

# Lagrådsremiss

## Ägarlägenheter

---

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den 6 november 2008

*Beatrice Ask*

*Anita Wickström*  
(Justitiedepartementet)

## Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, s.k. ägarlägenheter.

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 bildas vid en lantmäteriförrättning och kunna hyras ut eller överlåtas utan några särskilda begränsningar. Dessutom föreslås vissa särskilda regler för ägarlägenhetsfastigheter. En förutsättning för att en ägarlägenhetsfastighet ska kunna bildas är enligt förslaget att det därigenom åstadkoms en *sammanhållen enhet* om *minst tre* sådana fastigheter. En ägarlägenhetsfastighet ska som regel få del i en samfällighet som avses omfatta bl.a. yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar. Samfälligheten ska förvaltas av en förening, en s.k. samfällighetsförening, i vilken ägarna av lägenheterna är medlemmar. Enligt förslaget ska ägarlägenhetsfastigheter tills vidare inte kunna bildas genom ombildning av befintliga bostadsfastigheter.

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.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 maj 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).....	19
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter .....	23
2.6	Förslag till lag om ändring i sambolagen (2003:376) .....	26
3	Ärendet och dess beredning.....	27
4	Bakgrund – tidigare behandling.....	28
4.1	Begreppet ägarlägenheter.....	28
4.2	Något om ägarlägenheter i utlandet .....	29
4.3	Nuvarande regler om fastighetsindelning .....	30
4.4	Närmare om tredimensionell fastighetsindelning.....	31
4.5	Det finns fastigheter av olika slag.....	31
4.6	Den tidigare behandlingen .....	34
4.7	Pågående utvärdering av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning.....	36
5	Behovet av en reform.....	36
6	Grundläggande utformning.....	46
7	Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör gälla för ägarlägenheter.....	48
8	Övriga villkor för fastighetsbildning avseende ägarlägenheter.....	50
8.1	Bestämmelserna om annan tredimensionell fastighetsbildning bör i princip gälla.....	50
8.2	Förhållandet mellan bildandet av ägarlägenheter och annan fastighetsbildning.....	51
8.3	En ägarlägenhet ska vara avsedd för bostadsändamål.....	53
8.4	Nuvarande särskilda villkor för att hindra en uppsplittring av fastighetsbeståndet .....	55
8.5	Ägarlägenheter tills vidare i nyproduktion.....	56
8.6	Antalet fastigheter, m.m. ....	59
8.7	Fastighetsbildning för ännu inte uppförda bostadslägenheter .....	61
8.8	Ägarlägenhetsfastigheters gränser.....	63
8.9	Registrering av uppgifter om ägarlägenheter .....	65
8.10	Ägarlägenheter som inte längre tjänar sitt ändamål .....	66
8.11	Annan tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål .....	68
9	Särskilt om samverkansfrågor .....	69

9.1	Ägarlägenheter ska tillförsäkras nödvändiga rättigheter .....	69
9.2	Formerna för samverkan.....	70
9.3	Gemensamhetsanläggningars utformning .....	72
9.4	Formerna för gemensamhetsanläggningars förvaltning.....	73
9.5	Vad bör gälla för samfällighetsföreningar i de aktuella fallen? .....	75
10	Grannelagsrättsliga frågor.....	76
10.1	Allmänt om störningar, sanitära olägenheter, m.m.....	76
10.2	Särskilt om störningar mellan ägarlägenheter, m.m. ....	78
10.3	Ordningsregler för användandet av samfällid egendom .....	84
10.4	Åtgärder i samband med byggnadsarbeten.....	86
10.5	Åtgärder mot vanvård av ägarlägenheter.....	88
11	Överlåtelse och pantsättning av ägarlägenheter .....	90
11.1	Allmänna regler om överlåtelse och pantsättning av fast egendom bör gälla också för ägarlägenheter.....	90
11.2	Särskilt om ägarlägenheter i samband med nybyggnation.....	94
11.3	Särskilt om kommuners rätt att förvärva .....	99
12	Upplåtelse av ägarlägenheter .....	100
12.1	Uthyrning av ägarlägenheter .....	100
12.2	Särskilt om tomträttsupplåtelse i ägarlägenheter .....	103
13	Exekutionsrättsliga frågor .....	104
14	Övrigt.....	105
14.1	Tillbehör till ägarlägenheter .....	105
14.2	Plan- och bygglagstiftningen .....	107
14.3	Energideklaration .....	110
14.4	Lagtekniska frågor m.m.....	111
15	Genomförandet .....	113
15.1	Kostnader och andra konsekvenser .....	113
15.2	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....	118
16	Författningskommentar.....	119
16.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	119
16.2	Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken.....	129
16.3	Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868).....	130
16.4	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	131
16.5	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	140
16.6	Förslaget till lag om ändring i sambolagen (2003:376).....	143
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21).....	145
Bilaga 2	Betänkandets lagförslag .....	149

Bilaga 3	Förteckning över remissinstanserna .....	166
Bilaga 4	Sammanfattning av utkastet till lagrådsremiss .....	167
Bilaga 5	Lagförslagen i utkastet till lagrådsremiss .....	168
Bilaga 6	Förteckning över remissinstanserna .....	186
Bilaga 7	Sammanfattning av Lantmäteriverkets rapport.....	187
Bilaga 8	Lagförslaget i Lantmäteriverkets rapport .....	189
Bilaga 9	Förteckning över remissinstanserna .....	190

# 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 jordabalken<sup>1</sup>  
*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 §<sup>2</sup>

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 §<sup>3</sup>

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.

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2003:626.

<sup>3</sup> 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 gäster,*

*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 till 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 §<sup>4</sup>

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

Under hyrestiden *ska* hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första stycket, om *inte något* annat har

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1987:1276.

eller följer av andra stycket.

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

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

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.

avtalats eller följer av andra stycket.

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

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

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

#### 18 g §<sup>5</sup>

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

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

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

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

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1997:62.



19 §<sup>6</sup>

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 påförs hyresgästen efter individuell mätning.

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 minst tre år, gäller dessutom

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 dessutom förbehåll om att hyran

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1988:927.

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.

*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 §<sup>7</sup>

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

*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* alljämt 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 som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt, eller*

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

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

#### 35 §<sup>8</sup>

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.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1984:694.

<sup>8</sup> 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 §<sup>9</sup>

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.

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

1. Överenskommelsen träffas efter 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 *skall* ha rätt till förlängning, om

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

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

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-

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-

<sup>9</sup> 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 affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.*

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

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

#### 46 §<sup>10</sup>

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

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

2. hyresgästen i annat fall 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 skäligen bör

<sup>10</sup> Senaste lydelse 1994:817.

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

7. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadsvång 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 hyres-förhållandet, eller

10. det i annat fall *icke* strider mot god sed i hyresförhållanden eller *eljest* är oskäligt mot hyres-gästen 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.

flytta,

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

8. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadsvång 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, 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 hyres-förhållandet 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 §<sup>11</sup>

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 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.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1974:820.

## 2.2 Förslag till lag om ändring i äktenskapsbalken

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

### 7 kap.

#### 4 §<sup>1</sup>

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 maj 2009.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1991:618.

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

Häri genom föreskrivs att 3 och 9 §§ förköpslagen (1967:868)<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

### *Nuvarande lydelse*

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,

2. staten är säljare,

3. staten eller *landstingskommun* 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. *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 gäller inte inom sådana områden som avses i 1 § tredje stycket.

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

### *Föreslagen lydelse*

#### 3 §<sup>2</sup>

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,

2. *försäljningen endast avser ägarlägenhetsfastighet,*

3. staten är säljare,

4. staten eller *landsting* är köpare,

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

6. försäljningen sker på exekutiv auktion,

7. 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 *och 2 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.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1974:815.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1984:301.



*Kommun* som utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på sätt och inom tid som anges i andra stycket. Frågan om tillstånd till förköp prövas av regeringen. Tillstånd *skall* vägras, om

1. egendom som avses i 1 § *ej* ingår i försäljningen eller ingår *däri* men *ej* är belägen inom kommunens eget område,

2. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 1–4 samt försäljningen endast avser egendom som anges i 3 § första stycket 1,

3. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 5 samt förvärvaren gör sannolikt att egendomen kommer att användas som permanentbostad,

4. det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Ett bestridande enligt första stycket *skall* inom en månad från det att förköpsrätten utövades anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningsmyndigheten *skall* genast underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet *skall* ha *inkommit* till regeringen inom en månad från det att bestridandet antecknades. Om tillstånd inte söks i rätt tid, är förköpet utan verkan.

När en kommun utövar förköpsrätt i fråga om egendom i annan kommun, *äger* den kommun där egendomen är belägen *påkalla* att regeringen prövar frågan om tillstånd till förköpet. Ansökan om sådan prövning *skall* ha *inkommit* till regeringen inom en månad från det förköpsrätten utövades.

*En kommun* som har utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på *det* sätt och inom *den* tid som anges i andra stycket. Frågan om tillstånd till förköp prövas av regeringen. Tillstånd *ska* vägras, om

1. egendom som avses i 1 § *inte* ingår i försäljningen eller ingår *i försäljningen* men *inte* är belägen inom kommunens eget område,

2. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 1–4 samt försäljningen endast avser egendom som anges i 3 § första stycket 1 *eller* 2,

3. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 5 samt förvärvaren gör sannolikt att egendomen kommer att användas som permanentbostad,

4. det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Ett bestridande enligt första stycket *ska* inom en månad från det att förköpsrätten utövades anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningsmyndigheten *ska* genast underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet *ska* ha *kommit in* till regeringen inom en månad från det att bestridandet antecknades. Om tillstånd inte söks i rätt tid, är förköpet utan verkan.

När en kommun utövar förköpsrätt i fråga om egendom i annan kommun, *får* den kommun där egendomen är belägen *ansöka om* att regeringen prövar frågan om tillstånd till förköpet. Ansökan om sådan prövning *ska* ha *kommit in* till regeringen inom en månad från det förköpsrätten utövades.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2000:232.

Tillstånd till förköpet *skall* vägras,  
om förköpsrätt *ej* får utövas enligt  
2 §.

Tillstånd till förköpet *ska* vägras,  
om förköpsrätt *inte* får utövas  
enligt 2 §.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> 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 §<sup>2</sup>

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 §<sup>3</sup>

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.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1212.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2003:628.

<sup>3</sup> 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 §<sup>4</sup>

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.

<sup>4</sup> 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 fastighetsutrymme *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 fastighetsutrymme *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 tillämpas 1 a § med de tillägg och avvikelser som anges i andra och tredje styckena.*

*Fastighetsbildningen får ske endast om*

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

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

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

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

*en annan ägarlägenhetsfastighet.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter<sup>1</sup>

*dels* att 26 § ska ha följande lydelse,

*dels* att det i lagen ska införas två nya paragrafer, 19 a och 20 a §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### *19 a §*

*Bestämmelserna i andra–fjärde styckena 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.*

*En medlem i föreningen ska följa de regler som kan finnas 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 gäster,*

*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 medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som åligger en*

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1987:128.

*medlem, får föreningen föra talan mot medlemmen.*

#### *20 a §*

*Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 b § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska lantmäterimyndigheten se till att en samfällighet som tillförsäkrar en ägarlägenhetsfastighet sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 nämnda lag förvaltas av en samfällighetsförening.*

*I fall som avses i första stycket får lantmäterimyndigheten hålla sammanträde enligt 20 § första stycket för bildande av en samfällighetsförening även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.*

#### *26 §<sup>2</sup>*

Registrering av samfällighetsförening sker på ansökan av föreningens styrelse. Har sammanträde för bildande av föreningen hållits enligt 20 § andra stycket andra punkten, får registrering ske också på ansökan av den som hållit sammanträdet.

Vid ansökningshandlingen *skall* fogas två bestyrkta *avskrifter* av stadgarna samt en bestyrkt *avskrift* av protokoll från sammanträde enligt 20 §.

Ansökningshandlingen *skall* innehålla uppgift om föreningens postadress samt styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon. Om särskild firmatecknare utsetts, *skall* uppgift lämnas också om denne.

Registrering av en samfällighetsförening sker på ansökan av föreningens styrelse. Har sammanträde för bildande av föreningen hållits enligt 20 § andra stycket andra punkten *eller 20 a § andra stycket*, får registrering ske också på ansökan av den som *har* hållit sammanträdet.

Vid ansökningshandlingen *ska* fogas två bestyrkta *kopior* av stadgarna samt en bestyrkt *kopia* av protokoll från sammanträde enligt 20 §.

Ansökningshandlingen *ska* innehålla uppgift om föreningens postadress samt styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon. Om särskild firmatecknare *har* utsetts, *ska* uppgift lämnas också om denne.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1995:830.



---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

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

Häri genom 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 maj 2009.

### 3 Ärendet och dess beredning

#### *Ägarlägenheter*

I dag är det inte möjligt att i Sverige inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, s.k. ägarlägenheter. Frågan om det bör införas lagregler som gör detta möjligt har dock varit aktuell vid flera tidigare tillfällen, bl.a. i slutet av 1990-talet.

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, Ju2008/3848/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).

Frågan har därefter tagits upp på nytt. I syfte att komplettera beredningsunderlaget presenterade Justitiedepartementet i april 2008 ett utkast till lagrådsremiss med lagförslag om ägarlägenheter. Utkastet baserades i allt väsentligt på betänkandet Att äga sin lägenhet och remissvaren över detta. Utkastet diskuterades vid ett remissmöte i juni 2008. En sammanfattning av utkastet finns i *bilaga 4*. Utkastets lagförslag finns i *bilaga 5*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 6*. Utkastet, minnesanteckningar från remissmötet och de skriftliga synpunkter som har lämnats över utkastet finns tillgängliga i lagstiftningsärendet.

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. Dessa överväganden görs mot bakgrund av bedömningarna och förslagen i det nämnda utkastet till lagrådsremiss samt de remissvar som har lämnats över utkastet. Inom ramen för detta lagstiftningsärende tas även 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.

### *Tredimensionell fastighetsindelning*

I detta lagstiftningsärende berörs också de år 2004 införda reglerna om s.k. tredimensionell fastighetsindelning. Lantmäteriverket påbörjade våren 2007 i samråd med Justitiedepartementet en utvärdering av dessa regler. Lantmäteriverkets arbete har resulterat i en rapport, Tredimensionell fastighetsindelning – uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar (LMV-rapport 2007:15). Rapporten, som gavs in till Justitiedepartementet i januari 2008, innehåller bl.a. vissa lagförslag. Rapporten och de hittills vunna erfarenheterna av bestämmelserna diskuterades vid ett remissmöte i april 2008. Ett av förslagen i rapporten har ett omedelbart samband med ett av de förslag som lades fram i utkastet till lagrådsremiss och tas därför upp här. Återstoden av rapporten kommer att behandlas i ett senare sammanhang.

En sammanfattning av Lantmäteriverkets rapport finns i *bilaga 7*. Det nu aktuella lagförslaget i rapporten finns i *bilaga 8*. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 9*. Rapporten, minnesanteckningar från remissmötet och de skriftliga synpunkter som har lämnats över rapporten finns tillgängliga i Justitiedepartementet (dnr Ju2008/460/L1).

I sammanhanget kan noteras att de statliga lantmäterimyndigheterna i länen och Lantmäteriverket sedan den 1 september 2008 är samordnade till en statlig lantmäterimyndighet, Lantmäteriet (se prop. 2007/08:134, bet. 2007/08:CU23, rskr. 2007/08:223).

### *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 har redovisats i en promemoria, Förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter. Promemorian har remissbehandlats. Förslagen i promemorian ligger till grund för den lagrådsremiss om taxering och beskattning av ägarlägenheter som regeringen denna dag har beslutat att överlämna till Lagrådet (dnr Fi2008/6534).

## 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 utan att leda till lagstiftning (se vidare avsnitt 4.6).

Innan denna fråga analyseras djupare finns det dock skäl att 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 klagörande beskrivning av begreppet. Att ägarlägenheter har vissa särdrag i förhållande till nuvarande upplåtelseformer står dock klart. Oftast torde med ägarlägenheter 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”. Tankarna leder till en ordning där ägarlägenheter representerar ett boende i annan rättslig form än den som institutet bostadsrätt representerar. Det är därför naturligt att i detta sammanhang göra jämförelser mellan äganderätt till fast egendom 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. Utgångspunkten är att han eller hon har en långtgående rätt att självständigt förfoga över fastigheten, t.ex. genom att överlåta, pantsätta eller hyra ut den, utan att fråga någon annan om lov.

En del småhus innehas med bostadsrätt. Bostadsrätten är i grunden en nyttjanderätt till en bostadslägenhet. Nyttjanderätten är knuten till en andel i den förening – bostadsrättsförening – 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 äganderätt till fast egendom är dock fortfarande betydande. Det är föreningen som äger det hus där lägenheten finns. Endast föreningen kan 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 eventuell lagreglering om sådana diskuteras från ett svensk perspektiv återopas 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 dessa regler har det blivit möjligt att, om vissa villkor är uppfyllda, 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). Som närmare berörs nedan har reglerna skapat vissa möjligheter att bilda helt nya slag av fastigheter av större anläggningar, t.ex. byggnader, broar eller bergrum, eller delar av sådana anläggningar.

#### 4.4 Närmare om tredimensionell fastighetsindelning

Av särskilt intresse i förevarande sammanhang är att det genom reglerna om tredimensionell fastighetsindelning har införts vissa, om än i flera avseenden begränsade, möjligheter att dela upp byggnader och andra anläggningar i flera fastigheter. Införandet av dessa regler motiverades i förarbetena (se prop. 2002/03:116 s. 30 f.) bl.a. med att det hade vuxit fram behov av att fastighetsrättsligt trygga större, kapitalkrävande och många gånger komplicerade anläggningar med flera verksamhetsutövare – behov som inte alltid kunde tillgodoses på ett bra sätt med tillämpning av dåvarande lagstiftning. Genom att kunna dela upp ansvaret för anläggningar med flera verksamhetsutövare på respektive verksamhetsutövare skulle förvaltningsmässiga fördelar kunna uppnås. Den bästa rättsliga lösningen för att åstadkomma detta var att införa regler om tredimensionell fastighetsindelning.

Reglerna kom dock inte att gälla enbart för mer komplicerade anläggningar med flera verksamhetsutövare utan också för andra slag av anläggningar. Det handlar bl.a. om andra situationer där tredimensionell fastighetsindelning kan påvisas leda till vinster i förvaltningshänseende. Sålunda medger reglerna även t.ex. att, om vissa villkor är uppfyllda, byggnader som ägs av bostadsrättsföreningar delas upp i flera fastigheter. Ett bostadshus som också innehåller kommersiella lokaler kan på så sätt delas upp i en bostadsfastighet och en kommersiell fastighet. Detta motiverades i förarbetena med att bostadsrättsföreningar kan vilja renodla sin verksamhet genom att överföra ansvaret för kommersiella lokaler i föreningens hus till någon som är inriktad på förvaltning av sådana lokaler (se a. prop. s. 32 och 59).

Det bör dock hållas i minnet att reglerna innehåller vissa förhållandevis långtgående spärrar som bl.a. medför att det normalt inte går att bilda tredimensionellt avgränsade fastigheter i syfte att skikta 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). Dessa begränsningar syftar bl.a. till att motverka en långtgående uppsplittring av fastighetsbeståndet (se a. prop. s. 58 f.).

#### 4.5 Det finns fastigheter av olika slag

Som nämnts ovan har införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning medfört att helt nya slag av fastigheter kan bildas. Nedan illustreras fastigheter av skilda slag med hjälp av schematiska

bilder. Beskrivningen är inte uttömmande (jfr prop. 2002/03:116 s. 44 f. och 118 f.).

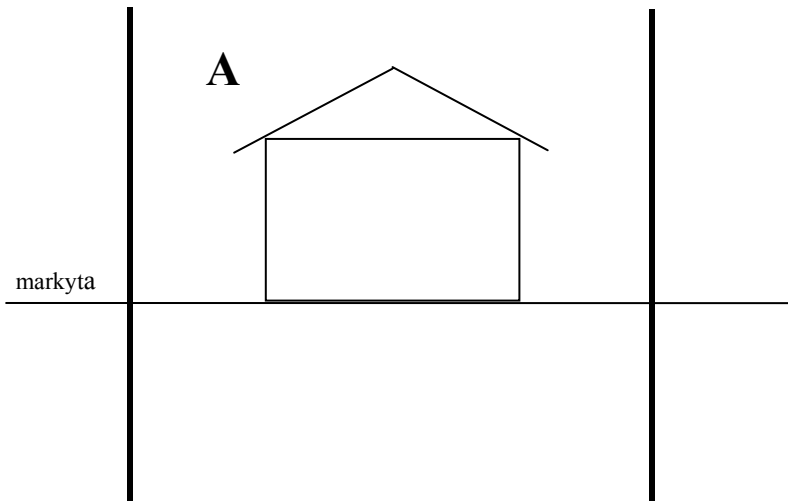


Bild 1 Traditionell fastighet (A).

En kategori av fastigheter är liksom tidigare 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.



