SKRIFTER FRÅN INSTITUTET FÖR
FASTIGHETSRÄTTSLIG FORSKNING
VID UPPSALA UNIVERSITET

5

LÄGA

Lägenhet med äganderätt

MARGARETA BRATTSTRÖM

IUSTUS FÖRLAG

Juridikbok.se

Denna digitala version av verket är nedladdad från juridikbok.se.

Den licens som tillämpas för de verk som finns på juridikbok.se är **Creative Commons CC BY-NC 4.0**. Licensvillkoren måste följas i sin helhet och dessa finner du här https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/legalcode.sv

Sammanfattningsvis innebär licensen följande:

Tillstånd för användaren att:

• Kopiera och vidaredistribuera materialet oavsett medium eller format

• Bearbeta och bygga vidare på materialet

Villkoren för tillståndet är:

• Att användaren ger ett korrekt erkännande, anger en hyperlänk till licensen och anger om bearbetningar är gjorda av verket. Detta ska göras enligt god sed.

• Att användaren inte använder materialet för kommersiella ändamål.

• Att användaren inte tillämpar rättsliga begränsningar eller teknik som begränsar andras rätt att gör något som licensen tillåter.

Se även information på
https://creativecommons.org/licenses/by-nc/4.0/deed.sv

http://urn.kb.se/resolve?urn=urn:nbn:se:juridikbokse-f4456

Skrifter från
Institutet för fastighetsrättslig forskning
vid Uppsala universitet

Nr 5

Läga
Lägenhet med äganderätt

Margareta Brattström

IUSTUS FÖRLAG

© Institutet för fastighetsrättslig forskning och Iustus förlag AB, Uppsala 1999
ISSN 1102-1543
ISBN 91-7678-414-2
Omslag: Idéoluck AB
Bild: Anders Borg, Eva Waites
Sättning: Bokstaven Infodesign AB
Tryck: Elanders Graphic Systems AB, Göteborg 1999

Företal

När jag under 1980-talet var VD för Sveriges näst största bygg- och fastighetsbolag, ABV, erfor jag att man i Norge kunde bo i lägenhet som man ägde själv, vilket man inte kunde i Sverige, där juridiska former för sådan fastighetsbildning saknades.

Då flerbostadshus är billigare att bygga och bruka än enfamiljshus, förvånades jag över att vi i Sverige avstod från möjligheten att utveckla boendeformer som nyttjade storskalighet i ekonomi och medgav enskilt ägande.

Att få äga och vårda sin bostad är många människors dröm och strävan.

Det gäller i Sverige likaväl som t ex i Finland, där möjligheten att äga sin lägenhet prioriteras högt i familjeekonomin.

När jag i början av 1990-talet engagerades i Nordbankens ledning för att bidra till Nordbankens rekonstruktion, fick vi bl a reda ut finansieringsproblem och kriser i bostadsrättsföreningar och hos bostadsrättsinnehavare.

Det gjorde mig uppmärksam på att finansieringskostnaden var högre för bostadsrätter än för fristående enfamiljshus till följd av högre pantvärdesrisker. En bostad ägd av den boende skulle kunna ge bättre belåningsvillkor.

Sammantaget ledde mina funderingar till att det borde vara värt att undersöka om det inte också i Sverige kunde vara möjligt att utveckla juridiska former så att den boende skulle kunna äga sin bostad även om den ingår i ett flerbostadshus.

En sådan möjlighet borde leda till en utveckling av husbyggandet och boendeformerna som skulle var av stort värde för många medborgare. Samtidigt skulle sannolikt vissa fördelar både för ägare såsom låntagare och för kreditgivare kunna utvecklas.

I anslutning till att Nordbanken beslutade bidra ekonomiskt till IFFs verksamhet väckte jag frågan om de juridiska premisserna för att möjliggöra ägande av lägenhet i flerbostadshus. Jag fann till min gläd-

je att Margareta Brattström ville åta sig att genomföra en sådan studie inom ramen för IFFs verksamhet.

För att ge Margareta en reflexionsyta att spegla frågeställningarna i inbjöds personer med olika erfarenhetsbakgrund att utgöra referensgrupp för projektet och bidra till att säkra dess vetenskapliga halt och verklighetsförankring:

– Gösta Fischer	Svenska Bankföreningen
– Ulf Jensen	Institutet för Fastighetsrättslig Forskning, IFF
– Barbro Julstad	Institutionen för Fastigheter och byggande, avd Fastighetsvetenskap vid Kungl Tekniska Högskolan
– Jan Kielland	Byggentreprenörerna
– Mirja Kvaavik Bartley	Sveriges Bostadsrättsföreningars Central organisation, SBC
– Bengta Ljung och	
– Sven-Åke Johansson	MeritaNordbanken

Referensgruppen har under hand givit synpunkter på studiens uppläggning, innehåll och genomförande. Dess engagemang har bidragit till att rapporten är relevant för berörda målgrupper, att den i tillräcklig grad exemplifierar och belyser frågan, att den är aktuell och ändamålsenlig för syftet att få pröva bärkraften hos idén: Att även i Sverige få inneha en Bostads-"Läga".

Sven-Åke Johansson

Förord

De senaste tre åren har jag vid sidan av mitt lektorat i civilrätt vid Uppsala universitet arbetat med projektet "lägenhet med äganderätt" vid Institutet för Fastighetsrättslig Forskning (IFF). Min undervisningsskyldighet har under denna period varit reducerad med 25 procent, vilket har varit möjligt genom det ekonomiska stöd som MeritaNordbanken lämnat IFF.

Under projektets gång har jag haft privilegiet att ha stöd av en referensgrupp bestående av Gösta Fischer från Bankföreningen, Ulf Jensen från IFF, Barbro Julstad från KTH, Jan Kielland från Byggentreprenörerna, Mirja Kvaavik Bartley från Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC) samt Sven-Åke Johansson och Bengta Ljung från MeritaNordbanken. Jag har uppskattat våra möten mycket, de har varit kreativa och fyllda med diskussioner kring intressanta frågeställningar. Referensgruppen har fungerat som en god samtalspartner för mig under arbetet samtidigt som jag känt mig fri att själv bygga upp argumentation och ta ställning till bokens utformning. Jag vill här passa på att rikta ett varmt tack till hela referensgruppen och ett särskilt tack till Jan Kielland och Gösta Fischer för den korrekturläsning som de bistått mig med.

Professor emeritus Sten Hillert har läst och kommenterat delar av denna bok. Jag vill tacka för kloka synpunkter och all uppmuntran som Sten Hillert gett mig. Även jur dr Kjell Adolfsson har läst och kommenterat vissa delar av boken.

Maria Skoglund är sekreterare vid IFF. Hon har bistått mig på bästa sätt med allt jag bett henne hjälpa mig med. Stort tack för det!

Sist vill jag tacka min mor, Britt Wallgren, både för att hon finns till för mig och för den kraft och energi som hon lagt ned på att läsa min text.

Uppsala januari 1999

Margareta Brattström

IFF:s aktuella bidragsgivare

Lantmäteriverket
MeritaNordbanken
NCC Fastigheter
Spintab
Svensk Fastighetsförmedling
Svenska Handelsbanken
Sveriges Bostadsrättsföreningars Centralorganisation (SBC)
Villaägarnas Riksförbund

Innehållsförteckning

Företal 5
Förord 7
IFF:s aktuella bidragsgivare 8

1 Inledning 13
1.1 Bokens utformning och disposition 15

2 Juridiska hinder mot lägenhet med äganderätt 18
2.1 Begreppet fastighet 18
2.2 Tidsbegränsad nyttjanderätt 20
2.3 Servitut 21

3 Diskussionen om lägenhet med äganderätt i Sverige 23
3.1 Sent 1800-tal 23
3.1.1 Äganderätt till lägenhet eller våning 24
3.1.2 Frågor kring samäganderätt 27
3.1.3 Resultat 28
3.2 Tiden kring de två världskrigen 29
3.3 Motioner i riksdagen 1958–1979 31
3.3.1 1958 31
3.3.2 1967 32
3.3.3 1975–1979 33
3.4 1982 års ägarlägenhetsutredning 36
3.4.1 Ägarlägenhetsutredningens förslag 36
3.4.2 Reaktioner på ägarlägenhetsutredningen 40
3.5 Förstärkt bostadsrätt 41
3.6 Förslag utanför riksdagen 43
3.7 Sammanfattande synpunkter 44

4 Lägenhet med äganderätt i Danmark 46
4.1 Juridisk konstruktion 46
4.2 Bildande av ejerlejligheder 47

4.2.1 Uppdelning i ejerlejligheder 48
4.2.2 Överlåtelse av ejerlejlighed, före eller efter uppdelningen 50
4.2.3 Hyrestagarens ställning vid uppdelning 51
4.3 Innebörden av äganderätt till ejerlejlighed 53
4.3.1 Rättslig rådighet 54
4.3.2 Faktisk rådighet 56
4.3.3 Foreningsrättsliga rättigheter 58
4.3.4 Foreningsrättsliga skyldigheter 58
4.4 Ejerforeningen 60
4.4.1 Allmänt 61
4.4.2 Grundfond 63
4.4.3 Ordningsregler 64
4.5 Återgång 65
4.6 Hyresreglering 65
4.7 Sammanfattande synpunkter 66

5 Lägenhet med äganderätt i Norge 67
5.1 Juridisk konstruktion 67
5.2 Bildandet av eierseksjoner 68
5.2.1 Seksjonering 69
5.2.2 Hyrestagarens ställning vid seksjonering 71
5.3 Innebörden av äganderätt till en eierseksjon 73
5.3.1 Rättslig rådighet 73
5.3.2 Faktisk rådighet 75
5.3.3 Rättigheter som följer av samägandet 77
5.3.4 Skyldigheter som följer av samägandet 77
5.4 Sameiermøtet och styret 79
5.4.1 Allmänt 79
5.4.2 Underhållsfond 81
5.4.3 Ordningsregler 81
5.5 Återgång 82
5.6 Sammanfattande synpunkter 82

6 Bostadsrätt 83
6.1 Juridisk konstruktion 83

6.2 Upplåtelse av bostadsrätt 84
6.2.1 Normalfallen 84
6.2.2 Förhandsavtal 86
6.2.3 Hyresgästens ställning vid ombildning 87
6.3 Innebörden av bostadsrättsinnehav 87
6.3.1 Rättslig rådighet 88
6.3.2 Faktisk rådighet 92
6.3.3 Föreningsrättsliga rättigheter 93
6.3.4 Föreningsrättsliga skyldigheter 93
6.4 Bostadsrättsföreningen 96
6.4.1 Allmänt 96
6.4.2 Underhållsfond 99
6.4.3 Ordningsregler 99
6.5 "Återgång" 100
6.6 Brister i bostadrättsinstitutet 100

7 1996 års förslag om tredimensionell fastighetsindelning 104
7.1 Juridisk konstruktion 105
7.2 Bildande av anläggningsfastighet 105
7.3 Innebörden av äganderätt till en anläggningsfastighet 110
7.3.1 Grannelagsrätt 111
7.4 Återgång 114
7.5 Reaktioner på 1996 års utredning 115
7.6 Sammanfattande synpunkter 117

8 Gemensamhetsanläggningar och dess förvaltning 119
8.1 Inrättande av gemensamhetsanläggning 119
8.1.1 Initiativ 121
8.1.2 Villkor för inrättande av gemensamhets-anläggning 122
8.1.3 Utförande av själva anläggningen 125
8.1.4 Ändrade förhållanden 128
8.2 Förvaltning av en gemensamhetsanläggning 129
8.2.1 Delägarförvaltning 129
8.2.2 Föreningsförvaltning 132
8.2.2.1 Föreningsbildandet 132

8.2.2.2 Föreningens organisation 134
8.2.2.3 Samfällighetens kostnader 137
8.2.2. Underhållsfond 138
8.2.2.5 Föreningens upphörande 139
8.3 Användning av gemensamhetsanläggning vid lägenhet med äganderätt? 139

9 Bostadslägenhet med äganderätt – läga 143
9.1 Konstruktion av ägarformen 149
9.2 Bildande av lägenhet med äganderätt 153
9.2.1 Uppdelning i lägenheter med äganderätt – läga 153
9.2.2 Hyresgästens ställning vid fastighetsbildning 156
9.3 Innebörden av äganderätt till en läga 158
9.3.1 Rådighet över lägan 158
9.3.2 Grannelagsrätt m.m. 161
9.4 Lägans behov av byggnad m.m. 169
9.4.1 Gemensamhetsanläggning 170
9.4.2 Servitut 173
9.4.3 Trappfastighet 176
9.5 Återgång 179
9.6 Sammanfattande synpunkter 179
Litteratur 185

Källförteckning 182
Svenskt offentligt tryck 182
Norskt offentligt tryck 184
Rättsfall 184
Litteratur 185

Vissa förkortningar 187

1 Inledning

Boendet är av stor betydelse för oss människor. Vi vistas mycket av vår tid i hemmet, vi sover, umgås med familj och vänner och har våra tillhörigheter där. Valet av bostadsform utförs ofta noggrant och medvetet för att passa en viss livssituation eller livsstil. Ett av de alternativ som står till buds är lägenhet i ett flerfamiljshus.

För att erhålla rätt att nyttja en viss lägenhet kan man hyra den av fastighetsägaren. Man kan också bli medlem i en bostadsrättsförening. Med ett sådant medlemskap följer en rätt att nyttja en av föreningens lägenheter. Ett annat alternativ är att flera personer tillsammans köper ett flerfamiljshus och därefter bestämmer att varje delägare har rätt att nyttja viss lägenhet. Dessa lägenheter kallas ibland andelslägenheter och bygger på att huset samägs av dess nyttjare. Det är också möjligt att bilda ett bolag, där bolaget förvärvar ett flerfamiljshus och upplåter nyttjanderätt till sina delägare. Ett exempel på detta är de så kallade "handelsbolagslägenheterna".

Hyresrätt och bostadsrätt är två lagreglerade nyttjanderättsformer och kan därför sägas vara omgärdade av tämligen klara förutsättningar för nyttjanderättsinnehavaren.[1] För personer som ordnar sitt boende genom samägande och handelsbolag är rättsläget betydligt mer osäkert. Det finns visserligen lagregler om samägande[2] och handelsbolag[3]. Dessa lagar gäller alla former av samägande och handelsbolag. Men lagarnas syfte är inte i första hand att reglera delägarnas boende. Det kan leda till att den enskilde samägaren eller bolagsmannen inte kan förutse vad som kan hända med rätten att nyttja viss lägenhet när en

[1] Regler finns i den så kallade hyreslagen, jordabalkens kapitel 12, och i bostadsrättslagen (1991:614), nedan förkortad till BRL.

[2] Lag 1904:48 om samäganderätt.

[3] Lag 1980:1102 om handelsbolag och enkla bolag. Enligt regler i BRL, 1:4 och 1:8, är det förbjudet att direkt koppla delägarskap i ett bolag med en rätt att nyttja en viss lägenhet. Det finns dock inget som hindrar bolagsmännen att låta bolagsandelen i praktiken medföra dispositionsrätt till viss lägenhet. Av den anledningen kan man tala om handelsbolagslägenheter trots BRL:s förbudsregler.

konflikt mellan delägarna uppkommer eller när fastigheten av någon anledning måste säljas.

Det är inte möjligt att inneha en enskild bostadslägenhet med direkt äganderätt i Sverige.[4] Det är däremot möjligt att äga sitt boende t.ex. i form av en fristående villa eller ett radhus. De kan bilda enskilda fastigheter och som sådana utgöra självständiga registreringsenheter i fastighets- och inskrivningsregistret. Äganderätten innebär att ägaren kan överlåta och pantsätta fastigheten eller upplåta nyttjanderätt till den. Det som anses vara utmärkande för direktägda lägenheter är just en möjlighet att överlåta och pantsätta lägenheter enligt samma eller liknande regler som gäller för fast egendom samt en rätt för varje ägare att fritt nyttja den enskilda lägenheten och att nyttja gemensamma utrymmen inklusive den mark byggnaden står på.[5] Ytterligare ett kännetecken för lägenheter med äganderätt är att det i de flesta fall finns regler för hur förvaltningen av gemensamma utrymmen och mark skall ombesörjas.

I vår omvärld finns det flera varianter på möjligheten att direkt äga en lägenhet i ett flerfamiljshus. Regler på detta område finns bl.a. i Norge, Danmark, Tyskland, USA och Australien. I Sverige brukar möjligheten att äga en lägenhet gå under samlingsbeteckningen ägarlägenheter, trots att den juridiska konstruktionen skiljer sig väsentligt mellan olika länder. I en del länder utgör lägenheten fast egendom och i andra lös egendom, i en del länder äger var och en sin lägenhet medan man i andra länder samäger fastigheten och lägenheterna är upplåtna med exklusiv brukningssrätt till delägarna. Reglerna har utformats olika pga. skillnader mellan olika länders fastighetsrätt. Gemensamt för de olika systemen är dock att lägenheten kan överlåtas och pantsättas på samma sätt som fast egendom.

Frågan om det bör införas en möjlighet att äga en konkret lägenhet i ett flerfamiljshus har diskuterats ett flertal gånger i Sverige, från slutet

[4] Att det inte är möjligt att äga en bestämd del av en fastighet kan föranleda problem för andra än den som önskar äga sin bostad, t.ex. för lokalhyresgäster eller deltagare i ett projekt med en större kommersiell fastighet där flera olika verksamheter skall bedrivas. Detta arbete kommer enbart att behandla bostadslägenheter, men många resonemang är de samma oavsett ändamålet för utnyttjandet av lägenheten.

[5] Se t.ex. LU 1975:26 sid. 2.

av 1800-talet fram till idag, utan att leda till lagstiftning på området. Orsakerna till att det inte införts regler som möjliggör lägenhet med äganderätt har delvis juridisk karaktär. Vissa av de förslag som presenterats skulle medfört ingripande förändringar i svensk fastighetsrätt. Det finns också politiska orsaker, grundade i bl.a. bostadspolitiska ställningstaganden. Denna bok kommer att behandla de juridiska aspekterna av lägenhet med äganderätt. Den politiska delen av frågan kommer att undvikas. Jag kommer istället att ur juridisk synvinkel presentera och analysera svenska förslag och några grannländers system beträffande "ägarlägenheter". Vidare kommer de juridiska komplikationer som ett införande av lägenhet med äganderätt medför att analyseras. Reglerna om bostadsrätt och gemensamhetsanläggningar behövs som bakgrundsmaterial för analysen. Slutligen presenteras ett förslag till hur lägenheter med äganderätt kan utformas i Sverige.

I det bostadspolitiska läge vi för närvarande befinner oss i, kan detta arbete förhoppningsvis finna sin plats som underlag för den fortsatta debatten kring det som berör oss alla – vårt boende.

1.1 Bokens utformning och disposition

Syftet med boken är att ge idéer till hur regleringen av ägande av en bostadslägenhet i ett flerfamiljshus kan utformas. Förhoppningsvis kommer boken att läsas både av jurister och av personer som saknar juridisk bakgrundskunskap. För att det skall vara möjligt att följa med i texten och förstå när något är reglerat i lag finns det utförliga hänvisningar till relevant lagtext. Hänvisningar har placerats i noter, för att inte tynga texten i onödan, och kan användas av den som så önskar.

Boken är indelad i åtta kapitel, utöver detta. Slutsatser finns främst i slutet av varje kapitel och förslaget till utformning av lägenheter med äganderätt finns i bokens sista kapitel. I *kapitel två* finns bakgrunden till varför det för närvarande inte är möjligt att äga en lägenhet i ett flerfamiljshus i Sverige. Regler beträffande vad som utgör en fastighet och hur nyttjanderätt och servitut kan upplåtas samt principer för samäganderätt presenteras. *Kapitel tre* behandlar olika förslag om ägarlägenheter och debatten kring möjligheten att äga en lägenhet i ett histo-

riskt sammanhang, från slutet av 1800-talet fram till 1996. I *kapitel fyra och fem* redovisas de system för lägenhet med äganderätt som finns i två av våra nordiska grannländer, Danmark och Norge. Båda dessa länder har tämligen modern lagstiftning på området. I Danmark införde den första lagen om "ejerleijligheder" 1966 och i Norge 1983 beträffande "eierseksjoner". I *kapitel sex* presenteras den svenska bostadsrätten. Kapitlet kommer att användas för att jämföra skillnaderna mellan ett direkt ägande och ett indirekt ägande. *Kapitel sju* behandlar betänkandet "Tredimensionell fastighetsindelning" (SOU 1996:87). Betänkandet innehåller förslag som innebär att en lägenhet skall kunna utgöra en fastighet, dock inte för bostadsändamål. I *kapitel åtta* presenteras befintliga regler för gemensamhetsanläggningar och dess förvaltning. Lägenheter med äganderätt i flerfamiljshus kommer i de flesta fall ha ett stort behov av gemensamma anläggningar såsom byggnadens fasad, stamledningar, trapphus, hiss, ventilationsanläggning m.m. Frågan är om anläggningslagen kan användas för lägenheter med äganderätt? Med de tidigare kapitlen som bakgrund presenteras slutligen i *kapitel nio* ett förslag till hur lägenhet med äganderätt, en så kallad *läga*, kan utformas.

I kapitel fyra till och med nio behandlas vissa gemensamma frågor. Dessa frågor är t.ex. hur ejerlejligheden, eierseksjonen, bostadsrätten, anläggningsfastigheten och "lägan" är juridiskt konstruerad, hur lägenheten "bildas" i de olika instituten, vilken rättslig rådighet ett ägande innebär t.ex. beträffande överlåtelse och pantsättning, vilken faktisk rådighet (nyttjanderätt) ägandet medför, hur grannelagsrättsliga frågor har lösts samt hur skötsel och drift av de delar av byggnaden som samtliga är i behov av organiseras och garanteras. I kapitel nio finns en sammanställning över hur några av de gemensamma frågorna lösts inom de olika instituten.

Mitt förslag beträffande lägenheter med äganderätt utgår från att det nya institutet skall passa in i den rättstradition som omgärdar reglerna kring ägande av bostad. I korthet går förslaget ut på att det skall vara möjligt att skapa en så kallad *läga* av en lägenhet. Det skall ske genom fastighetsbildning, där en lantmätare i varje enskilt fall avgör om det är möjligt att av en lägenhet skapa en fastighet som varaktigt är självständigt lämpad för ändamålet. Det kommer främst vara i byggnader som

är uppförda i syfte att innehålla lägor som det kan anses vara lämpligt med fastighetsbildning, men även i äldre hus kan det ibland anses som lämpligt och då typiskt sett i samband med en totalrenovering av byggnaden. Befintliga regler om fastighetsbildning och pantansvar vid avstyckning m.m. skall användas. Avsikten är inte att det skall vara möjligt att skapa "luftfastigheter", men om bygglov beviljats och det även i övrigt kan anses som lämpligt kan fastighetsbildning tillåtas redan innan byggnaden är uppförd. Den som äger en läga skall ha rätt att disponera över den på samma sätt som andra fastighetsägare. Om en person äger flera lägor som hyrs ut, föreslås att uthyrningen skall anses som affärsmässig. Därmed ges hyrestagaren ett bättre besittningsskydd än vad som blir fallet om lägan jämställs med en- eller tvåfamiljshus. Särskilda så kallade grannelagsregler skall gälla i syfte att reglera förhållandet mellan lägorna i samma byggnad. Den som äger en läga och underlåter att sköta den skall av domstol kunna åläggas att åtgärda bristen. Den som stör sina grannar skall kunna bli skadeståndsskyldig enligt en särskild regel. För det fall varken åtgärdsföreläggande eller skadestånd kan få grannförhållandena att fungera tillfredsställande skall en läga kunna ställas under särskild förvaltning och i sista hand utbjudas på offentlig auktion. Lägor som finns i samma byggnad kommer ha ett gemensamt behov av olika anläggningar. Det skall tillgodoses genom befintliga regler om gemensamhetsanläggningar och samfällighetsförening eller servitut. En annan variant är att det skall bli möjligt att bilda fastigheter, vars ändamål är att tillgodose lägornas behov av mark och anläggningar. En sådan fastighet har här kallats *trappfastighet* och dess ägare skall själv ombesörja förvaltningen av fastigheten och ha rätt till ersättning för detta från lägorna. Syftet med trappfastigheter är att lägorna inte skall tvingas in i en omfattande gemensam förvaltning. Genom trappfastigheten och dess ändamål kan lägorna fungera som självständiga fastigheter trots det gemensamma behovet av olika anläggningar.

2 Juridiska hinder mot lägenhet med äganderätt

De grundläggande orsakerna till att det inte går att inneha en enskild bostadslägenhet med direkt äganderätt i Sverige är för närvarande flera. De juridiska hindren skall kortfattat beskrivas i detta kapitel. Syftet är att läsaren skall få en inblick i vilka regler som måste förändras eller modifieras för att det skall vara möjligt att inneha en lägenhet med äganderätt.

2.1 Begreppet fastighet

En fastighet består dels av ett bestämt markområde, dels det som är tillbehör till fastigheten t.ex. de anläggningar och träd som finns på marken.[1] När en fastighetsägare uppför en anläggning på sin egen mark blir den automatiskt tillbehör till fastigheten, oavsett vad anläggningen består av. En byggnad som är fastighetstillbehör kan inte frikopplas från fastigheten med mindre än att byggnaden flyttas från fastigheten.[2] Den som äger marken är således i regel automatiskt ägare till de byggnader som finns på fastighetens mark. Att lagreglerna på detta område är utformade på detta sätt motiveras bl.a. med att kreditgivare som har panträtt i en fastighet skall veta vad panten omfattar, både vid pantsättningen och därefter. Lagreglerna medför att det inte är möjligt att förvärva ett hus utan mark från fastighetens ägare i syfte att skapa lägenheter med äganderätt i huset.

Det finns inget som hindrar att enskilda personer går i hop och köper en fastighet med ett befintligt flerfamiljshus, eller att de låter byg-

[1] JB 1:1 och 2:1.

[2] Ett undantag mot denna princip finns i förbehållslagen, lag (1992:1461) om verkan av vissa förbehåll vid överlåtelse av fastighet som tillhör staten m.m. Om staten vid överlåtelse av fastighet förbehåller sig äganderätten till vissa i lagen angivna föremål, t.ex. en radiomast eller en fyr, upphör egendomen genom överlåtelsen att vara tillbehör till fastigheten.

ga ett sådant på en förvärvad fastigheten. Fadtigheten blir samägd och varje delägare blir registrerad lagfaren ägare beträffande sin andel, t.ex. 1/8. Den enskilde delägaren kan däremot vare sig *inteckna* eller *pantsätta* sin andel separat. Det är endast fastigheten i sin helhet som kan intecknas och pantsättas, vilket kräver samtliga ägares samtycke.[3] Tidigare gällande regler där delägare kunde pantsätta andel ansågs leda till stora olägenheter, t.ex. beträffande utmätning och vid exekutiv försäljning av fastigheten.[4] Delägare kan inte heller dela upp *äganderätten* till huset genom en överenskommelse att A:s andel är lokaliserad till lägenhet nummer 1, B:s andel till lägenhet nummer 2 osv. Samägare är delägare i fastigheten som helhet, de har en ideell andel i hela fastigheten och således en ideell andel i varje lägenhet och i övriga delar av fastigheten. Det är inte tillåtet att samägare delar en fastighet mellan sig, så kallad sämjedelning är alltid utan verkan.[5] Delning sker genom att en fastighetsbildningsmyndighet beslutar om avstyckning eller klyvning.[6] Det är dock inte möjligt, ens för en lantmätare, att bilda separata fastigheter av de enskilda lägenheterna i ett flerfamiljshus där lägenheterna skulle bilda tredimensionellt avgränsade fastigheter staplade på varandra. Varje fastighet skall vara en tvådimensionell registreringsenhet. Varje enhet är ett bestämt markområde som sträcker ut sig i höjd- och djupled så långt den praktiskt kan nyttjas.[7] Samägare är hänvisade till att inbördes träffa särskilt avtal om vem som skall ha rätt att bruka en viss lägenhet och vad som ingår i brukningsrätten. Samägarens avtalade rätt till viss lägenhet torde inte ge besittningsskydd eller regleras av jordabalkens nyttjanderättsregler, se vidare under delavsnitt 3.1.2.[8] Samägarnas brukningsavtal kan inte uppnå de kriterier som kännetecknar en lägenhet med äganderätt.

[3] JB 6:1 och 22:2. Fram till införandet av nya jordabalken år 1972 var det möjligt att pantsätta andel i en fastighet.

[4] Olivecrona, Fastighetspant sid. 44 f.

[5] JB 1:1 st. 2.

[6] JB 4:7 och FBL 1:1, kap. 10 och 11.

[7] Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning... sid. 45.

[8] Se även Brattström, Samägd jordbruksfastighet sid. 51 ff.

2.2 Tidsbegränsad nyttjanderätt

När en byggnad uppförts av någon med äganderätt på annans mark är byggnaden inte tillbehör till fastigheten. Allt som inte är fast egendom är lös egendom. En byggnad på annans mark är således lös egendom. För att någon skall kunna äga en viss identifierad del av en helhet som är lös egendom måste de olika delarna lätt kunna särskiljas och delas.[9] Lägenheter i en byggnad uppfyller knappast det kravet! På samma sätt som gäller beträffande fastigheter måste det därför vara omöjligt för samägare att lokalisera sitt ägande till en viss bestämd lägenhet i ett hus som är lös egendom.[10] Det är därför lika omöjligt att skapa lägenheter med äganderätt i ett hus oavsett om det utgör fast eller lös egendom. Det alternativ som återstår är att de som nyttjar lägenheterna samäger huset. Principen att samägare har var sin ideell andel i helheten gäller.

För att en byggnad på annans mark skall kunna existera, oavsett om byggnaden samägs eller ej, krävs tillstånd av markägaren att nyttja marken som huset är byggt på. När byggnaden är ett bostadshus är reglerna om bostads- eller jordbruksarrende tillämpliga. Enligt svensk rätt är en nyttjanderätt begränsad i tiden.[11] Ett bostadsarrende skall enligt huvudregeln upplåtas på viss tid, minst fem år och längst 50 år eller arrendatorns livstid. När det är fler arrendatorer som samäger en byggnad uppstår frågan vilken av arrendatorernas livstid som avses. Det är således inte möjligt att skapa en evig rätt för husägaren, eftersom nyttjanderätt inte kan upplåtas för all framtid. Ytterligare ett problem är att en arrendator inte fritt får sätta annan i sitt ställe. Det komplicerar möjligheten att överlåta hela, eller andel i, byggnaden.[12] Två av de grundläggande kriterierna för lägenhet med äganderätt, nämligen evig nyttjanderätt och rätt att fritt förfoga över egendomen, kan inte uppnås vid byggnad på ofri grund.

[9] Jfr. Håstad, Sakrätt avseende lös egendom sid. 47.
[10] Jfr. Håstad, Sakrätt avseende lös egendom sid. 54.
[11] JB 7:5. Se dock JB 7:5 st 3 – När staten är markägare föreligger inga hinder mot att upplåta evig nyttjanderätt.
[12] JB 10:7.

