärdade och innebär att det alltid ska finnas en byggfelsförsäkring när ett småhus uppförs (och i vissa fall också vid tillbyggnader och vissa större ombyggnader). Försäkringen, som kan innehålla villkor om självrisk, ska täcka skäligen kostnader för att avhjälpa fel i byggnadens konstruktion, i material som har använts och i utförandet. Den ska gälla i tio år från det att byggnadsarbetena godkändes

vid en slutbesiktning (se vidare 1 a–11 §§ lagen om byggfelsförsäkring samt a. prop. s. 91 f., 95 f. och 149 f.).

Lagen om byggfelsförsäkring m.m. är föremål för översyn. I departementspromemorian Skydd mot fel och obestånd inom bostadsbyggandet (Ds 2007:8) har lämnats förslag som innebär att lagen ska upphävas och ersättas med en ny lag om säkerhet för byggfel vid bostadsbyggande. Förslaget omfattar bostadshus avsedda för bostadsrättsföreningar och konsumenter. Promemorian, som har remissbehandlats, bereds för närvarande inom Regeringskansliet (Miljö- och Justitiedepartementen).

Skälen för regeringens bedömning: I avsnitt 8.7 har vi föreslagit att det under vissa, om än begränsade, förutsättningar ska vara möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter avsedda för planerade men ännu inte uppförda bostadslägenheter. Som vi där har uttalat bör de risker för köparen som kan uppkomma när en ännu inte bebyggd ägarlägenhet (luftfastighet) säljs bedömas och vid behov begränsas genom avtalsrättsliga regler, inte genom regler om fastighetsbildning. Som vi har framhållit i avsnitt 11.1 är det, med tanke på att förvärvaren i dessa fall som regel kommer att vara en konsument, viktigt att det finns instrument som minskar risken för att byggnationen inte blir av. Behövs det då några särskilda bestämmelser för att åstadkomma detta, såsom en motsvarighet till de skyddsregler om färdigställandeskydd m.m. som gäller för uppförande av småhus? Utredningen har lämnat förslag som innebär att de särskilda regler om avtals-, färdigställande- och avhjälpandeskydd vid uppförande av småhus i princip ska gälla även för ägarlägenheter (se betänkandet s. 140 f., 146 f. och 151 f.).

Ägarlägenheter brukar ibland beskrivas som ”radhus på höjden”. Vi har av den anledningen i och för sig viss förståelse för utredningens förslag. Vi bedömer dock att skillnaderna mellan byggandet av ägarlägenheter och uppförandet av traditionella småhus är ganska stora. Vårt förslag innebär bl.a. att ägarlägenhetsfastigheter ska bildas i form av sammanhållna enheter om minst tre sådana fastigheter och att de i samband med bildandet ska tillförsäkras nödvändiga rättigheter (se avsnitten 8.6 och 9.1). Vi har vidare uttalat att den bästa lösningen för att tillförsäkra ägarlägenhetsfastigheter nödvändiga rättigheter och säkerställa en ändamålsenlig samverkan mellan olika ägarlägenheter som regel torde vara att en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas för gemensamma anordningar, t.ex. tak, fasader, stomme, hissar, olika schakt samt stamledningar (se avsnitt 9.2). Vi har också gjort bedömningen att bildandet av en samfällighetsförening normalt är den bästa lösningen för att säkerställa att en gemensamhetsanläggning som ägarlägenheter deltar i förvaltas på ett ändamålsenligt sätt (se avsnitt 9.4).

Vårt förslag innebär alltså att ägarlägenheter normalt sett kommer att delta i en eller flera föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningar. I den eller de gemensamhetsanläggningar som blir aktuella kan förutsättas att de för de enskilda ägarlägenheterna väsentliga funktionerna kommer att ingå, såsom byggnadens stomme, fasader och tak.

I fråga om inrättande och förvaltning av gemensamhetsanläggningar blir bestämmelserna i anläggningslagen respektive lagen om förvaltning av samfälligheter omedelbart tillämpliga också på ägarlägenhetsfastigheter (se avsnitten 9.2 och 9.5). Av dessa bestämmelser följer att när en gemensamhetsanläggning inrättas för en ännu inte utförd

anläggning ska lantmäterimyndigheten i anläggningsbeslutet bestämma en tid inom vilken gemensamhetsanläggningen ska vara utförd (24 § andra stycket 7 anläggningslagen). Vidare får lantmäterimyndigheten i vissa fall förordna en syssloman för att genomföra ett anläggningsbeslut. Sysslomannen har de befogenheter som tillkommer delägarna i samfälligheten. Förordnande av syssloman förutsätter att det skäligen kan befaras att anläggningen inte kommer att utföras inom den tid som anges i anläggningsbeslutet eller i ett beslut om förlängd tid (se 33 a § anläggningslagen). När en samfällighetsförening inrättas för en ännu inte utförd gemensamhetsanläggning åligger det föreningen att genomföra de arbeten som behövs för att åstadkomma en fungerande anläggning (se vidare C. Hemström, *Gemensamhetsanläggningar*, s. 185).

Detta innebär att det, till skillnad från vad som är fallet när traditionella småhus byggs, normalt inte kommer att vara enskilda fastighetsägare som är ansvariga för att genomföra de arbeten som behövs för att åstadkomma en fungerande anläggning. Enskilda lägenhetsägare kommer som regel att vara självständigt ansvariga endast för byggandet inom det utrymme som respektive ägarlägenhet representerar. Detta lägenhetsägarens självständiga ansvar kommer typiskt sett att avse olika inredningsdetaljer, ej bärande rumsavskiljande väggar samt ett ytskikt.

Trots detta finns det vissa likheter mellan byggandet av ägarlägenheter och byggandet av småhus. För att fullgöra sina åligganden i de nu aktuella fallen torde en samfällighetsförening ofta, kanske till och med ännu oftare än vid traditionellt småhusbyggande, komma att träffa entreprenadavtal med ett eller flera byggföretag om uppförande av gemensamhetsanläggningen, däribland tak, stommar och ytterväggar i den byggnad som ska rymma ägarlägenheterna. De särskilda skyddsregler som gäller för uppförande av småhus bör dock, som vi ser det, betraktas i ljuset av det särskilda behov av skydd som en konsument typiskt sett har i relation till en näringsidkare. Det förhållandet att entreprenadavtal om uppförande av hus som rymmer ägarlägenheter kan antas bli vanligt förekommande utgör alltså inte i sig något skäl för att göra lagstiftningen om småhusentreprenader tillämplig på ägarlägenheter. Det framstår därför inte som ändamålsenligt att, såsom utredningen har förordat, tillämpa de särregler som gäller vid uppförande av småhus på uppförandet av sådana hus som rymmer ägarlägenheter. Mot en sådan lösning talar också det faktum att lagen om byggfelsförsäkring m.m. är föremål för överväganden inom Regeringskansliet.

Det får i stället antas att samfällighetsföreningar i dessa fall har möjlighet att bevaka sina intressen på i huvudsak samma sätt som andra jämförbara byggherrar av flerbostadshus typiskt sett har, t.ex. bostadsrättsföreningar.

Enligt vår mening är det mer naturligt att de regler som gäller för annat bostadsbyggande än småhusbyggande gäller även för byggande av sådana hus som inrymmer ägarlägenheter. Sålunda bör de regler om byggfelsförsäkring som gäller för byggande av flerbostadshus gälla även för byggande av sådana hus som är avsedda att inrymma ägarlägenheter. Detta kräver ingen lagändring (jfr 1 § lagen om byggfelsförsäkring m.m.).

Utredningen har vidare berört systemet med ekonomiska planer i samband med upplåtelse av bostadsrätt. En bostadsrättsförenings ekonomiska plan är en teknisk och ekonomisk beskrivning som ska möjliggöra

en bedömning av föreningens verksamhet. Planen ska vara försedd med intyg av två intygsgivare. Intygsgivarnas uppgift är att bedöma om bostadsrättsprojektet är ekonomiskt hållbart. Planen utgör huvudsakligen ett underlag för intygsgivarnas bedömning av föreningens ekonomiska stabilitet. Utredningen har menat att en motsvarighet till systemet med ekonomiska planer inte kan förväntas stärka den enskildes skydd vid förvärv av ägarlägenheter och att någon sådan motsvarighet inte heller bör införas. Ingen remissinstans har haft någon avvikande uppfattning. Det har inte heller vi.

Mäklarsamfundet har menat att den som i samband med fastighetsbildning säljer ägarlägenheter bör åläggas att lämna köparen en kostnadskalkyl över "ägarlägenhetsföreningens" åtaganden. Vi delar bl.a. *Konsumentverkets* uppfattning att det är mycket viktigt att de som förvärvar ägarlägenheter får tillgång till adekvat information om vad en ägarlägenhet är och vad ett förvärv av en sådan innebär i ekonomiskt och rättsligt hänseende. Enligt vår mening finns det dock inte tillräckliga skäl för att just i fråga om ägarlägenheter införa särskilda bestämmelser om en köpares rätt till information.

11.3 Särskilt om kommuners rätt att förvärva

Regeringens förslag: Ägarlägenheter ska inte omfattas av bestämmelserna om kommunalt förköp.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 168 och 245 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag.

Skälen för regeringens förslag: Vi har i avsnitt 11.1 kommit fram till att de regler som gäller för överlåtelse av annan fast egendom bör gälla även i fråga om överlåtelse av ägarlägenheter. Som vi där har redovisat saknas det skäl att införa några särskilda civilrättsliga regler om överlåtelse av ägarlägenheter.

Det är dock inte självklart att rätten att överlåta ägarlägenheter bör vara oinskränkt. Utredningen har bl.a. övervägt om det finns skäl att ge kommuner en särställning i samband med försäljning av ägarlägenheter. Det kan då först konstateras att nuvarande bestämmelser i förköpslagen (1967:868) i vissa fall ger kommuner en förköpsrätt i samband med försäljningar av fast egendom (se 1 § förköpslagen). Lagen omfattar enligt huvudregeln alla former av fastighetsförsäljningar, även sådana som gäller traditionella småhusfastigheter. Det finns dock några undantag. Ett sådant undantag avser fastigheter som *dels* har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter, *dels* är bebyggda med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus som är inrättade till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer (3 § första stycket 1 förköpslagen). Om man bortser från bestämmelserna om s.k. utvidgat kommunalt förköp (se 1 § tredje stycket och 3 § tredje stycket samma lag), torde denna undantagsbestämmelse medföra att kommunal

förköpsrätt i praktiken inte gäller för flertalet försäljningar av småhusfastigheter.

Det sagda talar starkt för att ägarlägenheter bör undantas från bestämmelserna om kommunalt förköp. I samma riktning talar den omständigheten att dessa bestämmelser inte alls omfattar försäljningar av bostadsrättslägenheter.

Vi kan inte se några bärande skäl för att låta den kommunala förköpsrätten omfatta ägarlägenheter. Tvärtom anser vi, i likhet med utredningen och remissinstanserna, att det är naturligt att undanta alla försäljningar av ägarlägenheter från förköpslagens tillämpningsområde. Detta bör komma till uttryck i en undantagsbestämmelse i lagen.

Inte heller i övrigt finns det skäl att särbehandla det allmänna i samband med försäljning av ägarlägenheter.

I detta sammanhang kan tilläggas att Boverket i juni 2007 har fått i uppdrag av regeringen att överväga om det, bl.a. mot bakgrund av att den rätt förköpslagen ger kommunerna sällan utnyttjas av dem i praktiken, numera föreligger något behov av en förköpslagstiftning eller om förköpslagen bör upphävas. Uppdraget ska redovisas senast den 31 maj 2008 (M2007/3011/H).

12 Upplåtelse av ägarlägenheter

12.1 Uthyrning av ägarlägenheter

Regeringens förslag: Den som äger en ägarlägenhet ska ha en oinskränkt rätt att hyra ut denna.

Hyreslagens regler om förstahandsuthyrning ska gälla när en lägenhetsägare hyr ut sin lägenhet. Därvid ska de särskilda reglerna för uthyrning av en- eller tvåfamiljshus tillämpas.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens förslag (se betänkandet s. 171 f. och 177 f.).

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* har motsatt sig förslaget att en ägarlägenhet ska kunna hyras ut fritt. *Kungl. Tekniska Högskolan* har ansett att man bör överväga en lösning som innebär att "ägarlägenhetsföreningen" på ägarens uppdrag administrerar uthyrningen. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har ansett det tveksamt om skyddet för hyresgästerna kommer att vara tillräckligt starkt när ägarlägenheter hyrs ut. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län* har pekat på risken för att den som får tillfälle att hyra en ägarlägenhet inte "vågar" åberopa det skydd som lagen ger av rädsla för att mista hyrestillfället.

Skälen för regeringens förslag: Enligt gällande regler har en fastighetsägare normalt rätt att fritt upplåta sin fastighet med nyttjanderätt till någon annan person. Sålunda kan den som äger ett småhus normalt fritt hyra ut huset till den han eller hon önskar. Det är enligt vår mening naturligt att den som äger en ägarlägenhet har samma möjligheter att hyra ut sin lägenhet som en småhusägare har att hyra ut sitt hus. För

detta talar även att sådan uthyrning, i likhet med annan upplåtelse av den egna bostaden, är ägnad att öka utbudet av tillgängliga bostäder att hyra (jfr även SOU 2007:74). En fri uthyrningsrätt blir utan vidare följden av att ägarlägenhetsfastigheter blir att anse som fastigheter och fordrar inte i sig någon särskild lagstiftningsåtgärd.

Vad som nu har sagts innebär dock inte nödvändigtvis att rätten att hyra ut bör vara oinskränkt. Bör det då införas någon begränsning? Av intresse för denna fråga är att även en bostadsrättshavare har rätt att hyra ut sin lägenhet; det kallas för att upplåta lägenheten i andra hand. Denna rätt till andrahandsupplåtelse är dock begränsad genom att upplåtelsen fordrar särskilt tillstånd av bostadsrättsföreningen eller i vissa fall av hyresnämnden. Reglerna för bostadsrättslägenheter bör ses mot bakgrund av att en bostadsrätt till sin karaktär är en nyttjanderätt till fast egendom som vilar på kooperativ grund.

Utredningen har stannat för att inte föreslå några begränsningar i rätten att hyra ut ägarlägenheter. Finns det då anledning att befara att en fri uthyrningsrätt skulle medföra några särskilda komplikationer som motiverar att rätten trots allt begränsas? I debatten om ägarlägenheter har det hävdats att med en fri uthyrningsrätt följer en risk för att ägarlägenheter i stor utsträckning kommer att förvärfvas i kapitalplaceringssyfte, inte i avsikt att förvärfvarna själva ska bo i lägenheterna. Sådana köpare skulle, har man menat, sakna intresse för själva lägenheten och frågor av gemensam betydelse för de boende. En fri uthyrningsrätt skulle också, har det sagts, kunna leda till att antalet ”oprofessionella hyresvärdar” ökar. Farhågor av dessa och närallgande slag torde ligga bakom de mer eller mindre negativa synpunkter på uthyrning av ägarlägenheter som några remissinstanser, däribland *Hyresgästföreningen Riksförbundet*, har lämnat.