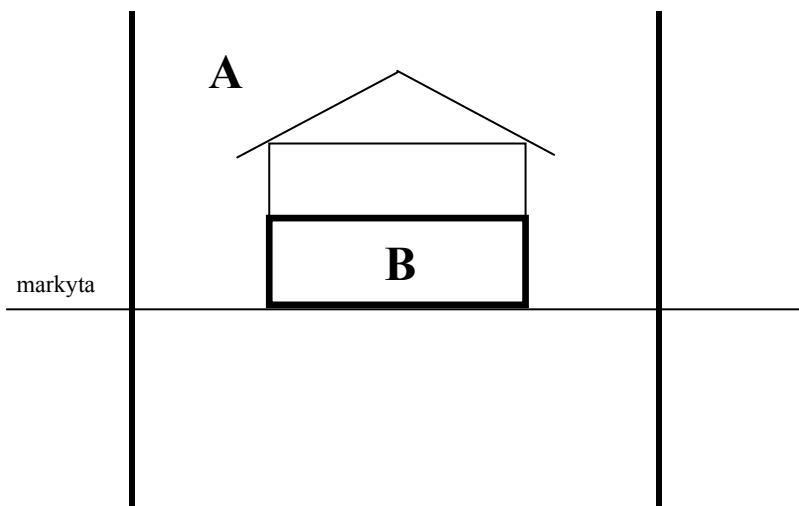


Bild 2 Tredimensionell fastighet (B).

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.

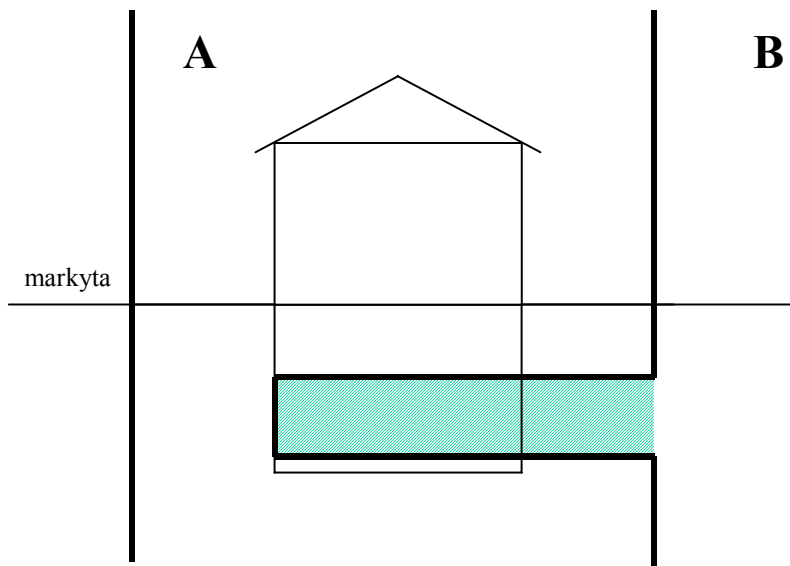


Bild 3 Tredimensionellt fastighetsutrymme (streckat inom B).

Vidare kan i fastigheter som *inte* är tredimensionella fastigheter ingå utrymmen som avgränsas både horisontellt och vertikalt. Dessa ut-

rymmen benämns *tredimensionella fastighetsutrymmen*. I bild 3 ingår ett sådant utrymme (streckkat) 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 (se a. prop. s. 120). Reglerna om tredimensionella fastighetsutrymmen gör det möjligt att i rättsligt hänseende 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” (se 1 kap. 1 § första stycket och 1 a § första stycket jordabalken). Motsvarande definitioner finns i fastighetsbildningslagen (se 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 (se 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 (se prop. 2004/05:169 s. 35).

#### 4.6 Den tidigare behandlingen

Som tidigare nämnts har frågan om ägarlägenheter bör införas i Sverige och om hur en eventuell svensk lagreglering om sådana lägenheter bör utformas 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 sina direktiv 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 (se 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 då 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 (bet. 2003/04:BoU9, rskr. 2003/04:236).

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 avtog riksdagen (civilutskottet) på nytt motsvarande motionsyrkanden. Detta motiverades emellertid på ett annat sätt än tidigare. Riksdagen hänvisade nu till de aktuella övervägandena om ägarlägenheter inom Justitiedepartementet (bet. 2006/07:CU10). När frågan sedan behandlades på nytt våren 2008 gjorde riksdagen samma bedömning som året innan (bet. 2007/08:CU19).

#### 4.7 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 (se 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 Justitiedepartementet 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). Lantmäteriverkets samlade bedömning är att bestämmelserna fungerat mycket väl. De lagförslag som verket har lämnat i rapporten är inte en följd av att reglerna har fungerat mindre väl utan syftar i huvudsak till att vidga möjligheterna till tredimensionell fastighetsindelning.

Rapporten, som bl.a. innehåller vissa förslag till ändringar i reglerna om tredimensionell fastighetsindelning, har remissbehandlats (se avsnitt 3). Ett av förslagen i rapporten har ett omedelbart samband med ett av förslagen i utkastet till lagrådsremiss och tas därför upp i förevarande lagstiftningsärende (se avsnitt 8.11). Återstoden av rapporten bereds vidare inom Justitiedepartementet och kommer att behandlas i ett senare sammanhang (dnr Ju2008/460/L1).

## 5 Behovet av en reform

<p><b>Regeringens bedömning:</b> Det bör i svensk rätt införas lagregler som tillåter bildandet av ägarlägenheter.</p>
--

**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 89 f.).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har i huvudsak instämt i 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 Riksförbund* har avstyrkt ett införande av ägarlägenheter i enlighet med utredningens förslag.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 31 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Det stora flertalet remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. Till denna grupp hör bl.a. *Hovrätten för Västra Sverige*, *Länsstyrelsen i Västra Götalands län*, *Boverket*, *Konsumentverket*, *Sveriges Kommuner och Landsting*, *Svenska Bankföreningen*, *Bofrämjandet*, *Sveriges Byggindustrier* och *Sveriges LantmätareFörening*.

Några remissinstanser har dock gett uttryck för tveksamhet eller varit negativa. Sålunda har *HSB Riksförbund* och *Riksbyggen* ifrågasatt behovet av lagstiftning under anförande att bostadsrättsinstitutet redan tillhandhåller en beprövad och väl fungerande form för ägande av lägenheter i flerbostadshus. *Hyresgästföreningen Riksförbundet* har gett uttryck för tveksamhet när det gäller behovet och framhållit bl.a. att utkastet, trots dess begränsning till ägarlägenheter vid nyproduktion, aktualiserar frågor om bildande av sådana lägenheter i det befintliga beståndet av hyreslägenheter och hyresgästers trygghet i samband med sådan ombildning. *Göteborgs kommun* och *Malmö kommun* har avstyrkt ett införande av ägarlägenheter.

## 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 mer än 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 angeläget att en sådan uppföljning görs. Som framgått ovan är uppföljningsarbetet långt framskridet.

Det finns i dag inget som tyder på att reglerna om tredimensionell fastighetsindelning har medfört några stora problem. Inte heller har Lantmäteriverket noterat några större svårigheter vid tillämpningen.

Tvärtom synes reglerna fungera mycket väl. Att så är fallet vinner starkt stöd av Lantmäteriverkets rapport om erfarenheter från tillämpningen av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning (LMV-rapport 2007:15) och av de remissynpunkter som har lämnats över rapporten. 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.

Utan att göra anspråk på att vara uttömmande redovisas i det följande en analys av *vissa* mer centrala argument som kan åberopas för och emot ägarlägenheter. Regeringen gör också en samlad bedömning och tar ställning till om det finns skäl att nu 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. Som 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 regeringens mening bör man emellertid inte ställa ägarlägenheter mot hyreslägenheter på detta sätt. Detta blir tydligt om man beaktar att det enligt nuvarande regler går att, om vissa förutsättningar föreligger, ombilda lägenheter från vanlig hyresrätt till kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Det förhållandet att lagstiftaren har godtagit ombildning från hyresrätt till annan nyttjanderättsform medför att det knappast går att försvara ett *förbud* mot ägarlägenheter med hänvisning till intresset av att värna hyresrätten.

Det sagda innebär dock inte att regeringen 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. Motsvarande har föreslagits i utkastet till lagrådsremiss. Med en sådan lösning skulle, som *Länsstyrelsen i Stockholms län* har framhållit, ägarlägenheter inte medföra någon

ombildning från hyreslägenheter till ägarlägenheter. Regeringen 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. Regeringen 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 och utkastets förslag att ägarlägenheter ska kunna hyras ut. En sådan möjlighet är ägnad att öka tillgången på lägenheter att hyra. Regeringen återkommer till frågan om uthyrning i avsnitt 12.1. Såsom bl.a. utredningen och *Umeå kommun* har framhållit skulle förekomsten av ägarlägenheter sannolikt också kunna bidra till en ökad rörlighet på bostadsmarknaden, något som i sig är positivt.

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. I likhet med *Konsumentverket* vill regeringen inte utesluta att det kan finnas en viss risk för det. Risker för att ägarlägenheter skulle komma att uppfattas som något 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 ägarlägenheter och andra boendeformer minimeras. Regeringen återkommer till denna frågeställning i avsnitt 6. I sammanhanget kan noteras att Boverket har i uppdrag av regeringen att inrätta en informationsportal om boende, byggande och inomhusmiljö med målsättningen att portalen ska vara i drift den 31 december 2008. Inrättandet av en informationsportal är ägnat att öka förutsättningarna för att den som avser att förvärva en bostad får adekvat information om regelverket för olika boendeformer (se även avsnitt 15.1).

### *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.

Mot denna bakgrund är det svårt att se att innehavaren av en ägarlägenhet i praktiken skulle kunna ges så mycket större faktiskt inflytande över *lägenhetens utformning och konstruktion* än en bostadsrättshavare kan ha. 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 i viss mån 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. Regeringen återkommer till detta i avsnitten 11 och 12.

Såväl i utredningens betänkande som i utkastet till lagrådsremiss uttalades att en hel del talar för att ägaren av en ägarlägenhet kan ges ett, totalt sett, större inflytande över sitt boende än en bostadsrättshavare normalt har. Detta skulle gälla 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 som innebär direkt äganderätt. *Riksbyggen* har i och för sig vitsordat att ägarlägenheter kan medföra ett större inflytande över den *egna lägenheten* jämfört med bostadsrätt men menat att detta endast uppnås på bekostnad av ett mindre inflytande över *boendet* i mer vidsträckt mening, t.ex. när det gäller att komma till rätta med störande verksamhet i en grannlägenhet.

Den nu aktuella frågan bör ses i ljuset av de skillnader som finns mellan bostadsrättslägenheter och traditionella småhus. Som nämnts



ovan ger visserligen lagstiftningen om bostadsrätt de boende ett betydande boendeinflytande. Bostadsrätt utgör dock en nyttjanderätt som vilar på kooperativ grund. En stor del av en bostadsrättshavares boendeinflytande utövas i kollektiv form genom att den enskilde är medlem i den bostadsrättsförening som är ägare av det hus där lägenheten finns. Ägarlägenheter däremot leder tankarna till en form för boende i flerbostadshus som är jämförbar med traditionellt småhusboende. Det skulle bl.a. innebära ett boendeinflytande av mer självständig, individuell, natur än det som bostadsrättslagstiftningen tillhandahåller. Samtidigt kan man inte bortse från att, som nämnts ovan, det ligger i sakens natur att ett boende i flerbostadshus inte kan jämföras med småhusboende.

### *Påtagligt lägre boendekostnader osannolikt*

Utredningen har särskilt framhållit att ägarlägenheter sannolikt skulle kunna belånas till en lägre ränta än bostadsrätter och bl.a. därför kunna medföra lägre boendekostnader än bostadsrätter. Det kan dock konstateras att flera kreditinstitut numera erbjuder en ränta för lån till bostadsrätter som inte är högre än den ränta som erbjuds för lån till småhus. 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 enligt systemet med kommunal fastighetsavgift som den 1 januari 2008 ersatte fastighetsskatten för bostäder (se prop. 2007/08:27, bet. 2007/08:SkU10, rskr. 2007/08:90, SFS 2007:1398). Liksom tidigare beror skillnaderna på att småhusägaren äger sin fastighet, medan bostadsrättshavaren innehar sin lägenhet med nyttjanderätt och i övrigt äger en andel i bostadsrättsföreningen.

I det uppdrag som 2000 års ägarlägenhetsutredning hade ingick det inte att lägga fram några lagförslag på skatteområdet. En särskild utredare har på uppdrag av chefen för Finansdepartementet utarbetat förslag till de kompletterande skatteregler som behövs för ägarlägenheter. Uppdraget har redovisats i en promemoria, Förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter. Promemorian, som har remissbehandlats, har legat till grund för en lagrådsremiss med förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter (se avsnitt 3).

### *Sannolikt ett visst tillskott till bostadsproduktionen*

I Boverkets indikatorer för utvecklingen på bygg-, bostads- och kreditmarknaden från oktober 2008 framhålls att antalet påbörjade bostäder faller stort år 2008. Enligt Boverket har antalet påbörjade hyreslägenheter i stort sett halverats sedan år 2006, främst till följd av stigande bygghänsyn och borttagna stöd. Vidare, framhåller verket,

minskar nu efterfrågan på bostadsrätter och småhus. Bygandet av bostadsrätter och småhus kommer enligt Boverket att fortsätta att minska år 2009. Samtidigt betonar verket att prognosen är mycket osäker. Konsekvenserna av finanskrisen och konjunkturedgången är, menar Boverket, än så länge svåra att överblicka.

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, bedömer utredningen, 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 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. Sannolikt skulle ett visst tillskott av lägenheter 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. Som redan framhållits skulle förekomsten av ägarlägenheter sannolikt också kunna bidra till ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

*Göteborgs kommun* har menat att det hade varit önskvärt med en belysning av vilka konsekvenser tidigare beslutade ändringar i systemet för bidrag till bostadsbyggande kan få på effekterna av ett införande av ägarlägenheter. Regeringen avser dock inte att föreslå några nya bidragsregler på detta område och bedömer därför inte en kompletterande analys i dessa frågor som meningsfull.

*De risker som är förknippade med en mer fragmentiserad fastighetsindelning är inte större än att de kan bemästras*

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 reglerna om tredimensionell fastighetsindelning anfördes bl.a. följande (prop. 2002/03:116 s. 58).

”[D]et [är] angeläget att den nya lagstiftningen inte leder till en onödig 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 spärrar mot en obefogad uppsplittring av fungerande förvaltningsobjekt i mindre fastigheter.”

Såväl utredningens förslag som förslaget i utkastet till lagrådsremiss bygger på en modell som innebär att ägarlägenheter ska anses som tredimensionella fastigheter av ett särskilt slag. Det förutsätter en utvidgning av det nuvarande systemet för tredimensionell fastighetsindelning. Detta system är emellertid inte särskilt väl anpassat till bildandet av mindre fastigheter, i synnerhet inte så små fastigheter som enskilda bostadslägenheter.

Även om ägarlägenheter har åtskilliga fördelar, kan man inte bortse från att en ordning av det slag som utredningen har föreslagit medför en risk för en ökad fragmentisering av fastighetsbeståndet med de problem och kostnader detta kan föra med sig, t.ex. förvaltningsmässigt. Några remissinstanser, bl.a. *HSB Riksförbund*, har tagit upp frågor av detta slag. Det går knappast att införa ägarlägenheter enligt den modell som utredningen har föreslagit och samtidigt hålla fast vid ett oförändrat restriktivt synsätt i fråga om tredimensionell fastighetsindelning. Enligt regeringens 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 säkerställa en ändamålsenlig fastighetsförvaltning. Behovet av sådana bestämmelser diskuteras nedan (se avsnitten 8 och 9).

Även om ett regelverk om ägarlägenheter utformas på ett ändamålsenligt sätt, kan det inte uteslutas att oförutsedda svårigheter kan uppkomma. Om ägarlägenheter införs, bör man därför noga följa tillämpningen och göra en allsidig utvärdering av reglerna när dessa har varit i kraft en tid. Regeringen 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 regeringen 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 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. Oavsett om 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 lagstiftningsärende.

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

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

*Göteborgs kommun* har hävdats att riskerna för spekulation i ägarlägenheter behöver analyseras ytterligare. Enligt regeringens bedömning finns det dock inget som talar för att ägarlägenheter skulle bli mera utsatta för spekulation än t.ex. småhus. Detta bör ses i ljuset av att sådan spekulation som tar sikte på avkastningen av insatt kapital för ägarlägenheternas del rör 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 förvärvat 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. redan i dag till följd av tvingande lagstiftning 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 det bedöms lämpligt och behövligt, begränsa rätten att hyra ut ägarlägenheter eller att införa andra särskilda bestämmelser för sådan uthyrning. Regeringen återkommer till den frågan i avsnitt 12.1. Enligt regeringens 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 bör också noteras att en utredning 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). Regeringen har på grundval av detta betänkande nyligen presenterat lagförslag i syfte att göra det lättare att hyra ut i andra hand (se prop. 2008/09:27).

Sammantaget är det enligt regeringens bedömning svårt att motivera ett fortsatt hinder mot bildandet av ägarlägenheter med hänvisning till bostadssociala konsekvenser. Risken för spekulativa inslag torde inte vara större för ägarlägenheter än för småhus och bostadsrätter. Det finns möjligheter att skydda svagare parter mot eventuella oseriösa, spekulativa inslag i samband med uthyrning oavsett om denna avser en ägarlägenhet eller en lägenhet i annan form.

## *Samlad bedömning*

Sammantaget kan konstateras att ägarlägenheter har åtskilliga fördelar. Regeringen vill särskilt framhålla att en ordning med sådana lägenheter skulle ge bostadsmarknaden en *större mångfald* av boendeformer. Det är i sin tur ägnat att medföra en *ökad valfrihet* och ett visst *ökat individuellt 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 särskilda inskränkningar skulle *utbudet av lägenheter att hyra* troligen öka; hur stor denna ökning skulle kunna bli framstår det 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 regeringens bedömning är det emellertid möjligt att bemästra dessa risker genom att utforma regelverket för ägarlägenheter på ett ändamålsenligt sätt (se vidare avsnitten 6–14).

En särskild fråga är dock om man inte redan genom ändringar i bostadsrättsinstitutet i praktiken skulle kunna uppnå i vart fall en del av de fördelar som kan åberopas för att införa ägarlägenheter. 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 vid första anblicken synas som att man genom ändringar i bostadsrättslagen skulle kunna uppnå de fördelar som är förknippade med ägarlägenheter.

Regeringen 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 urvattnas och 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 en samlad avvägning 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.

I likhet med de allra flesta av remissinstanserna är regeringens slutsats således att det 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 103 f.).

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

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 39 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Hovrätten för Västra Sverige* har för sin del menat att utgångspunkten bör vara att ett minimum av regler bör införas i syfte att ge lantmäterimyndigheten stor handlingsfrihet i samband med fastighetsbildning i dessa fall. *Kungl. Tekniska Högskolan* har lämnat vissa kritiska synpunkter, bl.a. att utkastet inte har beaktat utländska erfarenheter av ägarlägenheter i tillräcklig utsträckning.

**Skälen för regeringens förslag:** Regeringen har i avsnitt 5 redovisat sin bedömning att det bör införas bestämmelser om ägarlägenheter i svensk rätt. Frågan blir då hur en sådan lagstiftning bör utformas.

Det är viktigt att en lagstiftning om ägarlägenheter utformas så att den ger lägenhetsinnehavarna ett betydande inflytande över sitt boende. Som har nämnts 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 frågan om utformningen av de nya reglerna analyseras djupare (se vidare nedan samt avsnitten 7–14.) 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. Önske-

mål om ägarlägenheter kan också komma att resas när ett hus är avsett att rymma både bostadslägenheter 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.

I avsnitt 4.2 har olika utländska varianter av ägarlägenheter beskrivits. Som *Kungl. Tekniska Högskolan* har påpekat är det naturligt att studera de utländska reglerna när en reglering för svenska ägarlägenheter utformas. Samtidigt kan man inte bortse från att fastighetsrätten skiljer sig mycket åt mellan olika länder och att den lösning som väljs måste passa in i det svenska fastighetsrättsliga systemet. Utredningen har för sin del studerat och i viss mån inspirerats av reglerna om ägarlägenheter i Danmark och Norge (se bl.a. s. 97 f. i betänkandet). Regeringen är inte beredd att nu ta initiativ till några ytterligare studier av utländsk rätt på detta område.

Enligt de utländska reglerna om ägarlägenheter kan, som har nämnts 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*). Förslaget förutsätter alltså att det blir möjligt att avskilja ett utrymme för en enskild bostadslägenhet till en särskild fastighet.

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 regeringen också flera skäl som talar för att själva lägenheten bör innehas med en 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 av fast egendom i fastigheter. En särskild fördel med utredningens förslag är att de befintliga reglerna 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 regeringen, i likhet med utredningen och flertalet remissinstanser, att lagstiftningen 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.

I syfte att ägarlägenheter ska kunna användas för det avsedda ändamålet bör det till en fastighet av det nya slaget knytas också de rättigheter som behövs 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 fastighet av det nya slaget ska knytas nödvändiga rättigheter. Denna fråga behandlas närmare i avsnitt 9.

När ”ägarlägenhet” används i det följande står det inte bara för en rätt till en bostadslägenhet som sådan utan också för de samlade rättigheter som har knutits till en fastighet av det nya slaget, t.ex. rättigheter till stamledningar, trapphus och hiss. I vissa fall finns det ett behov av att enbart diskutera frågor om det fastighetsindelade lägenhetsutrymmet i mer inskränkt bemärkelse (”själva fastigheten”). Eftersom regeringens förslag innebär att det blir möjligt att bilda ett nytt slag av fastigheter, framstår det som följdriktigt att också ”fastighet” kommer till användning när den nya formen beskrivs. En fastighet av det nya slaget bör alltså benämnas ”ägarlägenhetsfastighet”.