2.3 Servitut

Genom servitut går det att skapa en rätt som är obegränsad i tiden.[13] Servitut kan endast upplåtas till förmån för en viss fastighet och kräver, för att vara giltigt, att det främjar en ändamålsenlig markanvändning av stadigvarande betydelse för fastigheten. Det betyder i praktiken att servitutsavtal normalt träffas mellan två grannfastigheters ägare.[14] Servitutet kan avse rätt till en byggnad som finns på annans mark. Servitutet kan också avse rätt att nyttja viss del av annans mark för att uppföra en byggnad därpå.[15] Den fastighet som servitutet upplåts till förmån för, den som t.ex. har rätt till en byggnad på annans mark, är den härskande fastigheten. Den fastighet som upplåter mark eller anläggning genom servitutet är den tjänande fastigheten. När en byggnad uppförs av ägaren till den härskande fastigheten är den tillbehör till den härskande fastigheten, inte till den fastighet vars mark den är byggd på.[16] Om servitutet avser befintlig byggnad fortsätter den däremot att vara tillbehör till den tjänande fastigheten även efter servitutsupplåtelsen. Servitutsrätten följer fastigheten och påverkas inte av ägarbyten. En ny ägare till en härskande fastighet har samma servitutsrätt som den föregående ägaren, på samma sätt som ny ägare till en tjänande fastighet måste respektera servitut som belastar fastigheten.

För den som vill ha en obegränsad rätt till ett hus på annans mark krävs således ett servitut med rätt att uppföra, eller nyttja, en byggnad på annans mark. Det kräver i sin tur att personen redan äger en fastighet och att servitutet behövs för att en ändamålsenlig markanvändning skall komma till stånd.

Olika former av tredimensionellt fastighetsutnyttjande kan för närvarande skapas genom servitut. Ett exempel är radhus belägna i en backe, placerade i olika höjdlägen men sammanbyggda med varandra. Det är möjligt att skapa rätt för en fastighet att bygga en balkong som är placerad över grannfastighetens hustak genom att servitut upplåts för utnyttjande av den del av grannfastigheten som balkongen kräver.

[13] JB 7:6.

[14] Om den härskande fastigheten kan utnyttja servitutsrätten utan att vara belägen bredvid den tjänande fastigheten finns det inga hinder mot ett servitut. Jfr. NJA 1978 sid. 57.

[15] Angående förutsättningar för och verkningar av servitut se JB kap. 14 och FBL kap. 3 och 7.

[16] JB 2:1 st 2.

Ett annat exempel är järnvägsområden där det skapas dels en rätt att bygga järnvägsspår, dels en rätt att bebygga fastigheten både under och över spåren.[17] När det gäller skapandet av äganderätt till en enskild bostadslägenhet är servitut dock inte någon framkomlig väg, den presumtive lägenhetsägaren saknar en egen fastighet som behöver lägenheten för en ändamålsenlig markanvändning.

[17] Se vidare Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning... särskilt kapitel 5.

3 Diskussionen om lägenhet med äganderätt i Sverige

Frågan om möjligheten att äga en bestämd lägenhet i ett flerfamiljshus har diskuterats ett flertal gånger under de senaste dryga hundra åren. I detta kapitel följer en sammanfattning av vad som förevarit. Syftet är att åskådliggöra i vilka situationer som frågan diskuterats, vad förslagen gått ut på och skälen till att de olika förslagen förkastats.

3.1 Sent 1800-tal

När industrialiseringen av Sverige tog fart under slutet av 1800-talet uppstod en stor bostadsbrist i vissa av våra städer, t.ex. i Stockholm, Göteborg och Norrköping. Bostadsbristen medförde att hyran för små bostäder steg kraftigt. I syfte att ordna ett billigare och bättre boende för sina medlemmar startades från 1870-talet och framåt byggnads- och bostadsföreningar.[1] Med hjälp av medlemmarnas kapitalinsättningar kunde en förening förvärva mark och inleda byggandet av ett flerfamiljshus. Byggandet slutfördes med hjälp av byggnadslån med säkerhet i fastigheten samt ytterligare insättningar från medlemmarna. När ett hus var färdigt upplåts lägenheterna med "hyresrätt" till medlemmarna, efter föreningens egna turordningsregler. I vissa föreningar fick hyresgästerna, om de så önskade, köpa fastigheten, i andra var hyresgästerna skyldiga att köpa fastigheten av föreningen. Förvärvet möjliggjordes vanligen genom att köpeskillingen erlades med avbetalningar till föreningen. Avbetalningarna kunde spridas ut under en period av 50 år. Efter förvärvet ägdes huset av en för ändamålet bildad

[1] En byggnadsföreningen hade som ändamål att uppföra hus för att ordna bostad åt sina medlemmar. Inom byggnadsföreningen bildades ofta en bostadsföreningen med syfte att överta det hus som byggnadsföreningen uppfört. Föreningarna bedrev sin verksamhet som aktiebolag eller som icke-sanktionerade associationer, dvs. i en form som helt saknade lagregler. De icke-sanktionerade föreningarna var vanligast förekommande.

bostadsförening, eller genom att de boende samägde fastigheten. Det fanns inga lagregler beträffande föreningars och medlemmars köp av fastigheter. Regler om medlemmarnas rättigheter och skyldigheter, om föreningens beslutförhet och om hur föreningen representerades vid avtal med tredje man saknades. Det fanns inte heller några regler om besittningsskydd för hyresgäster. I värsta fall kunde det leda till att en lägenhetsinnehavare, som trodde sig äga en lägenhet, miste sin nyttjanderätt. Så kunde bli fallet när fastigheten såldes sedan en av föreningens borgenärer tagit sin säkerhet i anspråk, eller när föreningen genom majoritetsbeslut bestämt att lägenheten skulle få nyttjas av den som var villig att betala mest.

3.1.1 Äganderätt till lägenhet eller våning

Mot bakgrunden att allt fler bygg- och bostadsföreningar bildades väckte Hedin en motion 1881 i andra kammaren om något som kan jämföras med ägarlägenheter. Han begärde att Kungl. Maj:t skulle överväga att förändra lagstiftningen så att en bestämd lägenhet i en stadsfastighet kunde förvärvas och besittas med full äganderätt samt att varje lägenhet skulle utgöra en självständig taxeringsenhet.[2] I andra hand yrkade Hedin en lagförändring som utökade den tid under vilken en intecknad nyttjanderätt till en lägenhet kunde upplåtas,[3] eller att associationslagstiftningen förändrades och gav medlemmarna i en byggnadsförening någon form av besittningsskydd till sina bostadslägenheter.

Lagutskottet anförde i sitt yttrande över motionen att många av de problem som påvisats i motionen borde kunna undvikas genom bättre bolagsordningar. Att tillåta en lägenhetsinnehavare att bli lagfaren ägare till en lägenhet eller våning skulle strida mot de huvudprinciper som det dåvarande lagfarts- och inteckningsväsendet vilade på samt dessutom leda till svårlösta rättsfrågor vid tillämpningen.[4] Utskottet ansåg därför att motionen inte skulle föranleda någon åtgärd av riksdagen.

[2] Motion n:o 52 i Andra Kammaren 1881 av Hedin.

[3] Vid denna tidpunkt kunde nyttjanderätt till del av hus i stad upplåtas och intecknas för en längsta tid om 10 år. Längre tid ansågs skadligt för fastighetsvärdet och dess kreditvärde eftersom nyttjanderätten ansågs hindra en ny ägares rätt under en allt för lång tid.

[4] LU 1881:34.

Riksdagens andra kammare biföll lagutskottets hemställan, med siffrorna 88 mot 75.[5]

Hedin väckte en ny motion 1882, vari han begärde ett lagförslag som möjliggjorde äganderätt eller ständig nyttjanderätt till viss lägenhet i stadsfastighet.[6] Samma år begärde Åbergsson i en motion att frågan om besittningsskydd för bostadsförvärvare skulle utredas och föreslog en lösning med äganderätt till andel i fastighet där andelen fixerades till viss lägenhet tillsammans med en ideell, icke fixerad, andel i tomten och övrig samfälld egendom.[7] Lägenhetsinnehavarna skulle således bli samägare till hela fastigheten, men var och ens rätt till sin lägenhet skulle bli beständig och skulle kunna jämföras med ägande av hemmanslott i skiftad by. Uppdelningen av lägenheter borde göras av en myndighet, samtidigt som varje lägenhets andel i helheten fastställdes. Andelen skulle vara bestämmande för fördelningen av utgifter, underhållskostnader samt ansvar för gemensamma inteckningar.

Lagutskottet ansåg denna gång att bostadsföreningarnas snabba utbredning och det positiva som de medförde, nämligen att även mindre bemedlade kunde förvärva och behålla en bostad, borde stödjas genom lagstiftning. Utskottet föreslog, och riksdagen biföll, att Kungl. Maj:t skulle utreda om särskilda lagbestämmelser kunde meddelas angående de rättsförhållanden som uppstod när en stadsfastighet samägdes samt delning av sådana fastigheter genomförts.[8] Syftet för utredningen angavs vara att trygga besittningsrätten till en lägenhet som finansierats av nyttjanderättshavaren. Enligt riksdagsskrivelsen[9] borde det ske genom två lagstiftningsåtgärder. För det första borde en lag utarbetas som reglerade byggnads- och bostadsföreningarna. För det andra borde lagen möjliggöra äganderätt till en lägenhet som en bostadsinnehavare kommit i besittning av genom föreningens interna regler. Äganderätten borde förverkligas i enlighet med Åbergssons

[5] Andra Kammarens Protokoll 1881 n:o 36 § 1 sid. 16.

[6] Motion n:o 21 i Andra Kammaren 1882 av Hedin. Han hade erhållit uppdrag att skriva ifrågavarande motion från 18 bostadsföreningar vars fastigheter kunde uppskattas vara värda mer än två miljoner kronor i dåtidens penningvärde. Det finns ingen uppgift på hur många byggnads- eller bostadsföreningar som fanns år 1882, de var dock betydligt fler än 18.

[7] Motion n:o 110 i Andra Kammaren 1882 av Åbergsson.

[8] LU 1882:35.

[9] Rskr 1882:31.

förslag. Varje fastighet borde delas upp i gemensam egendom och enskilda lägenheter av en myndighet (stadsingenjör eller magistratsledamot). Genom anteckning i fastighetsboken skulle det framgå vilka som var ägare till egendomen i dess helhet samt hur äganderätten till varje enskild lägenhet var fördelad.[10] Lagfart skulle meddelas för varje lägenhetsandel. Lägenhetsinnehavaren skulle således ha äganderätt till dels en andel i fastigheten som var fast fixerad till viss lägenhet, dels en ideell andel av den gemensamma egendomen. Bolagsförhållandet och egendomsgemenskapen kvarstod, men den rätt till viss lägenhet som andelen medförde skulle bestämmas. Ägaren till en lägenhetsandel skulle på detta sätt erhålla tryggad besittning, möjlighet att avyttra sin andel samt att inteckna den för att på så sätt kunna ställa säkerhet för lån. Lägenhetsinnehavaren skulle vara skyldig att inte vidta åtgärder som skadade huset i dess helhet och inte heller använda lägenheten på ett sätt som störde övriga ägare. Bostadsföreningens uppgift skulle bli att, efter avtal med medlemmarna, bl.a. bestämma över skötsel av de gemensamma delarna samt uppta och ansvara för gemensamma lån och inteckningar. År 1882 är första och hittills enda gången som det i riksdagen funnits en majoritet för ett konkret förslag beträffande något som kan likna lägenhet med äganderätt![11]

Uppdraget att utreda frågorna om besittningsskydd och föreningsrätt gick till kommittén för lagstiftning angående stadsplaners genomförande. Kommittén konstaterade i sin rapport till riksdagen 1885 att rättigheter för innehavare i bostads- och byggnadssällskap visserligen var väsentligt att införa – men att dessa frågor i första hand borde lösas genom gemensamma regler för samtliga kooperativa föreningar. Uppdraget flyttades därefter till kommittén för lagstiftning angående bolag. Deras arbete resulterade bl.a. i 1895 års lag om registrerade föreningar för ekonomisk verksamhet.[12] Lagen innehöll bestämmelser dels om föreningens ställning som juridisk person, dels om medlemmarnas ansvar för föreningens förbindelser. Frågorna om en medlems besitt-

[10] Jfr. det system för eierseksjoner som existerar i Norge, se nedan kapitel 5.

[11] Våren 1999 förefaller det finnas en parlamentarisk majoritet för att åtminstone utreda frågan. Se 1998/99:BoU2 och 1998/99:BoU7. Riksdagen beräknas ta ställning till frågan i slutet av mars 1999.

[12] SFS 1895:66.

ningsrätt till föreningens lägenhet samt samägande och delning av stadsfastighet förblev olösta.

3.1.2 Frågor kring samäganderätt

När flera personer tillsammans äger egendom uppstår ofta meningsskiljaktigheter beträffande egendomens förvaltning m.m. Problem kan uppstå inte minst pga. att samäganderätt ofta uppkommer när människor tvingas in i en egendomsgemenskap där de inte valt sina samägare. Fram till 1904 fanns det – trots 1882 års riksdagsskrivelse – inga regler för hur samägarna skulle fatta beslut eller hur de skulle få rättsförhållandet att upphöra. Detta förhållande föranledde motioner i riksdagen om utarbetande av en lag som skulle reglera de rättsförhållanden som uppstod vid samägande av fast och lös egendom.[13] Riksdagens båda kamrar godkände 1899 en riksdagsskrivelse om utarbetande av en lag angående samäganderätt till fast och lös egendom.[14]

I riksdagsskrivelsen från 1882 fanns en positiv attityd för att möjliggöra en enskild persons äganderätt till viss lägenhet som ägdes genom en förening eller samägande (se ovan under delavsnitt 3.1.1). När lagförslaget angående samäganderätt utarbetades tog justitieministern, och sedermera riksdagen, ställning mot äganderätt till bestämd våning eller lägenhet. Som grund angavs att några av de länder som infört möjlighet att äga lägenhet eller våning funnit principen olämplig och skadlig. Länderna hade vidtagit åtgärder för att begränsa dess uppkomst.[15] Det ansågs därefter inte försvarbart att införa möjligheten att äga en bestämd lägenhet i Sverige, särskilt inte då den förutsatte ingående förändringar i svensk rätt angående lagfart och inteckning.

Utredningen om samäganderätt resulterade i 1904 års samäganderättslag. I lagen, som fortfarande gäller, stadgas att samägarna skall vara eniga beträffande förvaltning av egendomen och beträffande förfogande över egendomen i helhet. Om sådan enighet inte är möjlig kan en god man förordnas att förvalta egendomen. En samägare kan vid tingsrätten ansöka om att egendomen skall försäljas på offentlig auk-

[13] Motion n:o 198 i andra kammaren 1890 och n:o 22 i första kammaren 1899 båda av Nyström.
[14] Rskr 1899:49.
[15] NJA II 1905–1906 n:r 4 sid. 4. Som exempel på länder som infört ägarlägenheter men som sökte begränsa dess uppkomst angavs Tyskland och Österrike.

tion varefter samägandet upphör. Det krävs inga särskilda skäl för att tingsrätten skall bifalla en sådan ansökan. Samägarna kan ingå avtal att egendomen inte får säljas på offentlig auktion[16] En samägare kan däremot, utan hinder av övriga delägare, fritt överlåta sin andel i en samägd fastighet.[17] För överlåtelse av andel i fast egendom gäller jordabalkens formregler. I samäganderättslagen finns det inga särskilda regler beträffande rätt att bruka den samägda egendomen eller beträffande besittningsskydd för en samägare. Delägarna får genom avtal reglera sitt inbördes förhållande, avtal som inte är bindande för tredje man.[18] I en situation där delägarna tillsammans kommit överens om vem som skall nyttja olika lägenheter i ett hus kan en av delägarna när som helst begära att hela fastigheten säljs på offentlig auktion. Efter försäljningen ger inte avtalet mellan de tidigare delägarna någon rätt till viss lägenhet.

3.1.3 Resultat

Den ganska omfattande diskussionen som fördes i slutet av 1800-talet med flera förslag om hur äganderätt till en viss lägenhet borde genomföras ledde inte fram till att någon sådan möjlighet infördes. Slutresultatet blev istället allmänna lagregler för ekonomiska föreningar och samäganderätt. Lagarna fick viss betydelse för bostadsföreningarna och för de samägda flerfamiljshusen. De speciella frågor som gäller vid boende, t.ex. den centrala frågan om besittningsskydd, reglerades dock inte i någon av lagarna. Föreningarna blev hänvisade till att införa bestämmelser om detta i sina stadgar och samägarna har än i dag möjlighet att genom avtal bestämma vem som skall ha rätt att nyttja viss lägenhet. Båda alternativen hade, och har, begränsad verkan mot tredje man.

[16] En fråga som ännu inte är löst är huruvida en andelsförvärvare i god tro beträffande rätten att begära offentlig försäljning är bunden av en överenskommelse mellan de tidigare samägarna där den rätten avtalats bort. (Se Håstad, Sakrätt sid. 58 f.).

[17] Jfr. NJA 1974 sid. 314 där ett avtal om hembudskyldighet mellan delägarna ansågs sakna verkan eftersom utfäste om framtida överlåtelse av fast egendom saknar verkan.

[18] Av rättsfallet NJA 1952 sid. 37 framgår att samägarna inte kan erhålla rätt att bruka en viss lägenhet genom ett normalt hyresavtal med varandra. De får istället sluta ett "brukningsavtal" om vem som skall ha rätt att nyttja viss lägenhet. Ett sådant brukningsavtal gäller inte mot en ny ägare av hela fastigheten. Om samägarna inte kan komma överens om brukningsrätten kan en av samägarna begära offentlig försäljning varvid brukningsrätten kommer att upphöra, även om hela fastigheten köps av en av de tidigare samägarna.

3.2 Tiden kring de två världskrigen

Efter ett relativt lugn på bostadsmarknaden under början av 1900-talet uppstod en ny period med stor bostadsbrist under första världskriget. För att motverka konsekvenserna härav infördes 1917 en så kallad hyresstegringslag med tvångsreglering av hyresnivån, begränsning av uppsägningsrätten och straffansvar för hyresocker. Dessa regler avskaffades 1923, när man trodde att normala förhållanden inträtt. Bostadsbristen fortsatte dock och fick till följd att antalet bygg- och bostadsföreningar ökade dramatiskt.[19] Frågan om medlemmars besittningsrätt och äganderätt till föreningens lägenheter blev därmed aktuell igen. En utredning av frågan initierades efter en interpellation i andra kammaren 1927.[20] Chefen för justitiedepartementet konstaterade i sitt interpellationssvar att "folk köper sig in i hus genom att köpa en våning. Flera slå sig tillsamman om ett husbygge, och var och en betraktar sig såsom ägare av våningen. Juridiskt sett är han icke ägare, och det kan uppstå många och svåra missförhållanden genom den oklarhet, vari hela denna situation svävar i nuvarande lagstiftning."[21]

I betänkandet "Särskilda bestämmelser om vissa bostadsföreningar" konstaterades att det främst fanns två typer av bostadsföreningar; dels de som upplät bostad genom "hyresavtal" (nyttjanderätt på begränsad tid), dels de som upplät bostad med ständig besittningsrätt.[22] Den sistnämnda formen var vanligast förekommande. Det fanns inga lagregler om vad ständig besittningsrätt innebar, vilket ansågs leda till olägenheter. Den ständiga besittningsrätten grundades på avtal mellan medlemmen och bostadsföreningen. Hur ett sådant avtal harmonisera-de med rättsordningen i övrigt var oklart. Återigen diskuterades om frågan borde lösas genom en möjlighet att äga en bestämd lägenhet i ett bostadshus. De sakkunniga ansåg visserligen att äganderätt skulle skänka bostadsinnehavaren stor trygghet i besittningen av lägenheten, men var ändå negativa till ägarlägenheter och hänvisade till justitieministerns uttalande i samband med utarbetandet av samägande-

[19] Ett exempel är att av de bostadsföreningarna som fanns i Uppsala 1927 var 83 % bildade under perioden 1920–1927.

[20] Interpellation av Hage, Andra kammarens Protokoll 1927 nr. 21 § 4.

[21] Andra kammarens Protokoll 1927 nr. 21 § 4 sid. 10.

[22] SOU 1928:16 sid. 7.

rättslagen.[23] De utvecklade sin negativa inställning och angav att det i utlandet visat sig att ägarlägenheter inte var uppskattade som säkerhet vid kreditgivning, något som medförde dåliga kreditvillkor.[24] De ansåg vidare att en uppdelning av ansvaret för husets inteckningsskulder kunde få menliga effekter på den samhörighetsvilja som var nödvändig vid samfällt ägande av en byggnad. Andra negativa effekter av äganderätt till en lägenhet var att föreningen skulle sakna prövningsrätt av nya medlemmar vid överlåtelse av en lägenhet och dessutom skulle föreningen ha svårt att vidta någon åtgärd mot den som missköte sin lägenhet.

Betänkandet resulterade i 1930 års bostadsrättslag. I propositionen sägs att lagstiftning om äganderätt till våning i bostadshus inte bör komma ifråga, av de skäl som de sakkunniga i utredningen anfört.[25] Frågan om medlemmarnas besittningsrätt löstes istället genom en lag om bostadsrätt som är en i tiden obegränsad nyttjanderätt. Endast bostadsrättsföreningar fick rätt att upplåta bostadsrätt. Den principen gäller än. Bostadsrättsföreningen skall vid överlåtelse av bostadsrätten godkänna förvärvaren. Bostadsrätten kan förverkas om bostadsrättsinnehavaren missköter sig. Ungefär samma grunder som vid förverkande av hyresrätt måste då föreligga. Genom inrättande av bostadsrätten ansåg man sig ha skapat en rättighet som för föreningsmedlemmen kan framstå som en med äganderätten likvärdig förfoganderätt över lägenheten, samtidigt som föreningen ges möjlighet att fullfölja sitt ändamål.[26] Bostadsrättshavaren svarar själv för det inre underhållet av lägenheter. Förvaltningen av huset i övrigt sköts av föreningen enligt kooperativa principer, dvs. utan vinstintresse och med medbestämmanderätt för varje medlem.

[23] Se ovan 3.1.2.
[24] SOU 1928:16 sid. 11.
[25] Prop 1930:65 sid. 34.
[26] LU 1930:18 sid. 23.

3.3 Motioner i riksdagen 1958–1979

Under perioden 1958 till 1979 yrkades det i inte mindre än tolv motioner att ägarlägenheter skulle införas eller i vart fall att frågan borde utredas. Därutöver förekom det ett antal motioner vari det yrkades att riksdagen borde uttala att ägarlägenheter inte var förenliga med svensk bostadspolitik.

3.3.1 1958

I riksdagens fanns det år 1958 två likalydande motioner i de båda kamrarna där motionärerna ansåg att det borde utredas om ägarlägenheter enligt den tyska modellen Wohnungseigentum skulle införas i Sverige.[27] Bakgrunden angavs vara att den sanering av bostadsfastigheter som hade pågått sedan 1920-talet hade stagnerat. Det fick till följd att den modernisering av centrala delar av en stad som var nödvändig – både för bättre bostäder och för bättre stadsplanering – inte kom till stånd. För att få igång en modernisering av innerstadsområden borde därför ägarlägenheter införas. Saneringsprojekt genomfördes lämpligast och mest effektivt kvartersvis. Nya större fastigheter med bättre och modernare hus kunde uppstå ur de många mindre fastigheterna på vilka byggnaderna varit små och omoderna. Ett projekt av sådan karaktär krävde både stora ekonomiska insatser och godkännande av alla inblandade parter. En enskild ägare till en liten fastighet kunde hindra ett helt projekt genom att vägra sälja sin fastighet. Orsakerna till att en fastighetsägare inte ville sälja sin fastighet kunde ha sin grund i bostadsbristen, traditioner, familjeband eller att fastighetsägaren bodde och bedrev sin förvärvsverksamhet i huset. Många saneringsprojekt fick därför genomdrivas med olika maktmedel och med kommunen som köpare. Den kommunalisering av bostäder som följde var, enligt motionärerna, en olycklig konsekvens av behovet att få till stånd en sanering. Genom att införa ägarlägenheter enligt den tyska modellen skulle de enskilda fastighetsägarna kunna gå samman i ett saneringss-

[27] Motion 273 i första kammaren av Mannerskantz (h) och den likalydande 343 i andra kammaren och Cassel m.fl. (h) 1958. Wohnungseigentum beskrivs i 3LU 1958:19 sid. 2 som en äganderätt till bestämd bostadslägenhet i förening med viss lott i den samfällda egendomen. Med äganderätten följde rätt att förfoga över den bestämda bostadslägenheten, en rätt som endast begränsades av lag eller tredje mans rätt.

projekt och efter färdigställandet bli ägare till enskilda lägenheter. Ägarlägenheter skulle dessutom kunna erbjudas till bostadssökande som ett alternativ till villor och radhus. Det skulle kunna bidra till ökat bosparande och därigenom till kapitalförsörjningen av bostadsbyggandet. Genom att införa en möjlighet att omvandla hus med hyreslägenheter till ägarlägenheter skulle det skapas en möjlighet för hyresgäster att bli aktiva i sitt eget boende och därigenom pressa underhålls- och reparationskostnaderna. Med anförande av dessa grunder ansåg motionärerna att riksdagen i första hand borde initiera en utredning i syfte att införa ägarlägenheter. I andra hand borde det utredas om de ovan angivna syftena kunde uppnås genom en reformation av bostadsrättsinstitutet.

Lagutskottet avstyrkte motionerna och angav som skäl att saneringsproblemen knappast kunde lösas genom införande av äganderätt till enskild lägenhet.[28] Införande av ett sådant institut ansågs vidare strida mot svensk fastighetsrätt och dess utveckling. Ägarlägenheter skulle t.ex. kräva att en ny form av gemensam inteckning infördes, i strid mot den pågående utvecklingen mot inskränkta möjligheter till sådana. Lagutskottet ansåg vidare att alla fördelar som var kopplade till ägarlägenheter redan fanns i bostadsrättsinstitutet och att det inte fanns något som tydde på något behov av en revision av reglerna för bostadsrätt.[29] Riksdagens båda kamrar följde utskottsbetänkandet och avslog motionerna.[30]

3.3.2 1967

År 1967 diskuterade riksdagen återigen frågan om ägarlägenheter skulle utredas. Bakgrunden till den förnyade diskussionen var att flera motionärer ansåg att något borde göras mot den brist på kapital som förelåg på bostadsmarknaden.[31] De ansåg att ett lämpligt sätt skulle

[28] 3LU 1958:19.

[29] Inför utskottsbehandlingen hade åtta instanser erhållit motionerna på remiss. Endast en, Fastighetsägareförbundet, var positiva. De anförde främst ekonomiska skäl som motiv för sitt ställningstagande. Se 3LU 1958:19 sid. 9.

[30] Första Kammarens Protokoll 1958 nr. 16 sid. 40–43 och Andra Kammarens Protokoll 1958 nr. 17 § 11.

[31] Motion 71 i första kammaren av Holmberg m.fl. (h) och den likalydande 95 av Bohman m.fl (h) i andra kammaren 1967.

vara att främja ett enskilt bosparande där de bostadssökande erbjöds möjlighet att förvärva en bostad med full äganderätt. Införande av ägarlägenheter kunde stimulera bosparandet och ett system skulle skapas som gav alla, oavsett inkomst, möjlighet att förvärva en "egnahemsbostad". En omvandling från hyresrätt till ägarlägenhet skulle ge de tidigare hyresgästerna ansvar för skötseln av huset. Den tidigare hyresvärden kunde använda det kapital som varit bundet i fastigheten för nya byggprojekt. Ägarlägenheter kunde på detta sätt öka både boendeinflytandet och byggproduktionen.

Av de remissinstanser som hördes av lagutskottet var det endast Fastighetsägareförbundet som var positivt till en utredning.[32] De ansåg att det behövdes kapitaltillskott till bostadsbyggandet och att frågan hur kreditinstituten såg på ägarlägenheter som kreditsäkerhet därför borde utredas. Övriga remissinstanser var negativa och hänvisade bl.a. till att ägarlägenheter skulle strida mot svensk fastighetsrätt, att de skulle medföra risk för spekulation och att bostadsrättsinstitutet var tillräckligt. Lagutskottet avstyrkte motionen och hänvisade till 1958 års utlåtande.[33] Riksdagens båda kamrar följde utskottsbetänkandet och avslog motionen.[34]

3.3.3 1975–1979

Under tidsperioden 1975–1979 diskuterades frågan om ägarlägenheter varje år i riksdagen.[35] Moderaterna och folkpartiet motionerade antingen för att lagen skulle förändras för att möjliggöra införande av ägarlägenheter, eller för att frågan om ägarlägenheter borde utredas ordent-

[32] 3LU 1967:60 sid. 8.

[33] 3LU 1967:60.

[34] Första Kammarens Protokoll 1967 nr. 53 sid. 102–103 och Andra Kammarens Protokoll 1967 nr. 53 § 10.

[35] Motion 1975:300 av Bohman m.fl. (m), behandlad av LU 1975:26. Motionerna 1975/76:1964 av Strömberg (fp) och 1975/76:2160 av Bohman m.fl. (m), behandlade av LU 1975/76:20. Motionerna 1977/78:350 av Gustafsson (fp), 1977/78:630 av Östrand (s) och 1977/78:1363 av Danell m.fl. (m), behandlade av CU 1977/78:34. Motionerna 1978/79:1619 av Danell m.fl. (m), 1978/79:1669 av Bohman m.fl. (m) och 1978/79:2088 av Lindkvist och Östrand (s) behandlade av CU 1978/79:26. Motion 1978/79:2696 av Strindberg m.fl. (m) behandlad av CU 1979/80:4. Se även interpellation av Burenstam Linder (m) Riksdagens protokoll 1978/79:47 § 19 med svar av bostadsminister Friggebo (fp) Riksdagens protokoll 1978/79:66 § 9.

ligt.[36] Centerpartiet röstade vissa gånger för dessa förslag. Socialdemokraterna och VPK motionerade, och röstade, i motsatt riktning. De ansåg bl.a. att riksdagen borde uttala att det ur bostadspolitisk synpunkt var uteslutet att införa äganderätt till lägenheter i flerbostadshus.[37] De argument som användes för och emot ägarlägenheter kan sammanfattas enligt följande.

Argumenten för ägarlägenheter var att de kunde ingå som ett led i strävandena att sprida ägandet och öka de boendes inflytande över sin bostad. De bästa förutsättningarna för ett verkligt boendeinflytande för den enskilde antogs föreligga när den egna bostaden innehas med äganderätt. En ägare ansågs kunna hålla nere driftskostnaderna för boendet genom god vård, sparsamhet och egna arbetsinsatser i större utsträckning än vad en nyttjanderättshavare hade möjlighet till. Det antogs vidare finnas en allmänt utbredd önskan att äga sin bostad. För att möjliggöra för så många som möjligt att förvärva sin bostad borde lägenheter kunna ägas, lagfaras, intecknas och pantsättas enligt reglerna för fast egendom. Förmånliga lån kunde därigenom erhållas till den kontantinsats som förvärvet av bostad kräver. Samma statliga låneförmåner borde även gälla för lägenhetsförvärv och småhusförvärv. Skäl saknades för att endast småhus kan ägas eller upplåtas antingen med hyresrätt eller bostadsrätt medan en lägenhet i ett flerfamiljshus endast kan upplåtas med hyresrätt eller bostadsrätt och inte ägas. Erfarenheter från utlandet beträffande ägarlägenheter ansågs var goda.

Argumenten emot ägarlägenheter var för det första att de ansågs vara oförenliga med svensk fastighetsrätt och strida mot de grunder lagfarts- och inteckningsväsendet vilade på. För det andra ansågs ägarlägenheter strida mot bostadspolitikens mål att alla skall ha rätt till en god bostad till en rimlig kostnad. Ägarlägenheter skulle komma att förvärvas av de ekonomiskt starka. Det skulle leda till en icke önskvärd kategorisering och segregation av boendet. Boendeinflytandet befarades minska om lägenheter kunde förvärvas i spekulationssyfte, lägenheter skulle kunna förvärvas av personer i syfte att göra en god placering av kapital istället för av personer som var i behov av en

[36] Se t.ex. motion 1975:300 av Bohman m.fl. (m) och motion 1975/76:1964 av Strömberg (fp).
[37] Se t.ex. motion 1977/78:630 av Östrand (s).

bostad. De som var ute efter en snabb och bra affär antogs inte ha något intresse av en god förvaltning av huset men ha möjlighet att sabotera förvaltningen av fastigheten. Boendeinflytandet borde öka genom en förstärkning av hyresgästernas ställning. Det antogs slutligen att ägarlägenheter kunde ge skattemässiga effekter som skulle gynna de mest välbeställda.