Av viss betydelse för denna fråga är hur omfattande uthyrningen av ägarlägenheter kan förväntas bli. Detta är givetvis svårt att bedöma på förhand. De flesta som i dag förvärfvar ett traditionellt småhus gör det emellertid för att bo där själva. Det saknas skäl att tro att förhållandena kommer att bli påtagligt annorlunda när det gäller ägarlägenheter.

Till saken hör också att den som i dag hyr en lägenhet genom tvingande lagbestämmelser är skyddad mot oskäligen hyresvillkor såväl vad gäller hyrans storlek som i fråga om de rättigheter och skyldigheter i övrigt som följer med hyresförhållandet. Som vi återkommer till nedan är det naturligt att den som hyr en ägarlägenhet kommer i åtnjutande av ett minst lika starkt lagskydd som hyresgäster har i andra jämförbara situationer. Till skillnad från några remissinstanser, bl.a. *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, har vi därför svårt att se att uthyrning av ägarlägenheter typiskt skulle innebära några särskilda risker för hyresgästerna. Genom att göra hyresrättsliga bestämmelser tillämpliga även på uthyrning av ägarlägenheter torde det finnas väl så goda möjligheter att komma till rätta med eventuellt oseriösa, spekulativa inslag i samband med uthyrning av ägarlägenheter som i samband med motsvarande problem vid annan uthyrning.

Vi bedömer därför att det saknas skäl att, när det gäller uthyrning av ägarlägenheter, särskilt begränsa den fria uthyrningsrätt som en fastighetsägare normalt har.

Kungl. Tekniska Högskolan har inte motsatt sig en fri uthyrningsrätt men har menat att det bör övervägas att låta "ägarlägenhetsföreningen" administrera uthyrningen. Vi anser dock inte att frågor om administration av uthyrning av lägenheter lämpligen bör regleras i lag.

Frågan är då vilka regler som bör gälla för hyresförhållanden där en ägare av en ägarlägenhet hyr ut sin lägenhet. Annan uthyrning regleras av bestämmelserna i hyreslagen (12 kap. jordabalken). Bestämmelserna i hyreslagen gäller för avtal genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning (1 § första stycket hyreslagen). Hyreslagen blir utan vidare tillämplig på uthyrning av ägarlägenheter. Detta förutsätter alltså inte någon särskild lagregel.

Hyreslagens bestämmelser är, om inte annat sägs, tvingande till hyresgästens förmån (1 § femte stycket hyreslagen). Mot bakgrund av att ägarlägenheter enligt vårt förslag ska innehas med direkt äganderätt och utgöra särskilda fastigheter är det naturligt att, såsom utredningen har kommit fram till, hyreslagens regler om *förstahandsuthyrning* gäller när ägaren hyr ut sin lägenhet.

Hyreslagen innehåller vissa särbestämmelser som avser förstahandsuthyrning av en- eller tvåfamiljshus. Dessa särbestämmelser innebär bl.a. att besittningsskyddet är svagare än annars. Frågan är då om det är dessa regler eller enbart de allmänna reglerna om förstahandsuthyrning som bör tillämpas i fråga om uthyrning av ägarlägenheter. Den uthyrning som här diskuteras kommer typiskt sett att avse situationer där uthyraren äger en enstaka ägarlägenhet. Vi delar därför utredningens bedömning att hyreslagens särbestämmelser om uthyrning av en- eller tvåfamiljshus bör gälla även för uthyrning av ägarlägenheter. Detta påkallar kompletteringar i lagtexten.

Genom den föreslagna lösningen blir alla de bestämmelser som gäller för annan jämförbar förstahandsuthyrning tillämpliga på förstahandsuthyrning av ägarlägenheter. Det innebär bl.a. att den s.k. bruksvärdesregeln (55 § hyreslagen) blir omedelbart tillämplig också på bestämmande av hyrans storlek i dessa situationer.

Vi bedömer därför att det – i vart fall för närvarande – inte finns skäl att införa några särskilda bestämmelser om uthyrning av ägarlägenheter. När de nu aktuella reglerna utvärderas kan det finnas anledning att analysera om regelverket om hyra har visat sig vara tillräckligt för att säkerställa ett gott skydd för hyresgäster i sådana lägenheter. Det kan också tilläggas att Utredningen om allmännyttans villkor har i uppdrag att överväga vissa frågor om hyressystemet, bl.a. om de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll. Uppdraget beräknas redovisas under april 2008 (se dir. 2005:116 och 2007:73). Av betydelse är också att en annan utredning ser över hyreslagen i stort och vissa frågor i den hyresrättsliga regleringen i övrigt. Det uppdraget ska redovisas senast den 1 november 2008 (se dir. 2006:85 och 2007:9). Vad dessa utredningar kommer fram till kan givetvis få betydelse för den framtida regleringen av uthyrning av ägarlägenheter.

Det är givetvis viktigt att lagen innehåller instrument som en hyresgäst kan tillgripa om en hyresvärd inte lever upp till sina hyresrättsliga förpliktelser. Det gäller självfallet oavsett om uthyrningen avser en vanlig lägenhet eller en ägarlägenhet. Det har emellertid ifrågasatts om nuvarande regler på detta område är tillräckliga. En utredning gör för

närvarande en översyn av bestämmelserna om ingripanden mot fastighetsägare som missköter förvaltningen av sina hyresfastigheter. Uppdraget ska redovisas senast den 1 september 2008 (dir. 2007:87 och 2008:4). I avvaktan på utfallet av utredningens arbete finns det enligt vår mening inte anledning att nu närmare överväga frågor av detta slag. Det kan dock finnas skäl att återkomma till dessa frågor i samband med den ovan nämnda uppföljningen av lagstiftningen om ägarlägenheter.

12.2 Särskilt om tomträttsupplåtelse i ägarlägenheter

Regeringens förslag: Det bör införas ett förbud mot att upplåta tomträtt i en ägarlägenhetsfastighet.

Utredningens förslag: Överensstämmer med regeringens (se betänkandet s. 118).

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser har inte uppmärksammat utredningens förslag särskilt.

Skälen för regeringens förslag: Enligt nuvarande regler får tomträtt upplåtas i fastighet som tillhör staten eller kommun eller som annars är i allmän ägo. Om regeringen för särskilt fall medger det, får tomträtt upplåtas även i fastighet som tillhör stiftelse. Tomträtt får dock inte i något fall upplåtas i del av fastighet eller i flera fastigheter gemensamt (se 13 kap. 2 § jordabalken). Reglerna om tomträtt gäller även för tredimensionella fastigheter. Om inte någon särskild bestämmelse införs, blir reglerna utan vidare tillämpliga också på ägarlägenhetsfastigheter. Är då detta lämpligt?

Tomträttsinstitutet har funnits i ungefär 100 år. Tomträttskommittén lämnade i början av 1980-talet en ingående redogörelse för förändringar av tomträttsinstitutets ändamål sedan institutet infördes (se SOU 1980:49 s. 63 f.). Av redogörelsen framgår bl.a. att institutet tomträtt infördes främst av bostadspolitiska skäl; som ett medel för att främja en sund utveckling av bostadsförhållandena till rimliga priser genom att till enskilda tillhandahålla mark för bebyggelse utan att samhället därför avstod från äganderätten till marken. Tomträttsinstitutets ändamål har härefter förskjutits och tillagts betydelse som ett mark- och planpolitiskt hjälpmedel. Möjligheten att genom tomträttsinstitutet ge samhället del i markvärdestegringen har därvid särskilt betonats. I fråga om möjligheten att förbehålla samhället värdestegringen på marken utgör tomträtt, menade kommittén, fortfarande ett instrument vid sidan av skatte-reglerna.

Utredningen har föreslagit ett förbud mot att upplåta en ägarlägenhetsfastighet med tomträtt. Som skäl för detta har utredningen i huvudsak åberopat att en möjlighet till tomträttsupplåtelse i de nu aktuella fallen motverkar tanken att ägarlägenheter ska ägas direkt av den som bor i lägenheten. En sådan möjlighet skulle vidare enligt utredningen kunna ge maktförhållanden beträffande den gemensamma förvaltningen som avviker från idén med ägarlägenheter samt rent allmänt vara svår att överblicka.

I likhet med utredningen anser vi att det är svårt att förena tankarna bakom ägarlägenheter med tomträttsinstitutet. Behovet av att kunna göra tomträttsupplåtelse i ägarlägenhetsfastigheter framstår också som synnerligen begränsat. En sådan möjlighet bör mot denna bakgrund i vart fall tills vidare inte finnas.

13 Exekutionsrättsliga frågor

Regeringens bedömning: Nuvarande bestämmelser om exekutiva åtgärder i fast egendom bör gälla även för exekutiva åtgärder som avser ägarlägenhetsfastigheter. Några särskilda regler om utmätningsskydd för ägarlägenhetsfastigheter motsvarande de s.k. beneficieregler som finns för bostadsrätter bör inte införas.

Utredningens bedömning: Överensstämmer i sak med regeringens (se betänkandet s. 220 f.).

Remissinstanserna: Remissinstanserna, bl.a. *Kronofogdemyndigheten i Stockholm* och *Föreningen Sveriges Kronofogdar*, har instämt i eller inte haft några invändningar mot utredningens bedömning.

Skälen för regeringens bedömning: Utsökningsbalken innehåller bestämmelser om verkställighet av domar och andra exekutionstitlar. Den situation som det finns anledning att behandla i detta sammanhang är den att en fastighet tvångsvis ska tas i anspråk och försäljas på grund av att fastighetens ägare har obetalda skulder. Verkställighet som avser betalningsskyldighet sker genom *utmätning* (1 kap. 1 § utsökningsbalken).

I utsökningsbalken finns ett antal regler som är tillämpliga på alla typer av egendom. Det finns också vissa regler som är tillämpliga enbart på fast egendom. Så regleras t.ex. själva försäljningen av fast egendom särskilt.

Reglerna i utsökningsbalken innebär bl.a. att den som har panträtt i fast egendom har rätt att i första hand få utmätning i den egendomen (4 kap 4 §). Endast om sökanden begär det får fast egendom utmätas även om fordran inte är förenad med panträtt eller annan särskild förmånsrätt i egendomen (4 kap. 5 §). En central fråga vid utmätning är om egendomen tillhör gäldenären eller inte. Ett antal stödregler finns (4 kap. 24–26 §§). Dessa innebär i huvudsak 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 eller henne. Egendomen får då utmätas om det inte framgår att egendomen tillhör någon annan.

När en fastighet har utmätts, ska den försäljas exekutivt. Huvudregeln är att utmätt fast egendom ska säljas på offentlig auktion (12 kap. 1 §).

Vi har valt en modell som innebär att ägarlägenheter ska utgöra fast egendom. Denna lösning innebär att alla de bestämmelser som gäller för exekution i fast egendom utan vidare blir tillämpliga också på ägarlägenheter, om inte något undantag görs.

I likhet med utredningen anser vi det vara en naturlig utgångspunkt att de bestämmelser som gäller för exekution i fast egendom gäller även i fråga om ägarlägenheter. Finns det då anledning att införa några avvikande regler i fråga om ägarlägenheter?

I fråga om bostadsrättslägenheter finns det, inom ramen för de s.k. beneficiereglerna, särskilda undantagsbestämmelser som innebär att utmätning av en bostadsrätt i vissa fall inte får ske. Bestämmelserna innebär att utmätning av en bostadsrätt normalt inte får ske, om lägenheten är gäldenärens stadigvarande bostad. Även om så är fallet får dock utmätning ske om gäldenären vid förvärvet har åsidosatt tillbörlig hänsyn mot sina borgenärer eller det med hänsyn till gäldenärens behov och bostadsrättens värde är oskäligt att bostadsrätten undantas från utmätning (5 kap. 1 § 6). Det angivna undantaget från utmätning gäller inte heller när bostadsrätten är pantsatt; panthavaren har då alltid rätt att få bostadsrätten utmätt (5 kap. 13 §).

I likhet med utredningen och remissinstanserna anser vi att det inte bör införas någon motsvarande undantagsbestämmelse beträffande ägarlägenheter. Även i detta avseende bör ägarlägenheter alltså behandlas på samma sätt som andra fastigheter. Detta kommer utan vidare att följa av vårt förslag att ägarlägenheter ska utgöra fast egendom.

14 Övrigt

14.1 Tillbehör till ägarlägenheter

Regeringens bedömning: Nuvarande bestämmelser om fastighets-tillbehör och byggnadstillbehör bör gälla även för ägarlägenhets-fastigheter.

Utredningens förslag: Utredningen har föreslagit ett mindre tillägg till reglerna om s.k. byggnadstillbehör (se betänkandet s. 103 f.).

Remissinstanserna: Det stora flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot utredningens förslag.

Bakgrund: Av 2 kap. 1 § jordabalken framgår bl.a. att till en fastighet hör byggnader, ledningar, stängsel och andra anläggningar som har anbragts inom fastigheten för stadigvarande bruk. Byggnader och andra anläggningar kan utgöra tillbehör till en fastighet trots att föremålet har uppförts utanför denna. Det krävs då att anläggningen är avsedd för stadigvarande bruk vid utövandet av servitut till förmån för fastigheten och att föremålet inte hör till den fastighet där det finns. I 2 kap. 2 § jordabalken anges vissa föremål som genom sin anknytning till en byggnad hör till fastigheten, såsom olika inredningsdetaljer i byggnaden (s.k. byggnadstillbehör). För att ett föremål ska anses som byggnadstillbehör måste byggnaden ha försetts med föremålet och detta måste vara ägnat till stadigvarande bruk för byggnaden eller del av denna.

Ett allmänt villkor för att ett föremål ska anses som fastighetstillbehör är att föremålet och fastigheten har kommit i samma ägares hand (se 2 kap. 4 § jordabalken).

Anknytningen mellan en fastighet och dess tillbehör kan som regel brytas endast om föremålet fysiskt skiljs från fastigheten (se 2 kap. 7 § jordabalken).

Skälen för regeringens bedömning: Reglerna om tillbehör till fastighet gäller inte bara för traditionella fastigheter utan också för tredimensionellt avgränsade fastigheter. Överväganden inom ramen för lagstiftningsärendet om tredimensionell fastighetsindelning ledde bl.a. fram till ett förtydligande i bestämmelserna om fastighetstillbehör enligt 2 kap. 1 § första stycket jordabalken av innebörd att till en fastighet hör byggnader och andra anläggningar som har anbragts ”inom fastigheten” (prop. 2002/03:116 s. 82).