Införandet av ägarlägenheter i svensk rätt förutsätter lagändringar. De lagförslag som utredningen har lämnat och som i bearbetad form har lagts fram i utkastet till lagrådsremiss har godtagits av det stora flertalet remissinstanser men har avstyrkts eller mött invändningar från andra. I de följande avsnitten övervägs hur reglerna bör utformas mer i detalj.

## 7 Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör gälla för ägarlägenheter

<p><b>Regeringens bedömning:</b> Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör tillämpas även vid nybildning eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter.</p>
--

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



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

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 42 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

**Skälen för regeringens bedömning:** Regeringen har i avsnitt 6 förordnat att en svensk lagstiftning om ägarlägenheter utformas så att de enskilda lägenheterna innehas med en direkt äganderätt och utgör särskilda tredimensionella fastigheter ("ägarlägenhetsfastigheter"). Vilka regler bör då gälla för nybildning eller ombildning av dessa fastigheter?

I avsnitt 4.5 finns en redogörelse 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 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 regeringens 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 övervägs i vilken utsträckning ytterligare bestämmelser om fastighetsbildning är motiverade i fråga om ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter.

## 8 Övriga villkor för fastighetsbildning avseende ägarlägenheter

### 8.1 Bestämmelserna om annan tredimensionell fastighetsbildning bör i princip gälla

**Regeringens bedömning:** Utgångspunkten bör vara att de särskilda bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning, så långt det är möjligt och lämpligt, ska gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.

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

**Remissinstanserna:** Ingen remissinstans har tagit upp frågan särskilt.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 43 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

**Skälen för regeringens bedömning:** Regeringen har ovan dels föreslagit att ägarlägenheter ska utgöra särskilda tredimensionella fastigheter (ägarlägenhetsfastigheter), dels bedömt att allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör tillämpas också på nybildning eller ombildning av 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).

En särskild fråga är i vilken utsträckning de bestämmelser som gäller för annan tredimensionell fastighetsbildning bör gälla också vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter. Enligt regeringens 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 och lämpligt

gäller också för ägarlägenhetsfastigheter. Nuvarande regler innehåller dock vissa begränsningar som innebär att tillkomsten av ägarlägenheter och andra mindre tredimensionella fastigheter förhindras. Det är givet att dessa begränsningar inte bör gälla vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter.

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

Typiskt sett kommer ägarlägenhetsfastigheter 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 central betydelse när det gäller ägarlägenheter. Samverkansfrågor diskuteras 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 bedömning:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens bedömning (se betänkandet s. 116 f.).

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

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 42 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun* har dock ansett att den nuvarande regeln om valet mellan tredimensionell fastighetsbildning och andra åtgärder bör mjukas upp. *Mäklarsamfundet* har menat att förslaget är alltför strängt.

**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, som kommer till uttryck i 3 kap. 1 § andra stycket, gäller även när en fråga om att bilda ägarlägenhetsfastigheter aktualiseras. För att detta ska bli fallet behövs i och för sig inte någon särskild lagreglering. *Lunds Tekniska Högskola* har emellertid ifrågasatt hur den angivna principen är avsedd att tillämpas på ägarlägenhetsfastigheter; lantmäterimyndigheten bör väl inte kunna

vågra fastighetsbildning med hänvisning till att syftet skulle kunna tillgodoses genom upplåtelse av nyttjanderätt, t.ex. bostadsrätt? Detta är givetvis inte avsikten. Syftet med den nu aktuella bestämmelsen är att utgöra en spärr mot bildandet av fastigheter som inte är avsedda att vare sig bebyggas eller på annat sätt kontinuerligt utnyttjas och ändamålet i stället lämpligen bör tillgodoses på annat sätt, t.ex. genom en nyttjanderättsupplåtelse (se vidare prop. 1969:128 B s. 111 f. och 1103). Bestämmelserna om ägarlägenhetsfastigheter tar sikte på fastighetsbildning för att avskilja ett visst avgränsat utrymme för bebyggelse. Bestämmelsen i 3 kap. 1 § andra stycket kommer alltså inte att hindra ägarlägenhetsbildning i t.ex. det fall som Lunds Tekniska Högskola har tagit upp.

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 lantmäteriatgård. 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. Tredimensionell fastighetsbildning får 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. (se prop. 2002/03:116 s. 52 f. och 137). Detta bör gälla även för sådan fastighetsbildning som aktualiserar valet mellan bildandet av ägarlägenhetsfastigheter och sedvanliga fastighetsbildningsåtgärder. Traditionella småhus i exemplet ovan kommer därmed inte att kunna bildas i form av ägarlägenhetsfastigheter; det åsyftade resultatet kan i detta fall tillgodoses lika väl eller bättre genom traditionell fastighetsbildning. Syftet med förslagen i detta ärende är dock 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 som regel inte komma att utgöra något hinder mot bildandet av ägarlägenhetsfastigheter där sådana utgör den mest ändamålsenliga fastighetsrättsliga lösningen.

Med anledning av denna kritik som bl.a. *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun* har riktat mot den nu gällande bestämmelsen kan konstateras att den även i annat sammanhang har mött invändningar. Sålunda har Lantmäteriverket i sitt arbete med att följa upp reglerna om

tredimensionell fastighetsindelning föreslagit att bestämmelsen mjukas upp (se LMV-rapport 2007:15 s. 45 f. och 119 f.). Inom ramen för den fortsatta uppföljningen av dessa regler kan det finnas anledning att återkomma till frågan och överväga bestämmelsens utformning i ett vidare perspektiv.

### 8.3 En ägarlägenhet ska vara avsedd för bostadsändamål

**Regeringens förslag:** Det utrymme som ska kunna avskiljas för att utgöra en ägarlägenhetsfastighet 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.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 45 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Kungl. Tekniska Högskolan* har vidhållit ståndpunkten att även enskilda affärslokaler bör kunna delas in som ägarlägenhetsfastigheter. *AB Bostadsgaranti* har påpekat att kommunala krav på produktion av t.ex. butiker och kontor kan bli besvärligt att uppfylla i projekt med ägarlägenheter eftersom det kan bli svårt att finna aktörer som är intresserade enbart av de kommersiella delarna.

**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 (se 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 fastighet av det nya slaget 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 regeringens mening bör detta dock inte vara möjligt. Ägarlägenhetsinstitutets värde

ligger typiskt sett framför allt i möjligheten till en nära anknytning mellan ägande och boende. I detta sammanhang finns det också skäl att göra jämförelser med vad som gäller för 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 förslaget om att andra slag av tredimensionella fastigheter för bostadsändamål än ägarlägenhetsfastigheter 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). Ingenting hindrar heller att en person äger flera ägarlägenhetsfastigheter och hyr ut någon av dessa eller alla.

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. Regeringen är dock för närvarande inte beredd att förorda någon lagändring i denna del. Redan de nuvarande bestämmelserna ger vissa möjligheter att från en flerbostadsfastighet skilja av en kommersiell del till en särskild fastighet på i huvudsak det sätt som remissinstanserna har åsyftat. Av förarbetena framgår visserligen att den del som avskiljs bör vara av påtaglig storlek (se prop. 2002/03:116 s. 142), något som givetvis utgör en begränsning. En möjlighet att bilda "ägarlokaler" skulle öka risken för problem till följd av en mer komplicerad fastighetsindelning. I vart fall till dess den pågående utvärderingen av bestämmelserna om tredimensionell fastighetsindelning avslutas, bör man därför inte öppna upp för bildandet av mindre tredimensionella fastigheter för andra ändamål än bostadsändamål. Eftersom ägarlägenheter leder tankarna till bostadslägenheter som innehas med äganderätt, kan man 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 bör det i lagen slås fast att det utrymme som ska kunna avskiljas som en ägarlägenhetsfastighet ska vara avsett att rymma en enda bostadslägenhet.

Det kan dock hävdas att det finns en viss risk för att detta krav inte kommer att kunna upprätthållas i praktiken, t.ex. genom att ett bostadsutrymme som har avskilts som ägarlägenhetsfastighet genom ombyggnadsåtgärder inreds som affärslokal. I avsnitt 14.2 övervägs om denna problematik kräver några kompletterande regler.

*Lantmäterimyndigheten i Göteborg* har tagit upp frågan om vilka krav som bör ställas på ägarlägenhetsfastigheters minsta storlek m.m. I syfte att motverka en långtgående fragmentisering av fastighetsbeståndet bör enligt regeringens mening alltför små utrymmen inte kunna bli föremål för fastighetsbildning i de aktuella fallen. Regeringen är dock inte nu beredd att föreslå några storleksgränser eller andra detaljerade bestämmelser för hur ägarlägenhetsfastigheter ska vara beskaffade. Det ligger dock i sakens natur att ett utrymme, för att kunna avskiljas som ägarlägenhetsfastighet, måste ha sådan storlek och utformning att det kan fungera som en självständig bostadslägenhet (jfr prop. 2002/03:116 s. 142 f.).

När den nu aktuella reformen följs upp kan det finnas anledning att uppmärksamma de farhågor som *AB Bostadsgaranti* gett uttryck för.

#### 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.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 47 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss.

**Skälen för regeringens förslag:** Enligt nuvarande regler får tredimensionell fastighetsbildning 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 (se 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 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 tio-våningshus.”

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 spärrarna framstår därför som ofrånkomlig. Det mest lämpliga torde vara att ställa upp ett generellt undantag för sådan fastighetsbildning som gäller ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Detta undantag bör komma till uttryck i lagen.

## 8.5 Ägarlägenheter tills vidare 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 inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet.

**Utredningens förslag:** Överensstämmer delvis med regeringens förslag. Utredningen har dock föreslagit att ägarlägenhet ska få bildas av



ett utrymme i en byggnad endast om utrymmet tidigare är utnyttjat (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 understrekat vikten av att befintliga lokaler och bostäder inte ombildas till ägarlägenheter.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer i huvudsak med regeringens förslag. I utkastet till lagrådsremiss har dock föreslagits att ägarlägenhetsfastigheter inte får bildas av utrymmen som någon gång tidigare har använts för bostadsändamål, även om denna användning sedan länge har upphört (se s. 48 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Ett ganska stort antal remissinstanser har kritiserat den del av förslaget i utkastet till lagrådsremiss som gäller bildande av ägarlägenhetsfastigheter av utrymmen i befintliga byggnader. Några remissinstanser, bl.a. *Kungl. Tekniska Högskolan* och *Mäklarsamfundet*, har kritiserat det föreslagna förbudet mot att bilda ägarlägenhetsfastigheter av befintliga bostadslägenheter och har argumenterat för att reglerna tvärtom bör utformas så att sådan fastighetsbildning blir möjlig. *Stockholms kommun* har betonat vikten av att en sådan möjlighet införs så snart det går. Andra, däribland *Hovrätten för Västra Sverige*, *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun*, *Svenska Bankföreningen* och *Sveriges Byggindustrier*, har hävdade att ägarlägenhetsfastigheter bör få bildas av t.ex. kontorsutrymmen som tidigare har använts för bostadsändamål, om det var länge sedan denna användning upphörde.

**Skälen för regeringens förslag:** Enligt regeringens mening är det givet att ägarlägenheter bör kunna bildas i samband med nyproduktion. Vanligen torde ägarlägenheter komma att efterfrågas när det hus som sådana ska inrättas 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 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 nyproducerade bostadshus har mött omfattande 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 regeringens 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 fastighetsbildning utredas och ytterligare lagförslag tas fram. Det saknas alltså tillräckligt beredningsunderlag för att nu ta ställning i denna fråga. I ett första steg, och i linje med utredningens förslag, bör därför ägarlägenhetsfastigheter inte kunna bildas genom ombildning av befintliga bostadsfastigheter. Frågan om ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas i befintliga flerbostadshus kommer att övervägas i ett senare sammanhang.

När det sedan gäller andra äldre byggnader än äldre flerbostadshus har regeringen, i likhet med bl.a. *Lantmäteriverket*, svårt att se att det finns några bärande skäl som kan åberopas mot att ägarlägenheter får inrättas i t.ex. sådana äldre industri- eller kontorsbyggnader som byggs om till flerbostadshus. Regeringen kan inte heller se några skäl mot att ägarlägenheter inrättas i sådana utrymmen i befintliga bostadshus som inte är eller har varit bostadsutrymmen, t.ex. förrådsutrymmen, och som byggs om för att rymma bostäder. Tvärtom finns det mycket som talar för att en möjlighet att bilda ägarlägenhetsfastigheter i sådana och liknande fall skulle kunna vara värdefull. Möjligen kan det dock hävdas att en möjlighet att bilda ägarlägenhetsfastigheter av sådana utrymmen som någon gång tidigare har använts för bostadsändamål skulle innebära 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, inrätta ägarlägenheter i huset.

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 utkastet till lagrådsremiss föreslogs en spärregel av innebörd att en ägarlägenhetsfastighet inte får bildas av utrymmen av det slaget även om utrymmet sedan lång tid tillbaka inte har använts för bostadsändamål. Som flera remissinstanser har framhållit skulle en sådan lösning medföra ett ovillkorligt hinder mot bildandet av ägarlägenhetsfastigheter av t.ex. kontorsutrymmen som för mycket länge sedan använts för bostadsändamål. I likhet med bl.a. *Hovrätten för Västra Sverige* bedömer regeringen att risken för kringgåenden av regelverket inte motiverar en så långtgående begränsning. Reglerna bör därför utformas så att ägarlägenhetsfastigheter i viss, om än begränsad, utsträckning får bildas av utrymmen som tidigare har använts för bostadsändamål, om denna användning har upphört sedan lång tid tillbaka. Flera remissinstanser har varit inne på att denna tidsrymd bör bestämmas till minst tio år.

Regeringen anser att en något kortare tidsperiod bör kunna godtas och bedömer att en period om minst åtta år bör vara tillräckligt lång för att förhindra kringgåenden. Utgångspunkten för beräkningen av denna tidsfrist bör lämpligen vara dagen för lantmäterimyndighetens fastighetsbildningsbeslut i ärendet (jfr 4 kap. 25 § andra stycket fastighetsbildningslagen).

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 regeringen dock att möjligheterna att bilda ägarlägenhetsfastigheter ska vara väsentligt större än vad utredningen har föreslagit. Det framstår mot den bakgrunden som mer ändamålsenligt att utforma bestämmelsen som en spärregel och låta den avspegla de fall då någon ägarlägenhetsbildning *inte* ska vara tillåten.

Ytterligare en 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, även om det då gäller frågor av annan karaktär än den nu aktuella. 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 regeringen en bestämmelse som innebär att en ägarlägenhetsfastighet får bildas endast om det står klart att det utrymme som fastigheten ska omfatta inte inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet. I författningskommentaren kommer vissa detaljfrågor som väckts under remissbehandlingen att behandlas.

## 8.6 Antalet fastigheter, m.m.

<b>Regeringens förslag:</b> Tills vidare ska gälla att ägarlägenhetsfastigheter ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter.
---

**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.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 51 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. Några, däribland *Bofrämjandet*, har dock varit negativa eller tveksamma och ansett att kravet på tre ägarlägenhetsfastigheter är alltför strängt.

**Skälen för regeringens förslag:** Regeringen 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 sådana fastigheter. Därmed ökar också möjligheterna att skapa ändamålsenliga instrument för samverkan mellan angränsande bostadsfastigheter. 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 ägarlägenheter (jfr bet. 1998/99:BoU7). Det var för övrigt också regler för ägarlägenheter i flerbostadshus som 2000 års ägarlägenhetsutredning hade i uppdrag att ta fram (se dir. 2000:27).

Det sagda leder till slutsatsen att en fastighetsbildning för bildande av ägarlägenhetsfastigheter lämpligen bör, till skillnad mot vad bl.a. *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. Motsvarande har föreslagits i utkastet till lagrådsremiss. Detta har godtagits av flertalet remissinstanser. Ett par, bl.a. *Sveriges advokatsamfund*, har dock menat att det bör räcka att den sammanhållna enheten omfattar två ägarlägenhetsfastigheter. Regeringen delar dock utredningens uppfattning. Som utvecklas längre fram (se avsnitten 9 och 10) finns det bättre förutsättningar för en ändamålsenlig reglering av samverkansfrågor och grannelagsrättsliga frågor om ägarlägenhetsfastigheterna ligger i anslutning till varandra och är fler än två. I avsnitt 9 görs 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 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 regeringen att fastighetsbildning för ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter 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 vid den framtida utvärderingen av reglerna om ägarlägenheter.

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 inom enheten bör knytas i rättsligt hänseende till dessa. I utkastet till lagrådsremiss uttalades att det ofta torde vara lämpligt att ett sådant utrymme, t.ex. ett utrymme som rymmer lägenhetsavgränsande väggar, görs samfällt för berörda ägarlägenhetsfastigheter genom bildandet av en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen. *Sveriges LantmätareFörening* har påpekat att det även bör vara möjligt att bilda en särskild fastighet för sådant utrymme och att fastigheten sedan ägs gemensamt av ägarlägenhetsfastigheternas ägare. Regeringen är dock tveksam till en sådan lösning. Till att börja med torde den inte stå i överensstämmelse med det allmänna lämplighetsvillkoret i 3 kap. 1 § fastighetsbildningslagen. Lösningen torde inte heller annat än undantagsvis vara förenlig med 3 kap. 9 § fastighetsbildningslagen (se prop. 2002/03:116 s. 139 och avsnitt 16.4 nedan). Under alla förhållanden medför den lösning som har förordats i utkastet en starkare och tydligare koppling mellan de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna och kringliggande utrymmen. Den framstår därför som mer ändamålsenlig. Någon särskild reglering om bildande av samfälligheter i dessa situationer torde dock inte behövas (jfr 1 kap. 1 a § andra stycket och 6 kap. fastighetsbildningslagen samt prop. 2002/03:116 s. 120 f.). Det är inte heller givet att bildandet av en samfällighet är den bästa lösningen i alla situationer. Lantmäterimyndigheten bör därför ges viss möjlighet att bestämma vad som ska gälla i fråga om dessa utrymmen mot bakgrund av förhållandena i det enskilda fallet. Detta kräver 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 fastighetsbildning, besluta om den tid inom vilken lägenheten ska ha uppförts. Lantmäterimyndigheten bör också kunna förlänga en sådan tidsfrist.

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

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har inte särskilt berört denna fråga.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 52 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. Ett par remissinstanser, bl.a. *AB Bostadsgaranti*, har betonat vikten av att konsumenten skyddas om den planerade byggnationen inte kommer till stånd.

**Skälen för regeringens bedömning:** Regeringen har ovan föreslagit att ägarlägenheter tills vidare ska kunna bildas endast i samband med nyproduktion. Med detta avses bl.a. från grunden nyuppförda flerbostadshus. En särskild fråga är om det bör vara möjligt att bilda en ägarlägenhetsfastighet 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” ansågs det dock att särskilda begränsande villkor borde ställas upp för att en sådan åtgärd ska kunna genomföras (se prop. 2002/03:116 s. 60 f.).

Övervägandena utmynnade i särskilda bestämmelser om detta (se 3 kap. 1 a § andra stycket fastighetsbildningslagen). 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” fastighetsbildning i dessa fall beror på risken för att ännu inte bebyggda ägarlägenhetsfastigheter 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 kan underlätta finansieringen av ett nybyggnadsprojekt och öka köparens inflytande över byggnationen. 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 ägnade att säkerställa detta. Regeringen anser därför att dessa regler bör tillämpas också när en för en ägarlägenhetsfastighet avsedd bostadslägenhet ännu inte har uppförts.

De risker för köparen som kan uppkomma när en ännu inte bebyggd ägarlägenhetsfastighet (luftfastighet) säljs bör bedömas enligt och vid behov begränsas genom avtalsrättsliga regler, inte genom regler om fastighetsbildning. Frågan om överlåtelse av luftfastigheter behandlas i avsnitt 11.1. I sammanhanget bör också noteras att det redan finns fastighetsbildningsregler som gäller för den situationen att en planerad byggnation i de aktuella fallen inte kommer till stånd inom den av lantmäterimyndigheten fastställda tiden. I avsnitt 8.10 diskuteras om det finns skäl att införa kompletterande regler om detta med anledning av den nu aktuella reformen.

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

**Utredningens bedömning:** Utredningen har ansett att lantmäterimyndigheten i det enskilda fallet bör bestämma ägarlägenheters 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*.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 52 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. Några remissinstanser, bl.a. *Lunds Tekniska Högskola* och *AB Bostadsgaranti*, har efterlyst striktare regler för gränsdragning i de aktuella fallen i syfte att säkerställa att ägarlägenhetsfastigheter utformas på ett enhetligt sätt. Ett par remissinstanser, bl.a. *Svenska Bankföreningen* och *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun*, har understrukit vikten av att balkonger eller liknande uteplatser ingår i de enskilda ägarlägenhetsfastigheter som utrymmet är avsett att betjäna. *AB Bostadsgaranti* har bl.a. ifrågasatt hur det är tänkt att rättigheter till garage m.m. ska knytas till enskilda ägarlägenhetsfastigheter.

**Skälen för regeringens bedömning:** Enligt vad som gäller för tredimensionell fastighetsbildning kan, som tidigare har nämnts, byggnader och andra anläggningar i viss utsträckning delas upp på flera fastigheter. Som berörts i avsnitt 4.5 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 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 motiverat av förhållandena i det enskilda fallet (se 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 (se 4 kap. 27 § tredje stycket fastighetsbildningslagen).