Lagutskottet behandlade frågan om ägarlägenheter 1975 och hänvisade till att frågan var under utredning i ett större sammanhang av boende- och bostadsfinansieringsutredningen. Utredningen borde avvaktas innan nya åtgärder vidtogs.[38] Under riksdagsåret 1975/76 ställde sig lagutskottets borgerliga majoritet positiv till två motioner om att ägarlägenheter borde utredas. Utskottet ansåg att ägarlägenheter överensstämde med det bostadspolitiska stävandet att öka boendeinflytandet. Efter en lång debatt i riksdagen avslogs motionerna.[39] Under riksdagsåret 1977/78 förelåg det två motioner med begäran om utredning om ägarlägenheter och en motion där riksdagen uppmuntrades uttala att det är uteslutet med ägarlägenheter ur bostadspolitisk synpunkt. Civilutskottet avstyrkte samtliga motioner och hänvisade till en kunskapsöversikt om ägarlägenheter och dess konsekvenser som var under upprättande i regeringskansliet. Efter en omfattande debatt i riksdagen avslogs samtliga motioner.[40] Året därpå, 1978/79 återkom liknande motioner och civilutskottets majoritet förordade den socialdemokratiska motionen; att riksdagen skulle uttala att det är uteslutet med äganderättslägenheter ur bostadspolitisk synpunkt. De borgerliga partierna reserverade sig i utskottet. Vid riksdagsbehandling fick centerns och folkpartiets reservation, som avslog samtliga motioner med hänvisning till kunskapsöversikten, stöd av riksdagens majoritet.[41]

[38] Utredningen presenterades i SOU 1975:52 "Bostadsförsörjning och bostadsbidrag". Frågan om ägarlägenheter behandlades där i samband med sanering av äldre bostadsbebyggelse. Äganderätt till lägenhet med möjlighet att erhålla lagfart och inteckna lägenheten ansågs vara oförenlig med svensk fastighetsrätt och de grunder som lagfarts- och inteckningsväsendet vilade på. Ägarlägenheter skulle dessutom kräva nya former för ägande och förvaltning av gemensamhetsutrymmena. Utredningen ansåg därför att det inte fanns någon anledning att ytterligare överväga eller utreda frågan om ägarlägenheter. (SOU 1975:52 sid. 319)

[39] Riksdagens protokoll 1975/76 nr. 118 § 4.

[40] Riksdagens protokoll 1977/78 nr. 155 § 7.

[41] Riksdagens protokoll 1978/79 nr. 122 och nr. 123 § 4.

Samma år, 1978/79, väcktes frågan om ägarlägenheter även i samband med förslag om förändringar av bostadsbeskattningen. Civilutskottet och riksdagen behandlade frågan 1979/80 och avslog motionen med hänvisning till kunskapsöversikten.[42]

3.4 1982 års ägarlägenhetsutredning

Den kunskapsöversikt som civilutskottet hänvisat till när de förordade avslag till motioner om ägarlägenher under perioden 1977-80 utfördes av Statens institut för byggforskning. Översikten presenterades i "Ägarlägenheter i flerbostadshus, M79:1"[43] och fick till följd att den borgerliga regeringen sommaren 1980 tillkallade en särskild utredare. Uppgiften bestod i att "... utreda de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerfamiljshus,"[44] samt att klarlägga "...vilka åtgärder som skulle behövas för att skapa lämpliga skatte- och finansieringsregler i ett system med ägarlägenheter."[45] Målsättningen var att utredningen skulle presentera ett förslag där så stor likhet som möjligt skulle råda mellan att äga en lägenhet i flerfamiljshus och redan befintligt ägande av småhus. Ägandeformerna skulle likställas framför allt beträffande lagfarts- och inteckningsmöjligheter. Utredningen skulle utgöra underlag för ett ställningstagande i frågan huruvida en möjlighet att direkt äga lägenheter borde införas.

3.4.1 Ägarlägenhetsutredningens förslag

Ägarlägenhetsutredningen presenterade sina förslag i betänkandet "Ägarlägenheter".[46] Begreppet fastighet i jordabalken föreslogs förändras så att även en lägenhet i ett flerfamiljshus, en så kallad ägarlägenhet, skulle kunna utgöra en fastighet. Tekniken skulle vara att bildandet av ägarlägenheten krävde en så kallad uppdelning där byggna-

[42] CU 1979/80:4 och Riksdagens protokoll 1979/80 nr. 39 § 7.
[43] Den var skriven av Janson, Mildner och Hjärne.
[44] Dir Ju 1980:55 sid. 28.
[45] Dir Ju 1980:55 sid. 28.
[46] SOU 1982:40 "Ägarlägenheter".

den bröts ut ur fastigheten som då upphörde att vara fastighetstillbehör för att därefter delas upp i ägarlägenheter. Fastighetsbildningsmyndigheten skulle besluta i frågor om uppdelning och därvid tillämpa reglerna för fastighetsbildning. De gemensamma utrymmena i byggnaden såsom ytterväggar, trapphus och tak skulle ingå i en gemensamhetsanläggning som skulle inrättas av lantmätaren i samband med uppdelningen. Den kvarvarande markfastigheten skulle upplåta utrymme för gemensamhetsanläggningen. De gemensamma utrymmena skulle ägas och förvaltas av en ägarlägenhetsförening, som skulle motsvara en samfällighetsförening. Husets samtliga ägarlägenheter skulle vara medlemmar i ägarlägenhetsföreningen. Lantmätaren skulle i samband med uppdelningen fastställa de andelstal som bestämde varje lägenhets ansvar för gemensamhetsanläggningens underhåll och drift.

Ägarlägenheter skulle endast kunna inrättas i redan uppförda hus med minst två lägenheter. Uppdelningen skulle omfatta samtliga husets lägenheter. En grundförutsättning för ett beslut om uppdelning skulle vara att ägarlägenheterna inrättades för ett ändamål som överensstämde med gällande planer och att uppdelningen var förenlig med befintliga hyresgästers intresse. Däremot skulle uppdelning till ägarlägenheter inte vara sekundär i förhållande till annan fastighetsbildning. Beroende på de inblandade parternas önskemål skulle t.ex. radhus antingen kunna utgöra separata fastigheter eller ägarlägenheter eller innehas med bostadsrätt.

Fastighetens lagfarne ägare skulle vara behörig att begära uppdelning i ägarlägenheter. De som var hyresgäster vid uppdelningen skulle ha rätt att bo kvar, med bevarat besittningsskydd och bytesrätt. Så länge en lägenhet var uthyrd skulle den ägas av ägarlägenhetsföreningen och skulle endast kunna säljas till hyresgästen. För att uppnå syftet att sprida ägandet genom ägarlägenher skulle det införas en förköpsrätt för hyresgäster vid försäljning av fastigheter med flerfamiljshus. Denna rätt skulle motsvara kommunens förköpsrätt.[47] Hyresgästernas förköpsrätt skulle endast gälla om två tredjedelar av husets lägenhetsinnehavare var överens om att förvärva huset och om att dela upp det i ägarlägenheter. Efter ett sådant förvärv skulle fastigheten samägas av de

[47] Jfr. förköpslagen.

som önskade bli lägenhetsägare. I samband med uppdelningen erhöll varje samägare sin lägenhet i form av en ägarlägenhet. Övriga lägenheter skulle då ägas av ägarlägenhetsföreningen och hyras ut till tidigare hyresgäster på samma villkor som ovan angivits. Dessa tänkta regler medförde att hyresgästernas förvärv av en fastighet med efterföljande begäran om uppdelning var en förutsättning för att någon effekt på de faktiska förhållandena skulle uppstå efter en uppdelning.

Inteckningar som belastade den ursprungliga markfastigheten och dess fastighetstillbehör skulle efter uppdelningen belasta ägarlägenheterna i relation till deras andelstal.[48] För att kunna inteckna varje ägarlägenhet separat krävdes därför ett förfarande där de äldre inteckningarna dödades, skuldansvaret delades upp och nya separata inteckningar togs ut i ägarlägenheterna och pantsattes som säkerhet för skulderna.[49] Då samtliga inblandade parter borde vinna på ett sådant förfarande överlämnades det åt parterna att lösa dessa frågor självständigt enligt jordabalkens regler.

Efter uppdelningen skulle innehavare av en ägarlägenhet ha samma rätt att lagfara och inteckna sin lägenhet som andra fastighetsägare. Ägarlägenhetens fysiska utsträckning skulle omfatta lägenheten till och med det förnyelsebara ytskiktet i väggar, golv och tak i lägenheten, förvaringsutrymmen samt ledningar från lägenheten fram till förgreningspunkten på huvudledningen. Övriga delar av byggnaden samt marken skulle tillhöra ägarlägenhetsföreningen. Ägaren av en lägenhet skulle ha rätt att fritt hyra ut sin lägenhet. Men för att undvika spekulationer med ägarlägenheter skulle hyreslagens starka besittningsskydd för hyresgästen gälla om lägenheten hyrdes ut under en sammanlagd tidsperiod överstigande två år (oavsett antalet hyresgäster under tidsperioden). När lägenheten hyrdes ut under kortare period skulle reglerna för enfamiljshus gälla.[50] Vid försäljning av en ägarlägenhet skulle dess hyresgäst alltid ha förköpsrätt.

Det ansågs inte föreligga något behov av särskilda regler för grannelagsrättsliga frågor med anledning av införandet av ägarlägen-

[48] Jfr. JB 6:11.
[49] Jfr. JB 22:2 st. 2.
[50] Jfr. JB 12:45 och 12:46.

heter.[51] Jordabalkens allmänna regel att "var och en skall vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom taga skälig hänsyn till omgivningen."[52] ansågs vara tillräcklig. Skador orsakade av en lägenhetsägare skulle ersättas enligt vanliga skadeståndsregler. Vid störande uppträdande skulle hälsovårds- och miljöskyddslagstiftningen användas. Om en lägenhetsägare försummade vården av sin lägenheten eller inte deltog i förvaltningen av gemensamhetsanläggningen skulle de övriga kunna ansöka om särskild förvaltning enligt bostadsförvaltningslagen. Äganderätten till lägenheten skulle aldrig kunna förverkas, inte heller nyttjanderätten till lägenheten.

Kostnaderna för gemensamhetsanläggningens underhåll och drift skulle bestridas av ägarlägenheterna i relation till fastställda andelstal. Fördelningen mellan lägenheterna skulle följa reglerna i samfällighetslagen.[53] Ägarlägenhetsföreningens gemensamhetsanläggning, bestående av mark och gemensamma delar av byggnaden, kunde typiskt sett anses mer kapitalkrävande än en vanlig samfällighetsförenings anläggning. Därför ansågs det att särskilda regler krävdes för att inte sänka ägarlägenheternas pantvärde. De bidrag som föreningen kunde uttaxera från medlemmarna begränsades till tio procent av varje lägenhets taxeringsvärde. Föreningens borgenärer har nämligen legal panträtt i de fastigheter som ingår i samfälligheten beträffande uttaxerade avgifter. För att föreningen inte skulle lida brist på kapital genom denna begränsning, t.ex. vid större underhållsåtgärder såsom en takomläggning, skulle det vara obligatoriskt att avsätta medel till en underhållsfond. Avsättningen skulle årligen uppgå till en procent av lägenheternas sammantagna taxeringsvärden. Föreningen skulle därutöver ges rätt att inför ett konkret underhållsändamål besluta om kapitaltillskott i relation till andelstalen. Åtgärden skulle finnas med i en upprättad underhållsplan. Ett sådant tillskott skulle inte vara förenat med legal panträtt i de enskilda lägenheterna.

Särskilda regler om *återgång* skulle möjliggöra att ägarlägenheterna och byggnaden åter kunde bli tillbehör till markfastigheten. För en

[51] Grannelagsrätten innehåller regler som gäller i grannförhållanden t.ex. skyldighet att iakta allmän hänsyn samt undvika buller, rök och föroreningar.
[52] JB 3:1.
[53] SFL 40–45 §§.

återgång skulle krävas att ägarlägenheterna var fria från inteckningar eller att en person var lagfaren ägare till samtliga ägarlägenheter. Återgången skulle handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten.

3.4.2 Reaktioner på ägarlägenhetsutredningen

Ägarlägenhetsutredningen överlämnade sitt betänkande i juli 1982. Remissinstansernas inställning till utredningen kan sammanfattas med att förslagen ansågs möjliga att genomföra, men allt för komplicerade för att möjligen uppnå några få fördelar som inte kunde nås på ett enklare sätt. Många förespråkade ett förstärkt pantvärde för bostadsrätten framför de ingripande förändringar i fastighetsrätten som ägarlägenheter skulle medföra. Hösten 1982 avlöstes den borgerliga regeringen av en socialdemokratisk. Det utarbetades ingen proposition med betänkandet som grund.

I en motion som behandlades under riksdagsåret 1983/84 hänvisades till ägarlägenhetsutredningen som visat att det inte föreligger några juridiska hinder mot införande av ägarlägenheter.[54] Motionärerna angav att bostadsägande är positivt såväl för den enskilde som för samhället. Bostadsägaren får starkt inflytande över och ansvar för sin bostad. Genom god vård, sparsamhet och egna arbetsinsatser kan driftskostnaderna hållas nere. Sparandet i en egen bostad är bra ur samhällsekonomisk synpunkt. Av dessa skäl ansåg motionärerna att äganderättsupplåtelse av lägenheter i flerbostadshus skulle införas. Både civilutskottet och lagutskottet ansåg att motionen borde avslås.[55] Som skäl angav utskotten att de bostadssociala effekterna av ägarlägenheter inte hade utretts och att boendeinflytande borde grundas på boende och inte ägande. Ägarlägenheter ansågs därför uteslutet med hänvisning till bostadspolitiska konsekvenser. Dessutom ansåg lagutskottet att införandet av ägarlägenheter inte skulle medföra några egentliga fördelar för de boende men komplicera den fastighetsrättsliga lagstiftningen och övriga regler på bostadsområdet.[56] Riksdagen avslog motionen.[57]

[54] Motion 1982/83:362 med hänvisning till motion 1982/83:360, båda av Adelsohn m.fl. (m).
[55] CU 1983/84:4y och LU 1983/84:4. Moderaterna i utskotten reserverade sig och ansåg att motionen borde bifallas.
[56] LU 1983/84:4 sid. 12.
[57] Riksdagens protokoll 1983/84 nr. 30 § 8.

3.5 Förstärkt bostadsrätt

Under den senaste borgerliga regeringsperioden, 1991–1994, följdes ägarlägenhetsutredningens förslag upp i en promemoria från justitiedepartementet.[58] I promemorian jämfördes bostadsrättsinstitutet och förslaget om ägarlägenheter, varvid det ansågs att de två instituten skiljde sig från varandra på följande väsentliga punkter.[59]

Genom bostadsrättsföreningens möjlighet att inteckna och pantsätta fastigheten samt bostadsrättsinnehavarens rätt att pantsätta bostadsrätten uppstår en dubbelpantsättning som inte skulle vara möjlig vid ägarlägenheter. I en bostadsrättsförening är medlemmarnas ekonomier mer sammanflätade än vid ägarlägenheter, i bostadsrättsföreningen kan en medlems dåliga ekonomi och obetalda medlemsavgifter medföra dålig ekonomi för föreningen och därigenom påverka övriga medlemmars ekonomi. Vid överlåtelse och upplåtelse i andra hand av en bostadsrättslägenhet krävs samtycke från föreningens styrelse, något som inte skulle krävas vid ägarlägenheter. Dessa skillnader ansågs leda till ett lågt kreditvärde för bostadsrätten. När en bostadsrätt används som pant vid förvärvet är krediträntan högre än när en fastighet används som säkerhet. Dessutom medges inte förmånliga bottenlån i samma utsträckning när säkerheten är en bostadsrätt istället för fast egendom.

I avvaktan på en större utredning, om fastighetsbildning i flera plan, föreslogs i promemorian förändringar av reglerna om bostadsrätter. De fördelar som förknippas med ägarlägenheter skulle genomföras inom ramen för det befintliga systemet. Förslagets namn "Förstärkt bostadsrätt - en enklare modell av ägarlägenheter" indikerar dess syfte. Vid ny- eller ombildning av en bostadsrättsförening skulle föreningen kunna besluta att verksamheten skulle bedrivas som förstärkt bostadsrätt. Det skulle i korthet innebära att föreningen inte fick uppta lån eller pantsätta fastigheten, att hela föreningens kapitalbehov skulle komma från de enskilda bostadsrättsinnehavarna.[60] Ombildning av en befintlig

[58] Ds 1994:59 Förstärkt bostadsrätt – en enklare modell av ägarlägenheter.

[59] Ds 1994:59 sid. 30 ff.

[60] Vid behov av renovering eller ombyggnad när föreningen saknade kapital skulle föreningsstämman fatta beslut om höjning av medlemsinsatsen. Beslutet skulle fattas med enkel majoritet (se BRL 9:14 och FL 7:13). I promemorian konstaterar man att detta kan leda till att en medlem som inte kan finansiera ett tillskott riskerar att få sin bostadrätt förverkad. Man betonar dock att

bostadsrättsförening till förstärkt bostadsrätt skulle kräva enhälligt beslut av samtliga röstberättigade medlemmar samt att föreningen därefter betalade alla sina skulder. Efter ombildningen skulle juridiska personer ha samma rätt till medlemskap som fysiska personer och varje lägenhetsinnehavare skulle ha rätt att upplåta sin bostadsrätt i andra hand. Det skulle inte vara möjligt att avsäga sig bostadsrätten eller att frånträda den.[61] Genom dessa åtgärder skulle så väl den enskildes rättsliga och ekonomiska självständighet som bostadsrättens kreditvärde öka. En förening med förstärkta bostadsrätter skulle kunna återombildas till en vanlig bostadsrättsförening genom ett enigt beslut av samtliga röstberättigade medlemmar, som godkänts av samtliga borgenärer med sakrättsligt skyddad pant i de förstärkta bostadsrätterna. Avsikten var att reglerna om förstärkt bostadsrätt skulle införas i ett nytt kapitel i bostadsrättslagen. Kapitlet skulle innehålla tillägg och förändringar i förhållande till de befintliga reglerna om bostadsrätter.

Av remissinstanserna var de flesta negativa till förslaget om förstärkt bostadsrätt. Som skäl angavs bl.a. att det inte fanns någon anledning att införa nya regler i bostadsrättslagen innan den aviserade större utredningen om fastighetsbildning i flera plan presenterats. Ett flertal remissinstanser ställde sig frågande till hur nybyggnadsprojekt skulle finansieras vid förstärkt bostadsrätt. Vidare var det många som ansåg att konsekvensen att en bostadsrätt kan förverkas om inte beslutade avgifter kan betalas kunde få stötande konsekvenser eftersom kostnaderna för den enskilde bostadsrättshavaren kunde befaras öka vid förstärkt bostadsrätt.[62]

förstärkt bostadsrätt bygger på att lägenhetsinnehavarna är kreditvärdiga för de lån som kan komma att krävas av dem (Ds 1994:59 sid. 37 ff.).

[61] Jfr BRL 4:11 och 7:17.

[62] HSB:s Riksförbund har varit kritiskt till ägarlägenheter och förslaget om förstärkt bostadsrätt. I syfte att stärka bostadsrättens värde som kreditobjekt har HSB utarbetat ett eget principförslag som går ut på följande. (Uppgifterna är hämtade ur HSB information, Meddelande och rekommendationer från HSB:s Riksförbund daterat 940322 samt en PM upprättat av Ingrid Uggla 940117) Den kapitalinsats som medlemmen står för bör höjas från de ofta förekommande tio procent av produktionskostnaden till omkring 30 procent. För att inte enbart kapitalstarka personer skall kunna förvärva en sådan bostadsrätt föreslås att bostadsrättsföreningen skall uppta lån med fastigheten som säkerhet och därefter låna ut pengarna till medlemmarna mot säkerhet i deras bostadsrätter. Finansieringen av insatsen kan förslagsvis ske genom en 10 procentig kontantinsats, 10 procent traditionellt banklån och 10 procent genom lån från bostadsrättsföreningen.

3.6 Förslag utanför riksdagen

Även utanför riksdagen har frågan om ägarlägenheter och ett tredimensionellt fastighetsbegrepp diskuterats. I Svensk lantmäteritidskrift har frågan om tredimensionellt fastighetsutnyttjande och ägarlägenheter behandlats vid flera olika tillfällen.[63] I förrättningslantmätarnas verksamhet uppstår ibland situationer där de inblandade parterna önskar ett tredimensionellt avgränsat fastighetsutnyttjande. Lantmätaren är då hänvisad till reglerna i jordabalken (se kapitel 2), fastighetsbildningslagen, anläggningslagen och ledningslagen. Eftersom det anses att lagen inte tillåter tredimensionell fastighetsindelning kan lösningen i ett enskilt fall bli en konstruktion som i någon del strider mot reglernas syfte och i vissa fall till och med mot lagens ordalydelse.[64] Lantmäteriverket presenterade 1992 en idéskiss för att skapa fastigheter i flera plan (ägarlägenheter).[65] De krav som bör ställas på ägarlägenheter är, enligt utredaren Carl Johan Hjälme, *att* ägarlägenheter så långt som möjligt behandlas som fast egendom, *att* bildande av ägarlägenheter så långt som möjligt inordnas i befintliga system t.ex. beträffande reglerna för fastighetsbildning, *att* reglerna om ägarlägenheter så långt som möjligt automatiskt anpassas till andra regler rörande fast egendom, *att* ägarlägenheter skall kunna inrättas för bostadslägenhet, kommersiell lokal och kommunikationsanläggning, *att* lägenheternas fysiska indelning och avgränsning är flexibel, *och att* det sociala inslaget inte blir mer framträdande än nödvändigt. Idéskissen utgår från att en ursprungsfastighet delas i andelsfastigheter, dvs. fastigheter som saknar enskild ägovidd och vars innehåll endast består av delaktighet i samfälld

Genom att öka medlemmens ekonomiska insats och dennes personliga ansvar för skuldförbindelser skall incitamentet för att avsäga sig bostadsrätten minska. Efter avsägelsen kvarstår betalningsansvaret för de personliga krediterna. HSB anser att principförslagets syfte, att stärka bostadsrättens kreditvärde, uppnås utan att lagen behöver förändras.

[63] T.ex. Millgård, Äganderätt till våning 1966:4, Elenborg, Boteknik – några synpunkter från praktisk verksamhet på Järvafältet 1974:1, Carlander, Andelsfastighet med bostadsrätt – ett alternativ till vertikal fastighetsbildning 1974:6, Carlander, Att bilda fastighet av en lägenhet en idéskiss 1993:1, Julstad, Behöver vi tredimensionell fastighetsindelning? 1993:1 samt Hjälme, Fastigheter i flera plan – luftslott eller realitét? 1993:1.

[64] Se Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning... kapitel 5.

[65] Lantmäteriverket, Utrednings–PM, 1992–11–05.

mark.[66] Till andelsfastigheterna knyts en lägenhetsrätt med rätt till visst utrymme i en byggnad. För brukande av lägenhetsutrymmet skall gälla särskilt angivna befogenheter och förpliktelser. Vid bildandet av lägenhetsrätten skall det också bildas en gemensamhetsanläggning för de gemensamma utrymmena. Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas av en samfällighetsförening, dvs. på samma sätt som andelsfastigheternas samfällda mark. Andelsfastigheten, med lägenhetsrätten, skall kunna lagfaras, intecknas och pantsättas. Skissen följer i stort gällande lagar men nya regler krävs för det nya institutet lägenhetsrätt och att en sådan rätt kan utgöra ett godtagbart ändamål för bildandet andelsfastigheter. En följd av idéskissen skulle bli att äganderätten till en fastighet till sitt reella innehåll kan bli en tredimensionell rättighet.

3.7 Sammanfattande synpunkter

Av det sammandrag som presenterats i detta kapitel av debatten och förslagen om ägarlägenheter framgår att frågan diskuterats allt sedan slutet av 1800-talet fram till idag. Bostadsbrist, sanering av innerstadsområden, ett medel för att få i gång en låg byggproduktion samt ökat boendeinflytande har använts som skäl för att införa ägarlägenheter, allt beroende på rådande samhällsförhållanden. Förslaget om en enklare modell av ägarlägenheter, de förstärkta bostadsrätterna, har sin bakgrund i den ökade frekvensen av ekonomiska problem bland bostadsrättsföreningar. Dessa problem anses vara orsakade av höga produktionskostnader och förändrade regler om bostadsfinansiering, men även till viss del av reglerna i bostadsrättslagen som bl.a. ger en bostadsrättsinnehavare möjlighet att avsäga sig sin bostadsrätt och därigenom överskjuta ansvaret för de allt högre årsavgifterna på de kvarvarande medlemmarna. Ett argument som för närvarande torde kunna åberopas till stöd för ägarlägenheter är det som användes på 60-talet,

[66] Se FBL 6:2 och 6:2a. För varje fastighet som bildas krävs enligt reglerna i FBL:s tredje kapitel att en för sitt ändamål varaktigt lämplig fastighet skapas. Det godtagbara ändamålet för en andelsfastighet har tidigare varit t.ex. att lägga ut gemensam ägovidd vid laga skifte. För närvarande torde det saknas godtagbar ändamål och några nya andelsfastigheter skapas inte.

nämligen att de behövs för att erhålla kapital för att få igång byggandet i landet.

Om lägenheter med äganderätt är rätt väg för att komma till rätta med de problem som under tidernas gång används som argument för ägandeformen är svårt att avgöra. Argumenten mot ägarlägenhet kan ändå kritiseras på vissa punkter. De har varit mer eller mindre de samma under hela tidsperioden. Att ägarlägenheter strider mot de *fastighetsrättsliga grunder* som lagfarts- och inteckningsväsendet vilar på är ett argument som har anförts, utan att ha preciserats, allt sedan 1880-talet. Ett intressant faktum är att fastighetsrätten och framförallt inteckningsfrågorna har förändrats på ett genomgripande sätt under samma period, dock utan att ägarlägenheter har ansetts vara möjliga. Ända fram till 1972 var det t.ex. möjligt att inteckna och pantsätta andel i fastighet. Allt sedan den första bostadsrättslagen infördes 1930 har ägarlägenheter inte ansetts skilja sig från *bostadsrätten* på ett sådant väsentlig sätt att ett nytt institutet kunde vara motiverat. Den utveckling som vi sett med fler och fler bostadsrättsföreningar som hamnar i ekonomiska svårigheter, eller till och med försätts i konkurs, kan anföras som argument för att bostadsrätten inte är ett fullgott alternativ för den som vill satsa eget kapital för att erhålla en bostad i ett flerfamiljshus. När bostadsrätten har visat sig ha vissa brister borde det vara tid för en förutsättningslös diskussion angående rätten och ägande till en lägenhet. Från 1960-talet har motståndet mot ägarlägenheter till stor del även haft sin grund i *bostadspolitiska* ställningstaganden. Motståndarna har anfört att ägarlägenheter skulle leda till ett segregerat boende och spekulation. Det är tyvärr en utveckling som ägt rum även utan lägenheter med äganderätt. Om övriga frågor beträffande lägenheter med äganderätt kan lösas, kan det inte vara omöjligt att föra in regler i syfte att förhindra att lägenheter köps upp i spekulationssyfte istället för att fungera som ägarens bostad. Både i Danmark och i Norge finns det regler med detta syfte, se vidare under kapitel 4 och 5.

4 Lägenhet med äganderätt i Danmark

I Danmark finns det en rad olika möjligheter att äga en lägenhet direkt eller indirekt. De två vanligaste ägarformerna är ejer- och andelslejligheder, där den sistnämnda kan sägas motsvara vår svenska bostadsrätt.[1] Ejerlejligheder är något mer vanligt förekommande än andelslejligheder.[2] För denna undersökning är det främst ejerlejligheder och den danska varianten av samägande, boligsamejer, som är av intresse och behandlas nedan.

4.1 Juridisk konstruktion

Boligsamejer kan jämföras med det som i Sverige kallas andelslägenheter. De har funnits utan någon särskild lagreglering sedan lång tid tillbaka i Danmark. Ägarformen har främst använts när två familjer tillsammans köpt ett tvåfamiljshus och nyttjat var sin lägenhet. Samägarna äger varsin andel i den fasta egendomen och med andelen följer en rätt att bruka en lägenhet i den fasta egendomens byggnad. Andelsägaren kan genom registrering bli tinglyst[3] *ägare till en andel av den fasta egendomen*. Normalt "tinglyses" även samägokontraktet vari

[1] Se Blok, Ejerlejligheder sid. 16. När det fortsättningsvis hänvisas till Blok avses denna bok. Utöver ejer- och andelslejligheder finns det interessentskabslejligheder, boligkommanditselskabslejligheder, aktielejligheder och anpartsselskabslejligheder. För att hindra kringgående av de krav som ställts upp för upprättande av ejer- och andelslejligheder har möjligheterna till andra ägarformer begränsats, se paragraf 13 och 14a lagen om andelsboligforeninger og andre boligfællesskaber (nr 917 af 10 november 1994). I texten har jag valt att använda de danska begreppen för att inte förändra dess innebörd, vilket jag tror lätt kan bli följden av en översättning till svenska.

[2] Enligt uppgift från Dansk statestik fanns det vid årsskiftet 1997/98 194 000 ejerlejligheder och 149 000 andelslejligheder.

[3] "Tinglyst" ägare kan jämföras med lagfaren ägare i Sverige. För att sakrättsligt skydd skall uppnås krävs tinglysning, Mortensen, Tinglysning – rettigheder over fast ejendom sid. 12. Se även Tinglysningsloven (TL) § 1. TL reglerar de inskrivningsrättsliga reglerna. Det danska registret över fast egendom kallas matrikeln.

bl.a. framgår vilken lägenhet andelsägaren har rätt att nyttja. Andelsägaren kan pantsätta sin andel i den fasta egendomen. Nybildning av boligsamejer kan sedan 1976 endast ske i hus med högst två bostadslägenheter eller i fast egendom med annat ändamål än bostad.

Ejerlejligheder infördes i Danmark 1966. Genom ett uppdelningsförfarande kan en fast egendoms byggnader indelas i ejerlejligheder. *Varje lägenhet är därefter en självständig fast egendom.* Med äganderätten till en ejerlejlighed följer en samäganderättsandel i mark och byggnad. Den ursprungliga fasta egendomen upphör att existera som en självständig enhet efter uppdelningen. Det enskilda ägandet av lägenheten och samägandet av mark och byggnad är oskiljbart och kan endast överlåtas som en enhet. Den samägda egendomen förvaltas av en ejerforening, i vilken varje ejerlejlighedsägare har rösträtt i förhållande till ett fastställt fördelningstal. Ejerforeningen är ingen juridisk person.

Skillnaden mellan boligsamejer och ejerlejligheder kan sägas vara att i första fallet är det rättigheten som delas mellan delägarna och i det senare fallet är det den faktiska egendomen som delas.[4] Vid boligsamejer fortsätter de olika lägenheterna att tillsammans utgöra en fast egendom, medan varje lägenhet som är en ejerlejlighed också är en självständig fast egendom. I praktiken blir skillnaderna inte särskilt stora och i många fall är reglerna desamma för de olika ägandeformerna.[5] Framställningen kommer härefter att avse ejerlejligheder, som blivit den dominerande formen för direktägda lägenheter sedan det införts begränsningar mot skapandet av nya större boligsamejer.