I det lagstiftningsärendet övervägdes också en särskild fråga i anslutning till bestämmelserna om byggnadstillbehör (2 kap. 2 § jordabalken). Det förhållandet att olika delar av en byggnad genom tredimensionell fastighetsbildning kan komma att tillhöra skilda fastigheter aktualiserade frågan till vilken av dessa fastigheter ett föremål som byggnaden har försetts med hör. Övervägandena resulterade i en kompletterande bestämmelse om byggnadstillbehör av innebörd att, om en del av en byggnad har försetts med ett föremål av det slag som kan utgöra byggnadstillbehör, föremålet ska anses höra till den del av byggnaden där det finns (se 2 kap. 2 § fjärde stycket jordabalken och a. prop. s. 82 f). Ett föremål kan alltså höra till en annan fastighet än den som det betjänar. De olägenheter som detta kunde ge upphov till i ett enskilt fall kan, enligt förarbetena, lantmäterimyndigheten lindra genom beslut om inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning som ger innehavare av andra fastigheter en rätt till föremålet (a. prop. s. 122).

Mot denna bakgrund kan vi konstatera att nuvarande regler om tillbehör till fastighet redan i dag gäller för andra tredimensionella fastigheter, bl.a. i sådana situationer där en byggnad eller annan anläggning har delats upp på flera fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Vi kan också konstatera att reglerna fick sin nuvarande lydelse genom vissa ändringar som gjordes i anslutning till införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning.

Det är mot denna bakgrund naturligt att reglerna om tillbehör till fastighet gäller även för ägarlägenhetsfastigheter. Dessa regler, som gäller för alla fastigheter, framstår som lika ändamålsenliga för ägarlägenhetsfastigheter som för andra fastigheter. För att reglerna om fastighetstillbehör ska gälla för ägarlägenhetsfastigheter fordras emellertid inte någon särskild bestämmelse.

14.2 Plan- och bygglagstiftningen

Regeringens bedömning: Allmänna regler i plan- och bygglagstiftningen om markanvändning, planläggning, tillstånd för byggnads- eller rivningsarbeten samt kvalitetskrav på byggande m.m. bör gälla också för ägarlägenheter.

Det bör tills vidare inte införas några särskilda bestämmelser om användning av ägarlägenheter för annat ändamål än det avsedda.

Utredningens bedömning: Överensstämmer i sak med regeringens (se betänkandet s. 122 f. och 130 f.).

Remissinstanserna: Flertalet remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot utredningens bedömning. Några remissinstanser, bl.a. *Svenska kommunförbundet*, har kommenterat utredningens uttalanden om i vilken utsträckning en kommun har möjligheter att i samband med bostadsbyggande styra en byggherres val av upplåtelseform för byggnationen.

Skälen för regeringens bedömning

Plan- och bygglagstiftningen; allmänt

Plan och bygglagen (1987:10) innehåller bestämmelser om markanvändning och byggande. Lagen ger kommunen inflytande i frågor om användningen av den fasta egendomen. Kommunen utövar sitt inflytande genom att dels besluta om planer av skilda slag, dels besluta i olika tillståndsfrågor (bl.a. bygglovsfrågor). Planer och andra beslut om markanvändningen har stor betydelse vid fastighetsbildning. Sålunda får fastighetsbildning inte ske i strid mot gällande detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser. Inom område där detaljplan saknas får någon fastighetsbildning inte ske om den skulle försvåra områdets ändamålsenliga användning, föranleda olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning (se vidare 3 kap. 2 och 3 §§ fastighetsbildningslagen).

I förarbetena till reglerna om tredimensionell fastighetsindelning analyserades behovet av kompletterande ändringar i plan- och bygglagstiftningen till följd av införandet av de då aktuella reglerna. Det uttalades bl.a. att införandet av en tredimensionell fastighetsindelning inte på något avgörande sätt förändrar kommunens möjligheter att med stöd av plan- och bygglagen reglera markanvändningen på, över och under markytan. Det kunde dock, framhöll regeringen, antas att en tredimensionell fastighetsindelning ställer nya krav på bl.a. utformningen av de kommunala planerna (se prop. 2002/03:116 s. 107 f.).

Vi kan konstatera att i detta hänseende innebär de nu aktuella förslagen inte någonting annat än att tillämpningsområdet för reglerna om tredimensionell fastighetsindelning ändras. De lagändringar som vi föreslår medför inte att kommunens möjligheter att med stöd av plan- och bygglagen reglera markanvändningen på, över och under markytan förändras på något avgörande sätt. Det kan alltså inte anses befogat med några ändringar i plan- och bygglagen till följd av de nu aktuella lagändringarna.

Utredningen har diskuterat i vilken utsträckning en kommun har möjlighet att i samband med bostadsbyggande styra en byggherres val av upplåtelseform för byggnationen. Enligt utredningen har kommunerna, för att realisera kommunala önskemål om vilken eller vilka upplåtelseformer som bör komma till användning, ofta möjlighet att genom s.k. exploateringsavtal ställa upp villkor om vilka upplåtelseformer som bör komma i fråga i ett enskilt fall (se betänkandet s. 123). Några remissinstanser, däribland *Svenska kommunförbundet*, har ifrågasatt om utredningens uttalande i denna fråga är förenligt med nuvarande

lagregler. Kommunförbundet har därvid hänvisat till att Högsta domstolen i ett fall har uttalat att en kommun inte får genom exploateringsavtal tillförsäkra sig längre gående åtaganden från enskilda än som är förenligt med byggnadslagstiftningens syften (se NJA 1980 s. 1).

Frågan om kommunernas styrmöjligheter i nu aktuellt avseende berör inte bara ägarlägenheter utan även andra former av boende. Det kan mot denna bakgrund inte anses ändamålsenligt att överväga frågan närmare i detta begränsade sammanhang.

Bestämmelserna om bygglov och rivningslov

I de nyss nämnda förarbetena uttalades att plan- och bygglagens regler om bygglov och rivningslov borde gälla även för tredimensionella fastigheter och att detta inte krävde någon lagändring (prop. 2002/03:116 s. 109 f.). Vi anser att det är naturligt att de aktuella reglerna gäller även för ägarlägenhetsfastigheter. Inte heller detta kräver någon särskild bestämmelse.

En särskild fråga är om bestämmelserna om bygglov behöver kompletteras. Vårt förslag innebär att det utrymme som ska kunna avskiljas till en ägarlägenhet ska vara avsett att rymma *en* bostadslägenhet. Det kan möjligen hävdas att det finns en viss risk för att denna begränsning inte kommer att kunna upprätthållas i praktiken, t.ex. genom att flera bostadslägenheter inrättas i en ägarlägenhetsfastighet sedan den har bildats. Det finns också en risk för att en ägarlägenhet används för något annat ändamål än det avsedda, t.ex. kaféerörelse. Finns det mot den bakgrunden anledning att införa kompletterande regler, t.ex. nya mer restriktiva regler om ändring av ägarlägenheters användning?

Det förhållandet att bestämmelserna om bygglov blir tillämpliga också på ägarlägenheter medför att det kommer att krävas bygglov bl.a. för att ta i anspråk en ägarlägenhet för ett väsentligen annat ändamål än tidigare eller att göra sådana ändringar av lägenheten att där inreds någon ytterligare bostad (se 8 kap. 1 § första stycket 3 och 4 plan- och bygglagen). Några särskilda svårigheter att tillämpa reglerna om bygglov (se 8 kap. 11–15 §§ plan- och bygglagen) synes inte uppkomma. Vi bedömer vidare att risken för att lagstiftningen om ägarlägenheter kringgås genom att bygglov lämnas för ändrad användning av sådana är liten. Vi föreslår därför inte någon ändring i reglerna om bygglov (jfr prop. 2002/03:116 s. 109.)

Frågor om samhällets krav på byggnadsarbeten och byggnadsverk

Byggnads-, rivnings- eller markarbeten ska utföras enligt bestämmelserna i plan- och bygglagen och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av dessa bestämmelser. Ansvarig gentemot det allmänna för att kraven uppfylls är byggherren, dvs. den som för egen räkning utför eller låter utföra byggnads-, rivnings- eller markarbeten (se 9 kap. 1 § plan- och bygglagen). Byggherren ansvarar därvid bl.a. för att byggnadsverk (byggnader och andra anläggningar) som uppförs eller ändras uppfyller vissa s.k. tekniska egenskapskrav som avser bl.a.

bärförmåga, stadga och beständighet samt brandsäkerhet (se 3 kap. 3 och 14 §§ plan- och bygglagen samt 2 § lagen [1994:847] om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.).

Den grundläggande tanken är att byggherren ska för byggnadsnämnden styrka att en uppförd byggnad uppfyller föreskrivna egenskapskrav (se prop. 1993/94:178 s. 63.). Reglerna om krav på byggnadsverk gäller även efter byggskedet. Således måste ett byggnadsverk underhållas så att de tekniska egenskapskraven i huvudsak bevaras under en ekonomiskt rimlig livslängd (2 § tredje stycket lagen om tekniska egenskapskrav på byggnadsverk m.m.). Ansvaret för att så sker åvilar byggnadens ägare.

I 9 kap. plan- och bygglagen finns regler om tillsyn och kontroll av byggnadsarbeten. Av reglerna följer att byggnadsarbeten normalt ska föregås av en särskild anmälan till byggnadsnämnden, bygganmälan (se 9 kap. 2 § plan- och bygglagen). Byggnadsnämnden ska normalt kalla till ett byggsamråd när en bygganmälan har kommit in till nämnden (se 9 kap. 7 § plan- och bygglagen). I anslutning till byggsamrådet ska byggnadsnämnden, om det inte är uppenbart obehövt, besluta om en kontrollplan för arbetena (se 9 kap. 9 § plan- och bygglagen). Byggnadsnämnden ska utfärda ett slutbevis när byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen under förutsättning att nämnden inte har haft anledning att ingripa (se 9 kap. 10 § plan- och bygglagen).

Om ett arbete kräver bygganmälan, ska byggherren utse en kvalitetsansvarig. Den kvalitetsansvarige ska bl.a. se till att de kontroller görs som är nödvändiga för att byggnadslagstiftningens krav uppfylls (9 kap. 13 § plan- och bygglagen). Byggnadsnämnden kan enligt bestämmelser i 10 kap. plan- och bygglagen i vissa fall ingripa med förelägganden och förbud, t.ex. om reglerna om byggande överträds. De nu behandlade reglerna är föremål för utredningsarbete, se dir. 2007:136.

I förarbetena till reglerna om tredimensionell fastighetsindelning ansåg regeringen att det nu beskrivna regelverket borde gälla även för byggnads-, rivnings- eller markarbeten samt byggnadsverk inom tredimensionella fastigheter. För detta fordrades, enligt regeringen, inte några ytterligare lagbestämmelser. Med införandet av regler om tredimensionell fastighetsindelning torde dock, fortsatte regeringen, antalet komplicerade byggprojekt på sikt öka. Regeringen bedömde dock att det även i ett system med tredimensionell fastighetsindelning skulle vara möjligt för byggherren att uppfylla samhällskraven och för byggnadsnämnden att utöva erforderlig tillsyn, men att projekten i enstaka fall kunde bli mera komplicerade än normalt. Enligt regeringen borde det inte vidtas några lagstiftningsåtgärder förrän erfarenhet hade vunnits av den nya lagstiftningen om tredimensionell fastighetsindelning. (se vidare prop. 2002/03:116 s. 111 f.). Det kan sålunda finnas anledning att uppmärksamma dessa frågor inom ramen för den pågående utvärderingen av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. Ett införande av bestämmelser om ägarlägenheter synes emellertid i sig inte påkalla någon ändring av de nuvarande bestämmelserna i byggnadslagstiftningen. Dessa bör alltså gälla även för ägarlägenheter.

14.3 Bestämmelserna om energideklaration

Regeringens bedömning: Bestämmelserna om energideklaration bör tillämpas även på ägarlägenheter.

Utredningens bedömning: Utredningen har inte redovisat någon bedömning i denna fråga.

Remissinstanserna: Inte någon remissinstans har berört frågan.

Bakgrund: Lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, som trädde i kraft den 1 oktober 2006, syftar till är att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Enligt lagen ska ägaren till en byggnad se till att byggnaden besiktigas och att vissa uppgifter om byggnadens energianvändning och inomhusmiljö deklarerar i en energideklaration. En sådan deklARATION ska upprättas när en byggnad uppförs. För större s.k. specialbyggnader och byggnader som upplåts med nyttjanderätt ska det alltid finnas en deklARATION som inte är äldre än tio år. En deklARATION ska vidare upprättas när en byggnad säljs, om det inte redan finns en deklARATION som inte är äldre än tio år. Byggnadens ägare ska se till att en oberoende expert besiktigar byggnaden och upprättar deklARATIONEN. Ägaren ska också se till att ett exemplar av energideklARATIONEN lämnas in till Boverket, som ansvarar för ett deklARATIONsregister. I lagen ställs särskilda krav på regelbunden besiktning av större luftkonditioneringssystem. Särskilda krav ställs även vid uppförandet av större byggnader, då byggnadens ägare för byggnadsnämnden ska redovisa alternativa energiförsörjningssystem för byggnaden och de olika alternativens tekniska, miljömässiga och ekonomiska genomförbarhet. Enligt lagens övergångsbestämmelser ska specialbyggnader och flerbostadshus vara deklarerade senast vid utgången av år 2008. Övriga byggnader, däribland småhus, ska börja deklarerar den 1 januari 2009.

Skälen för regeringens bedömning Av 2 § lagen om energideklARATION för byggnader framgår att lagen ska tillämpas på byggnader för vilka energi används i syfte att påverka byggnadernas inomhusklimat.

Det kan konstateras att lagen om energideklARATION för byggnader redan i dag gäller för sådana byggnader som hör till tredimensionella fastigheter, om det används energi för att påverka byggnadens inomhusklimat. I förarbetena till den nämnda bestämmelsen anges bl.a. följande (prop. 2005/06:145 s. 137).

”Med byggnad avses vad som i allmänt språkbruk förknippas med byggnad, dvs. en takförsedd konstruktion med väggar. Definitionen täcker även sådana delar av byggnader som utgör radhus eller parhus eller delar av byggnader som hör till s.k. tredimensionella fastigheter.”

Det är mot denna bakgrund naturligt att lagen tillämpas också på sådana byggnader som inrymmer ägarlägenheter. Detta blir utan vidare fallet och fordrar alltså inte någon lagstiftningsåtgärd.

14.4 De nya reglernas placering, m.m.

Regeringens bedömning: De nu föreslagna reglerna bör inte placeras i en ny särskild lag om ägarlägenheter utan i befintliga fastighetsrättsliga lagar.

I samband med framtida författningsöversyner kan det finnas anledning att göra en genomgång av sådana specialbestämmelser som gäller för småhus för att undersöka behovet och lämpligheten av att göra dessa regler tillämpliga även på ägarlägenheter.

Utredningens bedömning: Utredningen har valt en lagteknisk lösning av innebörd att de särbestämmelser som ska gälla för ägarlägenheter samlas i en särskild lag om ägarlägenheter. Utredningen har inte redovisat någon fullständig genomgång i frågan om behovet och lämpligheten av att göra bestämmelser som gäller för ”småhus”, ”en- eller tvåfamiljshus” m.m. tillämpliga också på ägarlägenheter.