De nuvarande bestämmelserna ger alltså 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 omfång måste man studera de förrättningshandlingar som upprättades när fastigheten tillkom eller ändrades. Såvitt framkommit har detta i och för sig inte medfört några problem. Tvärtom synes, som *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun* har framhållit, nuvarande ordning

fungera mycket väl. Det är dock inte givet att det som gäller för andra slag av tredimensionella fastigheter i detta hänseende är lika ändamålsenligt även för ägarlägenhetsfastigheter. Som bl.a. *Kungl. Tekniska Högskolan* har varit inne på kan det åberopas skäl för att man i lagen bör tydliggöra kriterierna för hur fastighetsgränserna ska beslutas just när det gäller ägarlägenhetsfastigheter. Ett sådant skäl är att fastigheter av det nya slaget i högre utsträckning än andra tredimensionella fastigheter kommer att innehas av konsumenter. En mer standardiserad utformning av ägarlägenhetsfastigheter är ägnad att på ett enkelt sätt identifiera enskilda lägenheters omfång och därmed de rättigheter och skyldigheter som är knutna till innehavet av en ägarlägenhet, t.ex. det underhållsansvar ägaren av en sådan lägenhet 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 innehållet i föreningens stadgar i praktiken ändå ofta behöver studeras när omfattningen av en bostadsrättshavares underhållsansvar ska bestämmas i det enskilda fallet.

Mot denna bakgrund är det enligt regeringens mening angeläget att ägarlägenhetsfastigheter är lätt identifierbara. Dessa fastigheter bör så långt möjligt och lämpligt avgränsas på ett enhetligt sätt enligt vissa i förväg angivna kriterier. I likhet med *Riksbyggen* bedömer regeringen att en lämplig tumregel för gränsdragningen torde kunna vara att en ägarlägenhetsfastighets omfång i princip utgörs av själva lägenhetsutrymmet inklusive ett ytskikt inom detta. Det är dock tänkbart att, t.ex. beroende på lägenhetsutrymmets utformning eller andra byggnadstekniska förhållanden, gränsdragning efter andra kriterier kan vara ännu mer ändamålsenligt i ett enskilt fall. Det kan också ofta, eller rent av i de flesta fall, vara lämpligt att ett utrymme för en balkong eller liknande uteplats förs till den ägarlägenhetsfastighet som utrymmet betjänar. Mer avlägset belägna kompletterande utrymmen, såsom garage- eller andra förvaringsutrymmen, bör dock lämpligen inte ingå i enskilda ägarlägenhetsfastigheter. Det är samtidigt naturligt att en enskild lägenhetsägare bör kunna ges en rätt att nyttja t.ex. en viss garageplats även om denna ingår i en gemensamhetsanläggning. Detta är inte någon ny frågeställning – motsvarande situation kan i dag uppkomma i småhusområden – och kräver inte någon särskild reglering.

Mot denna bakgrund ser regeringen 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 otymplig. Trots en utförlig reglering skulle fastigheters utbredning knappast kunna bestämmas med tillräcklig säkerhet utan att förrättningshandlingarna för den enskilda fastigheten studeras. Vinsterna med en lagreglering skulle då minska. Regeringen 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



lantmäterioorganisationen. Detta har fungerat bra när det gäller vanliga tredimensionella fastigheter. Till saken hör också att regeringen har erfarit att Lantmäteriet planerar att ta fram rekommendationer kring de nu aktuella frågorna i syfte att utgöra ett stöd för tillämpningen.

Mot denna bakgrund föreslår regeringen att ägarlägenhetsfastigheters gränser, liksom andra tredimensionella fastigheters gränser, ska bestämmas på det sätt som är motiverat av förhållandena i det enskilda fallet. Som *Villaägarnas Riksförbund* har betonat 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 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 (se 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 (se 1 kap. 3 § jordabalken). Det är naturligt att dessa bestämmelser gäller även för ägarlägenhetsfastigheter.

Sammanfattningsvis anser regeringen att det som gäller för andra tredimensionella fastigheters gränser bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheters gränser.

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 fanns erfarenheter från tillämpningen av de nya bestämmelserna (se a. prop. s. 70). Frågan kommer att övervägas inom ramen för arbetet med en uppföljning av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning.

## 8.9 Registrering av uppgifter om ägarlägenheter

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

**Utredningens bedömning:** Utredningen innehåller inte någon motsvarande bedömning (jfr dock betänkandet s. 226).

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

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 56 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

**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. Detta bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Så blir utan vidare fallet genom att ägarlägenhetsfastigheter blir att anse som fastigheter.

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. Detsamma bör gälla 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 (se SFS 2003:776) och Lantmäteriverkets föreskrifter för registrering i fastighetsregistret.

Enligt regeringens 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.

## 8.10 Ägarlägenheter som inte längre tjänar sitt ändamål

<p><b>Regeringens bedömning:</b> Nuvarande regler om inlösen av tredimensionella fastigheter som inte längre tjänar sitt ändamål bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.</p>
---

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

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

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 57 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

**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. 5–7 §§ fastighetsbildningslagen samt prop. 2002/03:116 s. 71 f.). Reglerna innebär att utrymmen som bestående onyttiga tredimensionella fastigheter omfattar i sista hand genom fastighetsreglering kan 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. En sådan ordning framstår som ändamålsenlig 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.

En annan fråga är vad som bör gälla i fråga om ägarlägenhetsfastigheter som används för något *annat* ändamål än det avsedda. Denna fråga behandlas i avsnitt 14.2.

## 8.11 Annan 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 ska få ske om fastigheten är ägnad att omfatta minst *tre* lägenheter. Det sagda ska dock inte gälla när fastighetsbildningen avser ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter.

**Utredningens förslag:** Regeringens förslag saknar motsvarighet i utredningens förslag.

**Remissinstanserna:** Ingen remissinstans har tagit upp frågan.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 58 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss.

**Förslaget i Lantmäteriverkets rapport (LMV-rapport 2007:15):** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 132 f. i rapporten).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i Lantmäteriverkets rapport.

**Skälen för regeringens förslag:** Det finns 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). Syftet är att förhindra en fragmentisering av fastighetsindelningen (se prop. 2002/03:116 s. 56 f.).

Regeringen har ovan föreslagit att det ska vara 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 ägarlägenhetsfastigheter. Enligt regeringens mening finns det alltså ett behov av särskilda regler för sådan tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål som *inte* gäller ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Detta blir påtagligt om man beaktar intresset av att reglerna om tredimensionell fastighetsindelning inte leder till en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet. Det finns dock anledning att fråga sig om kravet på minst fem bostadslägenheter bör kvarstå oförändrat.

Frågan är föranledd av regeringens 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* sådana fastigheter (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. En

sådan förändring gör det också möjligt att genomföra fler potentiella bostadsbyggnadsprojekt.

Mot denna bakgrund föreslår regeringen att det nuvarande kravet på att en tredimensionell fastighet för bostadsändamål ska vara ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter ändras. Liksom Lantmäteriverket och övriga remissinstanser anser regeringen att sådan fastighetsbildning i framtiden bör få ske om fastigheten är ägnad att omfatta minst tre lägenheter. Detta bör 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.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 59 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

**Skälen för regeringens bedömning:** Enligt nuvarande regler får en tredimensionell fastighet bildas endast om fastigheten tillförsäkras sådana rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (se 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 (se a. prop. s. 66 och 141). En gemensamhetsanläggning är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser gemensamma behov av stadigvarande betydelse.

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

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

## 9.2 Formerna för samverkan

**Regeringens förslag:** En ägarlägenhetsfastighets behov av samverkan med andra fastigheter ska i första hand tryggas genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Behovet av en sådan anläggning ska dock prövas i det enskilda fallet.

**Utredningens förslag:** 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.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Även i utkastet till lagrådsremiss ansågs det att behovet av samverkan normalt bör tryggas genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Utkastet saknar dock en uttrycklig motsvarighet till regeringens förslag. Där gjordes i stället bedömningen att några generella bestämmelser om formerna för samverkan inte borde införas (se s. 60 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Sveriges Lantmätare-Förening*, har ansett att samverkansbehoven i de aktuella fallen i vart fall normalt bör tillgodoses genom inrättandet av en eller flera föreningsförvaldade gemensamhetsanläggningar. *AB Bostadsgaranti* och *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun* har ansett att ett absolut krav på inrättande av gemensamhetsanläggning bör ställas upp. Lantmäterimyndigheten har särskilt betonat vikten av att gemensamhetsanläggning inrättas när ägarlägenhetsfastigheter bildas för planerade men ännu inte uppförda bostadslägenheter.

**Skälen för regeringens förslag:** 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. Regeringen 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 berörd egendom.

Det bästa sättet att tillgodose behovet av samverkan torde 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 stamledningar. Det utesluter inte att det i ett enskilt fall kan vara så att behovet av samverkan tillgodoses på ett bra sätt genom bildandet av en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen utan att någon gemensamhetsanläggning bildas. 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). Dessa 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 ägarlägenhetsfastigheter 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 det inte borde införas några särskilda regler om formerna för samverkan mellan fastigheter som bildas genom tredimensionell fastighetsbildning (se prop. 2002/03:116 s. 66 och 141). Enligt regeringens 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, ytterväggar och liknande anordningar regelmässigt utgöra en för fastigheterna gemensam gemensamhetsanläggning. Regeringen anser emellertid att det inte är lämpligt att det införs 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. Ingenting har hittills framkommit som tyder på att avsaknaden av lagreglering inneburit några problem eller lett till att samverkansfrågorna inte lösts på ett ändamålsenligt sätt. Som har framgått ovan kan det också undantagsvis vara ändamålsenligt med samverkan av annat slag. I sådana fall bör lantmäterimyndigheten ha möjlighet att utforma lämpliga lösningar utifrån behoven i enskilda fall.

Som flera remissinstanser, bl.a. *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun*, har betonat är det dock naturligt att gemensamhetsanläggning inrättas i åtminstone flertalet fall. Detta bör komma till tydligt uttryck i lagen. Regeringen föreslår därför en bestämmelse av innebörd att det vid fastighetsbildning för ägarlägenheter särskilt bör övervägas om

gemensamhetsanläggning ska inrättas. I avsnitt 9.4 övervägs om det också finns anledning att ställa upp krav i lagen på att en gemensamhetsanläggning som inrättas i dessa fall alltid ska förvaltas av en samfällighetsförening.

### 9.3 Gemensamhetsanläggningars utformning

**Regeringens bedömning:** Det bör inte införas några särskilda bestämmelser om utformningen av en gemensamhetsanläggning som ägarlägenhetsfastigheter deltar i.

**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 att frågan vad som ska utgöra enskilda ägarlägenheter respektive samfällid egendom bör klarläggas. Liknande synpunkter har framförts av *Lunds tekniska högskola*.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 61 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

**Skälen för regeringens bedömning:** Regeringen har ovan konstaterat att det i en gemensamhetsanläggning som inrättas i de nu aktuella fallen lämpligen kan ingå sådana gemensamma anordningar som ägarlägenheterna 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 beskaffenhet 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 klarläggas 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.). Regeringen 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 ägarlägenhetsfastigheterna ingå i en gemensamhetsanläggning som fastigheterna är anslutna till. Sålunda kan det ofta vara lämpligt att t.ex. balkonger, även om



utrymmen för sådana fastighetsindelningssmässigt ingår i de enskilda fastigheter som balkongerna betjänar, förvaltas gemensamt inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Det torde krävas en tämligen omfattande reglering för att täcka in alla tänkbara situationer. Risken finns också att det trots en sådan reglering ändå inte skulle vara möjligt att förutse alla situationer.

Regeringen är mot denna bakgrund inte beredd att föreslå några särskilda bestämmelser om utformningen av sådana gemensamhetsanläggningar som ägarlägenhetsfastigheter 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. Regeringen återkommer i författningskommentaren till dessa frågor.

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 detta kan leda till en alltför konservativ förvaltning i de aktuella fallen och förordat att samfällighetsföreningen på egen hand, dvs. utan att blanda in lantmäterimyndigheten, bör kunna fatta beslut med kvalificerad majoritet om att uppföra en ny anläggning. *Hovrätten för Västra Sverige* har för sin del angett att anläggningslagens bestämmelser om omprövning av tidigare förrättningsbeslut enligt den lagen kan behöva ses över med anledning av de nu aktuella reglerna.

Frågor av detta slag berör inte bara sådana gemensamhetsanläggningar som ägarlägenhetsfastigheter deltar i utan i princip alla typer av gemensamhetsanläggningar. Det finns inte anledning att i detta begränsade sammanhang ta initiativ till en översyn av reglerna om förändring av gemensamhetsanläggningars omfattning eller om omprövning av tidigare beslut enligt lagen.

#### 9.4 Formerna för gemensamhetsanläggningars förvaltning

<b>Regeringens förslag:</b> En samfällighet som tryggar en ägarlägenhetsfastighets behov ska förvaltas av en samfällighetsförening.
---

**Utredningens förslag:** Utredningen har föreslagit en bestämmelse av i huvudsak samma innebörd som enligt regeringens förslag (se betänkandet s. 124 f.).

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

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Även i utkastet till lagrådsremiss ansågs det att en samfällighetsförening normalt bör bildas. Regeringens förslag saknar dock en uttrycklig motsvarighet i utkastet till lagrådsremiss (se s. 63 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Sveriges Lantmätare-Förening*, har ansett att samverkansbehoven i de aktuella fallen i vart fall normalt bör tillgodoses genom inrättandet av en eller flera föreningsförvaltade gemensamhetsanläggningar. *AB Bostadsgaranti* och *Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun* har framhållit att ett absolut krav på föreningsförvaltning bör ställas upp.

**Skälen för regeringens förslag:** Regeringens förslag innebär bl.a. att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna inrättas i form av sammanhållna enheter om minst tre sådana fastigheter. Ovan har den bedömningen gjorts 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. Regeringen har dock inte funnit skäl att föreslå bestämmelser om att det alltid ska bildas en gemensamhetsanläggning; i vissa fall kan det t.ex. vara lämpligt med en samfällighet bildad enligt fastighetsbildningslagen.

Det sagda leder fram till frågan om formerna för förvaltningen av framför allt 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 regeringen 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 i fråga om samfällighet bildad 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 tillräckligt 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 hänvisat till att föreningen ska ha till uppgift att ingripa mot störningar i boendet (se betänkandet s. 124 f.).

Enligt regeringens 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 och liknande anordningar i sådana byggnader som är indelade i ägarlägenhetsfastigheter. Det kan

emellertid förekomma situationer då behovet av särskild föreningsförvaltning inte är lika tydligt. Även i sådana fall kan dock en samfällighetsförening fylla en viktig funktion, t.ex. i samband med störningar i boendet (se vidare avsnitt 10.2). Beaktas måste också att ägarlägenhetsfastigheter är en ny form av boende i Sverige. För köpare av sådana fastigheter kan det vara en trygghet att lagen innehåller tydliga regler om förvaltningen. Regeringen anser därför i likhet med flera remissinstanser att det finns skäl att i vart fall inledningsvis ställa upp ett krav på att föreningsförvaltning ska vara obligatoriskt när det gäller sådana samfälligheter som ägarlägenhetsfastigheter har del i. Det kan finnas anledning att återkomma till denna fråga i samband med utvärderingen av de nu aktuella reglerna.

## 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 ägarlägenhetsfastigheter 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 205 f.).

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

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 64 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

**Skälen för regeringens bedömning:** Regeringen har ovan föreslagit att föreningsförvaltning ska vara obligatorisk när det gäller sådana samfälligheter som ägarlägenhetsfastigheter har del i. 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*. Regeringen 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 ägarlägenhetsfastigheterna som sådana. Regeringen vill därför inte 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 det 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. Enligt den bedömning som kan göras här är emellertid skillnaderna mellan sådana samfällighetsföreningar som ägare till ägarlägenhetsfastigheter är medlemmar i och andra jämförbara samfällighetsföreningar inte så stora att det är befogat att införa särskilda regler om stadgevillkor för utseende av styrelseledamöter i föreningar av det förstnämnda slaget. Regeringen är på nuvarande underlag inte heller beredd 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 dessutom föreslagit att en ägarlägenhetsförening ska få upplösas endast om den samfällighet som förvaltas av föreningen upphör (se betänkandet s. 211). Regeringen är i nuläget inte beredd att föreslå en sådan bestämmelse. Också behovet av en sådan regel kan dock behöva övervägas närmare i samband med utvärderingen.

Nedan övervägs i vilken utsträckning samfällighetsföreningar bör kunna vidta åtgärder i samband med ordningsstörningar (se avsnitten 10.2 f.).

## 10 Grannelagsrättsliga frågor

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

<p><b>Regeringens bedömning:</b> 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.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 65 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

**Skälen för regeringens bedömning:** Regeringens 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 stort.

Det är viktigt att miljöhänsyn tas redan i samband med fastighetsbildning, t.ex. så att en ägarlägenhetsfastighet 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 nämligen 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 ägarlägenhetsfastigheter 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. Det är självfallet angeläget 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 till rätta med ett från miljösynpunkt icke önskvärt brukande av en fastighet. Här kan pekas på 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 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. I vissa situationer kan det bli aktuellt med en tillämpning av straffbestämmelser (se 29 kap. miljöbalken).

Det är naturligt att de allmänna civil- och offentlighetsregler om grannelagsrätt 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 ägarlägenhetsfastigheter. I avsnitt 10.2 övervägs 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 iakttä alla som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen. Ägaren ska se till att detta fullgörs också av personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster, personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.

Om störningar inträffar, ska allmän domstol kunna förelägga en ansvarig ägare vid vite att se till att störningarna upphör. En talan om detta ska kunna väckas – förutom av ägaren till en annan del av 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 remissinstanser 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* ansett att det är oklart vad förslaget innebär när det gäller en störande lägenhetsägares 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 vid störningar i boendet bör klarläggas. *Lantmäteriverket* har gett uttryck för tveksamhet och ansett att förslaget, om det genomförs, bör kompletteras med en tidsgräns för när en avflyttad ägare får flytta tillbaka. *Sveriges Bostadsrätts-Centrum* och *Fastighetsägarna Sverige* har motsatt sig förslaget att socialnämnden ska underrättas innan en störande lägenhetsägare får åläggas att flytta.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 67 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flera remissinstanser, bl.a. *Kronofogdemyndigheten* och *Konsumentverket*, har ifrågasatt om förslaget kommer att vara tillräckligt ingripande för att komma till rätta med störningar i de aktuella fallen. *Hovrätten för Västra Sverige* har ansett att frågor om störningar i boendet bör prövas av hyresnämnd och inte av allmän domstol. *HSB Riksförbund* har menat att de grannelagsrättsliga frågorna behöver analyseras ytterligare.

## 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 alltför 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 grannelagsrättsliga bestämmelser, kommer att kunna användas också när det gäller störningar som härrör från eller drabbar en ägarlägenhet.

I förarbetena till lagstiftningen om tredimensionell fastighetsindelning övervägde regeringen särskilt om det borde införas kompletterande

bestämmelser för att motverka störningar i boendet. Regeringen var inte då beredd att göra detta men ansåg att det fanns skäl att följa utvecklingen uppmärksamt. Vid den framtida utvärderingen av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning borde, enligt regeringen, utrönas om befintliga regler har visat sig vara tillräckliga för att hantera störningar mellan fastigheter (se prop. 2002/03:116 s. 89).

Särskilda regler gäller i fråga om störningar vid användandet av bostadsrättslägenheter. När en bostadsrättshavare använder lägenheten, ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Bostadsrättshavaren ska även i övrigt vid sin användning av lägenheten iakttä 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 naturligtvis inte att bedöma på förhand. Utredningen, liksom *Riksbyggen*, 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.

Införandet av reglerna om ägarlägenheter förändrar inte möjligheterna att på offentligt rättslig 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 rimligt att det också finns civilrättsliga regler som en lägenhetsägare kan åberopa mot en störande granne. Enligt regeringens bedömning är de nuvarande civilrättsliga reglerna inte tillräckliga i detta avseende med tanke på den stora närhet mellan bostadsfastigheter som den nu aktuella lagstiftningen innebär.

Regeringen instämmer alltså i utredningens och flertalet remissinstansers 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 regleringen för bostadsrättslägenheter. En reglering 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 a. prop. s. 123 f.).



### *Vilken sanktion bör kunna tillgripas mot en störande fastighetsägare?*

Om en lägenhetsägare eller annan fastighetsägare inte frivilligt uppfyller sina förpliktelser, 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 lagen och flyttar tillbaka till lägenheten. Regeringen anser att det finns fog för kritiken och gör bedömningen att utredningens förslag inte bör genomföras.

En enligt regeringens mening lämpligare lösning är att en ansvarig ägare i dessa fall kan föreläggas av allmän domstol att vid 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 rättsfallet 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).

Trots det sagda kan det knappast garanteras att nuvarande regler tillsammans med de kompletterande regler som föreslås i detta lagstiftningsärende kommer att vara tillräckliga för att komma till rätta med samtliga störningar i de nu aktuella fallen. Flera remissinstanser har också ifrågasatt om de nu aktuella reglerna kommer att vara tillräckliga för att störningar ska kunna motverkas i önskvärd omfattning. Det finns därför skäl att noga följa utvecklingen och att i samband med den framtida utvärderingen av reglerna om ägarlägenheter undersöka om det finns behov av ytterligare åtgärder.

*Hovrätten för Västra Sverige* har ifrågasatt om inte hyresnämnd bör pröva tvister enligt de nu aktuella reglerna. Enligt regeringens mening är det naturligt att tvister av detta slag likt andra grannelagsrättsliga tvister där enskilda ställs mot varandra prövas av allmän domstol. Detta aktualiserar inte någon särskild reglering.