4.2 Bildande av ejerlejligheder

Det är endast ägaren som kan ta initiativ till att byggnaden på den fasta egendomen uppdelas till ejerlejligheder. Ejerlejligheder kan bildas för olika ändamål; bostäder, butiker, kontor, lager eller garage.[6] Vid införandet av ejerlejligheder 1966 kunde alla byggnader fritt uppdelas

[4] Blok sid. 21. De norska eierseksjonerna bygger på principerna för boligsamejer.

[5] Blok sid. 635 ff.

[6] Lov om ejerlejligheder § 1 (nr 601 af 21 augusti 1990) i fortsättningen förkortad EJLL samt Gesner, Ejerlejligheder – en håndbog sid. 13. Nedan avses denna bok när det hänvisas till Gesner.

till ejerlejligheder. Möjligheterna att utan restriktioner omvandla byggnader till ejerlejligheder ansågs dock leda till spekulation. Det befarades att alltför många små och billiga hyreslägenheter skulle omvandlas till ejerlejligheder, vilket kunde minska utbudet av hyreslägenheter till förfång för ungdomar, lågavlönade och andra som ansågs ha svårt att erhålla lån för köp av en bostad. Som led i olika bostadspolitiska strävanden har reglerna om vilka byggnader som kan omvandlas till ejerlejligheder förändrats ett flertal gånger.[7]

De regler som nu gäller för bildande av ejerlejligheder fick sin utformning 1979 och innehåller inskränkningar i rätten att omvandla byggnader till ejerlejligheder, dels genom att endast vissa kategorier av byggnader kan ombildas, dels genom att det ställs preciserade standardkrav på vissa av de byggnader som kan ombildas. Bostadshus som är uppförda efter den 1 juli 1966 och byggnader för annat ändamål än bostäder, oavsett byggår, kan fritt uppdelas till ejerlejligheder. Inga särskilda standardkrav ställs på dessa lägenheter. Bostadshus som är äldre och innehåller högst två lägenheter får ombildas, om de uppfyller särskilda i lagen angivna standardkrav såsom minsta godtagbara storlek på lägenhet, kök och badrum.[8] Övriga bostadshus uppförda före 1966 samt jordbruksegendomar, fastigheter som ägs av privata andelsboligforeningar och fastigheter som ägs av allmännyttiga bostadsföretag kallas allmänt fredad egendom och är inte möjliga att ombilda till ejerlejligheder.

Byggnad på annans mark har ett eget upplägg i matrikeln och behandlas som en självständig fast egendom och kan därför uppdelas i ejerlejligheder enligt samma regler som annan fast egendom.

4.2.1 Uppdelningen i ejerlejligheder

Det är endast byggnader som kan delas in ejerlejligheder, inte mark. Uppdelning i ejerlejligheder är subsidiär i förhållande till avstyckning. Om avstyckning är möjlig kan uppdelning således inte ske. Vid en uppdelning måste alla byggnader på den fasta egendomen indelas i

[7] Blok sid. 29 ff.

[8] EJLL § 10. Möjligheten att uppdela lägenheter i hus byggda före 1966 är uttryck för en avvägning mellan en strävan att hellre skapa ejerlejligheder än boligsamejer och det bostadspolitiska målet att inte föra bort billiga lägenheter från hyresmarknaden.

ejerlejligheder. Det är oklart om en ejerlejlighed kan innehålla flera självständiga lägenheter eller om varje självständig lägenhet också skall vara en egen ejerlejlighed.[9] Vanligast verkar dock vara att varje självständig lägenhet också bildar en egen ejerlejlighed.

För att få till stånd en uppdelning skall ägaren kontakta lantmäterimyndigheten där den fasta egendomen är belägen. En förordnad lantmätare skall upprätta en karta och en förteckning över lägenheterna samt, i förekommande fall, bekräfta att standardkraven är uppfyllda. Uppdelningen får verkan när den registreras, tinglyses. För att registrering skall beviljas krävs att ägarens anmälan innehåller den av lantmätaren upprättade förteckningen samt kartan över ejerlejlighederna med dess lokalisering, nummer och storlek. Anmälan skall vidare innehålla lägenheternas fördelningstal[10] och en försäkran om att lagens regler har följts.

I tingboken anges att den fasta egendomen uppdelats i ejerlejligheder och varje lägenhet får ett eget upplägg. Efter tinglysningen är varje ejerlejlighed en självständig fast egendom medan ursprungsfastigheten upphör att existera.

En uppdelning kräver inte godkännande av de som har panträtt i den ursprungliga fasta egendomen. Efter uppdelningen belastar panträtterna fullt ut och solidariskt varje enskild ejerlejlighed.[11] Vid en exekutiv försäljning kan en panthavare begära att hela den ursprungliga fastigheten bjuds ut i ett sammanhang i stället för att de separata lägenheterna försäljs. Panthavarna är därigenom försäkrade att egendomen säljs på det sätt som inbringar mest. För att varje ejerlejlighed skall bli självständig, och i praktiken möjlig att pantsätta för en ny kredit, fördelas normalt det

[9] Diskussionen har berört betydelsen av EJLL § 3 – egendomen skall i sin helhet uppdelas i ejerlejligheder, och betydelsen av § 10 stk. 3 – vidareuppdelning kan ske av en ejerlejlighed som innehåller högst två bostadslägenheter. Blok anser att en ejerlejlighed inte kan innehålla fler än en självständig lägenhet och att något annat kräver en uttrycklig undantagsbestämmelse, se Blok sid. 75 f. Gesner är av motsatt uppfattning och anser att regeln § 10 talar för att varje ejerlejlighed måste kunna innehålla flera självständiga lägenheter, se Gesner sid. 13. I SOU 1996:87 sid. 101 antas, utan argumentation, att Gesners slutsats är den riktiga.

[10] Fördelningstalen bestämmer lägenhetsägarens röststyrka i foreningen och betalningsansvaret för de gemensamma kostnaderna. Fördelningstalet skall fastställas i stadgan och bestäms ofta i relation till lägenheternas storlek eller värde, se vidare under 4.4.1 och EJLL § 2 stk. 1.

[11] Blok sid. 104.

ursprungliga pant- och skuldansvaret bland ejerlejlighederna genom relaxation eller överenskommelse i samband med uppdelningen.

Efter uppdelning av den ursprungliga fasta egendomen finns dels de enskilt ägda lägenheterna, dels mark och delar av byggnaden som samägs. Till det gemensamt ägda räknas alla bärande delar i byggnaden och stamledningar beträffande t.ex. vatten, el och gas. Balkonger, altaner och terrasser samägs, men kan upplåtas med exklusiv bruksrätt till viss ejerlejlighed. Till de enskilda lägenheterna räknas allt annat såsom innerväggar, element, toalettutrustning och ledningar från stamledningen till den enskilde nyttjaren.[12]

4.2.2 Överlåtelse av ejerlejlighed, före eller efter uppdelningen

Syftet med en uppdelning är normalt att ejerlejlighederna skall säljas. Det kan ske när uppdelningen blivit anmäld och registrerad i tingboken. Förfarandet från det att ägaren till den ursprungliga fasta egendomen initierar en uppdelning till dess att den är genomförd kan dock dra ut på tiden och ta flera år. Det är därför vanligt att lägenheterna säljs under villkoret att en uppdelning kommer till stånd. Ett sådant villkorat förvärv kan tinglysas och förvärvaren kan sälja och pantsätta sin villkorade rätt.[13] Om uppdelning inte kommer till stånd går köpet och villkorade panträtter åter.

En ejerlejlighed kan i princip säljas till avtalat pris. Vid införandet av ejerlejligheder ansågs priserna bli orimligt höga på bl.a. lägenheter med dålig standard och lägenheter i gamla hus. För att hålla priserna på en rimlig nivå infördes 1969 en regel som ger domstol möjlighet att, på begäran av köparen av en ejerlejlighed för bostadsändamål, sätta ned en allt för hög köpeskilling till en rimlig nivå.[14] Köparen skall kräva nedsättning inom sex månader från det att köpet tinglystes. Domstolen kan med stöd av denna regel endast sätta ned priset, inte låta köpet gå åter. Vid bedömningen huruvida priset är orimligt skall domstolen utgå från ett hypotetiskt rimligt värde som skall fastställas med utgångspunkt i en rad omständigheter som anges i lagtexten. I praktiken utgår

[12] Den enskildes contra det gemensammas ansvar utvecklas vidare nedan i delavsnitt 4.3.2.

[13] Blok sid. 110 ff. Förvärvarens förfoganderätt skiljer sig mot den rätt som följer av ett förhandsavtal beträffande den svenska bostadsrätten, se vidare delavsnitt 6.2.2.

[14] EJLL § 16a.

domstolen från lägenhetens faktiska marknadsvärde. Det finns inget domstolsavgörande där köparen fått priset nedsatt och regelns betydelse har därför ifrågasatts.[15]

Det finns inget som hindrar att en person förvärvar flera eller samtliga ejerlejligheter i en uppdelad byggnad.

Säljaren är skyldig att informera köparen om lägenhetens och foreningens ekonomiska ställning och driftsutgifter innan överlåtelse sker. Det gäller oavsett om ejerlejligheden säljs före eller efter det att uppdelningen blivit registrerad.[16] Ejerforeningen anses bildad när den första lägenheten säljs och därmed inträder medlemmarnas samtliga rättigheter och skyldigheter.[17]

4.2.3 Hyrestagarens ställning vid uppdelning

Vid en uppdelning av ett hus i ejerlejligheder har de som är hyrestagare inte någon speciell förköpsrätt till den våning de hyr. I praktiken erbjuds hyrestagarna ofta att förvärva sin lägenhet till ett förmånligt pris, eftersom en lägenhet som är uthyrd är svår att sälja. Om en hyrestagare väljer att bo kvar utan att köpa lägenheten skall hyresförhållandet bestå, utan att hyresvillkoren förändras.[18] Efter uppdelningen har hyrestagaren även kvar sin bytesrätt.[19] I ett avseende förbättras hyrestagarens ställning, genom att hyresvärden inte efter en uppdelning kan säga upp avtalet med hänvisning till att hyresvärden själv behöver nyttja lägenheten.[20] När en hyrestagare i samband med uppdelningen erbjuds att köpa sin lägenhet är säljaren skyldig att skriftligen informera om vilken ställning en hyrestagare erhåller efter uppdelningen. Informationsplikten är bötessanktionerad.

[15] Blok sid. 147 och Gesner sid. 102.

[16] EJLL § 9.

[17] Blok sid. 113.

[18] Regeln som ger vissa närstående personer rätt att överta hyresrätten vid hyrestagarens dödsfall gäller dock inte vid hyra av en ejerlejlighed.

[19] Se Lejeloven § 73 (lov nr. 237 af 8. juni 1979 om leje förkortad LL). Om restegendomen innehåller högst sex lägenheter och ägaren bor i en av dem gäller inte bytesrätt (samma förhållande gäller för övrigt vid samtliga hyresförhållanden). I SOU 1996:86 sägs på sid. 101 att hyresgästen förlorar sin bytesrätt vid uppdelningen. Så torde vara fallet endast om restegendomen innehåller högst sex lägenheter!

[20] LL § 84 stk. 1 litra d. Om det endast finns två lägenheter i byggnaden och ägaren bor i en av lägenheterna kan hyresgästen dock bli uppsagd med hänvisning till att ägaren behöver lägenheten.

Det är vanligt att ursprungsägaren kvarstår som ägare till samtliga uthyrda lägenheter, den så kallade restegendomen, under en lång tid. Ur hyresrättslig synvinkel anses samtliga uthyrda lägenheter, med samma ägare i en ejerforening, som en enhet vilket bl.a. får betydelse vid hyressättningen. Om restegendomen består av minst sex bostadslägenheter finns regler som ger hyrestagarna rätt till boenderepresentation. Därigenom tillförsäkras hyrestagarna rätt att erhålla information och rätt att diskutera olika förhållanden som berör dem. Boenderepresentanten har t.ex. rätt att ta del av både ejerforeningens och restejendommens driftsbudget och att tillsammans med övriga boende upprätta ordningsregler.

När hyrestagarna utnyttjar sin rätt till boenderepresentation kan det lätt uppstå intressekonflikter mellan hyrestagarna och ejerlejlighedernas ägare. De senare kan önska renovera och förbättra gemensamma delar medan hyrestagarna t.ex. prioriterar att hålla nere hyrorna genom att avstå från renoveringen. När hyresvärden har röstmajoriteten i ejerforeningen är hyrestagarnas ställning stark. Allt eftersom lägenheterna överlåts och tas i bruk av respektive ägare minskar hyresgästernas inflytande över ejerforeningen. Hyresgästerna kan då driva igenom sina önskemål med hjälp av den skyddslagstiftning som finns till förmån för hyresgäster i allmänhet. På så sätt kan hyresgästerna, genom att t.ex. begära åtgärdsföreläggande, tvinga foreningen att handla mot medlemmarnas vilja.

En ursprungsägare, som efter uppdelningen själv äger flertalet av lägenheterna på grund av att hyresgästerna valt att bo kvar som hyresgäster, kan erhålla majoriteten och därmed bestämmanderätten i ejerforeningen. I en sådan situation kan det vara lockande för ursprungsägaren att ersätta ursprungliga hyresgäster med nya istället för att sälja ejerlejlighederna när en hyrestagare säger upp sig. På så sätt skulle ursprungsägaren kunna behålla sitt inflytande över foreningen För att hindra en sådan utveckling mister ursprungsägaren sin rösträtt i ejerforeningen för de lägenheter som hyrs ut på nytt istället för att säljas.[21] Syftet med regeln är att de som förvärvar en ejerlejlighed skall kunna utgå från att den röstmajoritet som ursprungsägaren kan ha i ejerforening bryts i takt med att hyrestagarna flyttar.

[21] EJLL § 2, stk. 4.

4.3 Innebörden av äganderätt till en ejerlejlighed

Att äga en ejerlejlighed jämställs med att äga annan fast egendom. Genom fysisk närhet till grannar och obligatoriskt samägande av byggnadens bärande delar och mark skiljer sig förhållandena ändå från t.ex. ägande av en villa. För det första måste äganderätten av en ejerlejlighed delas upp i två beståndsdelar dels den enskilda äganderätten till lägenheten, dels samägandet av den gemensamma egendomen. Dessa två delar går inte att separera, reglerna om den enskilda äganderätten och reglerna om samägandet påverkar varandra. För det andra ställer ägande av en ejerlejlighed krav på en balans mellan den enskildes äganderätt och övriga ägares rätt att utöva sin äganderätt utan att hindras däri av en granne. Nedan följer en sammanställning av de rättigheter och skyldighet som följer med ägandet av en ejerlejlighed. Äganderätten definieras ofta negativt, vilket till stor del även kommer att gälla i detta arbete. De väsentliga momenten i äganderätten till en ejerlejlighed brukar sammanfattas på följande sätt:[22]

- Rättslig rådighet över egendomen i sin helhet (lägenheten och den samägda egendomen tillsammans).
- Faktisk rådighet över den enskilda lägenheten.
- Rätt att bruka den samägda egendomen.
- Rätt att delta i förvaltningen av den samägda egendomen genom medlemskap i ejerforeningen.
- Skyldighet att följa foreningens beslut och betala lägenhetens andel av de gemensamma utgifterna.
- Skyldighet att visa tillbörlig hänsyn till grannar (kvalificerad grannelagsrätt).

Nedan kommer vissa aspekter av dessa moment vid ägande av ejerlejligheder att belysas. I de följande kapitlen återkommer dispositionen t.ex. beträffande norska eierseksjoner och svenska bostadsrätter i syfte att möjliggöra en enkel jämförelse.

[22] Se t.ex. Blok sid. 24 och Vesterdorf (med bistånd av Hein och Knudsen) i Nordisk bustadsrett sid. 63.

4.3.1 Rättslig rådighet

Den rättsliga rådighetens innehåll består av en rad olika moment såsom överlåtelserätt och rätt att upplåta panträtt. Den kan begränsas genom bestämmelser i lag eller genom avtal, t.ex. bestämmelser i ejerföreningens stadga.

Enligt huvudregeln har ägaren rätt att fritt *överlåta* ejerlejligheden. Rätten kan dock begränsas av ejerforeningens stadga. Det är vanligt med bestämmelser som dels ger foreningen förköpsrätt, dels ger foreningen rätt att godkänna eller underkänna förvärvaren.[23] Särskilda krav på förvärvaren kan uppställas i stadgan, att lägenheten skall bebos av ägaren eller att förvärvaren skall tillhöra en viss kategori, t.ex. vara pensionär. Om foreningen inte godkänner en förvärvare måste det föreligga bestämda, sakliga och rimliga grunder för beslutet såsom bristande betalningsförmåga eller bekräftat störande uppträdande hos förvärvaren.[24] Äganderätten till en ejerlejlighed består av den enskilda lägenheten och samägandet av den gemensamma egendomen. Ingen av dessa delar kan överlåtas separat, de är en odelbar enhet. För överlåtelsen gäller samma regler som för annan fast egendom. Säljaren har informationsplikt (se ovan 4.2.2) beträffande lägenhetens och föreningens ekonomi. Därutöver bör säljaren upplysa köparen om lägenhetens fördelningstal, om innehållet i foreningens stadga och annat som kan vara av intresse. När foreningens stadga är registrerad i matrikeln genom tinglysning blir köparen bunden av den även utan information från säljaren. Ett orimligt högt pris kan, som nämnts tidigare, sänkas genom domstolsbeslut.

Ägaren kan även överlåta en *del* av sin lägenhet, om inte föreningsstadgan innehåller något hinder däremot. De generella reglerna för uppdelning gäller, jfr. ovan under 4.2. Vid avstyckningen får de två lägenheterna dela ursprungslägenhetens fördelningstal, en delning som skall godkännas av foreningen. Två lägenheter kan *sammanläggas*. För att inte sammanläggningen skall strida mot lagen krävs att dessa två lägenheter därefter bildar en lägenhet som brukas som en en-

[23] En bestämmelse om att foreningen skall godkänna den nye ägaren torde gälla även vid succession, åtminstone vid testamentariska förordnanden , se Blok sid. 176.
[24] Blok sid. 126.

het. Den sammanlagda lägenhetens fördelningstal är summan av de tidigare lägenheternas fördelningstal. Foreningens godkännande krävs inte för sammanläggningen.

Ejerlejligheden kan *pantsättas* enligt reglerna för fast egendom. För att erhålla sakrättsligt skyddad panträtt skall den tinglysas. Pantupplåtelsen gäller i lägenheten *och* den samägda gemensamma egendomen. Det är inte möjligt att separat förfoga över de två delarna! Efter pantsättningen har ägaren kvar rådigheten över ejerlejligheden och har således kvar sin ställning i ejerforeningen. En vanlig stadgebestämmelse är, att ägaren skall upplåta panträtt i sin egendom för ejerforeningens kostnader, dvs. de kostnader som delägarna solidariskt ansvarar för. En sådan pantsättning har ofta god prioritet eftersom bestämmelsen tas in i stadgan vid uppdelningen och förvärvare av en lägenhet därigenom blir skyldig att pantsätta sin lägenhet för foreningens åtaganden. Vissa av ejerforeningens beslut kan få konsekvenser för övriga panthavare, t.ex. ett beslut om en större renovering av byggnadens fasad samtidigt som ägarna tidigare pantsatt sina lägenheter till fördel för foreningen. För att skydda övriga panthavares rätt gäller inte beslut av foreningen som kräver enighet bland medlemmarna mot panthavarna, om de inte lämnat sitt samtycke till beslutet.[25] Däremot är panthavarna alltid bundna av beslut som kan fattas av foreningens majoritet, oavsett vilka kostnader beslutet medför. Om det i en ejerlejlighed som skall säljas exekutivt bor en hyrestagare från tiden före uppdelningen kan hyrestagaren inte sägas upp med hänvisning till att lägenhetens ägare eller att den nye ägaren behöver lägenheten, jfr. ovan 4.2.3. En "ursprungshyresgäst" har rätt att bo kvar i lägenheten även efter en försäljning och en sådan lägenhet kan därigenom befaras vara svår att sälja exekutivt och har därför ett lågt pantvärde.[26]

Den som äger en ejerlejlighed kan *hyra ut* den eller en del av den om inte annat framgår av ejerforeningens stadga. På förhållandet mellan

[25] Se nedan under 4.4 beträffande vilka beslut som kräver enighet respektive majoritet.

[26] Även om hyresavtalet ingåtts efter uppdelningen kan det påverka pantvärdet i negativ riktning. Uppsägning kan ej ske om ägaren underlåtit att upplysa hyrestagaren om att hyresföremålet är en ejerlejlighed och att hyresförhållandet kan sägas upp om ägaren behöver lägenheten. I de fall information lämnats i behörig ordning är uppsägningstiden ett år, vilket även det kan befaras leda till ett lågt pris vid en exekutivförsäljning.

lägenhetsägaren och hyresgästen gäller hyreslagen med bl.a. regler beträffande hyressättning och uppsägningsgrunder. Ägarens rösträtt och ansvar i ejerforeningen kvarstår oförändrad vid en uthyrning. Samtidigt är hyresgästen skyldig att följa foreningens regler beträffande användning av lägenheterna och den gemensamma egendomen. Ett hyresavtal kan gälla tills vidare eller för bestämd tid. Hyresgästen har normalt bytesrätt, men det är en rätt som i praktiken begränsas av att ägaren kan få hyresförhållandet att upphöra om han själv behöver nyttja lägenheten.[27] Vid en försäljning av en uthyrd lägenhet har hyresgästen ingen särskild förköpsrätt. Den nye ägaren inträder som hyresvärd i det tidigare avtalet. Ejerforeningens stadga kan innehålla både krav på foreningens godkännande av hyresgästen och totalt förbud mot uthyrning. Även om foreningen skall godkänna hyresgästen så kan den endast neka någon rätt att hyra en lägenhet om det finns saklig grund för beslutet. Om lägenheten hyrs ut i strid med stadgan uppstår ändå ett giltigt hyresförhållande mellan lägenhetsägaren och hyresgästen, i varje fall om hyrestagaren var i god tro vid avtalets ingående. Foreningen kan dock kräva att ägaren säger upp hyresförhållandet i enlighet med någon av hyreslagens grunder. Om hyrestagaren inte följer foreningens regler för nyttjande av lägenheten och de gemensamma utrymmena. kan foreningen kräva att ägaren säger upp hyrestagaren. Så länge en lägenhetsägare äger färre än sex lägenheter i en forening har hyresgästerna inte rätt till boenderepresentation.

Ejerlejlighedsägaren kan upplåta *servitut* och andra rättigheter i lägenheten enligt reglerna för fast egendom.

4.3.2 Faktisk rådighet

Till ägarens faktiska rådighet över den enskilda lägenheten räknas bl.a. rätten att fritt *nyttja* sin lägenhet och skyldigheten att visa hänsyn till övriga samägare vid sitt nyttjande. Foreningens stadgar kan innehålla bestämmelser som inskränker den faktiska rådigheten. Det är vanligt att det i stadgan anges till vilket ändamål lägenheten får nyttjas. Ägaren är bunden av angivet ändamål och får inte ändra nyttjandet av lägenheten från exempelvis bostad till kontor utan foreningens godkän-

[27] Jfr. JB 12:46 p. 6 och delavsnitt 9.2.2 och 9.3.1.

nande. Det är också vanligt att foreningen antar särskilda ordningsregler som kan avse bruket av den gemensamma eller enskilda egendomen, se vidare nedan under delavsnitt 4.4.3.

Ägarens rätt att fritt nyttja sin lägenhet begränsas i ejerlejlighedslagen genom att ägaren är skyldig att ge foreningen tillträde till lägenheten när det är nödvändigt på grund av besiktning eller reparationer.[28]

Ägaren ansvarar själv för lägenhetens inre skick. Därmed följer rätten att förändra lägenhetens utseende. Denna rätt begränsas enbart av att byggnadens säkerhet och konstruktion inte får äventyras och av att byggnadens yttre utseende inte får förändras.[29]

Varje lägenhetsägare har rätt att nyttja den samägda egendomen. Ingen samägare kan själv taga sig rätt att ensam få exklusiv nyttjanderätt till viss del av den gemensamma egendomen t.ex. tomten utanför sin marklägenhet. Däremot kan det av stadgan framgå att viss lägenhet skall disponera visst markutrymme exempelvis en altan i direkt anslutning till lägenheten. På samma sätt kan det av stadgan framgå att viss lägenhet har rätt att nyttja bestämt källar- eller vindsutrymme.

För att förhållandena i en byggnad med ejerlejligheder skall fungera tillfredsställande för dem som bor och verkar i byggnaden krävs att alla *visar hänsyn* mot sina grannar vid den faktiska rådigheten över lägenheten. Skyldigheten att visa hänsyn regleras för det första genom de allmänna grannelagsrättsliga reglerna och innebär generellt att en lägenhetsägare inte skall behöva tåla mer störningar från en granne än vad som får anses som sedvanligt och rimligt med hänsyn till egendomens karaktär och läge.[30] Grannelagsrätten ställer krav dels på underhåll av egendomen, dels på grannarnas rätt till ostördhet vid det dagliga nyttjandet av en lägenheten. De allmänna grannelagsrättsliga reglerna kan utnyttjas av varje ägare personligen och innebär att en enskild ägare kan föra talan mot en granne för att få viss verksamhet förbjuden, för att få till stånd en förändring genom ett åtgärdsföreläggande eller för att erhålla ersättning för en olägenhet man varit utsatt för.[31]

[28] EJLL § 5.

[29] Rätten att förändra lägenhetens inre skick kan begränsas av offentligrättsliga regler såsom plan- och bygglag och av säkerhetsbestämmelser.

[30] Blok sid. 183.

[31] Blok sid. 193.

För det andra finns regler i lagen om ejerlejligheder och det kan finnas bestämmelser i foreningens stadga som kan användas av foreningen mot dess medlemmar när de misskött sina förpliktelser.[32]

4.3.3 Föreningsrättsliga rättigheter

Den som äger en ejerlejlighed är automatiskt medlem i ejerforeningen. Med medlemskapet följer en rad förvaltningsbefogenheter. Ägarens inflytande och ansvar i föreningen bestäms av lägenhetens fördelningstal. De flesta beslut fattas genom enkel majoritet. Vissa mer ingripande beslut kräver större majoritet eller enighet, jfr. nedan i avsnitt 4.4. Den enskilda medlemmens rätt garanteras genom minoritetsskyddsregler (likhetsprincipen och regler om skydd mot majoritetsmissbruk).[33] En enskild medlem har också rätt att begära att en domstol förelägger ejerforeningen att vidta åtgärder när foreningens förvaltning kan klassas som oförsvarlig eller när fortsatt underlåtenhet kan leda till väsentlig värdeminskning av gemensam egendom eller av de enskilda lägenheterna.[34]

4.3.4 Föreningsrättsliga skyldigheter

Medlemmarna i ejerforeningen, dvs. de som äger lägenheterna, är skyldiga att följa samtliga giltiga beslut som fattats av foreningen samt att bidra till de gemensamma utgifterna. De senare består normalt av kostnader för förvaltningen, för underhåll och förbättringar av den gemensamma egendomen samt för administration och för eventuella bidrag till en grundfond. I allmänhet bidrar ägarna till kostnaderna i förhållande till de fastställda fördelningstalen. Foreningen kan besluta att fördelningen skall ske efter annan grund såsom avseende nytta eller förbrukning. Den som har rätt att nyttja ett samägt garage kan t.ex. själv få stå för kostnader som hänger samman med garaget. Den som genom åtgärder i sin lägenhet förorsakar foreningen kostnader ansvarar naturligtvis själv för de merkostnader som åtgärden medfört.

[32] Se vidare under delavsnitt 4.3.4 och EJLL § 8.
[33] Gesner, sid. 74 f.
[34] Blok sid. 547 f.

Genom bestämmelse i stadgan eller genom beslut av föreningen kan ägarna vara skyldiga att upplåta panträtt i sin lägenhet för de gemensamma utgifterna.[35] En sådan panträtt gäller ett icke fixerat krav men med angivande av ett maximibelopp (som dock kan indexuppräknas).[36] Panträtten medför att föreningen kan begära utmätning i lägenheten när ägaren inte betalar sin del till föreningen. Den som är ägare till lägenheten när en utgift förfaller till betalning är betalningsansvarig gentemot föreningen. Genom en särskild föreskrift i stadgan kan en ny ägare bli personligt betalningsansvarig till föreningen för tidigare förfallna utgifter.[37] Även utan en sådan bestämmelse kvarstår dock panträtten och föreningen kan ta panten i anspråk för att få betalt ur lägenheten när den överlåtits och tidigare ägare inte betalat.[38]

Föreningen är ingen juridisk person, vilket bl.a. medför att varje medlem ansvarar fullt ut för föreningens förpliktelser mot tredjeman.[39] Ansvaret är personligt, solidariskt och direkt. Det står kreditgivarna m.fl. fritt att kräva betalning av föreningen, fullt ut av en enskild ägare eller av samtliga delägare i förhållande till andelstalen.[40] När en delägare personligen fått fullgöra föreningens skyldigheter mot tredje man har han regressrätt mot övriga samägare och han kan använda sig av föreningens panträtt för att erhålla betalning ur lägenheterna.[41] Den enskildes ansvar för de gemensamma utgifterna kvarstår efter en överlåtelse av lägenheten beträffande de kostnader som förföll till betalning före överlåtelsen. Det finns ingen möjlighet att avsäga sig ägan-

[35] I Danmark finns en rad olika panträtter. Ägaren kan vara skyldig att upprätta "ejerpantbrev", som skall överlämnas till föreningen, varvid handpanträtt uppkommer. Ägaren kan också förpliktas att utfärda ett "skadeslösbrev". Ett annat alternativ är att det i överlåtelsehandlingen intas en bestämmelse om pantsättning av lägenheten för föreningen och att överlåtelsehandlingen tinglyses. Av föreningens stadga kan det framgå att lägenheten är pantförskriven och att stadgan kan vara tinglyst. Se vidare i Blok sid. 256 ff.

[36] Blok sid. 256.

[37] Gesner, sid. 91.

[38] Blok sid. 259.

[39] Det finns ingen lagregel som stadgar solidariskt ansvar för föreningens utgifter men detta anses följa av allmänna rättsgrundsatser, se Blok, sid. 374.

[40] Genom avtal med föreningens medkontrahent kan medlemmens ansvar antingen bli begränsat till visst belopp eller subsidiärt i förhållande till föreningen. Jfr. Blok sid. 270 ff.

[41] Blok sid. 280.

derätten och medlemskapet utan att lägenheten fått en ny ägare.[42]

I ejerlejlighedslagen finns en bestämmelse som ger foreningen rätt att säga upp en medlem till avflyttning från en lägenhet om denne gjort sig skyldig till grov eller återkommande överträdelse av sina förpliktelser gentemot foreningen eller dess medlemmar.[43] Överträdelsen kan avse betalning av foreningens utgifter eller sättet att nyttja en enskild lägenhet eller den gemensamma egendomen. Grunderna för avflyttning kan jämföras med grunderna för uppsägning av hyresgäst. Det bör dock vara svårare att säga upp en ägare för avflyttning pga. utebliven eller försenad betalning än vad det är att säga upp en hyresgäst i samma situation.[44] Överträdelsen kan ha utförts antingen av ägaren eller av annan som bor i lägenheten. Ägaren ansvarar för samtliga som bor i lägenheten. Det är foreningen som har behörighet att begära att en ägare flyttar. Beslut om avflyttning fattas av foreningens generalforsamling genom enkel majoritet. Den som anser sig orättvist drabbad av beslutet kan få det prövat av domstol. Äganderätten och betalningsskyldigheten för forenings utgifter (både förfallna och framtida) kvarstår dock efter avflyttningen!