Remissinstanserna: Enbart ett fåtal remissinstanser har berört frågor av detta slag. Sålunda har några remissinstanser, däribland *Lantmäteriverket*, argumenterat för att de nya reglerna så långt möjligt inarbetas i befintliga lagar. *Lunds tekniska högskola* har för sin del menat att vissa ytterligare bestämmelser om ”ägarlägenhetsföreningen” än de som utredningen har föreslagit bör placeras i den av utredningen föreslagna särskilda lagen.

Skälen för regeringens bedömning

Reglernas placering

Den lagtekniska lösning som utredningen har valt innebär att de föreslagna särbestämmelserna för ägarlägenheter samlas i en helt ny lag om ägarlägenheter. Vi ser i och för sig vissa fördelar med en sådan lösning men anser inte att den bör väljas. Detta bör ses mot bakgrund av att vårt förslag i sak innehåller väsentligt färre särbestämmelser för ägarlägenheter än utredningen har föreslagit och att dessa särbestämmelser i huvudsak inskränker sig till de särskilda villkor som ska gälla i fråga om ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter (se avsnitten 8.3 och 8.5 f.).

Vi föreslår därför att bestämmelserna om ägarlägenheter placeras i befintliga fastighetsrättsliga lagar där reglerna systematiskt sett hör hemma, däribland jordabalken och fastighetsbildningslagen.

Behov av kompletterande författningsändringar

Möjligheten att bilda ägarlägenhetsfastigheter ger upphov till en del följdfrågor. Ett begrepp som därvid synes medföra vissa komplikationer är begreppet *småhus*, med vilket normalt avses en- eller tvåbostadshus (se t.ex. 1 a § lagen om byggfelsförsäkring m.m.). I vissa fall används i stället för detta begrepp andra liknande uttryck, vanligen *en- eller tvåbostadshus* eller *en- eller tvåfamiljshus* (se t.ex. 12 kap. 18 g § 2 jordbalken).

Begreppet ”småhus” anses normalt omfatta inte bara friliggande villa-byggnader utan också sammanbyggda småhus i form av par-, kedje- eller radhus. Som tidigare nämnts leder ägarlägenheter tankarna till en form av ”radhus på höjden”. Det kan därför synas lämpligt att göra de bestämmelser som gäller för småhus tillämpliga också på ägarlägenheter. En inventering av i vilken utsträckning begreppet ”småhus” används i olika författningar har givit vid handen att begreppet förekommer i ett tjugotal lagar och förordningar på det offentlighetsliga området, skattelagstiftningen undantagen. I ett antal andra författningar finns det liknande särskilda bestämmelser för småhus men där används i stället uttryck som ”en- eller tvåbostadshus” eller ”en- eller tvåfamiljshus”. De särbestämmelser som gäller för småhus reglerar olika ämnen, bl.a. frågor om byggande och bidrag till byggnadsåtgärder.

De författningar där ordet småhus eller motsvarande uttryck används tar således sikte på sedvanliga – fristående eller sammanbyggda – småhus knutna till vanliga markbundna fastigheter. Det innebär att bestämmelserna behöver kompletteras för att de ska kunna tillämpas också på ägarlägenheter. Bör då bestämmelserna om småhus göras tillämpliga på ägarlägenheter? Vår analys tyder på att det ofta, men inte alltid, torde vara lämpligt att göra sådana *civilrättsliga* särbestämmelser som gäller för småhus tillämpliga också på ägarlägenheter (jfr avsnitten 11.2 och 12.1). Däremot torde det inte lika ofta vara ändamålsenligt att tillämpa offentlighetsliga ”småhusbestämmelser” också på ägarlägenheter. Omständigheterna i de enskilda fallen kan variera avsevärt, och reglerna har olika syften. En s.k. trolleribestämmelse av innebörd att alla de särskilda bestämmelser som gäller för småhus även ska tillämpas på ägarlägenheter riskerar mot denna bakgrund att leda till mindre ändamålsenliga resultat. En sådan bestämmelse bör således inte införas. Det är mer lämpligt att göra en genomgång av de lagar där de aktuella bestämmelserna finns och därvid överväga i vilken utsträckning det bör tas initiativ till kompletteringar; sålunda har vi ovan (se avsnitten 11.2, 11.3 och 12.1) övervägt frågor av detta slag i anslutning till vissa mer centrala författningar på området, bl.a. jordabalken.

Enligt vår mening kan det emellertid inte anses nödvändigt att göra en fullständig kartläggning och genomgång av bestämmelser av detta slag innan den nu aktuella reformen genomförs. Ett sådant arbete är ägnat att försena ikraftträdandet av de nya reglerna. Inte heller har utredningen eller någon av remissinstanserna hävdat att en sådan översyn behöver göras. I samband med framtida lagöversyner på respektive rättsområde kan det dock finnas anledning att närmare överväga behovet och lämpligheten av kompletterande lagändringar till följd av de nu föreslagna reglerna.

Vissa lagtekniska komplikationer uppkommer också när det gäller viss annan äldre fastighetsrättslig terminologi, bl.a. sådana bestämmelser där ordet ”mark” används. Det har dock i dessa delar inte ansetts påkallat med någon motsvarande översyn som när det gäller särbestämmelser för småhus. Vi återkommer närmare till frågor av detta slag i författningskommentaren (se avsnitt 16.1).

15 Genomförandet

15.1 Kostnader och andra konsekvenser

Allmänt; reglernas betydelse för bostadsbyggandet m.m.

Som vi har påpekat i avsnitt 5 kan de föreslagna reglerna möjligen leda till ett visst tillskott av bostäder genom att totalt sett fler lägenheter produceras än vad som annars hade varit fallet. Förslagen torde också leda till en viss ökning av det totala värdet av landets fastigheter och därmed också till en ökning av främst kommunernas intäkter i form av kommunal fastighetsavgift (se vidare nedan). Detta gynnar såväl enskilda som samhället i stort.

Hur omfattande kan då byggandet av ägarlägenheter förväntas bli? Detta är vanskligt att bedöma. Under förutsättning att ägarlägenheter i subventionshänseende behandlas som egna hem har utredningen för sin del försiktigtvis uppskattat antalet till ca 3 000–5 000 ägarlägenheter om året.

Konsekvenser för lantmäteriorganisationen

Som redan har framgått är det svårt att bedöma hur omfattande byggandet av ägarlägenheter kommer att bli. Lika vanskligt är det att bedöma i vilken utsträckning antalet lantmäteriförrättningar kommer att öka som följd av förslaget. Å ena sidan tillkommer ett nytt slag av förrättningar, å andra sidan torde antalet förrättningar avseende traditionella bostadsfastigheter minska något. De tillkommande ärendena torde visserligen normalt sett vara av mer komplicerad natur än andra förrättningar avseende bostadsfastigheter. De föreslagna bestämmelserna i kombination med nuvarande bestämmelser för lantmäteriförrättningar torde dock ge lantmäteriorganisationen förutsättningar att hantera förrättningar av det nya slaget på ett lika flexibelt, rationellt och rättssäkert sätt som andra lantmäteriförrättningar.

Det mesta talar dock för att belastningen på lantmäteriorganisationen sammantaget kommer att öka, om än knappast särskilt mycket. I sammanhanget kan nämnas att de nuvarande reglerna om annan tredimensionell fastighetsindelning har medfört färre förrättningar än vad som antogs när reglerna infördes. En tänkbar förklaring till detta är att det krävs ganska lång tid innan de ändrade principerna för fastighetsindelning får fullt genomslag. Det kan antas att det på motsvarande sätt kommer att ta tid innan de nu aktuella reglerna får mera betydande genomslag.

Sammanfattningsvis tyder inte minst erfarenheter från hittillsvarande tillämpning av reglerna om annan tredimensionell fastighetsbildning på att den ökande belastningen till följd av de nu aktuella reglerna åtminstone till en början inte blir större än att ökningen ryms inom normala årsvisa variationer. Ärenden om fastighetsbildning finansieras genom avgifter som betalas av sakägarna (se förordningen [1995:1459] om avgifter vid lantmäteriförrättningar). Kostnaderna för tillkommande och mer komplexa förrättningar kan därför helt täckas genom avgifter.

De ändrade reglerna torde inte medföra annat än marginellt ökade kostnader för registrering av uppgifter om ägarlägenhetsbildning i fastighets- och samfällighetsföreningsregistren. Kostnaderna för registrering av uppgifter i nämnda register finansieras genom avgifter som betalas av sakägarna.

Den nu aktuella lagstiftningen kan vidare aktualisera vissa anpassnings- och utvecklingsåtgärder inom framför allt lantmäterioorganisationen. Det kan bl.a. finnas anledning att göra kompletteringar i den nuvarande handboken för fastighetsbildning samt utveckla metoder och principer för redovisning av uppgifter om ägarlägenhetsbildning i förrättningshandlingar, på förrättningskarta, i fastighetsregistret och på registerkartan. Som en följd av detta kan det också uppkomma behov av anpassningar av olika IT-system, såsom de tekniska systemen för handläggning av lantmåteriförrättningar och för fastighetsregistret. Det kan vidare finnas anledning att tillgodose önskemål om utbildnings- och informationsinsatser. Vidare behöver sannolikt Lantmäteriverket se över nuvarande föreskrifter, allmänna råd m.m. Anpassnings- och utvecklingsåtgärder av det nu berörda slaget har redan aktualiserats i samband med införandet av reglerna om annan tredimensionell fastighetsbildning (jfr prop. 2002/03:116 s. 114). Bl.a. utarbetades en rapport med riktlinjer för annan tredimensionell fastighetsbildning (LMV-rapport 2003:14). De nya reglerna om ägarlägenheter aktualiserar sannolikt väsentligt mindre omfattande förberedande åtgärder än reglerna om annan tredimensionell fastighetsbildning gjorde. Kostnaderna för de kompletterande åtgärder som kan vara påkallade med anledning av de nu aktuella reglerna torde mot denna bakgrund inte bli särskilt stora.

Huvudmannskapet för inskrivningsverksamheten kommer att flyttas över från Domstolsverket till Lantmäteriverket den 1 juni 2008 (se prop. 2007/08:54, bet. 2007/08:CU16, rskr. 2007/08:148). Inskrivningsverksamheten ska, enligt den nya ordningen, bedrivas som en verksamhetsgren inom Lantmäteriverket. Den nya inskrivningsmyndigheten ska handlägga samma slag av ärenden om inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel som i dag handläggs inom det nuvarande inskrivningsväsendet. Inskrivningsärenden kommer i den nya organisatoriska miljön att handläggas på i allt väsentligt samma sätt som i dag. För sådana ärenden utgår avgifter som sökanden betalar. Inskrivningsärenden till följd av de nu aktuella reglerna kommer att handläggas med tillämpning av samma regler som gäller för andra inskrivningsärenden i fast egendom. De nya reglerna kan medföra en viss, om än begränsad, ökning av antalet inskrivningsärenden. De mindre kostnadsökningar detta kan medföra för inskrivningsmyndigheten täcks av avgifter.

Eventuella merkostnader till följd av de nu aktuella reglerna ska finansieras inom befintlig ram för lantmäterioorganisationen.

Konsekvenser för Skatteverket

Det är naturligt att ägarlägenhetsfastigheter likt andra fastigheter åsätts taxeringsvärden och inlemmas i det nya systemet med kommunal fastighetsavgift. Nuvarande taxeringsprinciper kommer emellertid inte att

vara tillfyllest för taxering av ägarlägenheter. En utredning under Finansdepartementet utarbetar mot bakgrund av bl.a. detta lagförslag om taxering och beskattning av ägarlägenheter. Uppdraget beräknas redovisas under våren 2008 (se avsnitt 3). Förslagen kan medföra en viss, om än begränsad, engångskostnad för Skatteverket för att vid behov anpassa IT-stöd, handböcker och regelverk till ägarlägenheter. Åtgärder av det nu berörda slaget har redan aktualiserats i samband med införandet av reglerna om annan tredimensionell fastighetsindelning (jfr prop. 2002/03:116 s. 114).

Enligt preliminära beräkningar från Skatteverket uppgår verkets totala kostnad till följd av den nya lagstiftningen till 4,5 miljoner kronor. Finansiering av Skatteverkets kostnad ska ske inom befintliga ramar på statsbudgeten. Den närmare finansieringen bereds vidare inom Regeringskansliet.

Konsekvenser för domstolsväsendet

Ett genomförande av våra förslag medför att domstolarna kan bli tvungna att hantera nya slag av fastighetsbildningsmål. Vissa andra mål kan också bli aktuella, främst grannelagstvister mellan ägare till ägarlägenheter. Det kan också uppkomma tvister hos hyresnämnderna i samband med uthyrning av ägarlägenheter. Antalet tillkommande mål och ärenden kan dock antas bli mycket litet. För detta talar att förrättningar om fastighetsbildning erfarenhetsmässigt överklagas i mycket liten utsträckning. Grannelagsrättsliga tvister i domstol är inte heller särskilt vanliga. Till saken hör att nuvarande regler om tredimensionell fastighetsindelning, såvitt har framkommit, hittills inte har medfört något tillskott av mål och ärenden hos domstolar eller hyresnämnder. Av betydelse är vidare att eventuellt tillkommande ärenden om ägarlägenheter torde uppvägas av en minskning av antalet ärenden som gäller vanliga bostadslägenheter.

I den mån nya ärenden tillkommer kan dessa dock bli komplicerade och därmed mer arbetskrävande än de traditionella ärendena, i synnerhet för fastighetsdomstolarna. Det finns emellertid inte skäl att tro att ärenden som gäller ägarlägenheter kommer att vara mer komplicerade och krävande än motsvarande ärenden som kan uppkomma till följd av nuvarande regler om tredimensionell fastighetsbildning.

Eventuella merkostnader till följd av de nu aktuella reglerna ska finansieras inom befintlig ram för domstolsväsendet.

Konsekvenser för kommunerna

Genomförandet av en tredimensionell fastighetsbildningsåtgärd förutsätter normalt att den, likt traditionella fastighetsbildningsåtgärder, inte strider mot kommunens planer och bestämmelser (se 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen). Detta kommer att gälla även vid ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter (se avsnitten 7 och 14.2). De föreslagna reglerna kan som en följd av detta medföra en viss kostnadsökning för kommunerna, särskilt för utarbetande och tillämpning av nya eller ändrade planer, för ärenden om bygglov och för tillsyn över

byggnadsverksamhet m.m. I vad mån sådana ökade kostnader faktiskt uppkommer råder dock i stor utsträckning kommunen själv över, eftersom det är kommunen som genom planinstrumenten avgör i vilken utsträckning mark får användas för bebyggelse. Sannolikt kommer de nya reglerna inte att medföra annat än begränsade merkostnader för kommunerna. Kommunen kan finansiera dessa kostnader genom avgifter (se 11 kap. 5 § plan- och bygglagen). Som har nämnts ovan torde förslagen i detta ärende också leda till en viss ökning av det totala värdet av landets fastigheter och därmed också till en ökning av främst kommunernas intäkter i form av kommunal fastighetsavgift. Huruvida det kommer att uppkomma ökade kommunala kostnader som inte täcks av avgifter går knappast att bedöma.