### *Vem ska kunna agera mot störningar 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.).

Regeringen instämmer i utredningens bedömning att en samfällighetsförening bör vara berättigad att föra talan vid domstol mot en ansvarig fastighetsägare i de nu aktuella fallen. Till skillnad mot *Sveriges BostadsrättsCentrum* anser regeringen inte att en sådan ordning medför någon ökad risk för sammanblandning mellan ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter. Däremot saknas det enligt den bedömning som kan göras här tillräckliga skäl att, såsom utredningen har föreslagit, inte tillerkänna en av störningar utsatt granne talerätt. Ägaren av en vanlig fastighet är normalt berättigad att vidta rättsliga åtgärder gentemot en granne som inte uppfyller sina grannelagsrättsliga förpliktelser. Motsvarande gäller i fråga om tredimensionella fastigheter. Det är inte motiverat att välja en annan ordning för de nu aktuella fallen. En sådan lösning passar också bättre om man, som har föreslagits här, låter bestämmelsen omfatta inte endast ägarlägenhetsfastigheter utan även andra fall där en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter, varav minst en är en tredimensionellt avgränsad fastighet.

En särskild aspekt är i vilken utsträckning de nya bestämmelserna bör kunna åberopas av eller mot en nyttjanderättshavare. I samband med införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning infördes också vissa kompletterande grannelagsrättsliga bestämmelser om byggnadsarbete m.m. (se vidare avsnitten 10.4 och 10.5). 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.). Mot denna bakgrund bör de nu aktuella bestämmelserna få åberopas även av eller mot tomträttshavare.

Vad bör då gälla i fråga om andra nyttjanderättshavare än tomträttshavare, t.ex. hyresgäster? En näraliggande fråga är i vilken utsträckning 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 den nyss nämnda grannelagsrättsliga regleringen 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 a. prop. 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 är dock i och för sig inte en främmande tanke att låta nyttjanderättshavaren till en fastighet bära det grannelagsrättsliga ansvaret för olägenheter som användandet av fastigheten orsakar en grannfastighet. 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 har en arrendator gjorts ansvarig när verksamhet som någon annan med arrendatorns medgivande utfört på

arrendestället orsakat skador på en grannfastighet (se rättsfallet NJA 1994 s. 162). Enligt rättspraxis anses det vidare att, när det gäller en myndighets användande av vite i enlighet med offentlighetsrättsliga bestämmelser om sanitära olägenheter m.m., ett föreläggande eller förbud bör riktas mot nyttjanderättshavaren om föreskrifterna gäller förhållandet till grannar (se rättsfallet MÖD 2007:7).

Av intresse är också att det i bostadsrättslagen finns regler om i vilken utsträckning en bostadsrättshavare ansvarar gentemot bostadsrättsföreningen för störningar som andra personer orsakar. 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. Detta gäller på samma sätt om lägenheten är upplåten i andra hand och det är en 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).

Regeringen har ovan uttalat att reglerna om störningar bör ges i huvudsak samma materiella innehåll som motsvarande bestämmelser för bostadsrättslägenheter. Också när det gäller den nu aktuella frågan är det lämpligt att utforma regleringen i nära anslutning till vad som gäller för bostadsrättslägenheter. 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 regeringen vidare att de ska kunna åberopas mot en fastighetsägare även när det är en nyttjanderättshavare 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 regeringen 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, som utredningen föreslagit, 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 regeringen 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 är föremål för överväganden inom Justitiedepartementet (se SOU 2008:47).

Bostadsrättslagens bestämmelser om tillsägelse och underrättelse bör 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 föreslås 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 regeringens mening tillräcklig relevans när det gäller ägarlägenheter. Regeringen är mot den bakgrunden inte beredd att förorda att utredningens förslag i denna del genomförs. Samtidigt är det ofta naturligt att en ansvarig ägare 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.

### 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 personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster, personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller 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.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 73 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Hovrätten för Västra Sverige* har ansett att förslaget bör begränsas och omfatta endast ägarlägenhetsfastigheter.

**Skälen för regeringens förslag:** De bestämmelser som har föreslagits 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.

Regeringen 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 (se 7 kap. 9 § första stycket tredje meningen bostadsrättslagen). Om föreningen har meddelat 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.

Regeringens förslag går ut på att enskilda bostadslägenheter ska kunna innehas med direkt äganderätt. En eventuell lagregel om meddelande av ordningsregler bör därför inte gälla 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 lagen.

I likhet med *Kungl. Tekniska Högskolan* anser regeringen 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 gott 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. Det är emellertid oklart hur vidsträckt möjligheten att meddela ordningsregler i dessa fall är. Regeringen anser därför att det finns skäl att i förtydligande syfte införa bestämmelser om detta (jfr SOU 1982:40 s. 156, där ett liknande förslag lades fram). En reglering är av särskild 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).

Regleringen bör i övrigt utformas med bostadsrättslagen som förebild. Regeringens förslag är 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 gäster, andra personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen eller personer som för medlemmens räkning utför arbete i anläggningen. En nyttjanderätts-havare bör ha samma skyldigheter i detta avseende som medlemmen.

När det gäller sådana ordningsregler som bostadsrättsföreningar får meddela gäller, som nämnts ovan, att reglerna ska överensstamma med ”ortens sed”. Det är dock oklart om det finns någon sådan sedvana när det gäller samfällighetsföreningar. Regeringen förordar därför att det tills vidare 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 inte (jfr 28 § andra stycket och 53 § lagen om förvaltning av samfälligheter). Regeringen återkommer i författningskommentaren något till vilka frågor ordningsreglerna kan ta sikte på.

Om en föreningsmedlem åsidosätter sina skyldigheter i de aktuella fallen, bör det vara möjligt för föreningen att vidta rättsliga åtgärder mot medlemmen (väcka talan om vitesföreläggande, m.m.). Motsvarande bör gälla om en nyttjanderätts-havare har åsidosatt de skyldigheter som åvilar en medlem. Att föreningen ska kunna väcka talan mot en medlem i de aktuella fallen bör i klarhetens intresse komma till uttryck i lagen (jfr avsnitt 10.2). Däremot framstår det inte som nödvändigt med någon särskild sanktionsreglering för de aktuella fallen. Detta blir tydligt om man beaktar att, som nämnts i avsnitt 10.2, det anses följa av allmänna principer att en domstol kan förena en förpliktelse som inte avser betalningsskyldighet med vite.

#### 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.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 75 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. *Kronofogdemyndigheten* och *Föreningen Sveriges Kronofogdar* har ansett att frågan om tillträde till en ägarlägenhetsfastighet för att utföra tillsyn av eller arbeten på stamledningar och annan gemensam egendom behöver tydliggöras.

**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 behöva 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 grannelagsrättsens 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).

Bestämmelserna om skadeförebyggande åtgärder i samband med byggnadsarbeten innebär i huvudsak följande. Den som utför eller låter utföra byggnadsarbetet är normalt 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 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. Ytterligare 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. Det gäller bl.a. 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., 123 f. och 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 framgår att ”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 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 a. prop. s. 93 f., 123 f. och 127 f.).

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

Några remissinstanser, bl.a. *Kronofogdemyndigheten*, har tagit upp frågan om rätt till tillträde till en ägarlägenhetsfastighet i samband med tillsyn av eller arbete på stamledningarna eller liknande anordningar. Frågan är inte ny utan aktualiseras redan inom ramen för nuvarande regler om tredimensionell fastighetsindelning. Här kan särskilt pekas på möjligheten till särskild handräckning enligt 4 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning när tillträde vägras till fast egendom, t.ex. för utförande av arbete på fastigheten, för utövande av rätt enligt ett servitut eller för besiktning eller liknande, om ägaren eller annan innehavare enligt lag eller avtal är skyldig att tåla detta (se prop. 1989/90:85 s. 102). Det är viktigt att lantmäterimyndigheten uppmärksammar dessa frågor och beslutar om rättigheter i behövlig omfattning. Någon särskild reglering om detta framstår dock inte som nödvändig för de nu aktuella fallen.

## 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.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 76 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. Några remissinstanser, bl.a. *Kronofogdemyndigheten* och *Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet*, har ifrågasatt bedömningen att en fordran på ersättning inte bör vara förenad med förmånsrätt.



**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. Vanvård måste kunna motverkas och den som drabbas av skada till följd av vanvård måste kunna få ersättning. Särskilt angeläget är detta naturligtvis när det gäller ägarlägenhetsfastigheter. Sådana fastigheter torde ju 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 fastegendom. 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 (se 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 till 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).

Dessa bestämmelser om åtgärder mot vanvårdade tredimensionella fastigheter bör lämpligen gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Detta följer utan vidare av att ägarlägenhetsfastigheter blir att anse som tredimensionella fastigheter och att de 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 kontraktsförhållande. Det finns knappast skäl att i förmånsrätts hänseende 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.”

Regeringen gör ingen annan bedömning i detta hänseende än den som gjordes i anslutning till införandet av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. Regeringen föreslår alltså inte några särskilda regler om förmånsrätt.

## 11 Överlåtelse och pantsättning av ägarlägenheter

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

**Regeringens bedömning:** De regler som gäller för överlåtelse, tvångsföfoganden och pantsättning av annan fast egendom bör gälla även för motsvarande åtgärder beträffande ägarlägenheter.

**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.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 78 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

## Skälen för regeringens bedömning

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

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. I likhet med vad som gäller beträffande andra fastigheter bör ägarlägenhetsfastigheter kunna överlåtas av fastighetens ägare till en ny ägare. Likt andra fastigheter bör de också i viss utsträckning 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 tillämpas 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. och 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 regeringen 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 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.

Som har framhållits i avsnitt 5 är det visserligen inte utan vidare givet att rätten att överlåta ägarlägenheter ska vara oinskränkt. Som 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 att ägarlägenheter, enligt regeringens förslag, ska innehas med en direkt äganderätt jämförbar med annan äganderätt till fast egendom. Inskränkningar i denna rådighet kan medföra att innebörden av den rätt som är förknippad med en

ägarlägenhet blir otydlig. Som utredningen har framhållit kan inskränkningar i detta hänseende också inverka negativt på ägarlägenheters värde som kreditobjekt. Vidare har regeringen 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 bostadsrättshavare 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 en nyinflyttad granne 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.

Utredningen har framhållit att det ytterst handlar 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. Regeringen, liksom det stora flertalet remissinstanser, har inte någon annan uppfattning. I samband med den kommande utvärderingen av reglerna om ägarlägenheter kan det dock 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 föreslagits att det under vissa, om än begränsade, förutsättningar ska vara möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter avsedda för planerade men ännu inte uppförda bostadslägenheter.

Enligt regeringens 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 ägarlägenhetsfastigheter 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. Ägarlägenhetsfastigheter 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 en ägarlägenhetsfastighet före byggnation är ägnad att förbättra förutsättningarna för ett sådant inflytande.

En möjlighet till överlåtelse av ännu inte bebyggda ägarlägenhetsfastigheter torde sålunda normalt sett vara förknippad med flera fördelar. Regeringen 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 övervägs 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 än 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 giltig. Av 4 kap. 7 § jordabalken följer 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. Syftet 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 gäller även för överlåtelse av tredimensionellt avgränsade utrymmen. En överlåtelse av ett utrymme är inte gällande om utrymmet inte, i enlighet med 4 kap. 7 § jordabalken, avstyckas till en

egen fastighet eller genom fastighetsreglering överförs till en annan fastighet (se prop. 2002/03:116 s. 85).

Enligt 4 kap. 7 § jordabalken är alltså en överlåtelse av ett tredimensionellt avgränsat utrymme, avsett att avskiljas till en ägarlägenhet, ogiltig om inte de villkor för detta som följer av bestämmelsen uppfylls. Det saknas enligt regeringens mening anledning att anse en sådan ordning 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 samfärdig egendom (se betänkandet s. 139 f., 145 f. och 149 f.).

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

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 82 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. Några remissinstanser, bl.a. *AB Bostadsgaranti*, har

betonat vikten av att köparen får information om ekonomiska och rättsliga frågor

**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 för handen. Reglerna fick sin nuvarande utformning genom lagändringar som trädde i kraft den 1 januari 2005 (se prop. 2003/04:45, bet. 2003/04:LU2, rskr. 2003/04:240).

Enligt dessa regler ska det finnas en s.k. byggförsäkring 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 brukstid (se 1 § lagen om byggförsäkring 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 byggförsäkring 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 (småhusentreprenader). 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 byggförsäkring m.m. 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 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 byggförsäkring 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 byggförsäkring när ett småhus uppförs (och i vissa fall också vid tillbyggnader och vissa större ombyggnader). Försäkringen, som kan innehålla villkor om självrisk, ska täcka skäligena 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 slutbesikning (se vidare 1 a–11 §§ lagen om byggförsäkring samt a. prop. s. 91 f., 95 f. och 149 f.).

Lagen om byggförsäkring m.m. är föremål för översyn när det gäller frågan om s.k. självbyggare ska omfattas av reglerna om obligatorisk byggförsäkring (se SOU 2008:68).

**Skälen för regeringens bedömning:** I avsnitt 8.7 har föreslagits att det under vissa, om än begränsade, förutsättningar ska vara möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter avsedda för planerade men ännu inte uppförda bostadslägenheter. Som regeringen där har uttalat bör de risker för köparen som kan uppkomma när en ännu inte bebyggd ägarlägenhet (luftfastighet) säljs bedömas enligt och vid behov begränsas genom avtalsrättsliga regler, inte genom regler om fastighetsbildning. Med tanke på att förvärvaren i dessa fall som regel kommer att vara en konsument är det, som redan har framhållits, 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.).

Regeringen har i och för sig viss förståelse för utredningens förslag. Ägarlägenheter brukar ibland beskrivas som ”radhus på höjden”. Skillnaderna mellan byggandet av ägarlägenheter och uppförandet av traditionella småhus är dock ganska stora. Det förslag som läggs fram här 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). Den bästa lösningen för att tillförsäkra ägarlägenhetsfastigheter nödvändiga rättigheter och säkerställa en ändamålsenlig samverkan mellan olika ägarlägenheter torde som regel vara att en eller flera gemensamhetsanläggningar inrättas för gemensamma anordningar, t.ex. tak, fasader, stomme, hissar, olika schakt samt stamledningar (se avsnitt 9.2). Regeringen har också lämnat förslag som innebär att bildandet av en samfällighetsförening ska ske för att säkerställa att en gemensamhetsanläggning som ägarlägenheter deltar i förvaltas på ett ändamålsenligt sätt (se avsnitt 9.4).

Regeringens förslag innebär alltså att ägarlägenheter normalt sett kommer att delta i en eller flera föreningsförvaldade gemensamhets-



anläggningar. 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 anläggningslagen respektive lagen om förvaltning av samfälligheter omedelbart tillämpliga också på ägarlägenhetsfastigheter (se avsnitten 9.2 och 9.5). 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.

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 byggande 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 byggande av ägarlägenheter och byggande av småhus. För att fullgöra sina åligganden när fastighetsbildning i de aktuella fallen skett innan byggnationen utförts 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. Det torde normalt innebära uppförande av bland annat tak, stommar och ytterväggar i den byggnad som ska rymma ägarlägenheterna. De särskilda skyddsregler som gäller för uppförande av småhus bör dock, som regeringen 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 bostadshus som rymmer ägarlägenhetsfastigheter kan antas bli vanligt förekommande utgör inte i sig ett tillräckligt 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 ägarlägenhetsfastigheter.

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.

Det är mot denna bakgrund 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 intyggivare. Intyggivarnas uppgift är att bedöma om bostadsrättsprojektet är ekonomiskt hållbart. Planen utgör huvudsakligen ett underlag för intyggivarnas 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 regeringen.

*Mäklarsamfundet* har menat att den som i samband med fastighetsbildning säljer ägarlägenheter bör åläggas att lämna köparen en kostnads-kalkyl över ”ägarlägenhetsföreningens” åtaganden. *AB Bostadsgaranti* har ansett att det bör införas regler om obligatorisk information i samband med överlåtelse av ägarlägenheter. Även regeringen anser att det är 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. Regeringen är dock inte beredd att just i fråga om ägarlägenheter införa några särskilda krav när det gäller en köparens rätt till information. Till saken hör att Boverkets arbete med en informationsportal på bostadsområdet är ägnat att öka förutsättningarna för att den som avser att förvärva en bostad får adekvat information om regelverket för olika boendeformer (se vidare avsnitten 5 och 15.1).

*Sveriges Försäkringsförbund* har tagit upp risken för att intresset från försäkringsbranschens sida att utveckla ägarlägenhetsförsäkringar, t.ex. brandförsäkringar, kan vara begränsat i vart fall så länge marknaden är liten. Det är givetvis viktigt att det tas fram inte bara byggfelsförsäkringar utan också andra försäkringsprodukter även för ägarlägenheter. Regeringen avser att följa utvecklingen på försäkringsområdet. Det är också viktigt att berörda parter redan i samband med bildandet av ägarlägenhetsfastigheter och innan byggnaden uppförs tar behövliga kontakter med försäkringsbolag.

### 11.3 Särskilt om kommuners rätt att förvärva

**Regeringens förslag:** Förköpsrätt ska inte föreligga i fråga om ägarlägenheter.

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

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

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer i sak med regeringens förslag (se s. 86 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Flertalet remissinstanser, däribland *Sveriges Kommuner och Landsting*, har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Svenska Bankföreningen* har ansett att förslaget bör förtydligas så att det klart framgår att undantaget från förköpsrätten omfattar också överlåtelse av flera ägarlägenhetsfastigheter.

**Skälen för regeringens förslag:** Regeringen 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 redovisats där 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. I vissa situationer får förköpsrätten dock inte utövas. Så är t.ex. fallet om försäljningen endast avser fastighet som dels har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter, dels är bebyggd 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 s.k. utvidgat kommunalt förköp (se 1 § tredje stycket och 3 § tredje stycket samma lag), torde detta undantag medföra att kommunal förköpsrätt i praktiken inte gäller för flertalet försäljningar av småhusfastigheter.

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

Det är svårt att se några bärande skäl för att låta den kommunala förköpsrätten gälla ägarlägenheter. Tvärtom anser regeringen, i likhet med utredningen och remissinstanserna, att det är naturligt att undanta försäljningar av ägarlägenheter från möjligheten till förköp. Som *Svenska Bankföreningen* har påpekat bör detta komma till tydligare uttryck i lagtexten.

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

I detta sammanhang kan tilläggas att Boverket har haft 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. Boverket har i juni 2008 redovisat uppdraget i en rapport, som bereds inom Miljödepartementet (M2008/2522/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 ska gälla när en ägarlägenhet hyrs ut. I det sammanhanget ska de särskilda reglerna i fråga om 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.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 87 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. Några remissinstanser, bl.a. *Bofrämjandet*, har ansett att hyressättningen vid uthyrning av ägarlägenheter bör vara fri.

### Skälen för regeringens förslag

#### *Bör ägarlägenheter kunna hyras ut fritt?*

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 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 prop. 2008/09:27). En fri uthyrningsrätt blir

utan vidare följd 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 ägarlägenheter bör vara oinskränkt. Av intresse för denna fråga är att även en bostadsrättshavare har viss 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 förvärvarna 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 förvärvar 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. Som har framhållits i avsnitt 8.5 finns det dock inga hinder mot att en person äger flera ägarlägenheter och hyr ut dessa. Uthyrning av ägarlägenheter är ägnat att öka utbudet av lägenheter att hyra.

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 regeringen återkommer till nedan bör den som hyr en ägarlägenhet komma 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 regeringen 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.

Regeringen 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. Regeringen anser dock inte att frågor om administration av uthyrning av lägenheter lämpligen bör regleras i lag.

### *Vilka regler bör då gälla när ägarlägenheter hyrs ut?*

Frågan är då vilka regler som bör gälla när ägarlägenheter hyrs ut. Annan uthyrning regleras av hyreslagen (12 kap. jordabalken). Den lagen gäller för avtal genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning (se 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 (se 1 § femte stycket hyreslagen). Mot bakgrund av att ägarlägenheter enligt regeringens 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 av en ägarlägenhet hyr ut lägenheten.

Hyreslagen innehåller vissa särbestämmelser som avser uthyrning av en- eller tvåfamiljshus. Särbestämmelserna innehåller bl.a. vissa undantag från hyreslagens allmänna regler. Exempelvis är besittningsskyddet i sådana fall svagare än annars, om uthyrningen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet. Frågan är då om dessa regler eller enbart de allmänna reglerna om uthyrning som bör tillämpas i fråga om uthyrning av ägarlägenheter. Uthyrning av en ägarlägenhet för tankarna till uthyrning av radhus på marken. Regeringen delar därför utredningens bedömning att hyreslagens särbestämmelser om uthyrning av en- eller tvåfamiljshus bör gälla även för uthyrning av ägarlägenheter. Detta kräver kompletteringar i lagtexten.

Genom den föreslagna lösningen blir alla de bestämmelser som gäller för annan jämförbar uthyrning tillämpliga på uthyrning 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.

Regeringen bedömer mot den skisserade bakgrunden 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 dock finnas anledning att analysera om regelverket om hyra har visat sig vara tillräckligt för att säkerställa ett gott skydd för hyresgäster i sådana lägenheter.