4.4 Ejerforeningen

Med ägandet av en ejerlejlighed följer, som framgått ovan, automatiskt och obligatoriskt medlemskap i ejerforeningen, det organ som förvaltar den samägda egendomen. Foreningen är ingen juridisk person enligt strikt juridiskt språkbruk. Det är medlemmarna personligen och inte foreningen som är ägare till den gemensamma egendomen och

[42] Se Blok, sid. 246. På denna punkt skiljer sig ejerlejligheden från den svenska bostadsrätten. Det är intressant att notera att det inte är möjligt att avsäga sig en dansk bostadsrätt (andelslejlighed) heller. Tanken bakom den regleringen är att föreningens existens inte skall kunna äventyras av att några medlemmar avsäger sig sin bostadsrätt. Om bostadsrätten inte kan överlåtas är förmodligen föreningen konkursmässig och det finns då inga skäl till att de som tidigast inser situationens allvar skall kunna lämna föreningen med mindre ekonomisk skada än övriga medlemmar. Se Vesterdorf (med bistånd av Hein och Knudsen) i Nordisk bustadsrett sid. 74.

[43] EJLL § 8.

[44] Se Blok sid. 195.

medlemmarna svarar fullt ut för föreningens skulder. Föreningen kan inte försättas i konkurs. Trots att föreningen inte kan anses vara någon juridisk person har den olika beslutsorgan som är behöriga att fatta avgöranden som binder samtliga medlemmar. Föreningen har dessutom processbehörighet och kan uppträda som part vid domstol (som kärande eller svarande) såväl mot tredje man som mot medlemmar. Ett domstolsavgörande, där ejerföreningen varit part, har direkt rättskraft även mot föreningens medlemmar. En dom som ålägger föreningen betalningsansvar kan t.ex. användas som exekutionstitel för utmätning av enskild lägenhet, vilket får anses vara en följd av att föreningen inte är någon juridisk person. I vissa situationer kan föreningen uppträda som ett självständigt rättssubjekt t.ex. kan föreningen ingå avtal med tredje man i egen namn. Med denna bakgrund skall de regler som styr föreningens organisation och förvaltning beskrivas.

4.4.1 Allmänt

Föreningen skall anta en stadga vari det bl.a. skall framgå hur föreningen skall styras, hur beslut skall fattas och hur ekonomin skall redovisas och revideras. Enligt huvudregeln omfattar föreningens kompetensområde den gemensamma egendomen och inte de enskilda lägenheterna. I vissa frågor, som berör den enskildes äganderätt till sin lägenhet, har föreningen dock beslutanderätt. Som redan framkommit gäller detta t.ex. beträffande ordningsregler, pantsättning av lägenheterna för föreningens åtaganden och det förhållandet att rätten att fritt överlåta eller hyra ut en lägenhet kan inskränkas.

För en forening som inte antar och tinglyser någon stadga gäller automatiskt en "normalstadga". Det är främst frågor av formell art som regleras i normalstadgan. För att få till stånd regler med materiellt innehåll, t.ex. beträffande vilka krav som skall ställas på den som vill köpa en lägenhet eller att föreningen skall upprätta en grundfond, är föreningen hänvisad till att själv anta egna stadgebestämmelser därom. Det är vanligt att normalstadgans regler används som ett ramverk som sedan fylls ut med mer preciserade regler. Om föreningen har antagit en egen stadga som inte reglerar vissa frågor får det vid behov anses att normalstadgans regler gäller, om inte en tolkning av den egna stadgan talar däremot.

Enligt normalstadgan är generalforsamlingen föreningens högsta organ. Samtliga ägare skall vara representerade och ha rösträtt i generalforsamlingen. Röstens värde bestäms av andelstalet som vanligen är relaterat till lägenheternas storlek eller värde. Därigenom har lägenhetsägarna olika stort inflytande i föreningen.[45]

Generalforsamlingen skall sammankallas minst en gång per år. Samtliga frågor som inte, enligt uttrycklig bestämmelse i stadgan, skall handläggas av ett annat organ kan avgöras av generalforsamlingen. Den löpande förvaltningen sköts av den styrelse som generalforsamlingen utser. Enligt normalstadgan fattar generalforsamlingen beslut genom enkel majoritet, men frågor av stor betydelse såsom förändring av stadgan eller försäljning av väsentliga delar av den gemensamma egendomen kräver två tredjedels majoritet.[46] En förändring av fördelningstalen och föreningens ändamål kan endast beslutas om samtliga röstberättigade är eniga därom. Föreningens beslut skall följa en allmän likhetsprincip som innebär att brukandet av den samägda egendomen skall bygga på alla ägares lika rätt. Det är förbjudet med majoritetsmissbruk – ett beslut får inte innebära orimliga fördelar för vissa på en minoritets eller på föreningens bekostnad. Minoriteten kan utöver nämnda regler sägas vara skyddad genom rätten att kräva att en revisor utses och genom rätten att begära åtgärdsföreläggande, se vidare nedan. Om en lägenhetsägare kan anses som jävig i en fråga får denne inte delta i frågans behandling. Det gäller t.ex. när föreningen skall besluta om ägarens avflyttning från en lägenhet, se ovan i delavsnitt 4.3.4

Styrelsen skall normalt bestå av fem personer och två suppleanter. Enligt normalstadgan kan endast lägenhetsägare samt dennes maka/make och nära släktingar utses till styrelsemedlemmar. Det finns inga hinder mot att föreningen bestämmer annorlunda i sin stadga. Styrelsen ansvarar för den löpande förvaltningen och för att forsamlingens

[45] EJLL § 2, stk 1. Röstetalen kan således bestämmas individuellt i varje forening. Den enskildes inflytande bör dock inte stå i missförhållande till dennes ekonomiska inflytande och ansvar, ett missförhållande därvidlag torde kunna angripas rättsligt. En stadgebestämmelse som ger ursprungsägaren vetorätt i alla frågor torde vara ogiltig.

[46] Majoriteten skall uppstå både i förhållande till samtliga röstberättigades andelstal och till de som faktiskt röstar.

beslut genomförs. En av styrelsens uppgifter är att utarbeta en budget för varje räkenskapsår vari de gemensamma utgifterna fördelas. Budgeten skall antas av generalforsamlingen. Styrelsen kan ingå avtal med tredjeman beträffande den löpande förvaltningen och kan bli ersättningsskyldig för befogenhetsöverskridanden. Det är normalt styrelsens ordförande som tillsammans med ytterligare en medlem i styrelsen tecknar foreningens firma. Styrelsen kan, enligt normalstadgan, utse en "administrator" som skall ha till uppgift att stödja styrelsen i dess uppgift att sköta den dagliga driften av den samägda egendomen. Därigenom kan många av styrelsens uppgifter delegeras. Om en administrator utses innebär det i praktiken att denne sköter den rutinmässiga fastighetsförvaltningen. Varje åtgärd som inte kan klassas som rutinmässig eller av mindre betydelse skall beslutas av styrelsen, eller till och med av generalforsamlingen. Det är t.ex. generalforsamlingen som skall besluta om större underhålls-, reparations- eller ombyggnadsarbeten. När foreningens underlåtenhet att vidta en åtgärd leder till antingen väsentlig värdeminskning av egendomen eller till en oförsvarbar förvaltning kan en enskild delägare eller en minoritet av ägare begära att domstol förelägger foreningen att vidta åtgärder.[47]

Foreningens ekonomi skall kontrolleras av en revisor som utses av generalforsamlingen. När en fjärdedel av medlemmarna, bland antalet röstberättigade enligt fördelningstalen begär det skall revisorn vara auktoriserad. I normalstadgan uppställs kravet att revisorn skall vara oberoende i förhållande till foreningen och dess medlemmar. Ytterligare krav, t.ex. dokumenterad kompetens, har lagstiftaren inte ansett vara nödvändiga.

4.4.2 Grundfond

Varken i lagen eller i normalstadgan finns någon obligatorisk skyldighet för en forening att bygga upp en grundfond som kan användas för t.ex. oförutsedda eller för särskilt stora utgifter. Det är däremot vanligt att foreningens stadga föreskriver att en grundfond skall finnas dit medlemmarna skall lämna bidrag enligt fördelningstalen. En sådan

[47] Denna möjlighet kan jämföras med förslaget om åtgärdsföreläggande i SOU 1996:87. Se vidare i delavsnitt 7.3.1.

fond får normalt inte användas för löpande utgifter. En lägenhets andel i grundfonden kan inte överlåtas, pantsättas eller utmätas separat utan ingår som en del av lägenhetens totala värde. Syftet med en grundfond är att foreningen skall förfoga över ett reservkapital som säkrar likviditet och kreditvärdighet. En fjärdedel av medlemmarna kan, enligt normalstadgan, tvinga fram bildandet av en grundfond. Om inte annat bestäms skall varje lägenhet årligen bidra med ett belopp som motsvarar en procent av lägenhetens värde tills dess fondens medel motsvarar fyra procent av lägenheternas sammanlagda värde.[48] Oavsett vem det är som nyttjar en lägenhet är det ägaren som är skyldig att bidra till grundfonden.

4.4.3 Ordningsregler

Utöver den allmänna skyldigheten att visa hänsyn – se ovan i delavsnitt 4.3.2 – kan en ägare genom foreningsbeslut vara skyldig att följa särskilda ordningsregler. Dessa regler skall avse brukandet, den faktiska rådigheten, över enskild eller gemensam egendom. Det skall röra sig om allmänna ordningsregler som t.ex. reglerar bruket av en tvättstuga, gemensamma parkeringsplatser eller rätten att hålla husdjur, spela musik kvällstid eller om mattskakning från balkong eller fönster skall tillåtas. Ordningsreglerna motsvaras normalt av de som finns beträffande nyttjande av lägenhet i ett hyreshus. När det finns särskilda ordningsregler är alla som vistas i anläggningen skyldig att följa dem.

Normalt är det generalforsamlingen som genom enkel majoritet fattar beslut om ordningsregler. Ordningsreglerna har lägre rang än foreningens stadga och får därför inte strida mot den. Innehållet i ordningsreglerna begränsas även av att de inte får gå utanför foreningens kompetensområde. Det är således inte möjligt att genom ordningsreglerna begränsa ägarens rätt att förändra sin lägenhet. Om en person äger minst sex bostadslägenheter i samma forening och om det bland hyresgästerna finns boenderepresentation skall hyreslagens regler gälla. Det innebär att ordningsreglerna skall antas av dem som fysiskt faktiskt bor i huset, hyresgäster och ägare, genom beslut med enkel majo-

[48] För denna tolkning av bestämmelsen i normalstadgans § 10, se Blok sid. 217.

ritet och alltså inte av ejerforeningen.[49] En ägare som hyrt ut sin lägenhet saknar då rösträtt.

4.5 Återgång

Det finns inga särskilda regler om återbildning av en byggnad med ejerlejligheder till en "vanlig fast egendom". Av de principer som presenterats ovan, att en förändring av ändamålet kräver enighet, följer dock att ett beslut om återbildning kräver enighet bland samtliga ägare.[50] Därutöver krävs samtycke från samtliga panthavare.[51] Återbildningen skall tinglysas.

Egendomen kan återgå till en fast egendom genom expropriation. Det kan bli aktuellt t.ex. vid grov misskötsel. För att få till stånd en återbildning måste expropriationsbesluten rikta sig mot de enskilda lägenhetsägarna. Först när samtliga lägenheter blivit exproprierade kan de sammanläggas till en återbildad fast egendom.

4.6 Hyresreglering

På vissa orter i Danmark gäller hyresreglering som bl.a. innebär att bostadslägenheter som står obebodda i mer än sex veckor skall anmälas till kommunen för förmedling. Anmälningsplikten innefattar alla bostadslägenheter oavsett ägandeform. En person som ursprungligen ägde hela byggnaden och som genomfört en uppdelning i ejerlejligheder kan genom dessa regler hamna i tämligen komplicerade situationer. När en hyresgäst från tiden före uppdelningen flyttar har ägaren endast sex veckor till förfogande att finna en köpare, som omgående måste flytta in i lägenheten. Om ägaren väljer att hyra ut lägenheten på nytt, eller blir anvisad en hyresgäst av kommunen, mister ägaren sin

[49] LL § 67.

[50] Om byggnaden totalförstörs gäller kravet på enighet endast med viss modifikation. Istället för återgång kan de som önskar att ejerlejlighederna skall återuppföras lösa ut dem som inte önskar delta. Om det inte går kan egendomen återgå trots att enighet inte uppnåtts.

[51] Blok sid. 167.

rösträtt för lägenheten i foreningen, jfr. ovan 4.2.3. Om lägenheten säljs men ingen flyttar in i den kan kommunen anvisa en hyresgäst som får nyttja den. I praktiken löses dessa situationer genom att kommunen ger tidsbegränsat uppskov – innan en ny hyresgäst anvisas – för att en försäljning skall komma till stånd.

4.7 Sammanfattande synpunkter

De danska ejerlejlighederna innehåller vissa moment som typisk sett ingår i lägenheter med äganderätt såsom en rätt för ägaren att i stor utsträckning fritt förfoga över lägenheten genom t. ex. överlåtelse och pantsättning. Det är moment som måste ingå om det blir möjligt att äga en lägenhet i Sverige. Däremot förefaller det vara främmande för svensk rätt att organisera den gemensamma förvaltningen genom en förening som inte är någon egentlig juridisk person men som ändå har behörighet att, vanligtvis genom majoritetsbeslut, binda samtliga medlemmar. Än mer främmande är det att låta varje medlem personligen ansvara fullt ut för föreningens förpliktelser. I Danmark motiveras ägarens solidariska betalningsansvar med att det har preventiv effekt och får samtliga delägare att ta sitt ansvar. Det förefaller ha fungerat i Danmark, men vilka konsekvenser hade ett motsvarande system fått i Sverige i samband med fastighetskrisen och de efterföljande problemen för bostadsrättsföreningarna?

5 Lägenhet med äganderätt i Norge

I Norge finns motsvarande valfrihet som i Danmark beträffande boendeformer och ägande. Det är möjligt att "äga" en lägenhet genom reglerna om eierseksjoner. Indirekt ägande kan ske genom andelsboliger eller boligaksjeselskaper, där den förstnämnda kan jämföras med den svenska bostadsrätten.[1] Det är svårt att uppskatta hur många lägenheter som är eierseksjoner, [2] men det verkar vara en populär boende- och ägarform. De indirekt ägda lägenheterna förefaller t.ex. ha minskat i antal de senaste åren och en trolig orsak är att de ombildats till eierseksjoner.[3]

I detta kapitel kommer eierseksjonerna att behandlas.

5.1 Juridisk konstruktion

Under 1960-talet utvecklades lägenheter med äganderätt i Norges större städer, utan stöd i lagstiftningen. Personer gick samman, köpte hus och delade upp lägenheterna mellan sig. Uppdelningen kunde antingen ske genom att äganderätt till lägenheterna delades upp eller genom att förvärvarna blev samägare till den fasta egendomen med en kontrakterad exklusiv nyttjanderätt till viss lägenhet. Syftet med dessa privat ordnade ägarlägenheter var ofta att kringgå den prisreglering som gällde för andelsboliger, eller att uppnå skattemässiga fördelar.[4] I av-

[1] Utöver ovan nämnda former finns obligasjonsleiligheter som är ett mellanting mellan hyres- och andelsrätt. Hyrestagaren erlägger en kontantinsats och får därigenom rätt att hyra en lägenhet. Hyrestagaren kan sägas upp tidigast efter fem år och aldrig förrän insatsen återbetalats. Hyrestagaren har rätt att sätta annan i sitt ställe, genom uthyrning i andra hand eller försäljning av förstahandskontraktet till marknadspris, se vidare Wyller, Boligrett sid. 45 f. Nedan avses denna bok när det hänvisas till Wyller.

I texten har jag företrädesvis använt mig av norska begrepp för att inte förändra dess innebörd, vilket jag tror lätt blir följden av en översättning till svenska.

[2] Lilleholt i Nordisk bustadsrett sid. 48.

[3] Lilleholt i Nordisk bustadsrett sid. 49.

[4] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 7.

vaktan på lagstiftning förbjöds år 1976 nyetablering av sådana lägenheter med äganderätt i byggnader med fler än fyra lägenheter. Den första lagen om eierseksjoner trädde i kraft 1983.[5] Den ersattes 1997 av en ny lag, eierseksjonsloven.[6] Syftet med den nya lagen är inte främst att ändra några grundläggande principer utan att precisera det som tidigare varit oklart. Genom att införa en ny lag har det varit möjligt att göra om systematiken och de som tillämpar lagen blir mindre bundna av tidigare praxis.

Eierseksjoner beskrivs i lagen som samägande av bebyggd egendom där det till varje andel är knutet en exklusiv bruksrätt till en bruksenhet.[7] Inrättandet av eierseksjoner kräver ett särskilt förfarande, så kallad seksjonering, som påminner om vår fastighetsbildning. Den enskilde samägaren disponerar själv över "sin" lägenhet och beträffande övriga delar disponerar och beslutar samägarna gemensamt. Samägarnas förvaltning är organiserad genom ett högsta organ, sameiermøtet, där varje lägenhet i allmänhet har en röst. Sameiermøtet utser ett styre som sköter den löpande förvaltningen av den egendom som inte är upplåten med exklusiv bruksrätt. Den gemensamt förvaltade egendomen kallas fellesareal. Det är numera förbjudet att upprätta lägenheter med äganderätt till varje enskild lägenhet (jfr. danska ejerlejligheder). I praktiken föreligger ingen större skillnad om den enskilda lägenheten kan ägas direkt eller om den är upplåten med exklusiv bruksrätt till en samägare. Att den ena varianten ändå är förbjuden har förklarats med att det blir onödigt komplicerat om det finns två varianter av eierseksjoner.[8]

5.2 Bildandet av eierseksjoner

Ägaren till en fastighet kan ta initiativ till att byggnaden uppdelas i eierseksjoner genom så kallad seksjonering. Eierseksjoner kan skapas för att användas antingen som bostäder (permanent- eller fritidsbostä-

[5] Lov om eierseksjoner (av den 4 mars 1983, nummer 7).
[6] Lov om eierseksjoner (av den 23 maj 1997, nummer 31) i fortsättningsvis förkortat till EJL.
[7] EJL § 1. Jfr. Wyller sid. 422.
[8] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 17.

der) eller för att bedriva näringsverksamhet i. När det gäller bostadslägenheter för permanentboende uppställer lagen särskilda standardkrav. Varje lägenhet skall t.ex. ha egen ingång samt eget kök, bad och toalett belägna inom lägenheten.[9] Syftet med standardkravet är att de lägenheter som utbjuds till försäljning skall uppfylla viss miniminivå beträffande standard.[10]

Det är möjligt att seksjonera ett hus som är beläget på arrenderad mark. Markägarens samtycke skall då inhämtas. Det som samägs efter en sådan seksjonering är byggnaden och arrenderätten.[11]

5.2.1 Seksjonering

Fastighetsägare som vill få till stånd en seksjonering skall begära det hos kommunen. Ägaren skall i sin ansökan ange fastighetsbeteckning, hur eierseksjonerna skall indelas, andelstal samt stadgebestämmelser för samägandet.[12] Det är kommunen som kontrollerar att villkoren för seksjonering är uppfyllda och som ger tillstånd till seksjoneringen om så är fallet.[13] Kommunen skall även ombesörja att seksjoneringen blir registrerad och tinglyst.

Genom en seksjonering knyts en samäganderättsandel samman med rätten att bruka en viss bestämd lägenhet, en så kallad bruksenhet. Till bruksenheten kan också knytas rätten att nyttja visst utrymme utanför lägenheten t.ex. källarförråd eller garage. De delar av egendomen som är nödvändiga även för andra bruksenheter skall vara fellesareal. Enligt huvudregeln kan en seksjonering omfatta endast en registerenhet (en fastighet) och samtliga bruksenheter (lägenheter) på denna skall indelas.[14] En annan ordning anses leda till röriga egendomsförhållanden.[15] Om det i en byggnad finns lägenheter för skilda ändamål kan

[9] EJL § 6 st. 7.

[10] Wyller sid. 439.

[11] Hagen, Opprettelse och drift av Eierseksjons Sameier sid. 47.

[12] EJL § 7.

[13] EJL §§7–13. Enligt den tidigare gällande lagen var det "tinglysningsdomaren" (inskrivningsdomaren) som utförde dessa kontroller, som dock främst avsåg upprättade dokument och inte att villkoren för seksjoneringen verkligen var uppfyllda.

[14] EJL § 6 st. 3 och 4. En lägenhet som skall fungera som vaktmästarbostad behöver inte bli en eierseksjon, utan kan vara fellesareal.

[15] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 26.

dock en eierseksjon bildas bestående av flera lägenheter för bostadsändamål och en seksjon för näringsverksamhet med flera lägenheter. Därigenom blir det möjligt att bilda en eierseksjon med flera bostadslägenheter som tillsammans utgör andelsboliger. Ändamålet för varje eierseksjon, om den skall användas som bostad eller näringsverksamhet, skall anges i seksjoneringsbeslutet. Överensstämmelse mellan ändamålet och bestämmelserna i plan- och bygglagen skall föreligga. Eierseksjoner kan skapas i uppförda byggnader och så snart bygglov beviljats även i ännu icke uppförda byggnader. Varje eierseksjon skall erhålla ett andelstal vid seksjoneringen. Så länge samägarna inte bestämmer annat avspeglar andelstalen seksjonernas inbördes värde. Seksjoneringen är genomförd när den tinglyses, dvs. registreras.[16] Numera är tinglysningen endast en registreringsåtgärd. När seksjoneringen är tinglyst kan eierseksjonen överlåtas.

Av lagen framgår att det utan seksjonering inte är möjligt att skapa en bruksrätt till en viss lägenhet för en samägare i mer än tio år.[17] Utan seksjonering är det inte heller möjligt att pantsätta andel av fastigheten.

När en egendom seksjonerats antecknas det på fastighetens grunnboksblad att den uppdelats i eierseksjoner. För varje seksjon upprättas ett eget grunnboksblad. De panträtter m.m. som belastar fastigheten överförs vid seksjoneringen fullt ut till varje eierseksjon och får därigenom prioritet framför senare pantsättningar av den enskilda eierseksjonen.[18] Genom överenskommelse med panthavarna kan panträttsbelastningarna fördelas mellan eierseksjonerna.[19] En sådan fördelning är inte nödvändig för att eierseksjonerna skall vara möjliga att pantsätta separat.[20]

[16] Tinglyses kan jämföras med registrering i fastighetsregistret i Sverige. De norska och de danska reglerna om tinglysning motsvarar varandra.

[17] EJL § 2. Enligt 1983 års lag var det oklart vad som gällde för icke tinglyst seksjonering.

[18] Wyller sid. 443. Lagtexten reglerar inte borgenärernas ställning vid seksjoneringen, inte heller om de kan begära att hela fastigheten i stället för att varje lägenhet för sig utbjuds vid en efterföljande exekutiv försäljning.

[19] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 51.

[20] Efter seksjoneringen består fastigheten och samägs av lägenhetsinnehavarna. Frågan är om samägarna genom ett beslut av sameiermøtet kan pantsätta fellesarealen och vilka majoritetskrav som då ställs. Lagtexten behandlar inte frågan. En sådan möjlighet bör inte finnas eftersom det

Trots att varje eierseksjon får ett eget grunnboksblad är de inga självständiga fastigheter. Hela ursprungsfastigheten, inklusive eierseksjonerna, samägs av delägarna. Varje delägares exklusiva bruksrätt till bestämd lägenhet registreras dock på ett sätt som mycket starkt påminner om en äganderätt.

Att fastigheten i sin helhet samägs får till följd att någon gräns för vad som skall ägas gemensamt respektive enskilt inte behöver dras. Gränsdragning blir däremot aktuell när det gäller vem som skall ha rätt att disponera viss del och vem som skall stå för underhåll och reparationer m.m. Den frågan behandlas vidare under delavsnitten 5.3.2 och 5.3.4, särskilt i not 53.

Det finns ingen regel som säger att eierseksjoner inte kan skapas om fastighetsbildning är möjlig. I praktiken har det medfört att t.ex. radhusägare valt att äga sin del som en eierseksjon istället för som en självständig fastighet. I förarbetena till den nya lagen anges uttryckligen att ägarna fritt kan välja mellan seksjonering och fastighetsbildning. [21]

5.2.2 Hyrestagarens ställning vid seksjonering

En hyrestagare har rätt att köpa den eierseksjon som den förhyrda lägenheten utgör efter en seksjonering. Huvudregeln är att den som hyr eller kommer att hyra en lägenhet under minst två år har rätt att köpa eierseksjonen. Utförliga regler om vem som inte har köprätt finns i den nya lagen. Andrahandshyrestagare och den som hyr en vaktmästarbostad som utgör fellesareal har inte köprätt.[22] Hyresvärden är skyldig att erbjuda hyrestagaren att köpa eierseksjonen så snart seksjoneringen blivit tinglyst. Hyrestagaren har således en obligatorisk rätt att köpa "sin" lägenhet vid seksjonering, inte bara en förköpsrätt i de fall hyresvärden väljer att sälja lägenheten.[23] Priset för eierseksjonen skall mot-

skulle undergräva varje seksjons kreditvärde och dessutom åsidosätta regeln om att varje delägare endast är ansvarig för gemenskapens utgifter i förhållande till sitt andelstal. Eftersom fastigheten består finns den formella möjligheten att pantsätta helhetet. Frågan har lösts i praktiken genom att endast eierseksjonerna har grunnboksblad och således är de enda som i praktiken kan pantsättas. (Samtal med professor Ernst Nordtveit, universitetet i Bergen.)

[21] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 17–19.

[22] EJL § 14.

[23] Jfr. Danmark där hyrestagaren inte ens har förköpsrätt.

svara 80 procent av marknadsvärdet, efter avräkning för de förbättringar som utförts av hyrestagaren.[24] Syftet med denna regel är att en eierseksjon som är uthyrd typiskt sett betingar motsvarande lägre pris på marknaden. Hyresvärden skall då inte kunna ta ut ett högre pris genom att sälja till hyrestagaren.[25] Om seksjonen är belastad med panträtter skall ägaren, tillika hyresvärden, i första hand lösa de lån som egendomen är pantsatt för. För det fall så inte sker kan köparen, tillika hyrestagaren, vänta med att betala motsvarande belopp tills dess lånen är betalade.[26]

Ägarens erbjudande till hyrestagaren att köpa eierseksjonen skall vara skriftligt och innehålla upplysningar bl.a. om vilket pris som begärs, om rätten att få priset prövat samt vad som händer om hyrestagaren förkastar anbudet.[27] Hyrestagaren skall göra sin rätt gällande inom tre månader. Om hyrestagaren är intresserad av att köpa lägenheten men inte kan acceptera det pris säljaren begär kan hyrestagaren begära att lägenheten värderas. Av en domstol utses då tre personer att värdera lägenheten. Om värdet understiger det tidigare begärda priset skall kostnaden för värderingen betalas av ägaren och i andra fall av hyrestagaren. När eierseksjonen blivit värderad skall hyrestagaren utnyttja sin köprätt inom en månad.

Rätten för hyrestagare att köpa "sin" lägenhet gäller utan tinglysning mot ägarens fordringsägare. Så länge hyrestagaren bor kvar i lägenheten och inte erhållit och förkastat erbjudandet att köpa eierseksjonen kan ingen annan förvärva den med giltig verkan.[28]

I de fall hyrestagaren inte utnyttjar sin rätt att köpa lägenheten består hyresförhållandet med samma villkor som tidigare.[29] Husleielovens[30] uppsägningsregler gäller. Hyresvärden har rätt att säga upp

[24] EJL § 16. I den gamla lagen gällde helt andra principer för priset. Varje eierseksjon skulle tidigare värderas efter en rad fasta kriterier och priset skulle bestämmas efter eierseksjonens värde i relation till helheten. Beräkningen var helt frikopplad från marknadsvärdet och kunde sluta både över och under eierseksjonens marknadsvärde.

[25] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 47.

[26] EJL § 16 st. 6 och Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 51.

[27] EJL § 15.

[28] EJL § 17 st. 3.

[29] EJL § 18.

[30] Lov 16. juni 1938 om husleie.

hyrestagaren med hänvisning till att värden själv behöver lägenheten. Om uppsägningen enbart beror på att värden vill sälja lägenheten utan hyrestagare skall det företas en intresseavvägning mellan hyrestagarens och värdens intressen. Hyrestagarens rätt att bo kvar väger normalt tungt. Hyrestagaren har kvar sin bytesrätt så länge hyresvärden är den ursprunglige. Den försvinner när lägenheten får ny ägare. En ny ägare kan utnyttja uppsägningsrätten med hänvisning till att denne själv behöver nyttja lägenheten. Vid en sådan uppsägning är det möjligt att hyrestagarens ställning vid intresseavvägningen försvagats.[31]

5.3 Innebörden av äganderätt till en eierseksjon

5.3.1 Rättslig rådighet

Den juridiska konstruktionen av eierseksjoner gör att fastigheten, inklusive de enskilda lägenheterna, samägs. En delägares faktiska rådighet över "sin" lägenhet ligger mycket nära äganderätt till en specifik lägenhet eftersom den innehas med exklusiv bruksrätt. Ägaren kan disponera över eierseksjonen, dvs samäganderättsandelen kombinerad med rätten att nyttja viss lägenhet.

Enligt huvudregeln har ägaren full rättslig rådighet över sin eierseksjon. Ägaren kan således normalt fritt *överlåta* den. Det finns inga bestämmelser som reglerar vilket pris som skall gälla, vilket betyder att en eierseksjon i princip får bli hur dyr som helst.

Det är också möjligt att *överlåta en del* av en eierseksjon. De särskilda reglerna för reseksjonering, dvs ny indelning av befintliga eierseksjoner, måste tillämpas. De gäller både vid uppdelning av en lägenhet till flera och vid sammanslagning av flera lägenheter till en.[32] I huvudsak gäller samma regler som vid den ursprungliga seksjoneringen. När reseksjoneringen påverkar fördelningen av de gemensamma utgifterna krävs dock att sameiermøtet lämnar samtycke till åtgärden.

Den som äger en eierseksjon har rätt att *hyra ut* lägenheten.

[31] Wyller sid. 464.
[32] EJL §§ 12 och 13.

Hyresförhållandet regleras av vanliga hyresregler i husleieloven, men hyrestagaren har ingen bytesrätt.

De enskilda samägarnas rådighet över sina eierseksjonen kan *begränsas* genom samtycke av de som berörs. När ett beslut skall fattas som träffar samtliga samägare krävs enighet för att inskränka ägarnas rådighet. Beslut av detta slag skall tas in i samägandets stadga. Ett upphävande av bestämmelsen kräver beslut enligt samma majoritetskrav som gällde för det ursprungliga beslutet.[33] Samägarna kan på detta sätt besluta att styret skall godkänna förvärvare eller hyrestagare av en eierseksjon.[34] Om styret inte godkänner en person måste beslutet vila på saklig grund. Dit räknas t.ex. bristande betalningsförmåga och bekräftat störande uppträdande. Den nya lagen ger även samägarna möjlighet att i sin stadga uppställa specificerade krav på den som vill förvärva en eierseksjon, t.ex. att förvärvaren själv skall bo i lägenheten, att denne skall vara pensionär eller att förvärvaren inte får vara en juridisk person.[35] Det är också möjligt att i stadgan inta bestämmelser om förköpsrätt eller annan lösningsrätt för samägarna eller andra personer.[36]

Stadgebestämmelse som begränsar ägarens rättsliga rådighet över eierseksjonen på något av ovan nämnda sätt och som antagits innan seksjonen överläts första gången är inte giltiga mot en samägare som utnyttjat sin köprätt i egenskap av hyrestagare. Orsaken är att samägaren, den tidigare hyrestagaren, inte har kunnat påverka stadgan och saknar en normal köpares möjlighet att välja bort objekt med liknande begränsningar.