Konsekvenser för enskilda

Den nya lagstiftningen är ägnad att medföra *ökad valfrihet* och *ökat boendeflytande* för den som önskar och har möjlighet att förvärva en ägarlägenhet; reglerna medför att den som önskar förvärva en bostad får ytterligare en boendeform att välja på. Ägarlägenheter kommer sannolikt också att medföra ett visst *tillskott av nyproducerade bostäder*. I den utsträckning tillkomsten av ägarlägenheter leder till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden kommer även andra slag av lägenheter att frigöras. Detta kan få positiva konsekvenser även för bostadssökande som inte själva önskar förvärva en ägarlägenhet. De särskilda möjligheterna att hyra ut ägarlägenheter som vi föreslår kan också leda till att *utbudet av lägenheter att hyra* ökar, vilket givetvis också är till gagn för alla bostadssökande.

Bildandet av traditionella bostadsfastigheter är redan i dag förenat med kostnader för enskilda sakägare. Som har nämnts ovan torde dock lantmäteriförrättningar för bildandet av ägarlägenheter bli mer komplicerade och kostsamma än förrättningar för bildande av traditionella bostadsfastigheter. Samtidigt torde kostnader för lantmäteriatgårdar vanligen utgöra enbart en liten andel av de totala kostnader som uppkommer i samband med bostadsbyggande. Kostnader kan vidare uppkomma i den mån ärenden om fastighetsbildning överklagas eller om tvister av grannelagsrättslig eller annan art uppstår. Även andra kostnader kan aktualiseras, t.ex. räntekostnader. Som vi har berört i avsnitt 5 kan man troligen inte förvänta sig några generellt sett lägre bolåneräntor för ägarlägenheter än för bostadsrätter och småhus. Även skattereglerna har betydelse för boendekostnadens storlek. Som nämnts ovan utarbetar en utredning under Finansdepartementet för närvarande förslag till de kompletterande skatteregler som behövs för ägarlägenheter (se även avsnitten 3 och 5).

Sammanfattningsvis är det knappast möjligt att göra en närmare beräkning av hur stora boendekostnaderna för förvärv och innehav av ägarlägenheter genomsnittligt sett blir. Kostnaderna torde emellertid vara av i allt väsentligt samma slag som kostnaderna för förvärv och innehav av småhus och bostadsrättslägenheter. Mycket talar dock för att kostnaderna för ägarlägenheter sammantaget inte blir lägre än för jämförbara småhus och bostadsrättslägenheter.

En möjlighet att bilda ägarlägenheter bör samtidigt kunna leda till en effektivare och mer rationell markanvändning och därmed bidra till lägre produktionskostnader för ägarlägenheter än för traditionella småhus. Våra förslag att ägarlägenheter ska kunna bildas och belånas redan innan den avsedda bostadslägenheten är uppförd (se vidare avsnitten 8.7 och 11.1) bör också kunna underlätta för mindre byggföretag att uppföra ägarlägenheter och därmed skapa förutsättningar för lägre kostnader än annars. Huruvida ägarlägenheter också kommer att leda till att ny byggt teknik tas fram och om kostnaderna därigenom kan pressas ytterligare går knappast att bedöma. De kostnader som uppkommer i samband med byggande av ägarlägenheter har byggföretagen, i likhet med vad som gäller för kostnader vid annat bostadsbyggande, möjlighet att få täckning för av beställaren.

En uppföljning bör göras

Effekterna av de nu föreslagna reglerna är i flera hänseenden svåra att bedöma på förhand. Vi avser därför att, som redan har nämnts, noga följa utvecklingen och ta initiativ till en tidig utvärdering av reformen. Vid en sådan uppföljning kommer eventuella brister i regelverket att söka identifieras och åtgärdas.

15.2 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Förslagen i detta lagstiftningsärende innebär att det i framtiden blir möjligt att genom fastighetsbildning tillskapa en ny form av fastigheter – ägarlägenhetsfastigheter. För att de nya reglerna ska kunna tillämpas fullt ut när de träder i kraft kan förslagen, som framgått ovan, behöva kompletteras med vissa förberedande utvecklings- och anpassningsåtgärder på myndighetsnivå, främst då inom lantmäterioorganisationen. Vissa mindre omfattande förberedande åtgärder kan behöva vidtas också vid andra myndigheter än de som har nämnts i avsnitt 15.1, däribland Boverket.

Tidpunkten för ikraftträdandet av de nya reglerna bör lämpligen bestämmas med hänsyn till de förberedande åtgärder som kan behöva vidtas. Vi bedömer mot denna bakgrund att en lämplig tidpunkt för ikraftträdande är den 1 april 2009.

Vårt förslag till kompletterande grannelagsrättsliga regler om störningar i boendet m.m. mellan ägarlägenheter (se avsnitt 10.2) får betydelse inte bara för ägarlägenheter utan också för andra situationer där en byggnad eller annan anläggning har delats upp på flera fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning. Sådana anläggningar som avses i dessa nya bestämmelser kan existera redan vid ikraftträdandet. De nya bestämmelserna bör emellertid inte gälla beträffande störningar m.m. som har inträffat före ikraftträdandet. Detta följer av allmänna rättsgrundsatser och behöver således inte komma till uttryck i en övergångsbestämmelse.

Inte heller övriga förslag aktualiserar enligt vår bedömning några särskilda övergångsbestämmelser.

16 Författningskommentar

16.1 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

Förslaget bygger på en modell där ägarlägenheter utgör ett slag av tredimensionella fastigheter, ägarlägenhetsfastigheter (se vidare den nya bestämmelsen i 1 kap. 1 a § första stycket 3 samt avsnitt 6). Som framgår av kommentaren till bestämmelsen i 1 kap. 1 a § första stycket 3 medför den omständigheten att en ägarlägenhet ska anses utgöra en fastighet av särskilt slag att alla de bestämmelser i lag eller annan författning som gäller för fastigheter gäller, om inte något annat sägs, utan vidare även för ägarlägenheter. Möjligheten att bilda ägarlägenheter ger dock upphov till vissa lagtekniska frågor. En sådan gäller begreppet ”mark”, som i olika lagar ofta används för att beteckna en fastighet eller en del av en fastighet. Begreppet för tankarna till traditionella markanknutna fastigheter och passar mindre väl i fråga om ägarlägenheter. När reglerna om annan tredimensionell fastighetsindelning utarbetades, diskuterades motsvarande problem. Det klargjordes då genom en s.k. trolleribestämmelse som togs in i bl.a. jordabalken, att vad som sägs om mark gäller även annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter (se 1 kap. 1 a § andra stycket). Denna trolleribestämmelse blir utan vidare tillämplig på ägarlägenhetsfastigheter. Med anledning av införandet av reglerna om annan tredimensionell fastighetsindelning har i ett senare sammanhang även andra lagar där ”mark” används i förekommande fall kompletterats med ordet ”utrymme” (se prop. 2004/05:169). Det sagda innebär att alla de bestämmelser som innehåller ordet ”mark” utan vidare blir tillämpliga även på ägarlägenhetsfastigheter.

I jordabalken används även andra begrepp för att beteckna en del av en fastighet, vilka – kan det hävdas – för tankarna till traditionella fastigheter. Ett sådant begrepp är ”område” (se t.ex. 4 kap. 7 §), ett annat ”ägovidd” (se t.ex. 6 kap. 16 §). Under lagstiftningsarbetet har det dock ansetts att risken för missförstånd i dessa fall är mindre och att begreppen utan vidare kan tolkas så att de omfattar även ägarlägenheter. I dessa delar har det därför inte ansetts nödvändigt med några klargöranden i lagtexten (jfr prop. 2002/03:116 s. 117 där det drogs samma slutsats).

1 kap. 1 a §

I denna balk betyder

1. *tredimensionell fastighet*: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,
2. *tredimensionellt fastighetsutrymme*: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,
3. *ägarlägenhetsfastighet*: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

(Jfr 1 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen innehåller vissa definitioner. Den har av lagtekniska skäl kompletterats med en definition av begreppet ”ägarlägenhetsfastighet”, se första stycket 3.

En *ägarlägenhetsfastighet* är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än *en enda* bostadslägenhet. En ägarlägenhetsfastighet är således en tredimensionell fastighet av särskilt slag. Likt andra tredimensionella fastigheter är en fastighet av det nya slaget *i sin helhet* avgränsad både horisontellt och vertikalt. Det innebär bl.a. att en traditionell fastighet till vilken hör ett tredimensionellt fastighetsutrymme (jfr första stycket 2) aldrig kan vara en fastighet av det nya slaget även om utrymmet är avsett för bostadsändamål. I prop. 2002/03:116 s. 118 f. beskrivs uttrycket tredimensionell fastighet mer utförligt. Där finns också schematiska skisser över skilda slag av fastigheter.

Av fastighetsbildningslagen framgår vilka förutsättningar som ska vara uppfyllda för att en ägarlägenhetsfastighet ska få bildas. Till skillnad från andra tredimensionella fastigheter får en ägarlägenhetsfastighet inte vara avsedd att tillgodose annat än det i lagen angivna ändamålet, nämligen att *rymma en enda bostadslägenhet*. Begreppet ”bostadslägenhet” är avsett att ha samma innebörd här som i 3 kap. 1 a § första stycket 4 fastighetsbildningslagen. Det spelar ingen roll om lägenheten är avsedd för permanent bruk eller för fritidsändamål. I den nya 3 kap. 1 b § fastighetsbildningslagen finns kompletterande bestämmelser om de särskilda villkor som ska föreligga för att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas eller befintliga sådana ändras. För sådan fastighetsbildning gäller också, med vissa tillägg och undantag, de villkor som gäller för ny- eller ombildning av andra slag av tredimensionella fastigheter, däribland bestämmelserna i 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen. Ägarlägenhetsfastigheten kan bildas redan innan den för fastigheten avsedda bostadslägenheten är uppförd. De särskilda förutsättningarna för det framgår av 3 kap. 1 a § andra stycket fastighetsbildningslagen.

Den omständigheten att en ägarlägenhetsfastighet utgör en fastighet av särskilt slag medför att alla de bestämmelser som i lag eller annan författning gäller för fastigheter utan vidare gäller även för ägarlägenhetsfastigheter, om inte något annat sägs. Eftersom en fastighet av det nya slaget ska anses som en särskild sorts tredimensionell fastighet, blir dessutom alla de särskilda bestämmelser som gäller för tredimensionella fastigheter (se t.ex. 3 kap. 5 § och de paragrafer som den paragrafen hänvisar till), automatiskt tillämpliga även på fastigheter av det nya slaget, om inte något annat sägs.

3 kap. 5 §

Bestämmelserna i 6–11 §§ tillämpas i fråga om byggnader och andra anläggningar som uppfyller följande villkor:

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och
2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Om en anläggning eller en del av denna hör till en tomträtt, gäller vad som sägs om fastigheten i stället tomträten.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

I 6-11 §§ finns särskilda grannelagsrättsliga bestämmelser för vissa byggnader och andra anläggningar. Den nu aktuella paragrafen avgränsar tillämpningsområdet för dessa särskilda bestämmelser.

Paragrafen har i *första stycket* kompletterats med en hänvisning till nya 11 §, som innehåller vissa nya bestämmelser om störningar m.m. mellan fastigheter i särskilda fall. Bestämmelserna i 11 § blir därmed, till följd av hänvisningen i första stycket, tillämpliga i de fall där olika delar av en anläggning hör till skilda fastigheter (första stycket 1) och *minst en del* av anläggningen hör till en tredimensionellt avgränsad fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme (första stycket 2). Denna bestämning av tillämpningsområdet för bestämmelserna i 6–11 §§ innebär att bestämmelserna i 11 § utan vidare blir tillämpliga på bl.a. sådana byggnader som är uppdelade mellan ägarlägenhetsfastigheter eller mellan ägarlägenhetsfastigheter och andra fastigheter. Detsamma gäller för nuvarande bestämmelser i 6–10 §§. Bestämmelserna i förevarande paragraf är avsedda att tillämpas på samma sätt på ägarlägenhetsfastigheter som på andra tredimensionellt avgränsade fastigheter i motsvarande situationer (se vidare prop. 2002/03:116 s. 123 f. där det även finns förklarande schematiska bilder). Skälen för förslaget framgår av avsnitt 10.2.

3 kap. 11 §

Den som äger en del av en sådan anläggning som avses i 5 § ska vid användandet av sin del av anläggningen

1. 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 störningarna inte skäligen bör tålas, och

2. iakttä alla som fördras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Ägaren ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i första stycket fullgörs också av

1. personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

2. personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt första eller andra stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som åligger en ägare får ägaren av en annan del av anläggningen föra talan mot den förstnämnde ägaren. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, får även föreningen föra talan.

(Jfr 5–8 §§ i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om störningar mellan fastigheter i vissa särskilda situationer. Skälen för förslaget finns i avsnitt 10.2.

Bestämmelserna i *första stycket* motsvarar bestämmelserna i 7 kap. 9 § första stycket första och andra meningarna bostadsrättslagen om störningar i boendet m.m. mellan bostadsrättslägenheter (jfr även 12 kap. 25 §). Hänvisningen till 5 § innebär att bestämmelserna i förevarande paragraf blir tillämpliga i de fall där olika delar av en anläggning hör till

skilda fastigheter (5 § första stycket 1) och minst en del av anläggningen hör till en tredimensionellt avgränsad fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme (5 § första stycket 2). Uttrycken ”anläggning” och ”del av anläggning” är avsedda att ha samma innebörd här som i 5 §. Detta medför att de nya bestämmelserna utan vidare blir tillämpliga på bl.a. sådana byggnader som är uppdelade mellan ägarlägenhetsfastigheter, se vidare kommentaren till 5 §. Avsikten är att bestämmelserna ska tillämpas på inte bara enskilda lägenheter/fastigheter utan också på samfällid egendom, t.ex. trapphus.

Bestämmelsen i *första stycket 1* avser sådana störningar i boendet som kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö. Ordvalet är detsamma som i 12 kap. 25 § första stycket denna balk och 7 kap. 9 § första stycket första meningen bostadsrättslagen. Bestämmelsen är avsedd att tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelser på hyres- respektive bostadsrättsområdet. Vad som utgör störningar i boendet av det nu aktuella slaget har utförligt behandlats i förarbetena till motsvarande bestämmelser i 12 kap. 25 § första stycket. Dessa uttalanden bör, i likhet med vad som angavs i förarbetena till motsvarande bestämmelser för bostadsrättslägenheter (se prop. 2002/03:12 s. 116 f.), vara vägledande även vid tillämpningen av förevarande bestämmelse. I förarbetena uttalades bl.a. följande (se prop. 1992/93:115 s. 30 f.).