Några remissinstanser, bl.a. *Bofrämjandet*, har tagit upp hyressättningsreglerna. När det gäller dessa regler har en utredning, Utredningen om allmännyttans villkor, föreslagit vissa ändringar i hyreslagen (se SOU 2008:38). Förslaget gäller bl.a. de kommunala bostadsföretagens hyresnormerande roll och betydelsen av lägenhetens geografiska läge. Förslaget bereds för närvarande inom Regeringskansliet. Om utredningens förslag genomförs, kan det givetvis få betydelse även vid uthyrning av ägarlägenheter. Regeringen är dock inte

beredd att föreslå några särskilda hyressättningsregler för uthyrning av sådana lägenheter.

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 ägarlägenhet eller någon annan lägenhet. Det har emellertid ifrågasatts om nuvarande regler på detta område är tillräckliga. En utredning har gjort en översyn av bestämmelserna om ingripanden mot fastighetsägare som missköter förvaltningen av sina hyresfastigheter och har överlämnat ett betänkande med vissa förslag (se SOU 2008:75). I avvaktan på utfallet av beredningen av utredningens förslag finns det inte anledning att 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 ska 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.

**Förslaget i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens förslag (se s. 90 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har tillstyrkt eller inte haft några invändningar mot förslaget i utkastet till lagrådsremiss. *Bofrämjandet* har ifrågasatt förslaget och påpekat att det strider mot den uttalade målsättningen att jämställa ägarlägenheter med radhus på marken.

**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 häfter förskjutits och tillagts betydelse som ett mark- och planpolitiskt

hjälpmedel. Möjligheten att genom tomträttsinstitutet ge samhället del i markvärdetegringen har därvid särskilt betonats. I fråga om möjligheten att förbehålla samhället värdetegringen 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 och flertalet remissinstanser anser regeringen att det är svårt att förena tankarna bakom ägarlägenheter med tomträttsinstitutet. Behovet av att kunna göra tomträttsupplåtelser i ägarlägenhetsfastigheter framstår också som synnerligen begränsat. En sådan möjlighet bör 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 utmätningsfrihet 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.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 91 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss.

**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 §§). 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 §).

Regeringen har valt en modell som innebär att ägarlägenheter ska utgöra fast egendom (ägarlägenhetsfastigheter). 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 fråga om bostadsrättslägenheter finns det, inom ramen för de s.k. beneficiereglerna, särskilda undantag som innebär att utmätning av en bostadsrätt i vissa fall inte får ske. Utmätning av en bostadsrätt får normalt inte 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 regeringen att det inte bör införas något motsvarande undantag beträffande ägarlägenheter. Även i detta avseende bör ägarlägenheter alltså behandlas på samma sätt som andra fastigheter. Detta kommer utan vidare att följa av regeringens förslag att ägarlägenheter ska utgöra fast egendom (ägarlägenhetsfastigheter).

## 14 Övrigt

### 14.1 Tillbehör till ägarlägenheter

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

**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.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 92 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** Remissinstanserna har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. *Kronofogdemyndigheten* har understrukit vikten av att reglerna klart anger vad som utgör tillbehör till en ägarlägenhetsfastighet.

**Bakgrund:** Av 2 kap. 1 § jordabalken framgår 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 § 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 §).

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

**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” (se 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 och prop. 2002/03:116 s. 82 f.). Ett föremål i en byggnad, t.ex. en vattenledning, kan alltså höra till en annan fastighet än den som det betjänar. De olägenheter som detta kan ge upphov till i ett enskilt fall kan lantmäterimyndigheten lindra genom beslut om inrättande av servitut eller gemensamhetsanläggning som ger innehavare av andra fastigheter en rätt till föremålet (se a. prop. s. 122).

Nuvarande regler om tillbehör till fastighet gäller alltså redan i dag för vanliga tredimensionella fastigheter, bl.a. i sådana situationer där en byggnad eller annan anläggning har delats upp på flera fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning.

Det är naturligt att vad som gäller för tillbehör till fastighet tillämpas även i fråga om ägarlägenhetsfastigheter. En sådan ordning framstår som lika ändamålsenlig för ägarlägenhetsfastigheter som för andra fastigheter.

För att reglerna om fastighetstillbehör ska gälla för ägarlägenhetsfastigheter fordras inte någon särskild bestämmelse. Det finns ingenting som tyder på att dessa regler inte kommer att vara tillräckliga även i exekutionsrättsliga sammanhang.

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

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 93 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. *Länsstyrelsen i Stockholms län* har påpekat att det är viktigt att det vid fastighetsbildning görs en bedömning av om de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna har förutsättningar att uppfylla kraven enligt plan- och bygglagstiftningen och att berörda instanser har stöd för att ställa sådana krav. *Malmö kommun* har menat att en kommun bör ges ett bestämmande inflytande över om några ägarlägenhetsfastigheter ska få bildas eller inte.

### 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 därvid 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.).

I detta hänseende innebär de nu aktuella förslagen inte någonting annat än att tillämpningsområdet för reglerna om tredimensionell fastighetsindelning ändras. De lagändringar som regeringen 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. Regeringen är sålunda inte beredd att i detta begränsade sammanhang överväga några regler av det slag som *Malmö kommun* har efterfrågat.

Utredningen har diskuterat i vilken utsträckning en kommun har möjlighet att i samband med bostadsbyggande styra en byggherres val av upplåtelseform för byggnationen. 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 (se prop. 2002/03:116 s. 109 f.). 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. Regeringens förslag innebär att det utrymme som ska kunna avskiljas till en ägarlägenhetsfastighet 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 eller genom att en ägarlägenhet används för något annat ändamål än det avsedda, t.ex. för kaféerörelse.

Det förhållandet att bestämmelserna om bygglov blir tillämpliga också på ägarlägenheter medför dock att det kommer att krävas sådant lov 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. Regeringen gör vidare bedömningen att risken för att lagstiftningen om ägarlägenheter kringgås genom att bygglov lämnas för ändrad användning är så liten att det inte motiverar någon lagstiftningsåtgärd (jfr prop. 2002/03:116 s. 109).

### *Frågor om samhällets krav på byggnadsarbeten och byggnadsverk*

Byggnads-, rivnings- eller markarbeten ska utföras enligt plan- och bygglagen och enligt föreskrifter eller beslut som har meddelats med stöd av lagen. 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. Byggnadsarbeten ska normalt föregås av en särskild anmälan till byggnadsnämnden, bygganmälan (2 §). Byggnadsnämnden ska som regel kalla till ett byggsamråd när en bygganmälan har kommit in till nämnden (7 §). I anslutning till byggsamrådet ska byggnadsnämnden, om det inte är uppenbart obehövligt, besluta om en kontrollplan för arbetena (9 §). Byggnadsnämnden ska utfärda ett slutbevis när byggherren har uppfyllt sina åtaganden enligt kontrollplanen under förutsättning att nämnden inte har haft anledning att ingripa (10 §).

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 ska uppfyllas (13 §). Byggnadsnämnden kan enligt 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 översyn, se SOU 2008:68.

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 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 uppmärks-

samma dessa frågor inom ramen för den pågående utvärderingen av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning. Ett införande av ägarlägenheter synes emellertid i sig inte kräva någon ändring av de nuvarande bestämmelserna i byggnadslagstiftningen. Dessa bör alltså gälla även för ägarlägenheter.

### 14.3 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.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 97 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. *Boverket* har förordat att skyldigheten att energideklarerat ägarlägenhetsfastigheter ska följa vad som gäller för byggnader som upplåts med nyttjanderätt och att det i en byggnad som innehåller ägarlägenheter alltså alltid ska finnas en energideklaration som inte är äldre än tio år.

**Bakgrund:** Lagen (2006:985) om energideklaration för byggnader, som trädde i kraft den 1 oktober 2006, syftar till att främja en effektiv energianvändning och en god inomhusmiljö i byggnader. Enligt lagen föreligger det en skyldighet att energideklarerat byggnader i vissa situationer. En energideklaration 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. En oberoende expert ska besiktiga byggnaden och upprätta deklarationen. Ett exemplar av energideklarationen ska 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 den som uppför eller låter uppföra en byggnad 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 deklarerat 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 (se 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.”

Genom att byggnadsbegreppet redan i dag täcker delar av byggnader som hör till tredimensionella fastigheter följer det av nuvarande regler att det, när en sådan har bildats, är den tredimensionella fastigheten, t.ex. en ägarlägenhetsfastighet, som ska energideklarerars. Det är antingen byggherren eller den som äger byggnaden som ska se till att det finns en energideklaration.

Lagen om energideklaration för byggnader blir således utan vidare tillämplig också på sådana byggnader som inrymmer ägarlägenheter. Detta fordrar alltså inte i sig någon lagstiftningsåtgärd. Regeringen är inte beredd att nu, såsom *Boverket* förordat, utvidga 5 § i lagen till att omfatta också ägarlägenhetsfastigheter vilka inte upplåts med nyttjanderätt.

I det EG-direktiv som låg till grund för lagen anges i artikel 7.1 andra stycket att utfärdande av certifikat för lägenheter eller enheter för individuellt bruk i byggnadskomplex får grunda sig på en gemensam certifiering för hela byggnaden för byggnadskomplex med ett gemensamt värmesystem eller på bedömningen av en annan representativ lägenhet i samma byggnadskomplex. Artikeln är i angiven del inte genomförd i lagen om energideklarationer. Enligt regeringens bedömning kan den möjlighet till deklaration av hela byggnaden i stället för av enskilda fastigheter som direktivet ger få stor betydelse för ägarlägenheter. Lagen om energideklarationer bör därför kompletteras i detta avseende. Frågan bereds vidare inom Regeringskansliet.

#### 14.4 Lagtekniska frågor 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.

**Bedömningen i utkastet till lagrådsremiss:** Överensstämmer med regeringens bedömning (se s. 98 f. i utkastet till lagrådsremiss).

**Remissinstanserna:** De allra flesta remissinstanser har instämt i eller inte haft några invändningar mot bedömningen i utkastet till lagrådsremiss. *Kungl. Tekniska Högskolan* har dock förordat att bestämmelserna om ägarlägenheter placeras i en särskild lag. Några remissinstanser har ifrågasatt bedömningen när det gäller sådana bestämmelser som avser småhus. Sålunda har *Länsstyrelsen i Stockholms län* ansett att det inte är tillfredsställande att ägarlägenheter ibland jämföras med småhus och ibland med flerbostadshus.

## 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. Regeringen ser i och för sig vissa fördelar med en sådan lösning men anser inte att den bör väljas. Detta bör ses med bakgrund av att det förslag som läggs fram här 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, 8.5 f. och 9.4).

Regeringen föreslår därför att bestämmelserna om ägarlägenheter placeras i befintliga fastighetsrättsliga lagar där reglerna systematiskt sett hör hemma, däribland jordbalken 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 byggförsäkring 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? Ofta, men inte alltid, torde det vara lämpligt att göra sådana civilrättsliga särbestämmelser som gäller för småhus tillämpliga också på ägarlägenheter. 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; så har gjorts ovan i anslutning till vissa mer centrala författningar på området, bl.a. jordabalken (se avsnitten 11.2, 11.3 och 12.1).

Enligt regeringens 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 hävdats 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 nödvändigt med någon motsvarande översyn som när det gäller särbestämmelser för småhus (se även avsnitt 16.1).

## 15 Genomförandet

### 15.1 Kostnader och andra konsekvenser

*Allmänt; reglernas betydelse för bostadsbyggandet m.m.*

Som har påpekats 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. Utredningen har mot bakgrund av då gällande bidragsregler 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 en 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 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 ändrade principer för fastighetsindelning får genomslag fullt ut. 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 tredimensionell fastighetsbildning på att den ökande belastningen 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 lantmäteriorganisationen. Det kan bl.a. finnas anledning att komplettera 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 Lantmäteriet 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 tredimensionell fastighetsbildning (jfr prop. 2002/03:116 s. 114). Bland annat utarbetades en rapport med riktlinjer för den då nya formen av fastighetsbildning (LMV-rapport 2003:14). De nya reglerna om ägarlägenheter aktualiserar sannolikt väsentligt mindre omfattande förberedande åtgärder än reglerna om tredimensionell fastighetsbildning gjorde. Kostnaderna för de kompletterande åtgärder som kan krävas med anledning av de nu aktuella reglerna torde mot denna bakgrund inte bli särskilt stora.

Huvudmannaskapet för inskrivningsverksamheten flyttades över från Domstolsverket till Lantmäteriverket den 1 juni 2008 (se prop. 2007/08:54, bet. 2007/08:CU16, rskr. 2007/08:148). Inskrivningsverksamheten bedrivs numera som en verksamhetsgren inom Lantmäteriet (se prop. 2007/08:134, bet. 2007/08:CU23, rskr. 2007/08:223). Den nya inskrivningsmyndigheten handlägger samma slag av ärenden om inskrivning i fastighetsregistrets inskrivningsdel som tidigare handlades inom inskrivningsväsendet. 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 lantmäteriorganisationen.

### *Konsekvenser för Skatteverket*

Det är naturligt att ägarlägenhetsfastigheter likt andra fastigheter åsätts taxeringsvärden och inlemmas i systemet med kommunal fastighetsavgift. Nuvarande taxeringsprinciper kommer emellertid inte att vara tillfyllest för taxering av ägarlägenheter. En promemoria, Förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter, har remissbehandlats och legat till grund för en lagrådsremiss med förslag till regler om taxering och beskattning av ägarlägenheter (se avsnitt 3).

Ägarlägenhetsreformen kommer att medföra kostnader för skatteförvaltningen, bl.a. för att anpassa IT-system, blanketter och broschyrer. Den totala kostnaden för detta har beräknats till 4,5 miljoner kronor, vilket får tas inom ramen för Skatteverkets anslag.

### *Konsekvenser för domstolsväsendet*

Ett genomförande av förslagen 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 näringsliv och privatpersoner*

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 regeringen föreslår kan också leda till att utbudet av lägenheter som 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 lantmäteriatgärder 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 regeringen 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 har en lagrådsremiss med förslag till kompletterande skatteregler för ägarlägenheter beslutats (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 ägarlägenhetsfastigheter bör samtidigt kunna leda till en effektivare och mer rationell markanvändning och därmed bidra till lägre produktionskostnader för ägarlägenheter än för traditionella småhus. Regeringens förslag att ägarlägenhetsfastigheter 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 byggteknik 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.

Som nämnts ovan kan införandet av ägarlägenheter leda till ett tillskott av bostäder. Ett ökat bostadsbyggande är ägnat att leda till fler arbets-

tillfällen inom byggsektorn, vilket gynnar näringslivet och sysselsättningen. Redan i dag måste byggföretag som bygger bostäder, t.ex. bostadsrättslägenheter, följa det regelverk som gäller för sådant byggande (jfr avsnitt 14.2). Förslaget innebär att motsvarande regler ska gälla även för sådana företag som väljer att bygga ägarlägenheter. Reformen bedöms sammantaget inte leda till några nya eller ökade administrativa bördor för företagen.

### *En uppföljning bör göras*

Effekterna av de nu föreslagna reglerna är i flera hänseenden svåra att bedöma på förhand. Regeringen avser därför att, som redan har nämnts, noga följa utvecklingen och ta initiativ till en tidig utvärdering av reformen.

### *Information*

Det är angeläget att information lämnas om ägarlägenhetsreformen. En central roll när det gäller spridning av information har Lantmäteriet. Också Boverkets kommande informationsportal på bostadsområdet spelar en viktig roll när det gäller information till allmänheten. Även Regeringskansliet kommer att ta fram information till allmänheten om de nya bestämmelserna.

Kostnaderna för information om reformen ska finansieras inom befintliga anslagsramar.

## 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 lantmäteriorganisationen. 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. Regeringen bedömer mot denna bakgrund att en lämplig tidpunkt för ikraftträdande är den 1 maj 2009.

Regeringens 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 rätts-

grundsatser och behöver inte komma till uttryck i en övergångsbestämmelse.

Inte heller övriga förslag aktualiserar enligt regeringens 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 1 kap. 1 a § första stycket 3 medför den omständigheten att en ägarlägenhetsfastighet 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 ägarlägenhetsfastigheter. Möjligheten att bilda fastigheter av det nya slaget 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 ägarlägenhetsfastigheter. När reglerna om tredimensionell fastighetsindelning utarbetades, diskuterades motsvarande problem. Det klargjordes då genom en s.k. trolleribestämmelse som togs in i bl.a. förevarande balk 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 balken 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 ”ägo-vidd” (se t.ex. 6 kap. 16 §). Under lagstiftningsarbetet har det ansetts att risken för missförstånd i dessa fall är mindre och att begreppen utan vidare kan tolkas så att de omfattar även ägarlägenhetsfastigheter. 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. Fastighet och dess gränser

##### 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*. Skälen för den valda lösningen har behandlats i avsnitten 6 och 8.3.

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 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 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.



Den nu aktuella bestämmelsen ger uttryck för hur en ägarlägenhetsfastighet *avgränsas* mot andra fastigheter. Den är inte avsedd att utesluta att det till en ägarlägenhetsfastighet knyts rättigheter såsom servitut eller andelar i samfällid egendom, t.ex. trapphus.

### **3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar**

#### **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 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 innebär att 11 § utan vidare blir tillämplig på bl.a. sådana byggnader som är uppdelade mellan ägarlägenhetsfastigheter eller mellan ägarlägenhetsfastigheter och andra fastigheter. Detsamma gäller för 6–10 §§. Förevarande paragraf är avsedd 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 den valda lösningen har behandlats i 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 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 gäster,*

*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 till 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 den valda lösningen har behandlats i avsnitt 10.2.

*Första stycket* motsvarar 7 kap. 9 § första stycket första och andra meningarna bostadsrättslagen om störningar i boendet m.m. mellan bostadsrättslägenheter (jfr även 12 kap. 25 § denna balk). Hänvisningen till 5 § innebär att förevarande paragraf blir tillämplig 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. Uttrycket ”användandet av sin del av anläggningen” omfattar alltså inte enbart ett fastighetsindelad lägenhetsutrymme.

*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 7 kap. 9 § första stycket första meningen bostadsrättslagen (jfr även 12 kap. 25 § första stycket denna balk). Bestämmelsen är avsedd att tolkas på samma sätt som motsvarande bestämmelse på bostadsrättsområdet. Vad som utgör störningar i boendet av det nu aktuella slaget har utförligt behandlats i förarbetena till motsvarande bestämmelse i 12 kap. 25 § första stycket. Dessa uttalanden bör, i likhet med vad som angavs i förarbetena till motsvarande bestämmelse för bostadsrättslägenheter (se prop. 2002/03:12 s. 116 f.), vara vägledande även vid tillämpningen av förevarande bestämmelse. I förarbetena uttalades 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 sömnrubbingar 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. Den 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 prop. 1992/93:115 s. 31) kan det tänkas inträffa situationer där punkten 1 om störningar i boendet inte kan tillämpas. Exempelvis kan det vara så att en lägenhetsägares störande beteende inte drabbar andra boende utan ägaren av en annan fastighet med del i anläggningen, t.ex. en affärsfastighet. Punkten 2 kan då aktualiseras.

*Andra stycket* behandlar en fastighetsägares ansvar för störningar m.m. i de aktuella fallen när dessa inte härrör från ägaren själv utan från någon annan person. 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 ska tolkas på samma sätt som dessa bestämmelser (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 föreningsförelagd 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 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 återöppnas av respektive mot tomträttshavaren i stället för fastighetsägaren. Begreppet ”samfällighet” är avsett att ha samma innebörd här som i lagen om förvaltning av samfälligheter (se 1 § i den lagen). I praktiken torde det dock normalt bli aktuellt med samfällighet som har bildats enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen (gemensamhetsanläggning).

Av allmänna regler följer att den som enligt tredje stycket är berättigad att väcka talan kan väcka fullgörelsetalan vid allmän domstol. Vid bifall till käromålet kan domstolens avgörande ges formen av ett förbud mot fortsatta störningar. Domen måste givetvis vara så preciserad att svaranden har möjlighet att bedöma vad som förväntas av honom eller henne. Som har angetts i avsnitt 10.2 kan en domstol förena en dom på fullgörelse av annat än betalning med ett vitesföreläggande. Av allmänna principer följer 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 tillsägelse 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 är naturligtvis ändå lämpligt att en ansvarig ägare i dessa fall underrättas om att han eller hon måste se till att störningarna upphör innan den berättigade parten väcker talan vid domstol.

## 12 kap. Hyra

### 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 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

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 hyresvärdens underhållsansvar. Andra stycket innehåller vissa undantag från de skyldigheter i detta hänseende en hyresvärd normalt har.

Eftersom en ägares uthyrning av en ägarlägenhet för tankarna till uthyrning av radhus, har det ansetts naturligt att de regler som gäller för förstahandsuthyrning av en- eller tvåfamiljshus görs tillämpliga även på ägarlägenheter. Detta har, när det gäller balkens allmänna regler i fråga om hyra, inte i sig fordrat någon lagstiftningsåtgärd.

För uthyrning av en- eller tvåfamiljshus gäller dock vissa undantag, bl.a. enligt förevarande paragraf. För att dessa ska bli tillämpliga också på ägarlägenheter har det gjorts kompletteringar i lagen. I *andra stycket 1* har sålunda det undantag som gäller för sådana hyresavtal som avser enfamiljshus kompletterats så att det blir tillämpligt även på hyresavtal som avser en ägarlägenhet. I syfte att ansluta till sedvanlig hyresrättslig terminologi där "lägenhet" beskriver det som hyrs ut (se 1 §) används "lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet" för att beskriva och avgränsa de här aktuella situationerna. Uthyrningen behöver inte avse en ägarlägenhet i dess helhet. Skälen för den valda lösningen har behandlats i avsnitt 12.1.