Ett av syftena med eierseksjoner är att sprida ägandet av bostäder till ett större antal personer. För att uppnå detta syfte är huvudregeln att

[33] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 60.

[34] EJL § 22.

[35] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 59. Det var inte möjligt att uppställa liknande krav enligt den gamla lagen. Det ansågs inskränka den enskildes dispositionsrätt över sin eierseksjon. Nu är det möjligt att uppställa särskilda krav på den som vill förvärva en eierseksjon, men ett sådan beslut kräver enighet bland samägarna. Genom en särskild bestämmelse i EJL § 22 st. 4 har bl.a. stat och kommun, som enligt lag är skyldighet att ordna bostäder för vissa behövande, rätt att köpa tio procent av seksjonerna även om det finns en stadgebestämmelse som utesluter juridiska personer som köpare.

[36] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 60.

en person får förvärva *högst två bostadslägenheter* i en seksjonerad fastighet.[37] I samband med utarbetandet av den nya lagen föreslogs att denna regel skulle göras dispositiv eftersom dess syfte endast uppnås i begränsad utsträckning. Det finns t.ex. inga hinder mot att en person äger två eierseksjoner i en rad olika fastigheter.[38] Regeln kvarstår dock i tvingande skick. Det är numera reglerat i lag att förbudet att äga fler än två eierseksjoner inte gäller förvärv genom expropriation eller arv och att kreditgivare med pant i egendomen kan förvärva ett obegränsat antal eierseksjoner. Begränsningen gäller över huvud inte eierseksjoner vars ändamål är fritidsbostäder eller näringsverksamhet.

Den som äger en eierseksjon kan *pantsätta* den. Pantsättning får verkan mot tredje man vid tinglysningen, dvs. vid registrering i grunnboken.[39] Samägarna kan anta en stadgebestämmelse om att eierseksjonerna skall pantsättas för de gemensamma utgifterna. Utöver denna avtalsmöjlighet finns det, enligt den nya lagen, en legal panträtt för samägarna när någon delägare inte betalat sin andel av de gemensamma utgifterna.[40] Styret kan också utnyttja panträtten och är förmodligen den som i praktiken kommer att använda sig av den när en samägare inte betalar sin del av gemensamma kostnader. Den legala panten är begränsad till "folketrygdens grunnbeløp"[41] och måste göras gällande inom två år från det att samägarens betalningsansvar inträtt.

5.3.2 Faktisk rådighet

Delägarens faktiska rådighet över"sin" lägenhet skiljer sig inte mycket från reglerna om danska ejerlejligheder. Av den norska lagen framgår att nyttjandet av den enskilda lägenheten och fellesarealen skall ske utan att övriga brukare onödigt eller orimligt skadas eller hindras vid nyttjanden av sina lägenheter.[42] Till skillnad från de danska ejerlej-

[37] EJL § 22 st. 3.

[38] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 86.

[39] Brækhus, Omsetning og kreditt 2, Pant og annan realsikkerhet sid. 25 och 183 f.

[40] EJL § 25. Panträtten är tänkt att ha bästa rätt, men beträffande panträtter som upplåtits före lagens i ikraftträdande gäller den legala panträtten först efter de tidigare upplåtna panterna, Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 64.

[41] Kan jämföras med vårt basbelopp.

[42] EJL § 19.

lighederna skall det av seksjoneringsbeslutet framgå till vilket ändamål lägenheten får nyttjas. Ändamålet får inte ändras utan reseksjonering.[43] Av seksjoneringsbeslutet kan också följa att viss lägenhet har bruksrätten till ett visst vindskontor, garage eller liknande. Därutöver kan samägarna besluta att en viss eierseksjon skall ha rätt att ensam nyttja viss fellesareal under en begränsad tid. Sameiermøtet kan bestämma att särskilda ordningsregler skall gälla för nyttjandet av lägenheter och fellesareal.[44]

Trots att eierseksjonen inte är en självständig fastighet har lägenhetsinnehavaren rätt – och skyldighet – att ansvara för lägenhetens inre skick beträffande underhåll, reparationer och förbättringsarbeten.[45] Den enskilde ansvarar för det som i seksjoneringsbeslutet betecknats som bruksenheten. Normalt innebär det ansvar för en lägenhets invändiga skick samt ledningar, dock inte stamledningar. Lägenhetsinnehavaren har rätt att ändra lägenhetens utformning och skick, så länge inte byggnadens säkerhet äventyras eller konstruktionen skadas. Byggnadens yttre utseende får inte förändras.[46] En samägare kan, efter samtycke, åläggas att själv ansvara för viss del av fellesarealen. Det kan vara lämpligt beträffande sådan egendom som samägaren ensam har nyttjanderätt till under begränsad tid.

Den ovan nämnda regeln om att en lägenhet skall nyttjas på ett sätt som inte onödigt eller orimligt skadar eller hindrar övriga brukare i deras nyttjande medför att samägarna är skyldiga att visa hänsyn till sina grannar både när det gäller underhåll av en lägenhet och vid det dagliga nyttjandet av lägenheten. Det finns inga regler som ger en samägare rätt att på en annan samägares bekostnad åtgärda brister i den sistnämndes lägenhet. Däremot kan allmänna regler om fullgörelse an-

[43] EJL §§ 6 och 19.

[44] Om det enligt ordningsreglerna är förbjudet att hålla djur i fastigheten kan den som har goda skäl härför ändå hålla djur i sin lägenhet, så länge det inte är olämpligt för övriga samägare, EJL § 19 sista st. Syftet med denna undantagsregel är förstås att en person som är i behov av ett djur, t.ex. en synskadad som behöver en ledarhund, inte skall tvingas flytta pga. en ordningsregel.

[45] EJL § 20. Se även Wyller sid. 468 och 478 samt NOU 1980:6 sid. 74 ff.

[46] Om ägaren eller någon i hans hushåll blivit handikappad och lägenheten därför behöver anpassas har de rätt härtill även om det påverkar byggnadens yttre, så länge inte styret kan presentera en saklig grund till varför handikappanpassningen inte skall få ske EJL § 21 st. 2.

vändas för att komma till rätta med bristande underhåll.[47] En samägare som inte sköter sina förpliktelser riskerar att tvingas flytta från och sälja sin eierseksjon enligt regler som utvecklas nedan i delavsnitt 5.3.4.

5.3.3 Rättigheter som följer av samägandet

Samtliga delägare har i egenskap av samägare vissa rättigheter. Samägarna skall tillsammans förvalta fellesarealen. Det sker genom sameiermøtet där varje eierseksjon har en röst. I motsats till i Danmark har andelstalen ingen betydelse för samägarens inflytande i gemenskapen så länge ändamålet för eierseksjonerna är bostäder![48] Oavsett bostadens storlek anses den nämligen vara lika viktig för samtliga delägare. Det är därför rimligt att samtliga eierseksjoner har lika stort inflytande.[49] De flesta beslut fattas av sameiermøtet genom enkel majoritet. Vissa mer ingripande beslut kräver större majoritet eller enhällighet, se ovan i delavsnitt 5.3.1 och nedan i avsnitt 5.4. Den enskilde samägarens rätt garanteras genom vissa minoritetsskyddsregler såsom likhetsprincipen.[50] Den faktiska driften och förvaltningen skall skötas av det styre som sameiermøtet utser. Om en samägare anser att styret inte sköter sin uppgift kan allmänna regler om fullgörelse användas för att komma till rätta med t.ex. bristande underhåll.[51]

5.3.4 Skyldigheter som följer av samägandet

Varje ägare av en eierseksjon är skyldig att följa bestämmelserna i samägandets stadga[52] och samtliga giltiga beslut som fattas av sameiermøtet eller dess styre.

Samägarna är skyldiga att bidra till de gemensamma kostnaderna.[53]

[47] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 56.
[48] EJL § 37.
[49] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 76.
[50] EJL § 32.
[51] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 56.
[52] Bestämmelser i en registrerad stadga är gällande mot tredje man (registrering sker vid seksjoneringen). Panträtt i de enskilda eierseksjonerna för gemensamma kostnader, utöver den legala, måste dock tinglysas särskilt för att bli gällande. EJL § 28.
[53] Till gemensamma utgifter hör fastighetsskatt, fastighetsförsäkring samt kostnader beträffande underhåll, reparationer och förbättringsarbeten av byggnad och mark som utgör fellesareal. Samägarna ansvarar således gemensamt för byggnadens gemensamma delar såsom bärande väggar, stamledningar och yttre utseende.

Normalt bestäms samägarnas bidrag i relation till storleken på deras andelstal. Denna fördelningsgrund kan frångås om det finns särskilda skäl att istället fördela viss kostnad efter förbrukning eller den enskilde ägarens nytta.[54] Den som äger lägenheten när utgiften förfaller till betalning är betalningsansvarig. Den enskilde samägarens ansvar mot tredje man begränsas av andelstalet, ansvaret är således inte solidariskt mot tredje man. Ansvaret är dock personligt, vilket betyder att borgenärer kan begära fullgörelse direkt av en samägare.[55] I praktiken disponerar ofta styret över medel som används för att betala de gemensamma utgifterna. Om en samägare inte betalat sin del och styret eller annan samägare istället betalat den kan den legala panträtten i eierseksjonen utnyttjas. Det finns ingen möjlighet för en samägare att "återlämna" sin seksjon för att bli kvitt betalningsansvar för framtida utgifter. Den enda möjlighet som finns är att överlåta seksjonen till en ny ägare.[56]

När en samägare har begått allvarliga förseelser kan denne tvingas sälja sin eierseksjon och flytta från lägenheten.[57] Det är gemenskapens styre som har behörighet att besluta om försäljning. För ett sådant beslut krävs att samägaren väsentligt åsidosatt sin förpliktelser. När en samägare förorsakar fara för väsentlig värdeminskning av egendom eller orsakar allvarlig plåga eller besvär för övriga samägare genom att åsidosätta sina skyldigheter finns grund för krav på försäljning. Samägaren ansvarar både för sitt eget handlande och för de som vistas i dennes lägenhet. Om en samägare inte följer bestämmelserna i stadgan eller besluten av sameiermøtet eller styret kan även det leda till att samägaren tvingas sälja sin eierseksjon. Bristande betalning av de gemensamma utgifterna utgör sällan grund för krav på försäljning, eftersom övriga samägare inte riskerar att lida någon ekonomisk skada tack vare det begränsade personliga ansvaret och den legala förmånsrätten.

[54] EJL § 23.

[55] Enligt tidigare gällande lag var borgenärer skyldiga att i första hand begära att "gemenskapen" fullgjorde förpliktelsen. I förarbetena till den nya lagen konstaterar man att samägarna inte tillsammans utgör någon juridisk person och därför egentligen inte har egna medel. Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 62.

[56] Lilleholt i Nordisk bustadsrett sid. 300.

[57] EJL § 26.

Styrets krav att någon skall sälja sin eierseksjon måste föregås av en varning (utom då det också föreligger grund för avflyttning – se nästa stycke). Om förhållandena inte förbättras efter varningen kan styret begära att lägenheten skall säljas. Samägaren har då sex månader på sig att genomföra försäljningen. Ägaren kan begära domstolsprövning av beslutet om försäljning. Domstolen prövar huruvida det finns rimlig grund för försäljningskravet. Prövningen är en intresseavvägning med utgångspunkt dels i det kvalitativa och kvantitativa innehållet i åsidosättandet av samägarens skyldigheter, dels i möjligheten att vidta andra alternativ än försäljning. Om styrets beslut står sig och samägaren ändå inte säljer eierseksjonen kan styret begära att en myndighet motsvarande vår kronofogdemyndighet ombesörjer en tvångsförsäljning av eierseksjonen. En tvångsförsäljning drar ofta ut på tiden och kan i vissa fall förorsaka övriga delägare ytterligare skador.

I en situation där en samägares beteende medför fara för förstörelse eller orsakar allvarliga besvär för övriga samägare kan den som är tvingad att sälja sin lägenhet bli förelagd av styret att omgående flytta från lägenheten.[58] Grunden för ett beslut om tvångsflyttning kan t.ex. vara bristande underhåll som kan leda till allvarliga skador, underlåtenhet att vidta åtgärder vid akuta skador såsom vattenläckage eller ett allvarligt störande beteende i övrigt. Den som nyttjar en lägenhet utan att äga eierseksjonen, t.ex. en hyrestagare, kan tvingas att flytta utan att ägaren behöver sälja den.

5.4 Sameiermøtet och styret

5.4.1 Allmänt

Fellesarealen måste förvaltas på ett tillfredsställande sätt. Det är samägarna som tillsammans ansvarar för förvaltningen, det finns ingen förening eller annan juridisk person som har den uppgiften. Varje samägare har intresse av att fellesarealen sköts väl, men de kan ha olika åsikter om hur det bör gå till. Det kan bli en motsättning mellan kravet

[58] EJL § 27.

på effektiv förvaltning och varje samägares ägarintresse. Syftet med lagreglerna om sameiermøtet och majoritetskraven är att en effektiv förvaltning av fastigheten skall kunna ske utan att för den skull inkräkta på den enskilde ägarens rätt.[59]

Det skall hållas sameiermøte en gång per år vartill samtliga eierseksjonsägare skall kallas. Sameiermøtet har till uppgift att fatta beslut om hur fellesarealen skall förvaltas. Som redan framkommit i detta kapitel kan møtet också fatta vissa beslut som inskränker den enskildes rådighet över sin eierseksjon t.ex. ordningsregler och regler om begränsning av rätten att fritt överlåta eller hyra ut lägenheten.

På sameiermøtet har, som tidigare nämnts, varje eierseksjon en röst om huset är inrett för bostadsändamål.[60] Rätten att rösta kan inte fråntas en delägare, inte ens när denne är förelagd att flytta och sälja sin lägenhet. När en samägare kan anses som jävig i ett visst ärende har denne inte rätt att delta i sameiermøtets behandling av ärendet. Styret, revisorn och de som bor i en lägenhet utan att äga den har rätt att vara med och yttra sig på sameiermøtet.

Beslut av sameiermøtet som avser normal förvaltning och ordinärt underhåll av fellesarealen fattas med enkel majoritet. Vad som är normalt får bestämmas i varje enskilt fall utifrån hur många eierseksjoner som ingår, ändamålet för samägandet och samägarnas tidigare praxis. Beslut som är mer ovanliga eller som kan få allvarliga konsekvenser kräver två tredjedels majoritet. Exempel på sådana beslut är stadgeförändring, större förbättringsarbeten och ändamålsförändring.[61] Ett beslut om att sälja eller hyra ut hela eller en väsentlig del av egendomen kräver enighet. Samtliga beslut som förändrar samägarnas rådighet över sina eierseksjoner kräver också enighet. Genom bestämmelse i stadgan kan majoritetskraven för beslut stärkas. Sameiermøtet får inte fatta beslut som strider mot den allmänna likhetsprincipen eller som på annat sätt innebär ett majoritetsmissbruk.

Sameiermøtet skall utse ett styre och dess ordförande. Deras uppgift är att ombesörja den löpande förvaltningen av fellesarealen. Det är sty-

[59] Ot. prp. nr. 33 (1995–96) sid. 68 ff.
[60] EJL § 37.
[61] EJL § 30.

ret som skall sköta räkenskaperna beträffande fellesarealen. Styret skall bestå av tre personer, om inte annat framgår av stadgan. När det finns högst åtta eierseksjoner i fastigheten kan de besluta att samtliga samägare tillsammans skall utgöra styret.[62] Kompetensområdet för styret omfattar de frågor där sameiermøtet kan fatta beslut genom enkel majoritet.[63] Genom direktiv kan sameiermøtet både inskränka och utvidga styrets behörighet. Styret har genom en särskild lagbestämmelse getts rätt att företräda och binda samägarna mot tredje man beträffande frågor som avser de gemensamma rättigheterna och plikterna.[64] Styrets ordförande företräder samägarna vid processer angående frågor där styret har teckningsrätt. Processbehörigheten avser möjligheten att agera såväl som kärande som svarande. Ett sådant domstolsavgörande blir direkt gällande mot samtliga samägare.

Sameiermøtet kan besluta att det skall anställas en förvaltare som får till uppgift att i praktiken sköta den rutinmässiga fastighetsförvaltningen. Det är styrets uppgift att utse en förvaltare, ge instruktioner och, om det är nödvändigt, avskeda denne.[65]

Sameiermøtet kan utse en revisor. Det är inget som hindrar att en av delägarna utses. När fastigheten innehåller minst 21 eierseksjoner skall det utses en revisor och denne skall vara auktoriserad eller godkänd.[66]

5.4.2 Underhållsfond

Det finns inga lagregler som ställer krav på att samägarna skall bygga upp en fond för att kunna finansiera underhålls- och reparationsarbeten. Sameiermøtet kan besluta att en sådan fond skall inrättas. Användandet av fondens medel problematiseras dock av att varje samägare endast ansvarar för de gemensamma utgifterna i förhållande till eierseksjonens andelstal. Fondens medel kan inte användas för att bestrida utgifter som skall belasta de samägare som inte bidragit till fonden.[67]

[62] EJL § 38.
[63] EJL §§ 31 och 40.
[64] EJL § 43.
[65] EJL § 41.
[66] EJL §§ 45 och 46.
[67] Ot prp nr. 33 sid. 65 ff.

5.4.3 Ordningsregler

Genom kvalificerad majoritet kan sameiermøtet anta stadgebestämmelser om vilka ordningsregler som skall gälla beträffande bruket av fellesarealen och de enskilda lägenheterna. Jfr. avsnitt 4.4.3 angående reglernas innehåll.

5.5 Återgång

Det finns inga särskilda regler om återgång av en fastighet med eierseksjoner till en "vanlig fastighet". Eftersom samägarna måste vara eniga om försäljning av hela eller av en väsentlig del av egendomen bör en återgång förutsätta att samtliga delägare är överens därom.[68] Om samtliga eierseksjoner totalförstörs t.ex. genom brand och sedan inte återuppbyggs måste samägandet upplösas.[69]

5.6 Sammanfattande synpunkter

De norska reglerna om eierseksjoner ger samägarna stor rådighet över sina respektive eierseksjoner samtidigt som ansvaret för gemensamma utgifter är begränsat och förutsägbart. Det kan anses att det råder en lämplig balans mellan den enskildes intresse och kravet att fastigheten i sin helhet måste kunna förvaltas effektivt. Möjligheterna för sameiermøtet att inskränka den enskildes rådighet över sin eierseksjon kan ifrågasättas, t.ex. att förvärvare och hyrestagare skall godkännas. Det måste dock ligga i samägarnas gemensamma intresse att kunna få inflytande över vilka som skall bli samägare eller nyttjare av en lägenhet i fastigheten. Då ett beslut om rådighetsinskränkning kräver enighet kommer sådana endast att införas om samtliga samägare är överens om det. I kapitel 9 utvecklas huruvida den norska varianten av lägenheter med äganderätt är lämplig att införa i Sverige.

[68] Wyller, sid. 515.

[69] Hagen, Opprettelse och drift av Eierseksjons Sameier sid. 97.

6 Bostadsrätt

Det som i Sverige mest liknar de danska ejerlejlighederna och de norska eierseksjoner är bostadsrätten. På väsentliga punkter skiljer sig bostadsrätten från det som här sammanförts under den gemensamma benämningen lägenhet med äganderätt. Den största skillnaden är att den svenska bostadsrätten inte innebär något direktägande av en lägenhet eller fastighet.

6.1 Juridisk konstruktion

Bostadsrättsinstitutet är uppbyggt kring en särskilt lagreglerad förening, vars syfte skall vara att äga en eller flera fastigheter och upplåta husets lägenheter till föreningens medlemmar – bostadsrättshavarna.[1] Bostadsrättsföreningen är en särskild typ av ekonomisk förening. Bostadsrätt i sin tur är en speciell nyttjanderätt, som upplåts utan tidsbegränsning.[2] När någon i dagligt tal säger sig äga en bostadsrätt[3] åsyftas vanligen själva lägenheten, men det som egentligen ägs är en *andel* i en ekonomisk förening samt en evig rätt att nyttja en viss bestämd lägenhet som följer med andelen. Det är bara bostadsrättsföreningar som har rätt att upplåta sådan evig nyttjanderätt.[4] Medlemmen kan under vissa förutsättningar disponera över sin andel genom att t.ex. överlåta eller pantsätta den. Det är i princip förbjudet för samtliga juridiska personer, således även bostadsrättsföreningar, att upplåta en andelsrätt som

[1] BRL 1:1.

[2] BRL 1:4.

[3] Lagstiftaren, och även jag i texten som följer, använder begreppet bostadsrätt för olika saker i olika situationer. Ibland avses hela innebörden av medlemskap i bostadsrättsföreningen dvs. dels andelen i föreningen, dels nyttjanderätten till viss lägenhet. Andra gånger avses enbart nyttjanderätten, av kontexten framgår då att det är den mer inskränkta betydelsen som avses.

[4] BRL 1:4. Förutom bostadsrättsföreningar har staten rätt att upplåta evig nyttjanderätt. Även tomträtt kan sägas vara en evig nyttjanderätt.

medför rätt att under *begränsad tid* nyttja viss bostadslägenhet.[5]

En bostadsrättsförening är en självständig juridisk person. Föreningen skall skötas enligt demokratiska principer och verksamheten skall vara kooperativ dvs. drivas enligt självkostnadsprincipen. Ändamålet för samtliga ekonomiska föreningar skall vara att främja medlemmarnas ekonomiska intressen, i bostadsrättsföreningen genom att boendet ordnas till självkostnadspris. Om föreningen går med vinst skall den komma medlemmarna till godo, stadgan skall ange hur. Medlemmarna har inflytande i föreningen genom rösträtt på föreningsstämman.[6] Föreningens verksamhet bygger på engagemang från medlemmarna. Av den anledningen kan bostadsrätten inte överlåtas helt fritt, utan föreningens styrelse måste godkänna förvärvaren som medlem. Det är inte heller tillåtet för en medlem att hyra ut "sin lägenhet" i andra hand utan styrelsens godkännande.

Den historiska bakgrunden till bostadsrättsinstitutet har beskrivits ovan i kapitel 3, särskilt i avsnitten 3.1 och 3.2. Bostadsrätten har varit lagreglerad i Sverige sedan 1930 vilket tekniskt sett innebär regler dels i bostadsrättslagen (BRL), dels genom hänvisningar från BRL till lagen om ekonomiska föreningar (FL).

6.2 Upplåtelse av bostadsrätt

6.2.1 Normalfallen

För att bostadsrätt över huvud taget skall kunna upplåtas krävs för det första att det bildas en bostadsrättsförening och för det andra att föreningen äger en fastighet med minst tre lägenheter som kan upplåtas

[5] BRL 1:8. Det är denna regel som tillsammans med BRL 1:4 anses förhindra att handelsbolag bildas i syfte att åt delägarna upplåta bostäder. Inga hinder torde finnas mot att rätten att nyttja viss bostad rent faktiskt följer andelen – så länge det inte är föreskrivet i bolagsavtalet eller liknande, jfr. Julius/Uggla, Bostadsrättslagen, Ombildningslagen, Omregistreringslagen, En kommentar, sid. 39 f. Om andelen överlåts mot vederlag kan dock förfarandet anses strida mot JB 12:65 (förbud att begära ersättning för överlåtelse av hyresrätt) om det visar sig att andelen saknar ekonomiskt värde och vederlaget därför avser nyttjanderätten, se NJA 1995 s. 613.

[6] BRL 9:14 och Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar (FL) 7:1.

med bostadsrätt.[7] (Trots namnet kan även lokaler upplåtas med bostadsrätt.) För att räknas som en lägenhet skall det vara en avskild enhet som under bestående tid och självständigt skall fungera som bostad eller lokal. Garage, andra förvaringsutrymmen och mark räknas inte som självständiga lägenheter men kan ingå som en del av rätten att nyttja viss lägenhet.

Bostadsrätt kan upplåtas antingen i nyproducerade lägenheter eller i lägenheter som tidigare varit hyresrätter, så kallad ombildning. I det förra fallet bildas föreningen normalt av en byggmästare eller en byggande organisation.[8] När huset står färdigt upplåts lägenheterna åt medlemmar med nyttjanderätt. I ombildningsfallet bildas föreningen av dem som är hyresgäster i huset varefter de förvärvar fastigheten från sin tidigare hyresvärd. I båda fallen är det viktigt att den som är intresserad av att förvärva en bostadsrätt får relevant information om vad förvärvet innebär. Innan bostadsrätter får upplåtas krävs därför att föreningen upprättar en *ekonomisk plan*. Den skall innehålla uppgifter som är av betydelse för att bedöma föreningens verksamhet och ekonomi, såsom när upplåtelse och inflyttning kan ske samt hur föreningen skall täcka sina kostnader.[9] Den ekonomiska planen skall granskas (främst beträffande tillförlitlighet) av särskilt godkända intygsgivare och därefter registreras av PRV.[10] Vem som så önskar har rätt att ta del av den ekonomiska planen.[11]

Upplåtelse av bostadsrätt sker skriftligt och avtalet skall innehålla uppgifter om parternas namn, vilken lägenhet som upplåts, insatsens och årsavgiftens storlek samt i förekommande fall upplåtelseavgift.[12] Insatsen motsvarar medlemmens tillskott till föreningens egna kapital. Årsavgiften skall täcka föreningens löpande utgifter.[13] Upplåtelseavtalet reglerar främst förhållandet mellan föreningen och den enskilde

[7] BRL 1:5. Om lägenheterna är belägna i flera hus eller fastigheter måste de, för att ingå i samma förening, ligga så nära varandra att bostadsrättshavarna kan samverka.

[8] Melz/Victorin, Bostadsrätt sid. 108. Fortsättningsvis Melz/Victorin.

[9] BRL 3:1 och BR-förordningen 1 – 7 §§.

[10] BRL 3:2 och 3:3.

[11] BRL 3:5.

[12] BRL 4:5. Upplåtelseavgift är en särskild avgift som kan tas ut – i enlighet med grunder som anges i stadgan – när en bostadsrätt upplåts (dvs. när föreningen säljer bostadsrätten).

[13] BRL 7:14.

medlemmen. Genom upplåtelsen erhåller medlemmen en mycket stark nyttjanderätt till en av de lägenheter som ingår i föreningens fastighet. Bostadsrättslagen reglerar inte äganderättsfrågor, det är föreningen som äger fastigheten med tillbehör.[14] Trots att äganderätten till egendomen är given kan det uppstå frågor om vem det är av föreningen och den enskilde medlemmen som skall stå för underhåll, reparationer och förbättringar av viss egendom. Den ansvarsuppdelningen kommer behandlas närmare under delavsnitt 6.3.2.

6.2.2 Förhandsavtal

Innan en bostadsrättsförening förvärvar eller bygger ett hus är det av stor betydelse att veta om det finns tänkbara och intresserade köpare som gör att det går att få avsättning för bostadsrätterna. För att nå klarhet i frågan kan föreningen upplåta bostadsrätt genom *bindande förhandsavtal*. Typiskt sett är förhandsavtal förenat med risker t.ex. att projektet inte fullföljs eller att det kan bli betydligt dyrare än planerat. Det finns därför särskilda lagregler om förhandsavtal beträffande bostadsrätter. Förhandsavtal skall ingås skriftligt och bl.a. innehålla uppgifter om beräknad tidpunkt för upplåtelsen och om kommande avgifter.[15] Beräkningarna skall grundas på en *kalkyl* som skall vara granskad av godkända intygsgivare. Kalkylen kan sägas vara en förenklad ekonomisk plan. Ett vanligt villkor är att de blivande medlemmarna betalar sin insats i förskott. Ett sådant villkor är giltigt under förutsättning att länsstyrelsen lämnar tillstånd.

Föreningen och förhandstecknaren är ömsesidigt förpliktade att fullfölja förhandsavtalet,[16] men förhandstecknaren har rätt att frånträda avtalet om föreningen begår avtalsbrott genom t.ex. att upplåtelsen förskjuts eller avgiften vid upplåtelsen väsentligt överstiger den kalkylerade.[17] Förhandstecknaren har då rätt att återfå förskottet jämte ränta – vilket garanteras av att föreningen måste lämna betryggande säkerhet för att länsstyrelsen skall lämna tillstånd till förskottsbetalningen. Därutöver har

[14] Om en medlem tillför fast inredning såsom en ny spis eller toalettstol till lägenheten blir det dock inte tillbehör till fastigheten eftersom medlemmen inte äger fastigheten, JB 2:4.
[15] BRL 5:3.
[16] BRL 5:1.
[17] BRL 5:8.

förhandstecknaren rätt att få ersättning för vissa kostnader och skador.[18]

I syfte att undvika spekulation beträffande bostadsrättens framtida värde har en förhandstecknaren inte rätt att överlåta eller pantsätta den rätt som följer av förhandsavtalet.[19]

6.2.3 Hyresgästens ställning vid ombildning

För att hyresrätter skall kunna ombildas till bostadsrätter krävs att hyresgästerna bildar en bostadsrättsförening. Ombildning kan genomföras om mer än hälften av hyresgästerna i den aktuella fastigheten är *för* ombildningen.[20] De som är bostadshyresgäster vid den tidpunkt då huset förvärvas av föreningen har i princip rätt att bli medlemmar och därigenom också rätt att få sina lägenheter upplåtna med bostadsrätt.[21] De hyresgäster som inte vill förvärva "sin" lägenhet kan bo kvar i lägenheten med föreningen som hyresvärd. Hyresgästens ställning förändras inte genom bytet av hyresvärd, t.ex. kvarstår besittningsskydd och bytesrätt.[22] Föreningen får inte upplåta lägenheten med bostadsrätt så länge den är upplåten med hyresrätt.[23]

6.3 Innebörden av bostadsrättsinnehav

Att äga en bostadsrätt innebär, som framgått ovan, att man är medlem i och äger en andel i den ekonomiska förening som bostadsrättsföreningen utgör. Med andelen följer nyttjanderätten till viss lägenhet i föreningens fastighet. I detta avsnitt skall innebörden av äganderätt till en bostadsrätt utredas närmare. Dispositionen från kapitlen 4 och 5 kommer att i möjligaste mån följas. Syftet är att enkelt möjliggöra en jämförelse mellan bostadsrätten och de former av direktägande av lägenheter som finns i Danmark och Norge.

[18] BRL 5:9.

[19] BRL 5:6.

[20] BRL 9:19. Jämför även lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. Regeringen förbereder för närvarande, våren 1999, en förändring som skall medföra att 75 procent av hyresgästerna skall vara för ombildning för att den skall få genomföras.

[21] BRL 2:8 och 4:6.

[22] Melz/Victorin, sid. 113 f.

[23] BRL 4:3.

6.3.1 Rättslig rådighet

Möjligheterna för ägaren att rättsligt råda över en bostadsrätt skiljer sig något från det som gäller norska och danska lägenheterna med äganderätt. Grunden till olikheterna är just de skilda konstruktionerna av äganderätten, indirekt respektive direkt. Det en bostadsrättshavare kan förfoga över är sin andel i föreningen. För att det skall vara möjligt att disponera över andelen skall bostadsrättsföreningen på olika sätt medverka vid förfogandeåtgärder.