”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 tas att lekande barn i en lägenhet kan störa sömnen för en granne som har nattarbete. Det kan tänkas att bullret från barnleken leder till sömnrubbningsor som kan medföra en viss hälsorisk. Eftersom sådana störningar trots allt måste accepteras bör förevarande paragraf inte vara tillämplig på alla former av störningar som kan vara skadliga i fysiskt eller psykiskt hänseende

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. Någon särskild hänsyn till människor som är känsligare än normalt kan följaktligen inte tas/.../

Paragrafen behandlar även störningar som försämrar bostadsmiljön. Härigenom betonas vikten av att den som bor i ett flerfamiljshus skall ha en god bostadsmiljö. Den allmänna uppfattningen om vad en boende får lov att tåla i form av störningar blir även här av betydelse. Störningar får inte medföra att en boende i den miljön inte kan fungera på vanligt sätt/— —/”

I *första stycket 2* har införts en bestämmelse om iakttagande av allt som fordras för bevarande av sundhet m.m. Bestämmelsen är avsedd att tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelse för bostadsrättslägenheter (se 7 kap. 9 § första stycket andra meningen bostadsrättslagen). På motsvarande vis som tidigare har angetts för bostadsrättslägenheter (se prop. 2002/03:12 s. 117; jfr 1992/93:115 s. 31) kan det tänkas inträffa situationer där bestämmelsen i punkt 1 om

störningar i boendet inte kan tillämpas. Exempelvis kan det vara så att en lägenhetsägarers störande beteende inte drabbar andra boende utan ägaren av en annan fastighet med del i anläggningen, t.ex. en affärsfastighet.

Bestämmelserna i *andra stycket* behandlar en fastighetsägarers ansvar för störningar m.m. i de aktuella fallen när dessa inte härrör från ägaren själv utan från någon annan person. Bestämmelserna innebär i korthet att om ägaren har gett andra personer tillträde till sin del av anläggningen, har han eller hon ett tillsynsansvar även för dessa. Om ägaren inte fullgör tillsynsansvaret och störningar uppkommer, blir han eller hon ansvarig gentemot störda grannar. Bestämmelserna har utformats efter mönster av motsvarande bestämmelser för bostadsrättslägenheter. Avsikten är att de nya bestämmelserna ska tolkas på samma sätt som bestämmelserna för bostadsrättslägenheter (se 7 kap. 9 § första stycket fjärde meningen och 12 § tredje stycket 2 bostadsrättslagen).

I *tredje stycket* har tagits in bestämmelser om vem som har rätt att åberopa bestämmelserna i första och andra styckena och mot vem detta kan ske. Innebörden av tredje stycket är att de grannelagsrättsliga förpliktelser som slås fast i paragrafen kan åberopas mot ägaren av en del av en anläggning i de aktuella fallen *inte bara* när det är ägaren själv som har orsakat störningar *utan också* när denne har åsidosatt sitt tillsynsansvar över vissa i andra stycket angivna personer och dessa agerat störande. På samma vis ansvarar en ägare för störande beteende hos en *nyttjanderättshavare* (t.ex. en hyresgäst) eller någon som en nyttjanderättshavare i sin tur ansvarar för. Sammantaget innebär detta att en ägare i de aktuella fallen ansvarar gentemot grannarna för praktiskt taget allt störande beteende som härrör från hans eller hennes del av anläggningen. Rätten att åberopa bestämmelserna i paragrafen tillkommer, enligt förevarande stycke, *dels* ägaren av en annan del av anläggningen, *dels*, om anläggningen ingår i en föreningsförvaltd samfällighet, samfällighetsföreningen. En samfällighetsförening är alltså berättigad att föra talan mot en fastighetsägare om störningar m.m. som denne ansvarar för i förhållande till en medlem i föreningen.

Det sagda innebär bl.a. att en hyresgäst inom en del av anläggningen som blir störd av en annan hyresgäst inom en annan del av anläggningen får vända sig till sin hyresvärd som i sin tur får agera gentemot den för störningarna ansvarige ägaren. Om en fastighet har upplåtits med tomträtt får, såsom indirekt framgår av 5 §, bestämmelserna i förevarande paragraf åberopas av respektive mot tomträttsshavaren i stället för fastighetsägaren. Begreppet "samfällighet" är avsett att omfatta såväl en samfällighet som har bildats enligt fastighetsbildningslagen som en gemensamhetsanläggning.

Av allmänna regler följer att den som enligt tredje stycket är berättigad att väcka talan kan väcka fullgörelsetalan vid allmän domstol, dvs. tingsrätt i första instans. Av allmänna regler följer vidare att domstolens avgörande vid bifall till käromålet kan ges formen av ett förbud mot fortsatta störningar (jfr P.-H. Lindblom, Miljöprocess, del 1, s. 214 f. och P. Westerlind, Kommentar till jordabalken 1–5 kap., s. 199 f.). Domen måste givetvis vara så preciserad att svaranden har möjlighet att bedöma vad som förväntas av honom eller henne. Såsom har angetts i avsnitt 10.2 anses det av hävd att en domstol kan, om så yrkas, förena en dom på fullgörelse av annat än betalning med ett vitesföreläggande. Detta är

avsett att gälla även för avgöranden i de nu aktuella fallen. Av allmänna principer torde följa att en talan av det nu aktuella slaget endast får föras av den som har ett berättigat intresse i frågan.

I bostadsrättslagen finns det vissa särskilda regler om förfarandet i fall av störningar i boendet. Dessa regler innebär bl.a. att bostadsrättsföreningen normalt ska ge den ansvarige bostadsrättshavaren till-sägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Om bostadsrättshavaren följer tillsägelsen, löper han eller hon ingen risk att förlora sin nyttjanderätt (se 7 kap. 9 § andra och tredje styckena bostadsrättslagen). Det har inte ansetts nödvändigt med några motsvarande bestämmelser vid störningar i de nu aktuella fallen. Det kan dock ofta vara lämpligt att en ansvarig ägare i dessa fall underrättas om att han eller hon måste se till att störningarna upphör och att den berättigade parten inte väcker talan vid domstol om den ansvarige när underrättelse skett vidtar behövliga åtgärder, dvs. ser till att störningarna upphör.

12 kap. 15 §

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

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

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

2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1983:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

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

(Jfr 9 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om en hyresvärds underhållsansvar. Andra stycket innehåller vissa undantag från de skyldigheter i detta hänseende en hyresvärd normalt har.

I *andra stycket 1* har den undantagsbestämmelse som i dag gäller för sådana hyresavtal som avser enfamiljshus kompletterats så att den blir tillämplig även på hyresavtal som avser en ägarlägenhet. Skälen för detta framgår av avsnitt 12.1.

I paragrafen har också gjorts vissa mindre redaktionella ändringar. Bland annat har ”skall” bytts ut mot ”ska”.

12 kap. 18 g §

Bestämmelserna i 18 d–f §§ tillämpas inte i fråga om hyresavtal som avser endast

1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,
2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus *eller inom en ägarlägenhetsfastighet*, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, eller

3. en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad.

(Jfr 9 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om undantag från bestämmelserna i 18 d–f §§ om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Ändringen i punkten 2 har samma karaktär som ändringen i 15 § andra stycket 1, se kommentaren till den paragrafen.

12 kap. 19 §

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

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

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

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

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

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

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

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

(Jfr 9 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyran för bostadslägenheter. Ändringarna i paragrafen är av samma karaktär som ändringarna i 15 §, se kommentaren till den paragrafen.

12 kap. 24 a §

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

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

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus *eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet och uthyrningen inte är avsedd att vara varaktig, eller,*

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

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

(Jfr 9 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästens rätt att måla om m.m. Ändringarna i paragrafen är delvis av samma karaktär som ändringarna i 15 §, se kommentaren till den paragrafen. Paragrafen har även justerats i redaktionellt avseende.

12 kap. 35 §

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

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,

2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,

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

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

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

Medverkar en kommun till att hyresgästen får en annan bostad genom att förmedla denna, får kommunen ansöka hos hyresnämnden om tillstånd som avses i första stycket.

(Jfr 9 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästens rätt att byta sin lägenhet mot en annan bostad. Ändringarna i paragrafen är av samma karaktär som ändringarna i 15 §, se kommentaren till den paragrafen.

12 kap. 45 a §

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

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

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

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

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

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

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

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

(Jfr 9 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om vissa överenskommelser om att en hyresrätt inte ska vara förenad med rätt till förlängning.

Punkten 2 c i *andra stycket* är ny. Genom ändringen kommer möjligheten för parterna att träffa överenskommelse om avstående från besittningsskydd utan hyresnämndens godkännande vid uthyrning av ägarlägenheter att motsvara dem som gäller vid uthyrning av en- och tvåfamiljshus. Skälen till ändringen framgår av avsnitt 12.1. Vidare har några smärre redaktionella ändringar gjorts i paragrafen.

12 kap. 46 §

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

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

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

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

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

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

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

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

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstväng eller av anställning inom

lantbruket eller av annan anställning, om den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 7 och som upphört och det *inte* är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet *har* varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

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

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

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

(Jfr 9 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästs rätt till förlängning av hyresavtalet när detta sagts upp. Ändringarna i paragrafen är av samma slag som ändringarna i 15 §, se kommentaren till den paragrafen.

13 kap. 2 §

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

Tomträtt får *inte* upplåtas

1. i del av fastighet,
2. i flera fastigheter gemensamt, *eller*
3. i *en ägarlägenhetsfastighet*.

(Jfr 13 kap. 2 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om när tomträttsupplåtelse får ske.

Den sakliga ändringen berör andra stycket. I *andra stycket* 3 har det tagits in en bestämmelse om att tomträtt inte får upplåtas i en ägarlägenhetsfastighet. Skälen för detta finns i avsnitt 12.2. Vidare har vissa språkliga och redaktionella ändringar gjorts i paragrafen.

16.2 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 *inom* 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.

(Jfr 7 kap. 4 § i utredningens förslag).

Paragrafen innehåller bestämmelser om makars gemensamma bostad och bohag.

Ändringen i paragrafen gäller *första stycket 1*. Där har ordet "på" ersatts med "inom" för att indikera att reglerna om ägarlägenheter medför att en ägd bostad i de aktuella fallen i framtiden kommer att kunna vara knuten till en form av fast egendom utan sedvanlig markkontakt.

16.3 Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)

3 §

Förköpsrätt får inte 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 ägarlägenhetsfastighet,

2. staten är säljare,

3. staten eller *landsting* är köpare,

4. köparen är säljarens make och *inte* 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 *tillämpas också* om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas *ska* därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. *Söks* lagfart innan förköpsrätt utövas, *bedöms* frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut *har* 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.

(Jfr 3 § i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om undantag från lagens tillämpningsområde.

Ändringen i sak innebär att alla försäljningar som avser enbart ägarlägenhetsfastigheter villkorslöst undantas från bestämmelserna om kommunalt förköp. Detta framgår av bestämmelsen i nya *första stycket 1 a*. Begreppet "ägarlägenhetsfastighet" definieras i 1 kap. 1 a § första stycket 3 jordabalken. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 11.3.

I paragrafen har dessutom gjorts vissa språkliga ändringar.

16.4 Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)

1 kap. 1 a §

I denna balk betyder

1. *tredimensionell fastighet*: en fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt,

2. *tredimensionellt fastighetsutrymme*: ett utrymme som ingår i en annan fastighet än en tredimensionell fastighet och som är avgränsat både horisontellt och vertikalt,

3. *ägarlägenhetsfastighet*: en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet.

Vad som sägs i denna balk om mark gäller också annat utrymme som ingår i en fastighet eller är samfällt för flera fastigheter.

(Jfr 1 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen innehåller vissa definitioner. Ändringarna är av samma karaktär som ändringarna i 1 kap. 1 a § jordabalken, se kommentaren till den paragrafen.

3 kap. 1 §

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

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

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

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller allmänna villkor för fastighetsbildning.

Tredje stycket innehåller vissa kompletterande bestämmelser för ny- eller ombildning av tredimensionella fastigheter och sådana fastigheter till vilka hör tredimensionella fastighetsutrymmen ("tredimensionell fastighetsbildning"). Ytterligare villkor för sådan fastighetsbildning finns i 1 a §. Den sakliga ändringen i förevarande paragraf är att *tredje stycket tredje meningen* har kompletterats med en erinran om de särskilda villkor som, enligt nya 1 b §, ska gälla för sådan tredimensionell fastighetsbildning som gäller ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Vidare har vissa språkliga ändringar gjorts i paragrafen.

Vid ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter ska, om inte annat sägs, även de regler som gäller för annan fastighetsbildning tillämpas. Skälen för detta framgår av avsnitten 7 och 8.1. Det innebär bl.a. att en generell förutsättning för bildande eller ändring av sådana fastigheter är att det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet, se bestämmelsen i tredje stycket första meningen. Avsikten är att bestämmelsen ska tillämpas på samma sätt när det gäller sådan tredimensionell fastighetsbildning som gäller ägarlägenhetsfastigheter som när det gäller annan tredimensionell fastighetsbildning (se prop. 2002/03:116 s. 137 f.).

Vid tillämpningen av de allmänna lämplighetsvillkor som, enligt första och andra styckena, gäller för alla former av fastighetsbildning ska också, i likhet med vad som gäller för annan tredimensionell fastighetsbildning, ägarlägenhetsbildningars särskilda karaktär beaktas. Detta följer av bestämmelsen i tredje stycket andra meningen. Avsikten är att bestämmelsen ska tillämpas på samma sätt när det gäller sådan tredimensionell fastighetsbildning som gäller fastigheter av det nya slaget som när det gäller annan tredimensionell fastighetsbildning (se a. prop. s. 138 f.).

I förarbetena till bestämmelsen i tredje stycket andra meningen anfördes bl.a. följande (a. prop. s. 139).

"Det är givet att villkoren i paragrafen måste tillämpas också på återstoden av fastigheten när en tredimensionell fastighet avstyckas från en traditionell fastighet. Återstoden måste alltså också efter fastighetsbildningen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I normalfallet torde lämplighetskravet inte vara uppfyllt om det som återstår av fastigheten enbart är ett obebyggt markområde som inte är avsett för någon självständig verksamhet.

Vid all fastighetsbildning får avsteg göras från de allmänna lämplighetsvillkoren under de förutsättningar som anges i 9 §. Där sägs att fastighetsbildning får äga rum även om en fastighet som nybildas eller ombildas inte blir varaktigt lämpad för sitt ändamål, under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Bestämmelsen kommer att vara tillämplig också vid tredimensionell fastighetsbildning. Om en sådan fastighetsbildning innebär en totalt sett bättre fastighetsindelning och det kan antas att kommande förbättringar av fastighetsindelningen inte försvåras, torde fastighetsbildningen alltså kunna komma till stånd, trots att någon av de berörda fastigheterna inte helt och fullt uppfyller lämplighetsvillkoren i 1 §. En fastighetsbildning som innebär att samtliga bebyggda utrymmen inom en

fastighet avstyckas som tredimensionella fastigheter – och som därför, enligt vad ovan har sagts, normalt inte torde vara förenlig med 1 § – skulle alltså undantagsvis kunna genomföras, om fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas.”