I paragrafen har också gjorts vissa mindre språkliga ändringar.

### **12 kap. 18 g §**

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

1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,
2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus *eller inom en 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 18 d–18 f §§ om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.

Ändringen i punkten 2 innebär att samma regler gäller för en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som för en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus. Se vidare kommentaren till 15 §. Paragrafen har även justerats språkligt.

### **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 hyresvärden eller hyresvärden och en organisation av fastighetsägare, i vilken hyresvärden är medlem, och å andra sidan en organisation av hyresgäster. Är avtalet träffat för bestämd tid och är hyrestiden minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran *ska* utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

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

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

(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 18 g §. Paragrafen har även justerats språkligt.

#### **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 hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

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

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

2. *lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas 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 av samma karaktär som ändringarna i 15 §, se kommentaren till den paragrafen. Paragrafen har även justerats språkligt och redaktionellt.

#### **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 hyresvärden samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Tillståndet kan förenas med villkor.

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
  2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,
  3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt, inom en 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 innehågs 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 18 g §. Paragrafen har även justerats språkligt.

## 12 kap. 45 a §

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

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

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

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

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

c) i fråga om en bostadslägenhet inom en 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 första stycket är ny. Möjligheten för parterna att träffa överenskommelse om avstående från besittningsskydd utan hyresnämndens godkännande vid uthyrning av ägarlägenheter motsvarar det

som gäller vid uthyrning av bostadslägenhet i en- och tvåfamiljshus. Skälen för den valda lösningen har behandlats i avsnitt 12.1.

Paragrafen har även justerats språkligt.

## 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* 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* affärsmässig bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

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

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

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 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 karaktär som ändringarna i 18 g §. Paragrafen har även justerats språkligt och redaktionellt.



## 13 kap. Tomträtt

### 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 den valda lösningen har behandlats i avsnitt 12.2.

Paragrafen har även justerats språkligt.

## 16.2 Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken

### 7 kap. Makars egendom

#### 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 bohav.

Ändringen i paragrafen gäller *första stycket 1*. Där har ”på” ersatts med ”inom” för att indikera att reglerna om ägarlägenhetsfastigheter medför att en ägd bostad i de aktuella fallen kan 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,

2. försäljningen endast avser ägarlägenhetsfastighet,

3. staten är säljare,

4. staten eller *landsting* är köpare,

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

6. försäljningen sker på exekutiv auktion,

7. 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 och 2 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 när förköpsrätt inte får utövas.

Ändringen i sak innebär att alla försäljningar som avser enbart ägarlägenhetsfastigheter villkorslöst undantas från möjligheterna till kommunalt förköp. Detta framgår av nya *första stycket 2*. Undantaget omfattar också fall som avses i andra stycket (se hänvisningen i *andra stycket* till nya punkten 2 i första stycket). Begreppet ”ägarlägenhetsfastighet” definieras i 1 kap. 1 a § första stycket 3 jordabalken. Skälen för den valda lösningen har behandlats i avsnitt 11.3.

Paragrafen har även justerats språkligt.

### 9 §

*En kommun som har* utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på *det* sätt och inom *den* tid som anges i andra stycket. Frågan om tillstånd till förköp prövas av regeringen. Tillstånd *ska* vägras, om

1. egendom som avses i 1 § *inte* ingår i försäljningen eller ingår i försäljningen men *inte* är belägen inom kommunens eget område,

2. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 1–4 samt försäljningen endast avser egendom som anges i 3 § första stycket 1 eller 2,

3. förköpsrätten har utövats enligt 1 § första stycket 5 samt förvärvaren gör sannolikt att egendomen kommer att användas som permanentbostad,

4. det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Ett bestridande enligt första stycket *ska* inom en månad från det att förköpsrätten utövades anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Inskrivningsmyndigheten *ska* genast underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet *ska* ha kommit in till regeringen inom en månad från det att bestridandet antecknades. Om tillstånd *inte* söks i rätt tid, är förköpet utan verkan.

När en kommun utövar förköpsrätt i fråga om egendom i annan kommun, *får* den kommun där egendomen är belägen *ansöka om* att regeringen prövar frågan om tillstånd till förköpet. Ansökan om sådan prövning *ska* ha kommit in till regeringen inom en månad från det förköpsrätten utövades. Tillstånd till förköpet *ska* vägras, om förköpsrätt *inte* får utövas enligt 2 §.

(Paragrafen saknar motsvarighet i utredningens förslag.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om prövning av tillstånd till förköp.

Den sakliga ändringen i paragrafen består i att första stycket 2 har kompletterats med en hänvisning till den nya punkten 2 i 3 § första stycket. Om förköpsrätt har utövats enligt 1 § första stycket 1–4 och försäljningen endast avser ägarlägenhetsfastighet, *ska* alltså regeringen vid prövning enligt förevarande paragraf vägra tillstånd till förköpet.

Paragrafen har även justerats språkligt.

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

### 1 kap.

#### 1 kap. 1 a §

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,

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.

(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. Villkor för fastighetsbildning

#### 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 tillgodose 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 §, gäller för sådan tredimensionell fastighetsbildning som avser ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter.

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. En generell förutsättning för bildande eller ändring av sådana fastigheter är alltså att det står klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet, se tredje stycket första meningen.

Vid tillämpningen av de allmänna lämplighetsvillkoren ska också, i likhet med vad som gäller för annan tredimensionell fastighetsbildning, ägarlägenhetsbildningars särskilda karaktär beaktas. Detta följer av tredje stycket andra meningen. Avsikten är att bestämmelsen ska tillämpas på i princip samma sätt när det gäller sådan tredimensionell fastighetsbildning som gäller ägarlägenhetsfastigheter som när det gäller annan tredimensionell fastighetsbildning (se prop. 2002/03:116 s. 138 f.).

I förarbetena till bestämmelsen i tredje stycket andra meningen (se a. prop. s. 139) uttalades att det är givet att villkoren i paragrafen måste tillämpas också på återstoden av stamfastigheten när en tredimensionell fastighet avstyckas från en traditionell fastighet. Återstoden måste alltså

också efter fastighetsbildningen vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. I normalfallet torde, enligt förarbetena, lämplighetskravet inte vara uppfyllt om det som återstår av stamfastigheten enbart är ett obebyggt markområde som inte är avsett för någon självständig verksamhet. En fastighetsbildning som innebär att samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet avstyckas som tredimensionella fastigheter kan dock, enligt förarbetena, undantagsvis genomföras med stöd av 9 §, dvs. om fastighetsindelningen förbättras och en mer ändamålsenlig fastighetsindelning inte motverkas.

Det nu sagda gäller i princip även när samtliga eller merparten bebyggda utrymmen inom en traditionell fastighet avstyckas som ägarlägenhetsfastigheter men får tillämpas i ljuset av de nya reglerna om ägarlägenheter, särskilt 1 b §.

Enligt 1 b § andra stycket 2 ska 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 eller de flesta bebyggda utrymmen inom en vanlig fastighet, kan det ofta vara lämpligt att man genom fastighetsreglering bildar en samfällighet enligt förevarande lag av återstoden av stamfastigheten. Andelarna i samfälligheten kan lämpligen knytas till de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna inom den sammanhållna enheten, se vidare kommentaren till 1 b § andra stycket 2 samt fastigheten A i bild 1 nedan. Motsvarande lösning kan ofta vara lämplig även om någon eller några av de berörda nybildade fastigheterna är en tredimensionell fastighet av annat slag än en ägarlägenhetsfastighet.

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 gäller även vid sådan tredimensionell fastighetsbildning som avser nybildning eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter (se avsnitt 7). Möjligheten att bilda en ägarlägenhetsfastighet är därmed beroende av att fastighetsbildningen inte strider mot exempelvis en detalj- eller fastighetsplan. Om fastighetsbildningen står i strid med 2 §, krävs i princip planändring för att åtgärden ska kunna genomföras.

Paragrafen har även justerats språkligt.

### **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.

Ändringen i *första stycket 4* innebär en minskning av det minimiantal bostadslägenheter som en tredimensionell fastighet för bostadsändamål ska vara ägnad att omfatta; en sådan fastighetsbildning får ske om fastigheten är ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter. Hittills har uppställts ett krav på minst fem sådana lägenheter. Skälen för den valda lösningen har behandlats i avsnitt 8.11.

Ytterligare en ändring, som är av lagteknisk natur, har gjorts genom att det i ett nytt *fjärde stycke* har tagits in en upplysning om att det för sådan tredimensionell fastighetsbildning som gäller nybildning eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter också gäller särskilda bestämmelser (se nya 1 b §). En definition av "ägarlägenhetsfastighet" finns i 1 kap. 1 a § första stycket 3.

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 tillämpas 1 a § med de tillägg och avvikelser som anges i andra och tredje styckena.*

*Fastighetsbildningen får ske endast om*

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

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

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

*Andra stycket 1 tillämpas inte vid 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. Skälen för den valda lösningen har behandlats i avsnitten 8.3–8.7 samt 9.1 och 9.2.

Paragrafen kompletterar de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 § (jfr kommentaren till den paragrafen). Den kompletterar också de särskilda villkor som enligt 1 a § gäller för tredimensionell fastighetsbildning i allmänhet. I den utsträckning förevarande paragraf inte innehåller något som avviker från 1 a § gäller 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, såvitt nu är i fråga, enbart 1 a §.

En definition av ”ägarlägenhetsfastighet” finns i 1 kap. 1 a § första stycket 3.

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 för handen (se särskilt 1 a § första stycket 4). Avsikten är att begreppet ”bostadslägenhet” ska ges samma innebörd här som i 1 a § första stycket 4. Det innebär att ett utrymme, för att kunna utgöra en ägarlägenhetsfastighet, måste ha sådan storlek och utformning att det kan fungera som en självständig lägenhet (jfr prop. 2002/03:116 s. 142 f.).

Det har inte införts några nya bestämmelser med närmare kriterier för hur en fastighet av det nya slaget ska avgränsas mot andra fastigheter eller mot samfällig 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 motiverat av förhållandena i det enskilda fallet (se a. prop. 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 den omständigheten att en ägarlägenhetsfastighet ska vara avsedd att rymma endast en bostadslägenhet inte hindra att fastigheten tillförs även annat, kompletterande utrymme när så är lämpligt. För detta bör dock krävas att 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 avlägset belägna kompletterande utrymmen, såsom garage-

eller andra förrådsutrymmen, normalt inte ska ingå i enskilda ägarlägenhetsfastigheter (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 hindrar att utrymmet och den därtill knutna anläggningen görs till föremål för gemensam förvaltning inom ramen för en gemensamhetsanläggning. Detta kan tvärtom ofta vara lämpligt.

Det är möjligt att bilda en ägarlägenhetsfastighet redan innan den för fastigheten avsedda bostadslägenheten är uppförd. De särskilda förutsättningarna för det anges i 1 a § andra stycket.

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 som bostadslägenhet men som under en tid har haft en annan användning eller inte använts alls. Ett sådant utrymme får dock indelas som ägarlägenhetsfastighet om utrymmet inte till någon del har använts som bostadslägenhet inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning. Bestämmelsen har utformats med 12 kap. 55 c § andra stycket jordabalken som förebild.

Ägarlägenhetsfastigheter får alltså, 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.

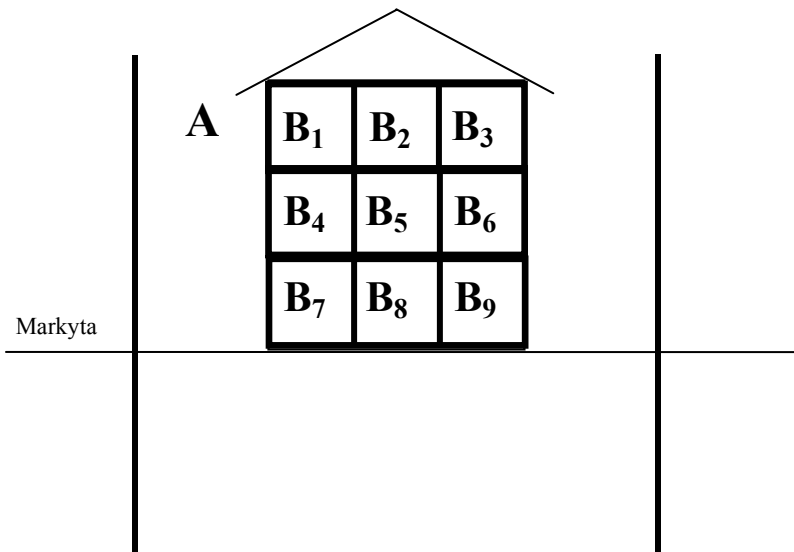


Bild 1 Ägarlägenheter (B 1–9) inom en nyuppförd byggnad.

Ägarlägenhetsfastigheter kan först och främst tillskapas i från grunden helt nyuppförda byggnader, vilket illustreras i bild 1. I sådana fall kan det ofta vara lämpligt att genom fastighetsreglering bilda en samfällighet enligt 6 kap. av återstoden av stamfastigheten (A). I sådana fall kan andelarna i samfälligheten lämpligen knytas till de enskilda ägarlägenhets-



fastigheter som finns inom den sammanhållna enhet som avses i andra stycket 2 (se även nedan samt kommentaren till 1 §).

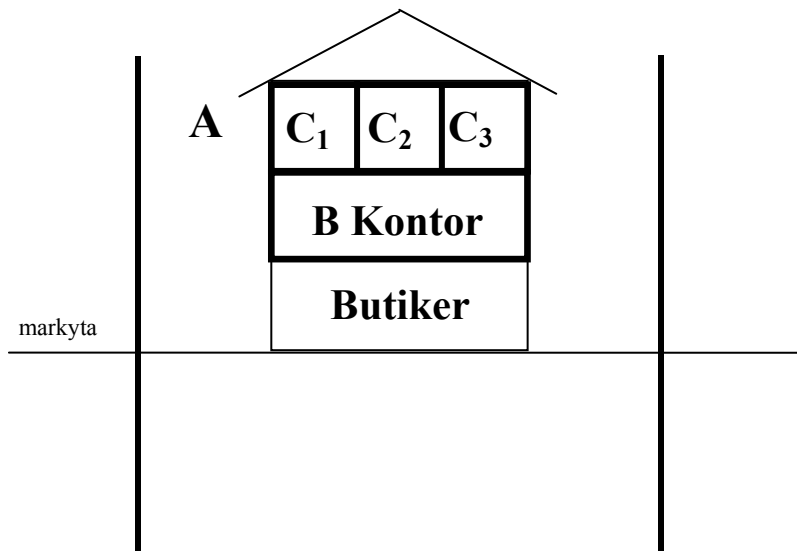


Bild 2 Ägarlägenheter (C 1–3) inom en nyuppförd byggnad som är uppdelad på ett flertal fastigheter av skilda slag, däribland ägarlägenhetsfastigheter.

Ägarlägenhetsfastigheter kan också 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 2 illustreras detta med en nyuppförd byggnad som är uppdelad på ett flertal fastigheter av skilda slag, ägarlägenhetsfastigheter (fastigheterna C 1–3), en tredimensionell fastighet av annat slag (fastigheten B) samt återstoden av stamfastigheten (fastigheten A).

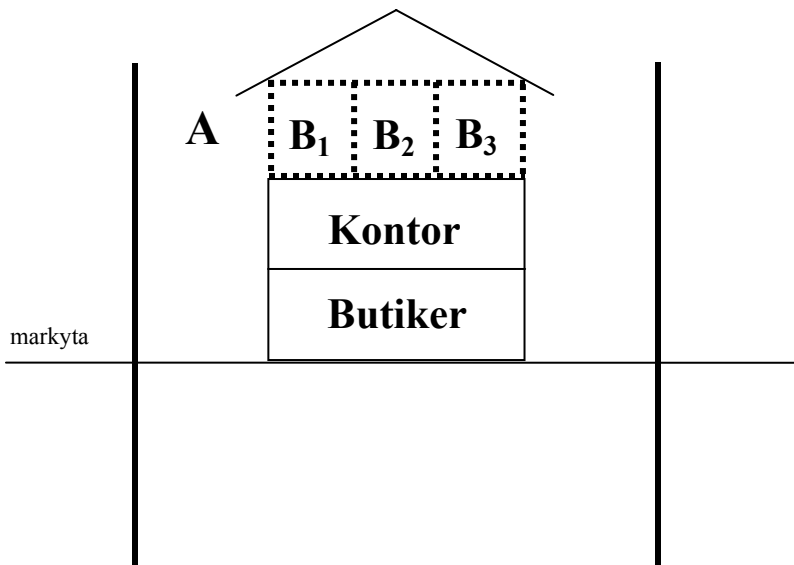


Bild 3 Ägarlägenheter (B 1–3) inom en påbyggnad på en befintlig byggnad.

Ägarlägenhetsfastigheter kan vidare bildas i form av tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader, t.ex. nya våningsplan med ägarlägenheter på befintliga kontorshus i städerna, se bild 3.

Bestämmelsen hindrar inte att fastigheter av det nya slaget bildas av utrymmen i äldre befintliga byggnader, förutsatt att utrymmet inte till någon del har använts som bostadslägenhet inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet, t.ex. utrymmen i äldre kontorshus eller parkeringshus som byggs om till bostadshus. Har ett utrymme däremot någon gång under de senaste åtta åren använts som bostadslägenhet, får utrymmet inte avskiljas för att utgöra en ny ägarlägenhetsfastighet, även om utrymmet står outnyttjat eller inte längre används som bostadslägenhet, t.ex. bostadsutrymmen i obebodda hyreshus eller kontorsutrymmen som tidigare använts som bostadslägenhet. Ett sådant utrymme får inte heller tillföras en befintlig ägarlägenhetsfastighet (fjärde stycket innehåller dock ett undantag som innebär att ett utrymme som ingår i en befintlig ägarlägenhetsfastighet genom fastighetsreglering m.m. får tillföras en annan sådan fastighet). Uttrycket ”använts som bostadslägenhet” omfattar varje användning av ett utrymme som bostadslägenhet, oavsett om utrymmets ägare själv har använt utrymmet på detta sätt eller upplåtit det till någon annan för sådant nyttjande. I det senare fallet bör det vara tillräckligt att utrymmet upplåtits oavsett om nyttjanderättshavaren har flyttat in eller inte. Bestämmelsen gäller enbart sådant nyttjande som sker med utrymmets ägares tillåtelse. Huruvida ett användande har skett i strid mot plan- och bygglagstiftningen bör däremot inte tillmätas någon betydelse i detta sammanhang.

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” syftar till att motverka kringgåenden av lagstiftningen. I uttrycket ligger att utredningen i ärendet på ett övertygande sätt måste visa att förutsättningarna är för handen (jfr prop. 2002/03:116 s. 53 och 142). Det ankommer på sökanden att vid behov förebära sådan utredning. Bestämmelser om fastighetsbildningsbeslut finns i 4 kap. 25 §.

*Andra stycket 2* syftar bl.a. till att motverka olämpliga ägarlägenhetsbildningar.

En ägarlägenhetsfastighet får bildas enbart om resultatet till följd av tidigare eller samtidigt fastighetsbildningsåtgärder blir att fastigheten kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter. Detta gäller både vid nybildning och vid ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Även i de senare fallen måste villkoret vara uppfyllt i förhållande till såväl en ägarlägenhetsfastighet som ombildas som till övriga fastigheter inom den berörda sammanhållna enheten.

Vad som innefattas i en ”sammanhållen enhet” får bestämmas mot bakgrund av omständigheterna i varje enskilt fall. Utgångspunkten är att fastigheterna inom enheten hör samman såväl fysiskt som rättsligt (gemensamma rättigheter i förhållande till andra fastigheter, m.m.). Avsikten är att en sammanhållen enhet i de aktuella fallen ska omfatta tre eller flera ägarlägenhetsfastigheter som är åtskilda i princip endast av sådan lägenhetsavskiljande samfällid egendom som fastigheterna har del i (se vidare avsnitt 8.6, 6 kap. denna lag samt prop. 2002/03:116 s. 120 f.). Det är dock i vissa fall tänkbart att den sammanhållna enheten omfattar även annat. Om ägarlägenhetsfastigheter bildas genom avstyckning av i princip samtliga bebyggda utrymmen inom en fastighet och fastighetsbildningen därför inte skulle vara förenlig med de allmänna lämplighetsvillkoren i 1 §, kan det sålunda ofta vara lämpligt att en samfällighet bildas av återstoden av stamfastigheten (6 kap.). Detta kan ske genom fastighetsreglering. Andelarna i samfälligheten kan lämpligen knytas till de enskilda ägarlägenhetsfastigheter inom den sammanhållna enhet dessa ingår i, jfr bild 1. När ägarlägenhetsfastigheter av det nya slaget bildas ovanpå en befintlig byggnad är det många gånger lämpligt att 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 lämpligen bestå inte bara av de enskilda fastigheterna inom enheten utan också av samfällid egendom som är knuten till dessa, jfr bild 3. Bestämmelsen hindrar inte att det inom en sammanhållen enhet ingår ett visst luftutrymme när så är lämpligt.