När en medlem inte vill ha kvar sin bostadsrätt (andelen i föreningen kombinerad med nyttjanderätt till viss lägenhet) skall bostadsrätten i första hand *överlåtas* genom t.ex. köp, byte eller gåva till annan än föreningen. Förvärvaren inträder i överlåtarens ställe i relation till föreningen. Ett överlåtelseavtal skall vara skriftligt. Avtalet blir ogiltigt om inte bostadsrättsföreningen antar förvärvaren som medlem i föreningen.[24] Överlåtelsen blir sakrättsligt giltig (gällande mot tredje man) när förvärvaren antas som medlem i föreningen. Kravet att förvärvaren skall godtas som medlem för giltig överlåtelse har som ändamål att bostadsrättsföreningen skall kunna påverka vilka som blir medlemmar i föreningen och nyttjanderättshavare av föreningens lägenheter så att föreningens kooperativa verksamhet kan fungera tillfredställande. Av föreningsstadgan kan särskilda krav för medlemskap framgå t.ex. beträffande ålder eller arbetsgivare. Däremot är det inte möjligt att kräva ett visst medborgarskap eller en viss förmögenhet.[25] För att föreningen skall ha rätt att vägra medlemskap krävs att föreningen inte skäligen bör kunna godta förvärvaren som medlem.[26] Hit räknas endast sakliga skäl såsom bristande betalningsförmåga, bekräftat störande uppträdande, att överenskommet pris överstiger det stadgan tillåter, att förvärvaren inte motsvarar de krav som uppställs i stadgan på medlem eller att förvärvaren inte själv tänker utnyttja nyttjanderätten. Ett beslut av en förening att vägra någon medlemskap kan prövas av hyresnämnden. Juridiska personer kan vägras medlemskap utan sakliga skäl, även då den juridiska personen i och för sig uppfyller de allmänna lämplig-

[24] BRL 6:5.
[25] BRL 2:2 p. 1, se även p. 2 och 3.
[26] BRL 2:3.

hetskraven.[27] Rätten att vägra juridisk person medlemskap har sin bakgrund i att varje medlem i möjligaste mån själv skall nyttja sin lägenhet och därigenom ha möjlighet att aktivt medverka i föreningen.

När två år förflutit sedan föreningen upplåtit en bostadsrätt har en medlem möjlighet att *avsäga* sig bostadsrätten.[28] Den återgår då till föreningen utan att insatsen återbetalas. Medlemmen blir fri från sina framtida skyldigheter gentemot föreningen, däremot kvarstår betalningsansvaret för redan förfallna avgifter m.m.[29] Avsägelser brukar användas när bostadsrätten inte går att omsätta på marknaden samtidigt som bostadsrättshavaren av olika skäl måste bli fri från sitt betalningsansvar till föreningen. Om det inte gavs möjlighet att avsäga sig en bostadsrätt skulle medlemskap i en bostadsrättsförening i förlängningen innebära ett personligt ansvar för föreningens förpliktelser.

En medlem kan *pantsätta* sin bostadsrätt. Vad som pantsätts är i teorin medlemmens fordran mot föreningen som grundar sig på insatsen, dvs. det förväntade värde som andelen motsvarar när föreningen upplöses. I praktiken är det den enskilda bostadsrättens förväntade försäljningsvärde som pantsätts. Det finns inga särskilda regler för hur pantsättning av bostadsrätt skall gå till. Skuldebrevslagens regel om pantsättning av fordringar tillämpas analogt.[30] Pantsättningen är sakrättsligt bindande när föreningen denuntierats, dvs. underrättats, därom. Företrädesordningen mellan borgenärerna bestäms av tidpunkten när föreningen underrättats om pantsättningen, den som först meddelar föreningen har således bästa rätt till ersättning ur panten. Pantavtal bör vara skriftliga, men förmodligen fungerar även muntliga avtal.[31] Pantsättningen är hypotekarisk, panten överlämnas inte till panthavaren.[32] Så länge medlemmen sköter sina förpliktelser förändras inte bostadsrättshavarens situation nämnvärt av pantsättningen, han har kvar nyttjanderätten till lägenheten, har betalningsansvaret för avgifter till

[27] BRL 2:4 och 6:1 – den sist nämnda regeln gör att panthavare efter exekutivt förvärv eller förvärv vid tvångsförsäljning alltid har rätt att använda bostadsrätten utan att vara medlem.
[28] BRL 4:11.
[29] Jfr. Melz/Victorin, sid. 106.
[30] SkbrL 31 § och NJA 1971 s. 66.
[31] Jensen, Bostadsrätter och denuntiationer i Bostadsrättens värde, Krediträttsliga studier sid. 21.
[32] Se vidare Jensen, Panträtt i fast egendom sid. 23.

föreningen, har rätt att överlåta bostadsrätten samt har rösträtt på föreningsstämman. Vid utebliven betalning till en borgenär med panträtt i bostadsrätten riskeras däremot att bostadsrätten utmäts och säljs exekutivt. För att bostadsrättsföreningen skall erhålla säkerhet för sina fordringar mot medlemmarna behöver inte bostadsrätterna pantsättas särskilt för det ändamålet. Föreningen har nämligen *legal panträtt* med bästa rätt beträffande förfallna avgifter.

Parallellt med medlemmens möjligheter att pantsätta sin bostadsrätt gäller att föreningen kan pantsätta fastigheten. Detta brukar kallas *dubbelpantsättning*. Även utan att föreningen pantsatt fastigheten är det möjligt för föreningens borgenärer att begära utmätning i fastigheten med påföljande exekutiv försäljning. Det anses allmänt att risken att föreningens fastighet säljs exekutivt är en av orsakerna bakom bostadsrättens sämre kreditvärde med påföljande högre låneränta. Vid en försäljning av föreningens fastighet upphör bostadsrätterna och även panträtterna däri.[33] Vid en frivillig försäljning av fastigheten har medlemmarna rätt att få ersättning för sin bostadsrätt, dvs. ersättning utgår för medlemmens andel i föreningen. Det är denna rätt till ersättning som åsyftas när bostadsrätten pantsätts. Om försäljning sker pga. föreningens konkurs skall medlemmarna i stället dela på eventuellt överskott – vilket i realiteten aldrig uppstår. För att förbättra bostadsrättens pantvärde genomfördes 1995 en rad förändringar. De innebär bl.a.

- att föreningens legala panträtt begränsas om den försummar att underrätta panthavaren om dröjsmål med betalning av avgifter,[34]
- att den som förvärvar en bostadsrätt inte blir personligt betalningsansvarig för tidigare förfallna betalningsförpliktelser[35]
- samt att en juridisk person som har panträtt i bostadsrätten alltid har rätt att förvärva den vid tvångs- eller exekutiv försäljning.[36]

Bostadsrättsutredningen har i sitt delbetänkande SOU 1998:80, Bostadsrättsregister, lämnat ytterligare förslag vars huvudsakliga syfte är att stärka bostadsrättens pantvärde.[37] Det skall bl.a. ske genom införande av ett centralt och officiellt bostadsrätts-

[33] BRL 7:33.
[34] BRL 7:31.
[35] BRL 6:8.
[36] BRL 6:1, 6:3.
[37] Se Dir. 1996:108.

register, med Lantmäteriverket som huvudman. Ansvaret för uppgifter beträffande ägare av och pantsättning av bostadsrätterna flyttas från föreningen till registermyndigheten. Därigenom blir det möjligt att införa bostadsrättsinteckningar istället för dagens pantsättningssystem (ägarhypotek skall inte införas). Klarhet beträffande belastningar och förmånsordningen uppnås. Inteckningens registrering kommer att utgöra det sakrättsliga momentet. Överlåtelse av bostadsrätt skall följa samma sakrättsliga regler som gäller vid fastighetsaffärer. Avtalet blir då den tidpunkt som är relevant för när sakrättsligt skydd uppnås för förvärvet. Samtidigt föreslås en ny godtrosregel vid dubbelöverlåtelse som innebär att den som först registrerar sitt förvärv blir den rätte ägaren. Trots att avtalsprincipen skall bli den avgörande för när förvärvet blir giltigt mot tredje man skall även fortsättningsvis ett vägrat medlemsskap i bostadsrättsföreningen medföra att överlåtelsen blir ogiltig. För att avtalets giltighet inte skall vara oklar under någon längre period föreslås att föreningen får en månad på sig att pröva medlemskapen. Om så inte skett inom föreskriven tid skall förvärvaren anses vara medlem. Förändringarna förslås träda i kraft 2001, vilket dock verkar vara en allt för optimistisk tidsplanering. Bostadsrättsutredningens skall fortsätta sitt arbete med att gå igenom reglerna för förhindrande av ekonomiskt osunda bostadsföretag samt frågor om bostadsrättshavarens rättigheter och skyldigheter.

Medlemmen har inte någon garanterad rättighet att själv *hyra ut* lägenheten.[38] Orsaken är att syftet med en bostadsrättsförening är att lägenheterna skall utnyttjas av dess medlemmar. Huruvida en andrahandsupplåtelse skall godkännas beslutas av föreningens styrelse. De situationer där tillstånd skall ges motsvarar de som tidigare gällde beträffande hyresgästs rätt att hyra ut sin lägenhet i andra hand.[39] Medlemmen skall ha beaktansvärda skäl att inte nyttja sin lägenhet under en begränsad tid och föreningen skall genom sin styrelse inte ha några skäl att vägra tillstånd. Studier eller arbete på annan ort under begränsad tid är typexempel på beaktansvärda skäl för andrahandsupplåtelse. Styrelsens vägran att lämna tillstånd kan prövas av hyresnämnden.

[38] BRL 7:10.

[39] Sedan den 1 juli 1998 har det införts fler omständigheter i JB 12:40 som medför rätt till andra handsuthyrning. Motsvarande förändringar har inte införts i BRL. För närvarande är det därför möjligt att säga att en hyresgäst har större möjligheter än en bostadsrättshavare att förfoga över sin lägenhet i detta avseende. Huruvida rättsläget är lämpligt är en av de frågor som Bostadsrättsutredningen skall överväga i sitt fortsatta arbete.

6.3.2 Faktisk rådighet

Medlemmens faktiska rådighet över lägenheten motsvarar i stort vad som gäller för lägenhet med äganderätt i Norge och Danmark. Det innebär att lägenheten får nyttjas fritt så länge det överensstämmer med ändamålet för upplåtelsen och tillbörlig hänsyn visas övriga medlemmar. Föreningen kan anta ordningsregler som medlemmarna måste följa.[40] Med bostadsrätten följer också rätten att utnyttja gemensamma utrymmen såsom trappuppgång, tvättstuga och gård. En medlem som blir störd av en annan kan inte använda jordabalkens grannelagsregler för att komma till rätta med problemen eftersom de separata lägenheterna inte är fast egendom. Det är istället föreningen som får agera genom de regler som finns i BRL, som i grova fall av störande beteende m.m. kan leda till att bostadsrätten förverkas. Föreningen har rätt att få tillträde till en medlems lägenhet när det behövs för tillsyn eller reparationsarbeten på samma sätt som en hyresvärd har enligt hyreslagen.[41]

Normalt är det medlemmen som ansvarar för lägenhetens inre skick. Till medlemmens ansvar hör åtminstone lägenhetens inre ytskick och innebär ansvar för underhåll, reparationer och förbättringar. Gränsen för medlemmarnas ansvar anges i lagen på så sätt att medlemmen ansvar för lägenhetens skick men att föreningen har ansvar för stamledningar.[42] Ytterligare precisering bör anges i stadgan, så att det t.ex. framgår vem som skall ansvara för mellanskikt i väggar och golv. Föreningens stadga kan utvidga ansvaret för föreningen men inte för medlemmarna. Så länge inte stadgan medger annat får lägenheten inte förändras väsentligt utan styrelsens tillstånd.[43] Det bör betyda att en medlem har rätt att byta en plastgolvmatta till trägolv, men inte att riva en mellanvägg utan styrelsens tillstånd.[44] På denna punkt är således medlemmen mer begränsad i sin rätt än ägaren av en ejerlejlighed eller eierseksjon.

[40] BRL 7:9, Julius/Uggla, sid. 176.
[41] BRL 7:13 och JB 12:26.
[42] BRL 7:12.
[43] BRL 7:7.
[44] Julius/Uggla, sid. 174.

6.3.3 Föreningsrättsliga rättigheter

Den som innehar en bostadsrätt är, som framgått ovan, automatiskt medlem i bostadsrättsföreningen. Medlemskapet utövas på föreningsstämman där varje medlem har en röst. (Om flera samäger en bostadsrätt har de tillsammans en röst.) De flesta beslut fattas genom enkel majoritet. Vissa mera ingripande beslut kräver större majoritet. Den enskilde medlemmens rätt skyddas genom särskilda skyddsregler för minoriteten t.ex. likhetsprincipen, den assocciationsrättsliga generalklausulen samt en rätt att ställa frågor vid föreningsstämman.[45] Varje medlem har också vetorätt mot förändringar i den egna lägenheten. De regler som styr föreningens verksamhet och förvaltning utvecklas närmare under 6.4.1.

6.3.4 Föreningsrättsliga skyldigheter

Medlemmar i en bostadsrättsförening är skyldiga att följa lagen, stadgan och de beslut som i behörig ordning fattats av föreningens stämma eller styrelse. För att bli medlem skall föreningsinsatsen betalas och därefter skall årsavgifter inbetalas kontinuerligt. Syftet med årsavgiften är att den skall täcka föreningens löpande utgifter såsom räntor, amorteringar och försäkringar samt kostnader för underhåll, administration, förvaltning och drift. Därutöver skall årsavgiften täcka avsättning till fonder. Av föreningens stadga skall det framgå hur kostnaderna skall fördelas bland medlemmarna.[46] Det är vanligt att insatsernas eller lägenheternas storlek fungerar som fördelningstal. För olika delar av avgiften kan olika beräkningsgrunder användas – t.ex. kan vatten och el beräknas efter förbrukning och annat i relation till insatserna.[47] Den som äger bostadsrätten när avgiften förfaller till betalning är betalningsansvarig.[48] Om inte redan förfallen avgift betalas efter ägarbyte kan föreningen dock utnyttja sin legala panträtt för att erhålla betalning ur lägenheten.[49]

Föreningen är en juridisk person som ensam ansvarar för sina

[45] BRL 9:14 och FL 7:14.
[46] BRL 9:5 p. 5.
[47] Julius/Uggla, sid. 229.
[48] BRL 6:8.
[49] BRL 7:16a.

förbindelser.[50] Bostadsrättsföreningens fordringsägare kan inte vända sig direkt mot medlemmarna med sina krav.

> En medlem kan utnyttja sin rätt att avsäga sig bostadsrätten när två år har gått sedan bostadsrätten upplåts. Medlemmen blir därigenom befriad från fler avgifter. Avsägelser brukar äga rum när avgifterna blivit alltför höga för den enskilde medlemmen och det inte är möjligt att finna någon som är beredd att överta bostadsrätten.[51] Vid avsägelse tillfaller bostadsrätten föreningen som skall överlåta den på nytt så snart det kan ske utan förlust. En lägenhet med äganderätt i Danmark eller Norge är inte möjlig att återlämna. Ägaren har kvar sitt fulla ansvar fram till dess lägenheten överlåts till annan. Genom möjligheten att avsäga sig en bostadsrätt kan övriga medlemmars ekonomiska situation påverkas. De resterande bostadsrättshavarna måste bära föreningens kostnader varvid årsavgifterna måste höjas, vilket kan resultera i att ännu fler medlemmar tvingas återlämna sina bostadsrätter av ekonomiska skäl. Trots att bostadsrättsföreningen ensam svarar för sina förbindelser kan medlemmarna bli tvungna att betala högre och högre årsavgifter. Om avgiften inte höjs riskerar de att föreningen går i konkurs varvid fastigheten försäljs och bostadsrätterna upphör. Föreningens ekonomi påverkas sålunda av dess medlemmars ekonomi och vice versa. Trots att medlemmarna inte ansvarar för föreningens förpliktelser påverkas den privata ekonomin i hög grad av dålig ekonomi för föreningen. Det är tom. möjligt att en bostadsrättshavare kan råka värre ut än vad den som äger en lägenhet gör. Om årsavgiften till föreningen först höjs till en nivå som är högre än en medlem klarar av tvingas antingen medlemmen att avsäga sig bostadsrätten eller föreningen i konkurs. I båda fallen slutar det med att medlemmens ekonomi är körd i botten och att bostadsrättshavaren blir av med sin bostadsrätt utan att någon ekonomisk kompensation utgår. Så illa kan det knappast gå vare sig för den som äger en lägenhet i Danmark (där ägaren ansvarar personlig, direkt och solidariskt för gemensamma utgifter) eller Norge (där ägaren har begränsat personligt ansvar för gemensamma utgifter).

När en medlem överträder sina skyldigheter kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas och medlemmen sägs upp till avflyttning. I lagen anges åtta olika grunder för förverkande.[52] Exempel på förverkandegrunder är dröjsmål med betalning av årsavgift, upplåtelse av lägenheten i andra hand utan styrelsens tillåtelse, nyttjande av lägenheten i

[50] BRL 9:3 och 4.

[51] Hillert, Bostadsrättshavarens och kreditgivarens rättsliga ställning i Bostadsrättens värde, Krediträttsliga studier, sid. 50 ff.

[52] BRL 7:18.

strid med avsett ändamål, vanvård av lägenheten, nyttjande som strider mot sundhet, ordning och skick samt att medlemmen överträtt skyldigheter som är av synnerlig vikt för föreningen och som framgår av stadgan eller av särskilt avtal. Nyttjanderätten kan inte förverkas om överträdelsen är av ringa betydelse eller om rättelse sker inom föreskriven tid. De grunder för förverkande som anges i lagen är tvingande och kan varken inskränkas eller utvidgas genom bestämmelser i stadgan.[53] Det är styrelsen som fattar beslut om förverkande. Genom föreningens interna praxis kan lagen tillämpas mer eller mindre restriktivt. Reglerna om förverkande av bostadsrätt motsvarar hyreslagens grunder för förverkande av hyresrätt.[54] Rättspraxis från hyresområdet är därför relevant även vid förverkande av bostadsrätt. En uppsägning skall vara skriftlig och delges medlemmen. Uppsägningstiden varierar från omedelbar avflyttning till avflyttning inom tre månader beroende på grunden för förverkandet. Efter uppsägningen skall rättsförhållandet mellan medlemmen och föreningen avvecklas. Det sker genom att bostadsrätten tvångsförsäljs, om inblandade parter inte kommer överens om annat. Reglerna om tvångsförsäljning ersatte år 1996 de tidigare reglerna om offentlig försäljning. Tvångsförsäljning påminner mycket om exekutiv försäljning. En skillnad är dock att efter tre misslyckade försäljningsförsök övergår bostadsrätten utan lösen och panträtter till föreningen.[55] Reglerna om tvångsförsäljning har företräde framför exekutiv försäljning, dock inte om en exekutiv försäljning har kungjorts.[56] Efter en tvångsförsäljning har föreningen rätt att ur köpeskillingen erhålla förfallna avgifter, pga. föreningens legala panträtt. Om föreningen har ytterligare fordringar, t.ex. skadestånd som medlemmen är skyldig att betala pga. vanvård av lägenheten, har föreningen rätt till betalning ur köpeskillingen sedan panthavarna fått betalt för sina fordringar.[57] För det fall det uppstår ett överskott sedan alla skul-

[53] Uggla, Bo i bostadsrätt, sid. 78.

[54] Jfr. JB 12:42. En skillnad finns dock. När en hyresgäst betalat sin hyra för sent ett flertal gånger riskerar han att hyresrätten förverkas. En medlem kan göra det samma hur många gånger som helst utan att riskera förverkande – så länge betalning sker inom tolv dagar från uppsägningen. Se BRL 7:23 och Melz/Victorin, Bostadsrätt, sid. 36 f.

[55] BRL 8:6.

[56] BRL 8:8.

[57] BRL 7:25.

der är täckta har medlemmen rätt till det, men om inte ens förrättningskostnaderna täcks av försäljningen skall medlemmen stå för dem.

6.4 Bostadsrättsföreningen

6.4.1 Allmänt

För bostadsrättsföreningen finns det lagregler där det framgår hur föreningen skall styras, hur beslut skall fattas samt hur ekonomin skall granskas. Därutöver skall vissa frågor regleras i föreningens stadga. Föreningens kompetensområde är hela fastigheten – utom de enskilda lägenheterna i de frågor som medlemmen själv råder över. I vissa fall har föreningen möjlighet att fatta beslut trots att de berör medlemmens rådighet över "sin" lägenhet – rätten att "fritt" överlåta bostadsrätt kan t.ex. begränsas genom föreskrift i stadgan beträffande högsta tillåtna överlåtelsepris.[58] Föreningen kan också besluta om ordningsregler som skall gälla generellt i föreningens fastighet, således även i de enskilda lägenheterna.

Föreningens högsta organ är *föreningsstämman*. Ordinarie stämma skall hållas en gång per år. Varje medlem har en röst, men om flera samäger en bostadsrätt har de tillsammans en röst per lägenhet såvida inte stadgan säger annat. Rösträtten får inte utövas vid vissa jävssituationer. Stämman skall utse revisorer och styrelse. Normalt utses hela styrelsen av stämman, men det är möjligt att någon annan enligt en stadgebestämmelse skall utse delar av styrelsen, stämman skall dock alltid utse minst en styrelseledamot.[59] Därutöver skall stämman bl.a. fatta beslut om ansvarsfrihet och fastställande av resultat och balansräkning. Stämman kan ge styrelsen direktiv hur förvaltningen skall skötas, däremot kan den inte fatta beslut i frågor som enligt lag eller stadgar åligger styrelsen. När ett beslut innebär en väsentlig förändring av föreningens fastighet, såsom om- och tillbyggnader, skall stämman fatta beslutet. De flesta stämmobeslut fattas med enkel majoritet av de

[58] BRL 9:5 p. 6.
[59] BRL 9:12 p. 1.

avgivna rösterna.[60] Mer ingripande frågor kräver olika former av kvalificerad majoritet. En "vanlig" stadgeförändring, förändring av insats och beslut om likvidation kräver t.ex. total enighet eller beslut på två efterföljande stämmor med 2/3:s majoritet bland de röstande den sista gången. En förändring av grunden för årsavgiften beslutas på samma sätt men kräver 3/4:s majoritet andra gången.[61] För övriga beslut med mer ingripande resultat gäller särskilda krav på majoritet. Om föreningen t.ex. vill utvidga sin verksamhet skall beslutet stödjas av 2/3 av de röstande. Om föreningen däremot vill minska sin verksamhet genom att överlåta ett av sina hus ställs samma majoritetskrav som för beslut om likvidation samt att 2/3 av medlemmarna i det berörda huset stödjer beslutet. När ett beslut innebär att enskilda lägenheter kommer att förändras eller försvinna pga. beslut angående om- eller tillbyggnad skall de berörda medlemmarna godkänna förändringen. Om enighet inte kan uppnås krävs att beslutet godtas av 2/3 av de berörda medlemmarna samt godkänns av hyresnämnden. Om rätten att fritt överlåta en bestämd lägenhet skall begränsas måste berörd medlem godkänna åtgärden.[62] Minoriteten skyddas genom kraven på kvalificerad majoritet vid vissa beslut. Därutöver får stämmans beslut inte strida vare sig mot likhetspincipen, som bl.a. innebär att majoriteten vid beslutsfattande inte utan stöd i lag eller stadgan får behandla medlemmar olika, eller mot generalklausulen som stadgar att otillbörlig fördel varken får ges till medlem eller utomstående.[63] Varje medlem har vidare rätt att på stämman till styrelsen ställa frågor som är av betydelse för att bedöma föreningens årsredovisning och ställning i övrigt samt för att bedöma andra ärenden som skall behandlas av stämman. Styrelsen är skyldig att svara – men om ett offentliggörande av svaret kan leda till väsentlig nackdel för föreningen kan svaret istället ges enbart till revisorerna som då får avgöra om uppgifterna föranleder någon förändring i revisionsberättelsen.[64]

Styrelsen skall bestå av minst tre ledamöter och väljs normalt av

[60] BRL 9:14 och FL 9:13.
[61] BRL 9:23.
[62] BRL 9:23 st. 2.
[63] BRL 9:14 och FL 7:16.
[64] BRL 9:14 och FL 7:11.

stämman. Så länge inte annat framgår av stadgan är föreningsmedlemmarna samt make eller sambo till medlem valbara personer. Styrelsen utser själv sin ordförande. En mandatperiod får inte överstiga fyra år. Styrelsen uppgift är att sköta den löpande förvaltningen såsom att sköta organisation och förvaltning av föreningens angelägenheter samt att ombesörja bokföring och medelsförvaltning på ett sätt som möjliggör kontroll.[65] Enligt lagen skall styrelsen anta medlemmar, fastställa avgifter samt föra medlems- och lägenhetsförteckning.[66] Det sistnämnda innebär att styrelsen ansvarar för att det alltid föreligger aktuella uppgifter beträffande lägenheten, medlemmens namn, insatsen för bostadsrätten samt upplåtna panträtter. Det är endast medlem som har rätt att få uppgift om innehållet i lägenhetsförteckningen. Trots att lägenhetsförteckningen skall innehålla uppgift om pantsättningar av bostadsrätten är det inte uppgifterna däri som är avgörande för giltigheten. Som framgått ovan i delavsnitt 6.3.1 är pantsättningen sakrättsligt giltig när föreningen, dvs. styrelsen, underrättats om den. Om styrelsen därefter underlåter att föra in pantsättningen, eller för in två pantsättningar i fel ordning, är det underrättelsen som är avgörande och inte innehållet i förteckningen. När det går att visa att fel förekommer i medlems- eller lägenhetsförteckningarna kan både skadestånds- och straffansvar för styrelsen bli aktuellt.[67] Styrelsebeslut fattas genom enkel majoritet, om inte stadgan föreskriver annat. Ordföranden har utslagsröst. När en styrelseledamot är jävig får han inte delta i omröstningen.[68] Styrelsens beslut får inte strida mot likhetsprincipen eller generalklausulen.[69] Styrelsen tecknar tillsammans föreningens firma. Det är vanligt att styrelsen anmäler särskilda firmatecknare till föreningsregistret, normalt två styrelseledamöter i förening. I praktiken anlitar styrelsen ofta någon utomstående att utföra deras uppgifter beträffande den löpande fastighetsförvaltningen.

Föreningens ekonomi skall granskas av föreningens *revisor*. Stämman, eller den som anges i stadgan, utser en eller flera revisorer. Det är

[65] BRL 9:12 och FL 6:6.
[66] BRL 2:1, 9:8–11 och 9:13.
[67] BRL kap. 10.
[68] BRL 9:12 och FL 6:10.
[69] BRL 9:12 och FL 6:16.

inte ovanligt att ett kreditinstitut som förutsättning för lån kräver att få utse en revisor. En revisor skall ha den insikt och erfarenhet som krävs för att uppdraget skall kunna utföras tillfredsställande, i övrigt uppställs inga specifika krav i lagen. Det finns inget som hindrar att en av bostadsrättshavarna utses till revisor. Om det anses påkallat av särskilda omständigheter kan länsstyrelsen besluta att en revisor skall vara auktoriserad eller godkänd. Länsstyrelsen kan också, om skäl finns, besluta att en särskild auktoriserad eller godkänd revisor skall delta i revisionen tillsammans med föreningens revisorer. Minoriteten kan inte kräva att föreningen utser en auktoriserad revisor, men de skyddas genom möjligheten att vända sig till länsstyrelsen för att påpeka skäl som talar för att länsstyrelsen skall agera.

6.4.2 Underhållsfond

Bostadsrättsföreningens stadga skall innehålla grunden för hur medel skall avsättas för underhåll av föreningens hus.[70] Det finns inga tvingande lagregler beträffande vilken omfattning avsättningen skall ha eller hur denna skall arrangeras. Det är vanligt att en så kallad yttre underhållsfond bildas för ändamålet. Avsättningen kan ske t.ex. genom att 0,3 procent av taxeringsvärdet årligen avsätts (SBC) eller genom att avsättningen baseras på långsiktiga underhållsplaner (Riksbyggen och HSB). I vissa föreningar innehåller stadgan även regler för avsättning till inre underhållsfond, som får användas av den enskilde medlemmen.

6.4.3 Ordningsregler

En bostadsrättsförening kan anta särskilda ordningsregler. Om en medlem underlåter att följa dem riskerar han att få bostadsrätten förverkad, dock endast om det kan anses vara av synnerlig vikt för föreningen att reglerna följs. Huruvida reglerna är av synnerlig vikt för föreningen skall bedömas objektivt. Om det blir en tvist avgörs den av allmän domstol, dvs. tingsrätt. I praktiken gör domstolen en avvägning mellan medlemmens och föreningens, dvs. övriga medlemmars, intressen av att ordningsreglerna följs.[71] Om ordningsreglerna innehåller

[70] BRL 9:5 p. 7.
[71] Julius/Uggla, sid. 213.

föreskrifter om att gräsmattan inte får beträdas eller att var och en skall putsa sina fönster minst två gånger per år torde det vara svårt för föreningen att få bostadsrätten förverkad. Sådana regler kan objektivt sett knappast anses vara av synnerlig vikt för föreningen. Ett förverkande borde däremot bli aktuellt om en medlem genom sitt handlande överskrider både ordningsregler och vad som kan anses tillhöra sundhet, ordning och skick.

6.5 "Återgång"

Bostadsrättsföreningens verksamhet kan upphöra på en rad olika sätt. Föreningen kan träda i likvidation, den kan sälja ett av flera hus eller gå i konkurs. När föreningens verksamhet avvecklas upphör bostadsrätterna att existera. Medlemmarna kompenseras på olika sätt beroende av på vilken grund bostadsrätterna upphör.[72] För att föreningen skall få träda i likvidation eller sälja sina fastigheter gäller de majoritetskrav som beskrivits ovan, nämligen enighet på en stämma bland samtliga röstberättigade – eller beslut på två efterföljande stämmor med kvalificerad majoritet på den sista. Medlemmarnas bostadsrätt upphör genom avvecklingen av föreningens verksamhet men medlemmarna skall ersättas i relation till sina andelar. Om föreningen är på obestånd har styrelsen behörighet att själv fatta beslut och ansöka om konkurs. Konkursen medför att föreningens verksamhet skall avvecklas av konkursförvaltaren. I konkursen är medlemmarnas fordran på sina insatser så kallade oprioriterade fordringar, vilket ofta leder till att de ej får någon ersättning trots att bostadsrätten upphör.

6.6 Brister i bostadsrättsinstitutet

Från början 1990-talet, har bostadsrättsföreningar drabbats av ekonomiska problem på ett sätt och i en omfattning som aldrig skett tidigare. Fram till år 1997 hade omkring 150 föreningar gått i konkurs och ett

[72] BRL 7:33.

stort antal, cirka 15 procent av beståndet kunde uppskattas ha ekonomiska problem.[73] Under 1998 gick ytterligare drygt 200 bostadsrättsföreningar i konkurs. Flera samverkande orsaker anses finnas till denna utveckling såsom höga byggkostnader på slutet av 1980-talet och början och 1990-talet, låga insatser (i vissa fall så låga som en procent av byggkostnaden), lågkonjunktur med ökad arbetslöshet samt förändringar av de offentliga bostadssubventionerna med bl.a. flera höjningar av den garanterade räntan. Ekonomiska problem hos föreningen har tvingat fram höjda årsavgifter och därmed höjda boendekostnader för bostadsrättshavarna. Att de höga boendekostnaderna i sin tur tvingat många medlemmar att avsäga sig sin bostadsrätt har fått till följd att föreningens ekonomi blivit än mer försämrad. Utgifterna måste då bäras av de kvarvarande medlemmarna genom nya höjningar av årsavgiften. Bostadsrättsföreningar med småhus i orter utanför storstadsområdena är de som har drabbats av ekonomiska problem i störst utsträckning. De senaste åren har inblandade parter sökt att i möjligaste mån genomföra rekonstruktioner av föreningars ekonomi. Trots det förefaller kulmen för antalet konkurser ännu inte ha nåtts.