En fastighetsbildning som innebär att samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet avstyckas som ägarlägenhetsfastigheter torde alltså, mot denna bakgrund, normalt sett inte kunna genomföras. Enligt den nya 1 b § andra stycket 2 ska dock som en av flera särskilda förutsättningar för bildande av en ägarlägenhetsfastighet gälla att den ingår i en *sammanhållen enhet* om minst tre sådana fastigheter. Om dessa bildas genom avstyckning av samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet skulle fastighetsbildningen därför, enligt det som sagts ovan, normalt inte vara förenlig med bestämmelserna i förevarande paragraf (jfr dock 9 §). I sådana fall kan det ofta vara lämpligt att man genom fastighetsreglering bildar en samfällighet av återstoden av stamfastigheten. Andelarna i samfälligheten kan lämpligen knytas till de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna inom den sammanhållna enheten, se vidare kommentaren till nya 1 b § andra stycket 2 samt fastigheten A i bild z1 nedan. En sådan fastighetsbildning går alltså på så sätt att genomföra.

Andra villkor för fastighetsbildning är att förrättningen genomförs med beaktande av gällande planer och bestämmelser och så att en lämplig planläggning inte motverkas (2 och 3 §§). Detta kommer att gälla även vid sådan tredimensionell fastighetsbildning som gäller ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter (se avsnitt 7). Möjligheten att bilda en ägarlägenhetsfastighet kommer därmed att vara beroende av att fastighetsbildningen inte strider mot exempelvis en detalj- eller fastighetsplan. Om fastighetsbildningen står i strid med 2 §, anses det i princip krävas en planändring för att åtgärden ska kunna genomföras (se bl.a. F. Bonde m.fl., Fastighetsbildningslagen, En kommentar, s. 3:2:1 f.).

3 kap. 1 a §

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

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

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

3. det står klart att åtgärden

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

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

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

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

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

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

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

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

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller särskilda bestämmelser om s.k. tredimensionell fastighetsbildning.

I paragrafen har vissa sakliga ändringar gjorts.

Ändringen i *andra stycket 4* innebär en minskning av det minimiantal bostadslägenheter som en tredimensionell fastighet för bostadsändamål ska vara ägnad att omfatta; en sådan fastighetsbildning får nu ske om fastigheten är ägnad att omfatta minst *tre* bostadslägenheter. Hittills har uppställts ett krav på minst fem sådana lägenheter. Skälen för förslaget har redovisats i avsnitt 8.11.

Ytterligare en ändring, som är av lagteknisk natur, har gjorts genom att det i nya *fyärde stycket* har tagits in en upplysning om att det för sådan tredimensionell fastighetsbildning som gäller nybildning eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter gäller särskilda bestämmelser (se nya 1 b §). En definition av ”ägarlägenhetsfastighet” finns i nya punkten 3 i 1 kap. 1 a § första stycket.

I paragrafen har slutligen också vissa redaktionella ändringar gjorts, bl.a. har i förtydligande syfte orden ”*den tredimensionella..*” lagts till framför ordet ”fastigheten” på några ställen.

3 kap. 1 b §

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

Fastighetsbildningen får ske endast om

1. det står klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte tidigare till någon del har använts för bostadsändamål, och

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

Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3 och 4 ska inte tillämpas i fråga om ägarlägenhetsfastigheten.

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

(Jfr 3 och 4 §§ i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om särskilda villkor för sådan tredimensionell fastighetsbildning som innebär att ägarlägenhetsfastigheter ny- eller ombildas. Bestämmelserna kompletterar bl.a. de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § (jfr kommentaren till den paragrafen). De kompletterar också de särskilda villkor som enligt 1 a § gäller för tredimensionell fastighetsbildning i allmänhet. Skälen för förslagen har redovisats i avsnitten 8.3, 8.5–7 och 9.1. I den utsträckning

bestämmelserna i förevarande paragraf inte innehåller något som avviker från 1 a § gäller bestämmelserna i den paragrafen även för ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter, se *första stycket*. I fråga om ny- eller ombildning av tredimensionella fastigheter av annat slag gäller enbart 1 a §.

Paragrafen innehåller på flera ställen begreppet ”ägarlägenhetsfastighet”. En definition av detta begrepp finns i nya tredje punkten i 1 kap. 1 a § första stycket.

Av definitionen av begreppet ägarlägenhetsfastighet följer att en ägarlägenhetsfastighet inte ska vara avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet. Enkelt uttryckt: fastigheten ska vara avsedd att rymma endast *en* bostadslägenhet och inget annat. Annan tredimensionell fastighetsbildning, såsom sådan fastighetsbildning för bostadsändamål som syftar till att tillskapa en tredimensionell fastighet ägnad att omfatta tre eller flera bostadslägenheter, omfattas alltså inte av den nu aktuella paragrafen utan kan enbart komma till stånd om förutsättningarna för sådan fastighetsbildning är förhanden (se särskilt 1 a § första stycket 4).

Det har inte införts några nya bestämmelser om hur en fastighet av det nya slaget ska avgränsas mot andra fastigheter eller mot samfällid egendom. Avsikten är att gränser för fastigheter av det nya slaget, i likhet med vad som gäller för andra tredimensionella fastigheters gränser, ska bestämmas på det sätt som är påkallat av förhållandena i det enskilda fallet (se prop. 2002/03:116 s. 69). En lämplig tumregel torde därvid vara att en ägarlägenhetsfastighets gränser bestäms så att fastigheten i princip utgörs av själva det lägenhetsutrymme som fastigheten avses omfatta inklusive ett ytskikt. Ytskiktets tjocklek, och därmed indirekt även fastighetens utbredning, bör normalt kunna bestämmas så att ett ändamålsenligt utnyttjande av ägarlägenhetsfastigheten och omgivande fastigheter möjliggörs, t.ex. så att för ett bostadsutrymme sedvanliga inredningsdetaljer kan monteras utan att intrång sker i någon annans rätt (se vidare avsnitt 8.8). Samtidigt bör dock den omständigheten att en ägarlägenhetsfastighet ska vara avsedd att rymma endast en bostadslägenhet (jfr det som sagts ovan om innebörden av begreppet ägarlägenhetsfastighet) inte hindra att fastigheten tillförs även annat, kompletterande utrymme när så är lämpligt. För det bör dock krävas att detta utrymme är av begränsad omfattning, ligger i nära anslutning till själva bostadsutrymmet samt utgör ett naturligt och ändamålsenligt komplement till detta. Sålunda kan det ofta vara lämpligt att ett till bostadsutrymmet anslutande utrymme för en balkong, terrass eller liknande uteplats tillförs ägarlägenhetsfastigheten. Däremot är avsikten att andra mer avlägsset belägna kompletterande utrymmen, såsom garage- eller andra förrådsutrymmen, inte ska ingå i enskilda ägarlägenhetsfastigheter utan utgöra samfällid egendom, se vidare nedan. Det kan i sammanhanget också noteras att det förhållandet att ett visst utrymme, t.ex. ett utrymme för en balkong, har tillförts en enskild fastighet inte är avsett att utgöra något hinder mot att utrymmet görs till föremål för gemensam förvaltning inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Det ska vara möjligt att bilda en fastighet av det nya slaget redan innan den för fastigheten avsedda bostadslägenheten är uppförd. De särskilda förutsättningarna för det anges i 1 a § andra stycket.

Av 1 a § första stycket 2 följer att ägarlägenhetsfastigheten ska tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (se avsnitt 9.1). Bestämmelsen medför att det inte räcker att fastigheten har eller kan antas få en rent faktisk tillgång till de anordningar som den behöver. Tillgången måste också vara ”tillförsäkrad”, dvs. rättsligt tryggad. Det har inte ansetts ändamålsenligt att i lagtexten precisera vilka rättsliga lösningar som härvid ska väljas (se avsnitten 9.2 f.). Normalt torde den bästa lösningen i de nu aktuella fallen vara inrättandet av en föreningsförvaltd gemensamhetsanläggning för t.ex. yttertak, fasader, stomme, trapphus, hissar, olika schakt samt stamledningar. Detta bör samtidigt inte hindra att det i ett enskilda fall kan vara väl så lämpligt att tillgodose de behov som finns genom bildandet av en föreningsförvaltd samfällighet enligt fastighetsbildningslagen, dvs. utan att en gemensamhetsanläggning alltid behöver inrättas. Det är heller inte uteslutet att fastighetsbildningsservitut kan fungera som ett ändamålsenligt instrument i vissa fall. Avsikten är att de samverkansinstrument ska användas som har förutsättningar att tillgodose de behov som finns på bästa sätt.

Syftet med bestämmelsen i *andra stycket 1* är att säkerställa att redan existerande bostadsutrymmen, t.ex. utrymmen som ingår i befintliga hyreslägenheter, inte tillförs en ägarlägenhetsfastighet. Bestämmelsen omfattar även utrymmen som tidigare har använts för bostadsändamål men som under en tid har haft annan användning. Skälen för bestämmelsen framgår av avsnitt 8.5. Den har utformats med bestämmelsen i 12 kap. 55 c § andra stycket jordabalken som förebild.

Bestämmelsen medför alltså att ägarlägenhetsfastigheter får, enkelt uttryckt, bildas enbart i samband med *nyproduktion*, men inte i andra situationer. En exemplifiering av vilka huvudsakliga situationer som kan komma i fråga görs i det följande.

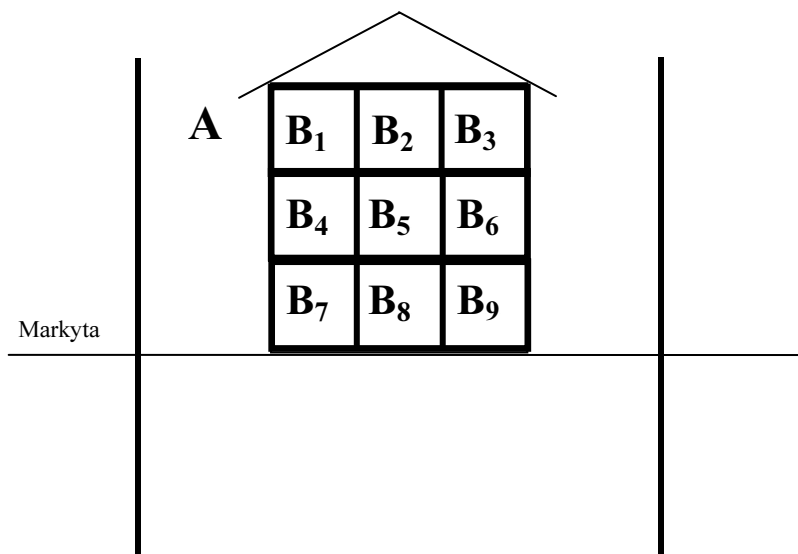


Bild z1 Ägarlägenheter (B 1–9) inom en nyuppförd byggnad.

Avsikten med den nu aktuella bestämmelsen är först och främst att fastigheter av det nya slaget ska kunna tillskapas i *från grunden helt nyuppförda byggnader*, vilket illustreras i bild z1.

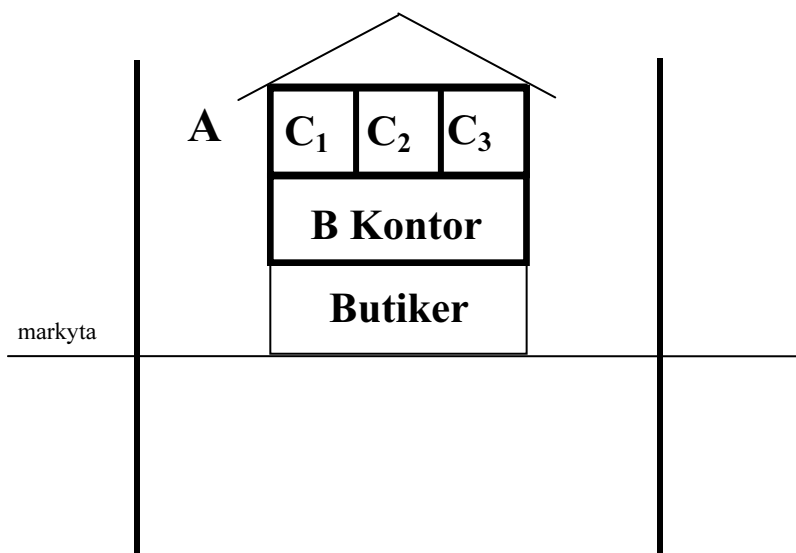


Bild z2 Ägarlägenheter (C 1–3) inom en nyuppförd byggnad som är uppdelad på ett flertal fastigheter av skilda slag, däribland ägarlägenhetsfastigheter.

Tanken är också att fastigheter av detta slag ska kunna bildas av utrymmen i en byggnad, oavsett om byggnaden innehåller enbart fastigheter av det nya slaget eller inte och oavsett om byggnaden är uppdelad på ett flertal fastigheter av skilda slag eller inte. I bild z2 illustreras detta med en nyuppförd byggnad som är uppdelad på ett flertal fastigheter av skilda slag, bl.a. ägarlägenhetsfastigheter (fastigheterna C 1–3) och en tredimensionell fastighet av annat slag (fastigheten B).

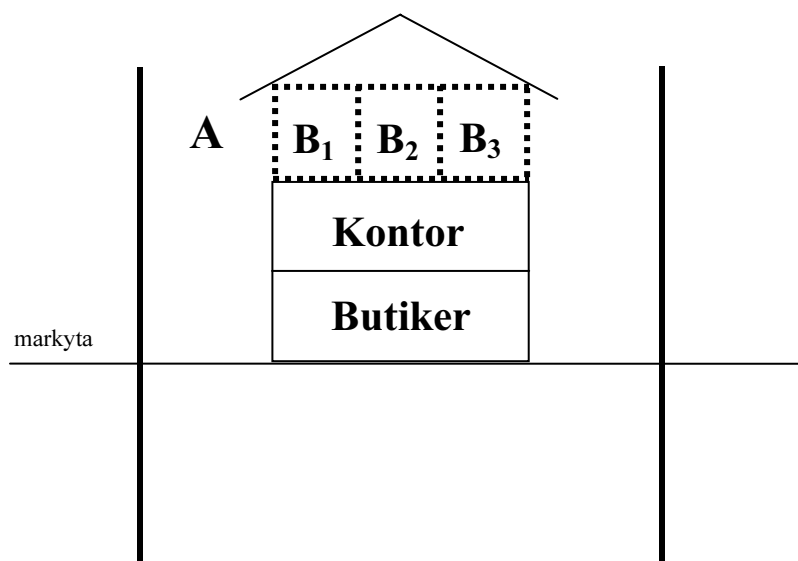


Bild z3 Ägarlägenheter (B 1–3) inom en påbyggnad på en befintlig byggnad.