Av 1 a § första stycket 2 framgår att ägarlägenhetsfastigheten ska tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (se avsnitt 9.1). Det räcker inte 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 (jfr prop. 2002/03:116 s. 141). Normalt torde den bästa lösningen i de nu aktuella fallen vara inrättandet av en gemensamhetsanläggning för t.ex. yttertak, fasader, stomme, trapphus, hissar, källarförråd, olika

schakt samt stamledningar. Detta kommer i förtydligande syfte till uttryck i *tredje stycket första meningen* i förevarande paragraf. 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 samfällighet enligt förevarande lag, dvs. utan att en gemensamhetsanläggning alltid behöver inrättas. Det är inte uteslutet att fastighetsbildningsservitut kan fungera som ett ändamålsenligt komplement i vissa fall. Avsikten är att de samverkansinstrument ska användas som har bäst förutsättningar att tillgodose de behov som finns. Om en samfällighet bildas i dessa fall, ska lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildningen se till att en samfällighetsförening inrättas för förvaltningen. Detta följer av nya 20 a § lagen om förvaltning av samfälligheter.

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 undantaget i *tredje stycket andra meningen* följer att dessa krav 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 andra stycket 1. Den sistnämnda bestämmelsen innebär att fastigheter av det nya slaget inte får nybildas eller ombildas av utrymmen som inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet. Förevarande undantag medför att sådan fastighetsbildning ändå får genomföras om åtgärden innefattar överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan sådan fastighet. Däremot medger undantaget inte annan liknande fastighetsbildning, t.ex. att ett utrymme som omfattar en sådan tredimensionell fastighet för bostadsändamål som avses i 1 a § första stycket 4 helt eller delvis förs från den fastigheten till en fastighet av det nya slaget.

## 16.5 Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter

### **19 a §**

*Bestämmelserna i andra–fjärde styckena 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.*

*En medlem i föreningen ska följa de regler som kan finnas 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 gäster,
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 medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som 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 i fråga om samfälligheter. Skälen för den valda lösningen har behandlats i avsnitt 10.3.

Bestämmelserna syftar till att förebygga ordningsstörningar i samband med nyttjande av sådana byggnader och andra anläggningar som ingår i en samfällighet. Också av allmänna principer följer att en samfällighetsförening får ställa upp vissa regler i stadgarna för nyttjandet av en gemensamhetsanläggning under dess förvaltning. I förtydligande syfte har i förevarande paragraf tagits in uttryckliga bestämmelser om detta för vissa särskilt angelägna situationer.

Av lagtekniska skäl har avgränsningen av paragrafens tillämpningsområde förts in i *första stycket*. 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” har samma innebörd här som i 1 §. I praktiken torde det normalt bli aktuellt med samfällighet som har bildats enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen (gemensamhetsanläggning). 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 kan finnas i en samfällighetsförenings stadgar i de aktuella fallen för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. Angående begreppet medlem se 17 §.

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 och annan författning samt 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 nödvändig (jfr 18 § första stycket och 28 § första stycket 2).

*Tredje stycket* innehåller bestämmelser om medlemmens tillsynsansvar och är av samma slag som 3 kap. 11 § andra stycket jordabalken, se kommentaren till dessa bestämmelser.

Enligt *fjärde stycket* kan föreningen väcka talan mot medlemmen inte bara när medlemmen själv har brutit mot ordningsreglerna utan också när medlemmen har åsidosatt sitt tillsynsansvar över vissa i tredje stycket angivna personer och dessa har brutit mot ordningsreglerna. På samma sätt ansvarar medlemmen för brott mot ordningsreglerna av en nyttjanderättshavare eller någon som en nyttjanderättshavare i sin tur ansvarar för.

Det torde i de här aktuella fallen i första hand vara aktuellt för föreningen att föra talan om föreläggande vid vite mot medlemmen (jfr kommentaren till 3 kap. 11 § jordabalken). Om skada har uppkommit, kan ersättningskyldighet för medlemmen aktualiseras.

## **20 a §**

*Vid fastighetsbildning enligt 3 kap. 1 b § fastighetsbildningslagen (1970:988) ska lantmäterimyndigheten se till att en samfällighet som tillförsäkrar en ägarlägenhetsfastighet sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 nämnda lag förvaltas av en samfällighetsförening.*

*I fall som avses i första stycket får lantmäterimyndigheten hålla sammanträde enligt 20 § första stycket för bildande av en samfällighetsförening även om delägare i samfälligheten inte har begärt det.*

(Jfr 12 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om anordnande av föreningsförvaltning i samband med sådan fastighetsbildning som gäller nybildning eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Skälen för den valda lösningen har behandlats i avsnitt 9.4.

Begreppet ”samfällighet” har samma innebörd här som i 1 §. I praktiken torde det normalt bli aktuellt med samfällighet som har bildats enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen (gemensamhetsanläggning).

En ägarlägenhetsfastighet som nybildas eller ombildas ska tillförsäkras de rättigheter som behövs för att fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (se 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen). Vid tillämpningen av denna bestämmelse ska lantmäterimyndigheten särskilt överväga om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (se 3 kap. 1 b § tredje stycket samma lag). Om så blir fallet eller om t.ex. en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen bildas för att tillförsäkra ägarlägenhetsfastigheten behövliga rättigheter, ska lantmäterimyndigheten enligt *första stycket* se till att samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. Det kan ofta vara lämpligt att sammanträde för föreningsbildning hålls i direkt anslutning till förrättning som avser fastighetsbildning och inrättande av gemensamhetsanläggning.

I uttrycket ”se till” ligger att lantmäterimyndigheten vid fastighetsbildningen ska säkerställa att samfälligheten är föreningsförvaltd. Detta kan ske genom att ägarlägenhetsfastigheten inträder i en redan befintlig föreningsförvaltd samfällighet som tillgodoser de rättigheter som

fastigheten behöver eller genom att en samfällighetsförening bildas enligt förevarande lag. Begär inte delägarna att en förening ska bildas, får lantmäterimyndigheten hålla sammanträde för bildande av en förening. Detta framgår av *andra stycket*, som har utformats med bestämmelsen i 20 § tredje stycket som förebild.

För upplösning av en samfällighetsförening gäller vanliga regler, se 61–65 §§.

## 26 §

Registrering av *en* samfällighetsförening sker på ansökan av föreningens styrelse. Har sammanträde för bildande av föreningen hållits enligt 20 § andra stycket andra punkten *eller 20 a § andra stycket*, får registrering ske också på ansökan av den som *har* hållit sammanträdet.

Vid ansökningshandlingen *ska* fogas två bestyrkta *kopior* av stadgarna samt en bestyrkt *kopia* av protokoll från sammanträde enligt 20 §.

Ansökningshandlingen *ska* innehålla uppgift om föreningens postadress samt styrelseledamöternas fullständiga namn, bostads- och postadress och telefon. Om särskild firmatecknare *har* utsetts, *ska* uppgift lämnas också om denne.

(Jfr 12 § i utredningens förslag till lag om ägarlägenheter.)

Paragrafen innehåller bestämmelser om registrering av samfällighetsföreningar. Den sakliga ändringen består i att paragrafen har kompletterats med en hänvisning till andra stycket i nya 20 a §. Har sammanträde för bildande av samfällighetsförening hållits enligt 20 a § andra stycket, får alltså föreningen registreras också på begäran av lantmäterimyndigheten. Paragrafen har även justerats språkligt.

## 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 bostad.

Ändringen i paragrafen, som gäller *första stycket 1*, är av samma slag som ändringen i 7 kap. 4 § äktenskapsbalken, se kommentaren till den paragrafen.



# Sammanfattning av betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21)

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

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

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

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

## Argumenten för och emot ägarlägenheter

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

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

Vi bedömer att ägarlägenheter inte skulle leda till ökad *segregation*. Kommunerna har ett ansvar och dessutom styrmöjligheter vad gäller bostadsförsörjningen och bostadsplaneringen i den egna kommunen. Det avgörande är således vilket ansvar kommunerna tar i dessa avseenden, inte vilka boendeformer som finns. Det är möjligt att välja en utformning som eliminerar risken för att befintliga hyresrätter och bostadsrätter omvandlas till ägarlägenheter.

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

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

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

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

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

I olika sammanhang har framförts att ägarlägenheter är *överflödiga* eftersom det finns bostadsrätter. Bostadsrättsinstitutet infördes på 1930-talet och utgår från ett kooperativt synsätt. Utvecklingen har dock inneburit att man 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 förvärfvas 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 Bilaga 1 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.

## 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)<sup>1</sup> 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 iaktas även av dem som hör till hans hushåll, gästar honom eller utför arbete för hans räkning.

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

**6 §** Om det förekommer störningar i boendet, skall ägarlägenhetsföreningen ge lägenhetsägaren tillsägelse att se till att störningarna

<sup>1</sup> Lydelse enligt förslag i SOU 1996:87.

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 jordabalken<sup>2</sup> följer förmånsrätt enligt 6 § 1 förmånsrättslagen (1970:979), om beloppet inte har förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

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

#### **Bestämmelser om ägarlägenhetsföreningen**

##### *Bildande och registrering av en förening*

**12 §** I anslutning till fastighetsbildning av ägarlägenheter skall lantmäterimyndigheten hålla sammanträde för bildandet av en ägarlägenhetsförening för de ägarlägenheter som har del i samfälligheten

<sup>2</sup> Lydelse enligt förslag i SOU 1996:87.

och som ingår i samma enhet. Detta gäller dock inte om det redan finns en sådan förening som ägarlägenheten kan ingå i. Bilaga 2

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 § jordabalken<sup>1</sup> 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 §<sup>2</sup>

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

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

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

---

Denna lag träder i kraft den

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1974:820.



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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**16 kap.**

1 §<sup>1</sup>

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

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1996:1438.

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**7 kap.**

**4 §<sup>1</sup>**

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

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1991:618.

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

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*3 §<sup>1</sup>

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovid 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 förvärvat 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

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1984:301.

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**3 kap.**

1 a §<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1212.

<sup>2</sup> 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 §<sup>1</sup>

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 §<sup>2</sup>

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

<sup>1</sup> Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

<sup>2</sup> 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)<sup>1</sup> skall ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse***9 kap.**13 §<sup>2</sup>

För sådana byggnadsåtgärder som anges i 2 § första stycket och som kräver byggnadsmålan 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 §<sup>3</sup>

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

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1769.

<sup>2</sup> Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

<sup>3</sup> 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 §<sup>4</sup>

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

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

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

<sup>4</sup> 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 byggförsäkring eller säkerhet enligt lagen (1993:320) om byggförsäkring inte har företetts för byggnadsnämnden.

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

---

Denna lag träder i kraft den



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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

2 §<sup>1</sup>

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

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

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

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

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

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

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

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1991:627.

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

*Nuvarande lydelse*

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 byggnämnan 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

*Föreslagen lydelse*48 §<sup>1</sup>

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 byggnämnan 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.

<sup>1</sup> Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

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

*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 §<sup>1</sup>

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 byggfelsesförsäkring

Beträffande en- eller tvåbostadshus skall, *oavsett om byggnaden är avsedd för permanent bruk eller inte*, byggfelsesförsäkring 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 byggfelsesförsäkring 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 §<sup>2</sup>

Beträffande en- eller tvåbostadshus skall det förutom byggfelsesförsäkring 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 byggfelsesförsäkring 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

<sup>1</sup> Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

<sup>2</sup> Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

fullgöra sitt åtagande. Säkerhet enligt denna paragraf får inte förenas med självrisk.

Bilaga 2

### 6 §<sup>3</sup>

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 §<sup>4</sup>

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

<sup>3</sup> Nuvarande lydelse enligt förslag i SOU 2000:110.

<sup>4</sup> 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, Konkursförvaltarkollegiernas 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 Kronofogdemyndigheterna 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.

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.

## Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>  
*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 §<sup>2</sup>

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 §<sup>3</sup>

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.

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

<sup>1</sup> Balken omtryckt 1971:1209.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2003:626.

<sup>3</sup> 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 §<sup>4</sup>

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 §<sup>5</sup>

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

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1987:1276.

<sup>5</sup> Senaste lydelse 1997:62.

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 påförs hyresgästen efter individuell mätning.

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 minst tre år, gäller dessutom

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 dessutom förbehåll om att hyran

<sup>6</sup> Senaste lydelse 1988:927.

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.

*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 §<sup>7</sup>

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

*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 alljämt 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 alljämt innehas med sådan rätt.*

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

#### 35 §<sup>8</sup>

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

1. lägenheten hyrs i andra hand,

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.

<sup>7</sup> Senaste lydelse 1984:694.

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2000:1384.

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 §<sup>9</sup>

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

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 affärs- mässigt bedriven uthyrnings- verksamhet, hyresvärden *skall* bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset, *eller*

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

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

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inlett 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 affärs- mässigt bedriven uthyrnings- verksamhet, 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

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2005:947.

*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.

#### 46 §<sup>10</sup>

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

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

2. hyresgästen i annat fall 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 skäligen bör flytta,

<sup>10</sup> Senaste lydelse 1994:817.

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 bostadstving 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, hyresvärden 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, 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.

### 13 kap.

#### 2 §<sup>11</sup>

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

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*

<sup>11</sup> Senaste lydelse 1974:820.

stiftelse.

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

fastighet som tillhör *en* stiftelse.

Tomträtt får *inte* upplåtas

1. i del av fastighet,

2. i flera fastigheter gemensamt,

*eller*

3. i *en ägarlägenhetsfastighet*.

Bilaga 5

---

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.



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

**7 kap.**

**4 §<sup>1</sup>**

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.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 1991:618.

Härigenom föreskrivs att 3 § förköpslagen (1967:868)<sup>1</sup> ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse**Föreslagen lydelse*3 §<sup>2</sup>

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 ägarlägenhetsfastighet,*

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.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1974:815.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1984:301.

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

Bilaga 5

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> 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 §<sup>2</sup>

I denna lag betyder

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

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

2. tredimensionellt fastighets-utrymme: 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 §<sup>3</sup>

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.

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1992:1212.

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2003:628.

<sup>3</sup> 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 §<sup>4</sup>

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.

<sup>4</sup> 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 fastighetsutrymme 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 fastighetsutrymme *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.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

Härigenom föreskrivs att det i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter<sup>1</sup> 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.*

<sup>1</sup> Lagen omtryckt 1987:128.

---

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.



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.

Vid Justitiedepartementets remissmöte den 4 juni 2008 över Justitiedepartementets promemoria med ett utkast till lagrådsremiss om ägarlägenheter deltog företrädare för följande remissinstanser. Hovrätten för Västra Sverige, Nacka tingsrätt, Hyresnämnden i Västerås, Skatteverket, Kronofogdemyndigheten, Länsstyrelsen i Stockholms län, Kungl. Tekniska Högskolan, avd. för fastighetsvetenskap, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Lunds Tekniska Högskola, avd. för fastighetsvetenskap, Lantmäteriverket, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Sveriges Kommuner och Landsting, Sveriges advokatsamfund, Svenska Bankföreningen, AB Bostadsgaranti, Bofrämjandet, Fastighetsägarna Sverige, Gar-Bo Försäkringsaktiebolag, HSB Riksförbund ek. för., Hyresgästföreningen Riksförbundet, Mäklarsamfundet, Riksbyggen, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag, Sveriges BostadsrättsCentrum AB, Sveriges Byggindustrier, Sveriges LantmätareFörening och Villaägarnas Riksförbund.

I anslutning till remissmötet har skriftliga synpunkter över utkastet lämnats av Hovrätten för Västra Sverige, Domstolsverket, Skatteverket, Kronofogdemyndigheten, Länsstyrelsen i Stockholms län, Länsstyrelsen i Västra Götalands län, Kungl. Tekniska Högskolan, avd. för fastighetsvetenskap, Juridiska fakultetsnämnden vid Uppsala universitet, Boverket, Konsumentverket, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Malmö kommun, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Sveriges Kommuner och Landsting, Sveriges Försäkringsförbund, Näringslivets Regelnämnd, Svenska Bankföreningen, AB Bostadsgaranti, Bofrämjandet, Fastighetsrådets och Miljörådets Förening, Föreningen Sveriges Kronofogdar, HSB Riksförbund ek. för., Hyresgästföreningen Riksförbundet, Mäklarsamfundet, Riksbyggen, Sveriges Byggindustrier och Sveriges LantmätareFörening.

Skriftliga synpunkter på utkastet har även inkommit från Andelsföreningen Stammen i Stockholm, Hyresgästföreningen Kungsholmen, JM AB och NCC Construction Sverige AB.

Föreningen Svenskt Näringsliv har avstått från att yttra sig.

Den 1 januari 2004 infördes nya bestämmelser i bl.a. jordabalken och fastighetsbildningslagen som gjorde det möjligt att bilda fastigheter i flera plan.

Enligt 1 kap. 1 § JB kan en fastighet numera avgränsas antingen horisontellt (på traditionellt sätt) eller både horisontellt och vertikalt. En fastighet som i sin helhet är avgränsad både horisontellt och vertikalt kallas för *tredimensionell fastighet*. Med *tredimensionellt fastighetsutrymme* menas ett särskilt utrymme, som ingår i en traditionellt avgränsad fastighet, men som är avgränsat både horisontellt och vertikalt. Ett sammanfattande begrepp för dessa båda företeelser är *3D-utrymme*, vilket uttryck används i fastighetsregistret.

Vid införandet av de nya bestämmelserna uttalades att det finns ett påtagligt behov av att i vissa fall kunna tillskapa tredimensionella fastigheter, men att 3D-fastighetsbildning bör tillämpas med försiktighet och endast när behovet inte kan tillgodoses genom traditionella fastighetsbildningsåtgärder. Bl.a. uttrycktes viss oro för att tredimensionell fastighetsbildning skulle kunna leda till en oönskad fragmentering av fastighetsindelningen. Mot den bakgrunden skulle de nya reglerna utvärderas efter några års tillämpning. Denna rapport är en del av denna utvärdering.

Lantmäteriverkets samlade bedömning av de första årens tillämpning är att de nya reglerna – trots att de tämligen radikalt förändrar den traditionella synen på fastighetsbegreppet och fastighetsindelningen – har fungerat mycket väl. De farhågor som uttrycktes i propositionen har inte – åtminstone inte hitintills – besannats.

Omfattningen av tredimensionell fastighetsbildning har blivit något lägre än som förutspåddes vid införandet. Vid utgången av år 2007 fanns det 175 tredimensionella fastigheter och fastigheter med tredimensionellt fastighetsutrymme registrerade i fastighetsregistret, vilket i genomsnitt motsvarar ca 44 nybildade fastigheter per år. Trenden är emellertid att antalet nybildade fastigheter ökar något. Den första hälften (89 fastigheter) bildades under 2½ år fram till 2006-06-30 och den andra hälften (86 fastigheter) under 1½ år fram till idag. Under år 2007 har det bildats 45 nya fastigheter.

Från rent praktiska utgångspunkter innebär en tredimensionell fastighetsindelning givetvis vissa problem när det på kartor (inte minst i fastighetsregistret) krävs att fastighetsindelningen redovisas tvådimensionellt. Problemen med detta är dock överkomliga och kan inte tas till intäkt för att tredimensionell fastighetsbildning inte är lämplig. Tvärtom anser Lantmäteriverket att erfarenheterna visar att en viss marginell ökning av tillämpningsområdet redan nu bör kunna godtas.

Lagstiftarens ambition, att tredimensionell fastighetsbildning ska vara en sekundär åtgärd och endast tillgripas i mycket speciella fall, tar sig uttryck bl.a. i att lagregleringen är omfattande och tämligen svårtillgänglig. Med utgångspunkt från de redovisade erfarenheterna lämnas därför avslutningsvis i rapporten vissa förslag till lagändringar, vilka främst har ett förenklande och förtydligande syfte, men som även innebär att fastighetsbildning ska vara tillåten i något fler fall än enligt den

gällande ordningen. Detta gäller främst vid uppdelning av befintliga bostadsfastigheter. Bilaga 7

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988) att 3 kap. 1 a § ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**3 kap.**

1 a §<sup>1</sup>

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

---

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

---

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

<sup>1</sup> Endast den del av Lantmäteriverkets förslag som behandlas i förevarande ärende återges här.

Vid Justitiedepartementets remissmöte den 17 april 2008 över Lantmäteriverkets rapport om tredimensionell fastighetsindelning (LMV-rapport 2007:15) deltog företrädare för följande remissinstanser. Fortifikationsverket, Skatteverket, Kronofogdemyndigheten, Kungl. Tekniska Högskolan, avd. för fastighetsvetenskap, Jernhusen AB, Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Sveriges advokatsamfund, Fastighetsägarna Sverige, Föreningen Sveriges Kronofogdar, Gar-Bo Försäkringsaktiebolag, HSB ProjektPartner AB, JM AB, NCC Construction Sverige AB, Sveriges Allmännyttiga Bostadsföretag och Sveriges BostadsrättsCentrum AB.

I anslutning till remissmötet har skriftliga synpunkter över rapporten lämnats av Svea hovrätt, Nacka tingsrätt, Domstolsverket, Kronofogdemyndigheten, Fortifikationsverket, Länsstyrelsen i Stockholms län, Boverket, Banverket, Vägverket, Jernhusen AB, Stockholms kommun, Göteborgs kommun, Lantmäterimyndigheten i Göteborgs kommun, Sveriges Kommuner och Landsting, Företagarna, Lantbrukarnas Riksförbund, Sveriges Försäkringsförbund, Svenska Bankföreningen, Institutet för Fastighetsrättslig Forskning, Fastighetsrådets och Miljörådets Förening, Föreningen Sveriges Kronofogdar, JM AB, Riksbyggen och Sveriges Byggindustrier.

Länsstyrelsen i Skåne län, Lunds Tekniska Högskola, Malmö kommun, Konkursförvaltarekollegiernas Förening, Mäklarsamfundet och Sveriges LantmätareFörening har avstått från att yttra sig.