Tanken är vidare att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas i form av *tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader*, t.ex. nya våningsplan med ägarlägenheter på befintliga kontorshus i städerna, se bild z3.

Bestämmelsen hindrar inte att fastigheter av det nya slaget bildas av utrymmen i äldre befintliga byggnader, förutsatt att utrymmet inte till någon del används eller har använts för bostadsändamål, t.ex. utrymmen i äldre kontorshus eller parkeringshus som byggs om till bostadshus. Om ett utrymme däremot har använts för bostadsändamål, får utrymmet inte avskiljas för att utgöra en ny ägarlägenhetsfastighet även om utrymmet står outnyttjat, t.ex. bostadsutrymmen i tomma hyreshus; ett sådant utrymme får inte heller tillföras en befintlig ägarlägenhetsfastighet (tredje stycket innehåller dock en undantagsbestämmelse som innebär att ett utrymme som ingår i en befintlig ägarlägenhetsfastighet genom fastighetsreglering m.m. får tillföras en annan sådan fastighet). Bestämmelsen utgör inte något hinder mot att en fastighet som inte är en ägarlägenhetsfastighet, t.ex. en sådan bostadsfastighet som avses i 1 a § första stycket 4, *tillförs* ett utrymme från en befintlig ägarlägenhetsfastighet. Uttrycket ”står klart”, som syftar till att motverka kringgåenden av lagstiftningen, är avsett att tolkas på samma sätt här som i 1 a § första stycket 3, se prop. 2002/03:116 s. 53 och 142. I uttrycket ligger alltså att utredningen i ärendet på ett övertygande sätt måste visa att förutsättningarna är förhanden. Det ankommer på sökanden att vid behov förebbringa sådan utredning.

Bestämmelsen i *andra stycket 2* syftar bl.a. till att motverka olämpliga ägarlägenhetsbildningar. Skälen för förslaget finns i avsnitt 8.6.

Den berörda bestämmelsen innebär att en ägarlägenhetsfastighet får bildas enbart om resultatet till följd av tidigare eller samtidiga fastighetsbildningsåtgärder blir att fastigheten kommer att ingå i en *sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter*. Bestämmelsen är tillämplig såväl vid nybildning som ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Vad som bör innefattas i en ”sammanhållen enhet” får bestämmas mot bakgrund av omständigheterna i varje enskilt fall. Utgångspunkten bör vara att fastigheterna inom enheten hör samman såväl fysiskt som rättsligt (gemensamma rättigheter visavi andra fastigheter, m.m.). Avsikten är att en sammanhållen enhet i de aktuella fallen ska omfatta tre eller flera ägarlägenhetsfastigheter som är åtskilda endast av sådan lägenhetsavskiljande samfällid egendom som fastigheterna har del i (se vidare avsnitt 8.6, 1 kap. 1 a § andra stycket och 6 kap. samt a. prop. s. 120 f.). Det är dock i vissa fall tänkbart att den sammanhållna enheten omfattar även annat. Om ägarlägenhetsfastigheter bildas genom avstyckning av samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet och fastighetsbildningen därför, enligt det som sagts i kommentaren till 1 §, inte skulle vara förenlig med de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § kan det sålunda ofta vara lämpligt att en samfällighet bildas av återstoden av stamfastigheten genom fastighetsreglering. Andelarna i samfälligheten kan lämpligen knytas till de enskilda ägarlägenhetsfastigheter inom den sammanhållna enhet dessa ingår i, jfr fastigheten A i bild z1. Om fastigheter av det nya slaget

däremot bildas inom en påbyggnad ovanpå en befintlig byggnad kan det många gånger vara lämpligt att i princip enbart den del av påbyggnaden som inte ingår i de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna görs till samfällid egendom för dessa genom bildandet av en samfällighet enligt förevarande lag. Den sammanhållna enheten kan därmed också i sådana situationer lämpligen representera inte bara de enskilda fastigheterna inom enheten utan också den samfällida egendom som är knuten till dessa, jfr bild z3.

Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3 och 4 syftar bl.a. till att motverka att vanliga byggnader splittras upp på ett flertal fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning (se prop. 2002/03:116 s. 141 f.). Av undantagsbestämmelsen i *tredje stycket* följer att nämnda bestämmelser i 1 a § inte ska tillämpas vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet ny- eller ombildas, dock endast i fråga om *ägarlägenhetsfastigheten* . En fastighetsbildning som syftar till att t.ex. bilda en ägarlägenhetsfastighet genom avstyckning av ett utrymme från en befintlig tredimensionell affärsfastighet förutsätter att bestämmelsen i 1 a § första stycket 3 fortfarande är uppfylld i förhållande till den senare fastigheten.

Fjärde stycket innehåller ett undantag från bestämmelsen i andra stycket 1. Den sistnämnda bestämmelsen innebär, som nämnts ovan, att fastigheter av det nya slaget inte får nybildas eller ombildas av utrymmen som till någon del används eller har använts för bostadsändamål. Förevarande bestämmelse medför att sådan fastighetsbildning ändå får genomföras om åtgärden innefattar överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan sådan fastighet. Däremot medger bestämmelsen inte annan liknande fastighetsbildning, t.ex. att ett utrymme för en sådan tredimensionell fastighet för bostadsändamål som avses i 1 a § första stycket 4 helt eller delvis tillförs en fastighet av det nya slaget.

16.5 Förslaget till ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

19 a §

Bestämmelserna i denna paragraf ska tillämpas när

1. olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,

2. minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme,

3. en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och

4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

I fall som avses i första stycket ska en medlem i föreningen följa de regler som föreningen meddelar i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att det som sägs i andra stycket fullgörs också av

1. personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäst,

2. personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller

3. personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen.

Om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som enligt första eller andra stycket åligger en medlem, får föreningen föra talan mot medlemmen.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om meddelande av ordningsregler för sådana anläggningar som ingår i föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningar eller vissa andra samfälligheter. Skälen för förslaget framgår av avsnitt 10.3.

De nya bestämmelserna syftar till att förebygga ordningsstörningar i samband med nyttjande av sådana byggnader och andra anläggningar som ingår i en samfällighet. Redan i dag anses att en samfällighetsförening får ställa upp vissa regler i stadgarna för nyttjandet av en gemensamhetsanläggning under dess förvaltning (se bl.a. T. Österberg, Samfälligheter, 9 uppl., 2007, s. 47 f.). I förtydligande syfte har i förevarande paragraf tagits in uttryckliga bestämmelser om detta för vissa särskilt angelägna situationer.

Första stycket innehåller bestämmelser som avgränsar paragrafens tillämpningsområde. Punkterna 1 och 2 har utformats efter mönster av 3 kap. 5 § första stycket jordabalken och är avsedda att tolkas på samma sätt som dessa, se kommentaren till den paragrafen. Begreppet "samfällighet" avses omfatta såväl samfälligheter som har bildats enligt fastighetsbildningslagen som gemensamhetsanläggningar (jfr 1 §). Begreppet "samfällighetsförening" är avsett att ha samma innebörd här som i 17 §.

I *andra stycket* fastslås av tydlighetsskäl att föreningsmedlemmar ska följa sådana ordningsregler som en samfällighetsförening meddelar i de aktuella fallen. Om en medlem inte fullgör sin skyldighet, kan föreningen vid behov vidta rättsliga åtgärder mot medlemmen med stöd av allmänna principer. Detta gäller även om skyldigheterna åsidosätts av någon för vilken ägaren/medlemmen svarar enligt tredje stycket. Det torde i detta hänseende i första hand vara aktuellt för föreningen att föra talan om föreläggande vid vite mot medlemmen (jfr kommentaren till nya 3 kap. 11 § jordabalken). Begreppet "medlem" är avsett att ha samma innebörd här som i 17 §. Uttrycket "sundhet, ordning och gott skick" finns bl.a. i 7 kap. 9 § första stycket bostadsrättslagen och är avsett att tolkas på samma sätt här som i den paragrafen. Det går knappast att uttömmande ange vad en förening kan besluta i form av ordningsregler. Några exempel kan dock ges. Det bör t.ex. kunna ges förhållningsregler för hur ett gemensamt trapphus får nyttjas. Vidare bör en fastighetsägares åligganden när det gäller nyttjandet av en gemensam tvättstuga kunna regleras. Ordningsreglerna får emellertid inte ta sikte på en medlems nyttjande av annat än samfälligheten, såsom ett bostadsutrymme. Utgångspunkten bör vara att de ordningsregler som ägarna önskar ska finnas också bör kunna införas, så länge dessa regler står i överensstämmelse med lag eller annan författning och med stadgarna i övrigt. Sist och slutligen får det bli en avvägning mellan en ägares intresse av att kunna nyttja sin fastighet m.m. på visst sätt och grannarnas intresse av att en ägares nyttjande inte inskränker övriga ägares rätt. Ledning bör kunna hämtas från tillämpningen av motsvarande regler beträffande bostadsrätt, se 7 kap. 9 § första stycket bostadsrättslagen. En

samfällighetsförening bör givetvis enbart kunna meddela ordningsregler för en samfällighet som föreningen förvaltar. Någon särskild bestämmelse om detta har inte ansetts påkallad (jfr 18 § första stycket och 28 § första stycket 2).

Tredje och fjärde styckena innehåller bestämmelser av samma respektive liknande slag som andra och tredje styckena i nya 3 kap. 11 § jordabalken, se kommentaren till den paragrafen.

16.6 Förslaget till lag om ändring i sambolagen (2003:376)

5 §

Med sambors gemensamma bostad avses i denna lag, om inte annat följer av 7 §,

1. fast egendom som samborna eller någon av dem äger eller innehar med tomträtt, om det finns en byggnad *inom* 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 och

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 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.

(Jfr 2 § lagen [1987:232] om sambors gemensamma hem i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om sambors gemensamma hem.

Ändringen i paragrafen, som gäller *första stycket 1*, är av samma slag som ändringen i 7 kap. 4 § äktenskapsbalken, se kommentaren till den paragrafen.

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 innehåses 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 innehåser 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 närmat 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 bostadsrättens 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.

Bygghetsförsäkring är ett tioårigt "garantiskydd" mot vissa närmare preciserade bygghetsfel. 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 förmånsläge.

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.

Bilaga 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.

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

¹ Lydelse enligt förslag i SOU 1996:87.

ägarlägenhetsföreningen ålägga ägaren och de som hör till dennes hushåll att flytta. Bilaga 2

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 hyresvärden 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.

² Lydelse enligt förslag i SOU 1996:87.

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.

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

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.

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.

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 1974:820.

Denna lag träder i kraft den

Bilaga 2

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.

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,

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.

Denna lag träder i kraft den

¹ Senaste lydelse 1991:618.

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.

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.

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 §§.

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

¹ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

² Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

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 bygganmälan 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).

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

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

¹ Lagen omtryckt 1992:1769.

² Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

³ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

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.

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.

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 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.

⁴ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

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.

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 byggfelsförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggfelsförsäkring inte har företetts för byggnadsnämnden.

Denna lag träder i kraft den

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
innehär med tomträtt, om det finns
en byggnad på egendomen som är
avsedd som sambornas gemen-
samma hem och egendomen
innehåller huvudsakligen för detta
ändamål,

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

2. fast egendom som samborna eller någon av dem innehär 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 innehåller huvudsakligen för detta
ändamål,

3. byggnad eller del av byggnad som samborna eller någon av dem
innehär med hyresrätt, bostadsrätt eller annan liknande rätt, om
byggnaden eller byggnadsdelen är avsedd som sambornas gemensamma
hem och innehåller 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 innehåller 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.

Denna lag träder i kraft den

¹ Senaste lydelse 1991:627.

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 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.

Denna lag träder i kraft den

¹ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

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

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 byggnämnan enligt 9 kap. 2 § plan- och bygglagen (1987:10) och som avsevärt förlänger byggnadens brukstid, skall det finnas en byggfelsförsäkring

Beträffande en- eller tvåbostadshus skall, oavsett om byggnaden är avsedd för permanent bruk eller inte, byggfelsförsäkring 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.

Beträffande ett en- eller tvåbostadshus eller en ägarlägenhet skall byggfelsförsäkring finnas endast när det i fråga om byggnadsåtgärden ställs krav på byggnämnan 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 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.

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

¹ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

² Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

fullgöra sitt åtagande. Säkerhet enligt denna paragraf får inte förenas Bilaga 2 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 allmänförsäkring.

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 en- och tvåbostadshus, även avse en tidigare ägare till byggnaden.

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

Vid byggförsäkring för en- eller tvåbostadshus skall försäkringsbeloppet motsvara minst kostnaderna för de åtaganden som

³ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

⁴ Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

omfattas av försäkringen enligt 1 § med hänsyn tagen till penningvärdets förändring.

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.*

Bilaga 2

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 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

Remissyttranden över betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21) har lämnats av Sveriges riksbank, Hovrätten för Västra Sverige, Stockholms tingsrätt, Jönköpings tingsrätt, Kammarrätten i Jönköping, Hyresnämnden i Västerås, Justitiekanslern, Domstolsverket, Konsumentverket, Finansinspektionen, Riksskatteverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Skåne län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Statens bostadsfinansieringsaktiebolag (SBAB), AB Bostadsgaranti, Institutionen för infrastruktur vid Kungl. Tekniska Högskolan, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Avdelningen för Fastighetsvetenskap vid Lunds tekniska högskola, Boverket, Lantmäteriverket, Konkurrensverket, Stockholms kommun, Uppsala kommun, Växjö kommun, Malmö kommun, Göteborgs kommun, Umeå kommun, Svenska Kommunförbundet, Sveriges advokatsamfund, Företagarnas Riksorganisation, Sveriges Försäkringsförbund, Näringslivets nämnd för regelgranskning, Svenska Bankföreningen, Fastighetsrådets och Miljörådets förening, Föreningen Sveriges kronofogdar, Gar-Bo Försäkring AB, HSB Riksförbund ek. för. (HSB), Hyresgästföreningen Riksförbundet, Konkursförvaltar-kollegiernas Förening, Mäklarsamfundet, Svenska Inkassoföreningen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag (SABO), Sveriges BostadsrättsCentum (SBC), Sveriges Byggindustrier, Fastighetsägarna Sverige, Sveriges Lantmätareförening och Villaägarnas Riksförbund.

Riksskatteverket har bifogat yttranden från Kronfogdemyndigheterna i Stockholm, Göteborg och Jönköping.

Institutet för bostads- och urbanforskning vid Uppsala universitet, Föreningen Svenskt Näringsliv, Ackordscentralen i Stockholm AB, Bofrämjandet, Fastighetsmäklarförbundet (FMF), Föreningen för samhällsplanering och Riksbyggen har avstått från att yttra sig.