Bostadsrättsföreningarnas ekonomiska problem har orsakats av faktorer som föreningarna inte ensamma kan påverka, men det är ändå berättigat att fråga sig om det varit möjligt för en förening att undvika eller i varje fall begränsa de negativa effekterna. Det är självklart att en förening kan påverka sin situation genom en aktiv förvaltning. En svårighet kan dock vara att föreningens medlemmar kanske främst är intresserade av ett bra boende. Vem vill inte köpa en fin lägenhet med ett bra läge för ett rimligt pris? Att det perfekta boendet därutöver innefattar medlemskap i en ekonomisk förening och dessutom kräver engagemang har kanske varit en bisak för många som förvärvat en bostadsrätt. Medlemmarna och föreningens styrelse har i vissa fall inte varit så insatta i de ekonomiska frågorna att de haft möjlighet att åtgärda problemen när de först kunde skönjas utan kommit till insikt om situationen först när läget blivit akut.

Även om föreningen och dess medlemmar försökt sätta sig in i och

[73] Johansson och Regén, Bostadsrättsföreningar med ekonomiska problem – orsaker, omfattning och åtgärder i Bostadsrättens värde, Krediträttsliga studier, sid. 199.

förstå vad som kommer att hända med föreningens ekonomi på lång sikt kan detta ha varit en mer eller mindre hopplös uppgift. Många av de faktorer som påverkar föreningens ekonomi har förändrats utan att någon kunnat förutsäga dem, t.ex. omfattningen av lågkonjunkturen och förändringarna av de offentliga bostadssubvensionerna. Det instrument som skall hjälpa föreningen och dess medlemmar att förutse föreningens ekonomiska utveckling är den ekonomiska plan som skall upprättas när bostadsrättsföreningen upplåter bostadsrätter. Det har visat sig att de ekonomiska planerna har varit otillräckliga och omfattat ett för kort tidsintervall av föreningens framtid för att fungera med avsedd effekt.[74] Ett annat problem med den ekonomiska planen är att den upprättas när föreningen skall upplåta bostadsrätter. När medlemmarna överlåter sina bostadsrätter, vilket kan ske långt senare, finns det inga krav på att föreningen skall tillhandahålla en aktuell ekonomisk plan. De som försöker sätta sig in i föreningens ekonomiska situation inför ett eventuellt förvärv av en bostadsrätt har därför svårt att undersöka vilka faktorer som kan påverka föreningens ekonomi och därmed även boendekostnaden. Ytterligare en faktor som påverkar föreningens ekonomi är de enskilda medlemmarnas privatekonomi, den är bestämmande för vilket utrymme som finns för höjning av årsavgifterna samt hur stor risken för avsägelser är. Medlemmarnas privatekonomiska situation är svår att undersöka och dra slutsatser av, både för föreningen och för den som är intresserad av att förvärva en bostadsrätt.

Bostadsrätten har i allmänhet ett lägre kreditvärde än fast egendom. Orsaker därtill anses bl.a. vara de regler som gäller för överlåtelse och pantsättning av bostadsrätten samt den osäkerhet som följer av styrelsens ansvar för lägenhetsförteckningen med anteckningar av pantförskrivningar. De förslag som lämnats av bostadsrättsutredningen har till syfte att höja bostadsrätten kreditvärde.[75] Förslagen inriktas på de enskilda bostadsrätterna. Det kommer att bli tydligare vid vilken tidpunkt en bostadsrätt har överlåtits och pantsatts (med verkan mot tred-

[74] Se Johansson och Regén, a.a. sid. 200 ff. De bristfälliga ekonomiska planerna vållar även problem för kreditgivare som har att bedöma föreningens ekonomiska situation vid krediter till föreningen eller enskilda medlemmar.

[75] Se SOU 1998:80 och delavsnitt 6.3.1 ovan.

je man) samt vilka panter som belastar bostadsrätten. Det är förändringar som länge efterfrågats men som knappast kommer medföra att bostadsrätten får samma pantvärde som fast egendom. Risken för att en förenings dåliga ekonomi får konsekvenser för den enskilda bostadsrätten kan även fortsättningsvis motivera att kreditinstituten ger sämre lånevillkor när säkerheten består av en bostadsrätt i stället för fast egendom. En bostadsrättsförenings situation kan – och kommer kunna – skapa svårigheter för borgenärer med panträtt i enskilda bostadsrätter genom att bostadsrättens marknadsvärde sjunker om föreningens ekonomi försämras och genom att bostadsrätterna vid föreningens konkurs upphör att existera och därmed även panträtten däri. Kreditförluster har under 1990-talet ofta haft sin grund i ekonomiska svårigheter för föreningen, problem som smittat av sig till de enskilda bostadsrättshavarna. För att förbättra ställningen för de som har panträtt i enskilda bostadsrätter krävs en förändring som gör bostadsrättshavaren i högre grad ekonomiskt självständig i förhållande till föreningen och övriga bostadsrättshavare, något som skulle bli fallet vid lägenhet med äganderätt...

7 1996 års förslag om tredimensionell fastighetsindelning

Det senaste mer omfattande förslaget beträffande möjligheter att direkt äga ett visst utrymme i en byggnad presenterades sommaren 1996 av "Utredningen om tredimensionellt fastighetsutnyttjande".[1] Utredningens uppdrag var ursprungligen att lämna lagförslag som skulle göra det möjligt "att dels skapa rättsliga självständiga enheter av lägenheter i skilda plan i flerbostadshus [– dvs. ägarlägenheter], dels lösa vissa problem som i dag uppkommer när olika slag av verksamhet skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar."[2] Den socialdemokratiska regeringen, som tillträdde hösten 1994, ändrade utredningens inriktning genom ett tilläggsdirektiv.[3] Uppdraget att utreda möjligheten att införa ägarlägenheter för bostadsändamål skars bort. Denna utredning skulle enbart inriktas på att lösa de problem som uppstår när andra verksamheter än boende skall samordnas i komplicerade byggnadsanläggningar, som t.ex. i de situationer som uppstått kring Globenområdet och Cityterminalen i Stockholm samt vid terminalområdet i Helsingborgs hamn.

I betänkandet "Tredimensionell fastighetsindelning" föreslås att tredimensionellt avgränsade fastigheter utan eget markområde skall kunna bildas genom horisontella och vertikala gränser. En stor del av de frågor som aktualiseras i betänkandet är inte specifika för lokaler utan måste också lösas om bostadslägenheter med äganderätt införs.[4] Förslaget är därför intressant att studera närmare, trots att det inte skall

[1] SOU 1996:87, Tredimensionell fastighetsindelning.

[2] Dir. 1994:82 Ägarlägenheter – en ny bostadsform, sid. 1.

[3] Dir. 1994:136 Fastighetsrättslig samordning av verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar – tilläggsdirektiv till kommittédirektiv (dir.1994:82).

[4] I betänkandet poängteras dock att andra lösningar än de valda skulle ha varit aktuella om uppdraget bestått i att föreslå ägarlägenheter för bostadsändamål. Förslaget beträffande den juridiska formen för rätten till visst utrymme i en anläggning kunde t.ex. blivit samäganderätt med exklusiv bruksrätt istället för tredimensionell fastighetsindelning, jfr. SOU 1996:87 sid. 141–144.

vara möjligt att skapa enskilda bostadslägenheter genom sådan fastighetsbildning. Betänkandet kommer att presenteras tämligen utförligt och följer i möjligaste mån dispositionen från kapitel 4–6.

7.1 Juridisk konstruktion

Enligt betänkandet skall en fastighet utan eget markområde kunna bildas för ett utrymme som upptas av en byggnad eller någon annan anläggning. Det är utrymmet, inte anläggningen i sig, som skall utgöra en fastighet. En sådan fastighet kommer att ha både vertikala och horisontella gränser, i motsats till de traditionella fastigheterna som endast har vertikala gränser.

Varje bruksenhet som självständigt utgör ett lämpligt objekt för äganderätt, överlåtelse och belåning skall kunna bilda en egen fastighet.[5] Det gör det möjligt att i en och samma byggnad bilda olika fastigheter av byggnadens garage, kontorsdel och butiksdel.

En fastighet som saknar eget markområde kallas i betänkandet för *anläggningsfastighet*. När anläggningsfastigheter brutits ut ur en traditionell fastighet skall ursprungsfastigheten finnas kvar. Fastighetens substans är då minskad med summan av de utbrutna anläggningsfastigheterna. De delar, funktioner och sätt på vilket anläggningsfastigheterna behöver nyttja den ursprungliga fastigheten skall regleras genom förrättningsservitut, gemensamhetsanläggning och samfällighetsförvaltning.

För anläggningsfastigheter skall samma regler – i största möjliga utsträckning gälla – som för traditionella markfastigheter. Det skall inte tillskapas någon särskild lag beträffande anläggningsfastigheter. De nya reglerna som behövs skall införas genom förändringar och anpassning av befintlig lagstiftning.

[5] Jfr. SOU 1996:87 sid. 160.

7.2 Bildande av anläggningsfastighet

En anläggningsfastighet skall *bildas* genom sedvanligt förfarande för fastighetsbildning. Vid lantmäteriförrättning skapas nya fastigheter genom avstyckning, klyvning, sammanläggning eller fastighetsreglering. Behörig att ansöka om fastighetsbildning är fastighetsägaren. FBL:s allmänna regler för fastighetsbildning skall gälla, en anläggningsfastighet måste vara varaktigt lämpad för sitt ändamål och i överensstämmelse med gällande planbestämmelser. För bildandet av en anläggningsfastighet skall dessutom krävas att syftet med åtgärden inte kan tillgodoses genom annan fastighetsbildning. Institutet anläggningsfastighet skall således vara *sekundärt* i förhållande till traditionell fastighetsindelning och servitutsupplåtelse.[6]

Det skall vara möjligt att bilda en eller flera *anläggningsfastigheter* över eller under en eller flera markfastigheter.[7] Om det är lämpligt skall det t.ex. gå att skapa en anläggningsfastighet för parkering under en eller flera markfastigheter, en anläggningsfastighet för affärslokaler i bottenplanet på en av markfastigheternas byggnad, en för kontor i en annan del av byggnaden samt en anläggningsfastighet för bostadsändamål i ytterligare en annan del av byggnaden. För att det skall vara möjligt att bilda en anläggningsfastighet belägen under två befintliga markfastigheter kan utrymme avstyckas från en fastighet för att åtföljas av en fastighetsreglering där utrymme i grannfastighetens mark överförs.[8] Kravet att varje fastighet skall vara varaktigt lämplig för sitt ändamål kommer förmodligen att innebära att en enskild lokal i en affärsgalleria, t.ex. en tobaksaffär, inte kan bilda en egen anläggningsfastighet. Istället kan en fastighet skapas som innehåller flera lokaler lämpade för affärsverksamhet. Inom en sådan fastighet kan sedan planlösningen förändras ofta och relativt enkelt utan att påverka fastighetsindelningen. I enlighet med direktivet för utredningen skall det

[6] SOU 1996:87 sid. 157.

[7] Ett av skälen för att välja tredimensionell fastighetsindelning istället för samäganderätt med exklusiv bruksrätt eller andelsfastighet i enlighet med lantmäteriets idéskiss är att en anläggningsfastighet inte behöver ha samma gränser som markfastigheten utan kan sträcka sig över flera markfastigheter eller delar av flera markfastigheter.

[8] SOU 1996:87 sid. 160. Ett annat alternativ är att avstycka utrymme från två fastigheter som därefter sammanläggs.

inte vara möjligt att skapa ägarlägenheter, dvs. där varje bostadslägenhet utgör en egen fastighet. Däremot skall det vara möjligt att bilda en anläggningsfastighet för bostadsändamål. En sådan fastighet kommer att innehålla flera bostadslägenheter med en bostadsrättsförening eller annan fastighetsförvaltare som ägare. Under förutsättning att det kan skapas en lämplig fastighet av byggnaden, torde byggnad på annans mark kunna ombildas från lös till fast egendom genom institutet anläggningsfastighet.[9]

När anläggningsfastigheter bildats kan de sägas skapa hål i de ursprungliga markfastigheterna. Till *markfastigheten* hör alltjämt luftrummet över och jordlagret under anläggningsfastigheterna samt allt annat som finns kvar på fastigheten efter det att anläggningsfastigheterna bildats.[10] Institutet anläggningsfastighet kommer skilja sig från de danska ejerlejlighederna och de norska eierseksjonerna dels genom att de kan skapas i marken, under markytan, dels genom att de inte får ta hela markfastigheten i anspråk. Markfastigheten måste även efter bildandet av anläggningsfastigheter utgöra en fastighet som är lämpad för sitt självständiga ändamål.[11]

Som huvudregel skall anläggningsfastigheten skapas i *befintliga byggnader*. Några innehållslösa "luftfastigheter" skall inte tillskapas. För att bl.a. möjliggöra finansiering av vissa större byggprojekt där separata belåningsbara enheter krävs redan innan byggandet påbörjas skall, om det anses föreligga särskilda skäl, en anläggningsfastighet kunna bildas så snart bygglov beviljats. Fastighetsbildningen skall då förutsätta att det kan antas att fastigheten inom en snar framtid kommer att användas för sitt ändamål. Om bygget inte påbörjas inom två år från det att bygglovet beviljats, eller slutförs inom ytterligare tre år, skall bygglovet förfalla. Därefter skall lantmäterimyndigheten besluta att anläggningsfastigheten inlöses och återförs till markfastigheten.

Som nämnts ovan är det ägaren av en fastighet som har rätt att begära fastighetsbildning. Det skall dock vara möjligt att *överlåta en del av en fastighet* innan anläggningsfastigheten formellt är bildad. Ett sådant

[9] Jfr. SOU 1996:87 sid. 162.
[10] SOU 1996:87 sid. 151 f.
[11] Jfr. SOU 1996:87 sid. 164.

förvärv skall falla under den särskilda regeln i jordabalken som säger att köp av visst område av en fastighet är giltigt, under förutsättning att fastighetsbildning sker inom sex månader.[12] Huvudregeln är annars att all sämjedelning (privat delning av fastigheter) är utan verkan. Enligt förslaget till ny ordalydelse av undantagsregeln skall den gälla vid köp av en viss del av en fastighet. I en sådan situation har såväl överlåtaren som förvärvaren rätt att ansöka om fastighetsbildning.[13] När förvärvet avser en del av en fastighet som ännu inte är uppförd utsträcks tiden för ansökan om fastighetsbildning till sex månader från den dag anläggningen uppfördes, dock senast två år efter köpehandlingens undertecknande. Syftet är att "luftfastigheter" skall undvikas i möjligaste mån. Om fastighetsbildning inte sker inom föreskriven tid är ett förvärv av en viss del av en fastighet civilrättsligt ogiltigt!

När flera fastigheter är beroende av en och samma anläggning ställs vanligtvis stora krav på *fastighetssamverkan*. Anläggningsfastigheter i en och samma byggnad kommer t.ex. att vara beroende av gemensamma ledningar, trappuppgång och anläggningens yttre delar såsom fasad och tak. Varje fastighet skall genom förrättningsbeslut i samband med att anläggningsfastigheten bildas tillförsäkras tillfart och annat som kan krävas för att fastigheten skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. De institut som skall användas är förrättningsservitut, gemensamhetsanläggning och samfällighetsförvaltning, beroende på vad som är bäst i det enskilda fallet. För de samfällighetsföreningar som kan komma att bildas vid förrättningen skall det vara obligatoriskt att avsätta medel till en underhålls- och förnyelsefond samt att upprätta planer för underhåll och förnyelse enligt de regler som t.ex. gäller vid gemensamhetsanläggningar för småhus (se vidare under delavsnitt 8.2.2.4).

I syfte att generellt förbättra servitutsinstitutet föreslås i betänkandet en förändring som skall vara tillämpbar för alla *förrättningsservitut* – inte enbart när de skapas i samband med bildandet av en anläggningsfastighet. Beträffande egendom som är *fastighetstillbehör* till en tjänande fastighet skall äganderätten kunna överföras och bli tillbehör till den härskande fastigheten, utan att egendom flyttas och skiljs från

[12] JB 4:7.
[13] FBL 10:6.

den fastighet där den är belägen.[14] Genom en sådan äganderättsövergång av servitutsegendom till den härskande fastigheten kan en rad praktiska problem lösas, t.ex. blir det klart vem det är som skall ansvara för underhåll och försäkring av egendomen. Den föreslagna förändringen medför att ägare och nyttjare är samma person och därigenom har ägarens samtliga rättigheter och skyldigheter. Det är lantmäterimyndigheten som i samband med skapandet av ett förrättningsservitut eller därefter, med stöd i en överenskommelse mellan den härskande och den tjänande fastighetens ägare, skall kunna förordna att egendom därefter utgör tillbehör till den härskande fastigheten. Motsvarande äganderättsövergång skall vara möjlig beträffande servitut till förmån för en gemensamhetsanläggning.

En anläggningsfastighet föreslås erhålla en *registerbeteckning* som motsvarar markfastigheternas. Det kommer inte att framgå av beteckningen huruvida fastigheten är en anläggningsfastighet eller markfastighet. Denna information skall istället framgå av anmärkningarna under rubriken "Areal" i fastighetsregistret.[15] Anläggningsfastighetens gränser skall anges i förhållande till anläggningen och där så behövs anges fastighetens läge genom koordinatangivelse.

Ansvaret för inteckningar och pantsättning som belastar markfastigheten skall efter bildandet av en anläggningsfastighet fördelas mellan fastigheterna enligt befintliga regler. Vid en *avstyckning* innebär det att stamfastigheten (markfastigheten) ansvarar primärt för tidigare inteckningar medan styckningslotten (anläggningsfastigheten) endast ansvarar subsidiärt när en ny ägare har förvärvat styckningslotten.[16] Om anläggningsfastigheten istället bildas genom *klyvning* delas ansvaret för befintliga inteckningar upp, varje fastighet ansvarar primärt för så stor del som motsvarar varje fastighets värde i relation till fastigheternas sammanlagda värde. I de fall den primärt ansvariga fastigheten inte kan fullgöra sitt ansvar vid ett ianspråkstagande av panträtten svarar resterande fastigheter för den kvarvarande delen enligt samma fördelningsprincip som gäller för det primära ansvaret.[17] Vare sig vid av-

[14] Jfr. beträffande gällande regler om fastighetstillbehör avsnitt 2.1 och 2.3.
[15] Se vidare SOU 1996:87 sid. 172.
[16] JB 6:11 st. 2.
[17] JB 6:10.

styckning eller klyvning anses fastigheternas totala värde minskas. Panthavarna har därför ingen rätt att påverka genomförandet av fastighetsbildningen. För att en *sammanläggning* skall komma till stånd krävs antingen att fastigheterna belastas av exakt samma inteckningar eller att endast en fastighet är belastad. Om dessa krav inte är uppfyllda måste fastighetsägarna och panthavarna träffa en överenskommelse om vilken företrädesordning som skall gälla efter sammanläggningen. När sammanläggningen är genomförd gäller befintliga inteckningar i hela den nya fastigheten. Vid *fastighetsreglering* skyddas panthavarna bl.a. av reglerna om att de kan få del av den ersättning som skall utgå och att deras samtycke krävs i vissa fall.[18]

7.3 Innebörden av äganderätt till en anläggningsfastighet

Att äga en anläggningsfastigheter skall likställas med ägande av en traditionell markfastighet, reglerna i JB skall gälla. Sedvanliga rättigheter och skyldigheter beträffande möjligheten till lagfart, överlåtelse, inteckning, pantsättning, servituts- och nyttjanderättsupplåtelser m.m. skall gälla. En anläggningsfastighet kommer dock att sakna mark och reglerna om arrende kan inte tillämpas.

Vid bildandet av en anläggningsfastighet skall JB:s regler om inteckningsansvar gälla. Markfastighetens inteckningar kommer då att belasta både mark- och anläggningsfastigheten enligt de regler som redovisats ovan i 7.2. För att markfastigheten och anläggningsfastigheterna skall kunna intecknas och pantsättas separat medför homogenitetsprincipen att inteckningarna i fastigheterna måste saneras antingen på frivillig väg eller genom reglerna om relaxation.[19]

Det föreslås inga särskilda regler beträffande nyttjanderättsupplåtelse av en anläggningsfastighet. Ägaren kommer t.ex. att ha full frihet att hyra ut sin fastighet utan att grannarna har möjlighet att påverka valet av hyresgäst. Hyresgästens besittningsskydd kommer att bestämmas av de vanliga reglerna i jordabalkens tolfte kapitel.

[18] Se FBL 5:18.
[19] JB 22:2 och 22:11.

7.3.1 Grannelagsrätt

Rättsförhållandet mellan grannar kan sägas vara mer påtagligt när det handlar om grannar i en byggnad eller annan anläggning än vid fristående bebyggelse. Exempel på sådana mer fysiskt påtagliga förhållanden finns för närvarande i kedjehusbebyggelse och vid större anläggningar där det genom servitutsupplåtelser finns olika ägare till skilda delar. Om anläggningsfastigheter införs kommer dessa situationer att öka i omfattning. En förutsättning för att det skall vara möjligt att skapa en anläggningsfastighet är att fastigheten kan fungera som självständig fastighet under lång tid, vilket ställer stora krav på fungerande grannelagsregler.

Jordabalkens tredje kapitel gäller för fastigheters grannelagsrättsliga förhållanden och reglerar allmänt ömsesidiga rättigheter och skyldigheter mellan grannar. Särskilda regler finns därutöver t.ex. i miljöskyddslagen, miljöskadelagen och vattenlagen.[20] I betänkandet föreslås en rad förändringar av jordabalkens grannelagsregler i syfte att garantera att anläggningsfastigheterna kan *bestå* under lång tid. Det förutsätter att varken anläggningsfastigheter eller markfastigheter tillåts förfalla på ett sätt som påverkar en annan fastighets bestånd. Förändringarna föreslås gälla generellt för samtliga situationer där en byggnad eller annan anläggning hör till flera fastigheter, så som kan vara fallet t.ex. vid radhus- och kedjehusbebyggelse. Den fastighetsägare som underlåter att utföra normal skötsel och tillsyn av sin fastighet och därigenom orsakar skada på annan del av en byggnad eller anläggning, skall bli *skadeståndsskyldig* för sin underlåtenhet enligt en ny särskild regel i JB:s tredje kapitel.[21] För att i möjligaste mån undvika skador på angränsande fastigheter orsakade av bristande underhåll eller akuta skador på en fastighet skall domstol, på ansökan av ägaren till den del som kan befaras att skadas, ha möjlighet att förelägga den underlåtande ägaren att åtgärda bristen.[22] Föreläggandet kan förenas med vite och av beslutet skall framgå inom vilken tid åtgärden skall vidtas. Om *åt-*

[20] Reglerna i miljöskyddslagen, miljöskadelagen och vattenlagen är från den första januari 1999 införda i miljöbalken.

[21] Se förslaget till JB 3:7.

[22] Se förslaget till JB 3:5. Om den bristfälliga delen förvaltas av en samfällighetsförening kan föreläggandet riktas mot föreningen.

gärdsföreläggandet inte följs kan domstolen meddela ett nytt, eller ge ägaren till den del som befaras skadas rätt att åtgärda bristen. Den underlåtande fastighetsägaren är skyldig att stå för kostnaden, upp till ett av domstolen fastställt belopp. Vid risk för betydande skador skall grannen omgående erhålla rätt att åtgärda bristen.[23] Med betydande avses här skador såväl i ekonomiskt som i fysiskt hänseende.[24]

I syfte att möjliggöra för en fastighetsägare att hålla sin fastighet i gott skick förslås att den som skall utföra arbete på sin del av en anläggning skall ha rätt till *tillträde* till annans del av anläggningen om det är nödvändigt för att undvika oskälig kostnad eller synnerlig olägenhet.[25] Ersättning för skada och intrång skall utgå till den drabbade fastighetsägaren. Den som skall upplåta sin del av en anläggning för detta ändamål kan begära att säkerhet skall ställas innan arbete får påbörjas.

En fastighet skall inte behöva riskera att bli skadad av olika åtgärder på grannfastigheten. För närvarande skall den som utför grävningsarbete eller liknande arbete på sin mark vidta nödvändiga *skyddsåtgärder* för att förhindra skada på angränsande mark.[26] I betänkandet föreslås att reglerna skall gälla fastighet och angränsande fastighet i stället för mark och angränsande mark, vilket skulle omfatta anläggningsfastigheter. Det förslås vidare att kravet på skyddsåtgärder skall utvidgas och även gälla vid byggnadsarbeten. Skyddsåtgärderna skall vidtas på den fastighet där de kan anses göra störst nytta till minst kostnad, antingen på fastigheten där åtgärden skall vidtas eller på den angränsande fastigheten.[27] Om det vid något av dessa arbeten krävs särskilda skyddsåtgärder på grund av den angränsande fastighetens skick kan,

[23] Se förslaget till JB 3:6. Det framgår inte vad som händer om den försumlige fastighetsägaren inte betalar för det arbete som utförts av den som riskerade att skadas om åtgärderna inte vidtagits. Den försumlige kan sakna ekonomiska tillgångar. Fastigheten kan vara pantsatt för högre belopp än sitt värde. Den som tjänar på åtgärden är då den försumlige fastighetsägarens panthavare som kan glädjas åt ett högre värde på sin säkerhet.

[24] SOU 1996:87 sid. 178.

[25] Se förslaget till JB 3:4 st. 2 och 3.

[26] Se JB 3:3. Med liknande arbete avses sådana arbeten som kan ge skador som liknar sådana som kan uppstå vid grävarbete t.ex. ras och sättningar som även kan uppkomma både vid grävning och vid sprängning.

[27] Se förslaget till JB 3:4 st. 1.

enligt gällande rätt, ägaren till den undermåliga fastigheten få stå för kostnaden för skyddsåtgärder vid arbete som sträcker sig till normalt källardjup. I betänkandet föreslås att ansvarsgränsen vid källardjup slopas och att den utsträcks utan begränsning. Det utvidgade ansvaret för den undermåliga fastigheten skall endast inträda vid arbete som inte är av särskilt ingripande art eller som normalt inte medför särskild risk.

De regler som presenterats hittills i detta delavsnitt har alla till avsikt att garantera att en fastighet inte riskerar att skadas genom åtgärder på en grannfastighet eller genom underlåten skötsel av en grannfastighet. Om en fastighetsägare, trots dessa skyddsregler, eftersätter vården av sin fastighet på ett så påtagligt sätt att grov vanvård kan anses föreligga, eller om risk för påtaglig vanvård föreligger, kan fastigheten *exproprieras* från fastighetsägaren.[28]

Beträffande *sättet att utnyttja* en anläggningsfastighet skall de allmänna reglerna gälla. Av jordabalken följer att var och en skall ta skälig hänsyn till omgivningen vid nyttjandet av en fastighet.[29] Om så inte sker kan skadestånd utgå för den skada som vållas. Miljöskyddslagen och miljöskadelagen kan tillämpas när verksamheten i en fastighet kan klassas som miljöfarlig.[30] Buller och skakning kan klassas som miljöfarlig verksamhet under förutsättning att störningen inte är helt tillfällig och uppnår en viss störande nivå. Miljöfarlig verksamhet kan begränsas genom föreläggande med krav på försiktighetsåtgärder eller förbjudas helt. Föreläggandet kan förenas med vite. Om den miljöfarliga verksamheten orsakar skador kan skadestånd utgå. Det finns inga regler som anger att äganderätten kan förverkas om den störande verksamheten som utövas på fastigheten inte upphör.

Det skall inte införas någon laglig möjligt att uppställa *ordningsregler* för användning av de individuella anläggningsfastigheterna på det sätt som finns beträffande danska ejerlejligheder och norska eierseksjoner. Bakgrunden anges vara att anläggningsfastigheterna skall vara

[28] Se ExprL 2:7 och SOU 1996:87 sid. 177.

[29] JB 3:1.

[30] Reglerna i miljöskyddslagen och miljöskadelagen är från den första januari 1999 införda i miljöbalken.

helt självständiga fastigheter utan någon obligatorisk gemensam förening med bestämmanderätt över de enskilda fastigheterna. Detta skall fungera eftersom de enskilda fastigheterna inte får utgöra bostäder. De samfällighetsföreningar som kan komma att skapas har enbart i syfte att förvalta de gemensamhetsanläggningar som kan anses nödvändiga. Beslut av en samfällighetsförening får endast avse frågor som överensstämmer med föreningens ändamål. Nyttjandet av de enskilda fastigheterna faller utanför. När ägarna av anläggningsfastigheterna i en byggnad är överens har de dock möjlighet att ingå civilrättsliga avtal, bl.a. om ordningsfrågor. Om ett sådant avtal får några sakrättsliga konsekvenser är mycket tvivelaktigt.[31]

7.4 Återgång

När en byggnad eller annan anläggning innehåller anläggningsfastigheter skall det vara möjligt att förändra fastighetsbildningen genom nya förrättningar. Det blir därigenom möjligt att återskapa en markfastighet i dess ursprungliga skick genom sammanläggning eller fastighetsreglering.

För det fall en anläggning *förstörs* upphör anläggningsfastigheterna att ha ett innehåll, de blir "luftfastigheter". Vid en sådan situation utgår utredaren i första hand från att en återuppbyggnad genom en frivillig uppgörelse mellan de inblandade parterna kommer att ske. I andra hand skall ett förfarande som motsvarar reglerna om inlösen i FBL kunna tillämpas.[32] Ägaren till någon av fastigheterna som ingått i anläggningen skall kunna inlösa övriga fastigheter mot ersättning enligt vinstfördelningsprincipen.[33] Då flera önskar utöva inlösningsrätten skall ägaren av den fastighet som haft störst värde ha företräde. För att "luftfastigheter" inte skall kunna bestå under en alltför lång tid föreslås i tredje hand ett officiellt inlösningsförfarande som skall påbörjas när

[31] Jfr. Dahlquist-Sjöberg, Kommersiella hyresavtal – en avtalstyp i omvandling sid. 431 ff.

[32] Jfr. FBL kap. 8, särskilt 8:4.

[33] Ersättningen skall motsvara egendomens marknadsvärde plus en skälig andel i regleringsvinsten.

två år förflutit sedan anläggningen förstörts. Lantmäterimyndighet skall då ha rätt att besluta att anläggningsfastigheterna överförs till markfastigheten där de varit belägna genom inlösen.

För närvarande krävs *rivningslov* då en fastighetsägare vill riva en av sina byggnader om den är belägen inom område med detaljplan. I utredningen föreslås att rivningstillstånd inte skall ges om byggnaden eller del därav behövs för att en annan fastighet skall kunna användas för sitt ändamål och bestå som en särskild fastighet.[34]

7.5 Reaktioner på 1996 års utredning

Betänkandet om tredimensionell fastighetsindelning har ännu inte behandlats av riksdagen. En lagrådsremiss kommer att utarbetas tidigast hösten 1999. För att återspegla de reaktioner som hittills finns på förslagen i betänkandet följer här en översiktlig remissammanställning.

Remissinstanserna är övervägande positiva till förslagen i betänkandet. De flesta anser att det föreligger ett behov av en sådan reform som förslaget innebär. Många poängterar å andra sidan att behovet skulle ha varit större och mer påtagligt om ägarlägenheter för bostadsändamål möjliggjordes.[35] Det finns andra instanser som ställer sig positiva till förslagen just under förutsättning att ägarlägenheter utesluts.[36] De juridiska lösningar som föreslagits i betänkandet anses i huvudsak vara bra och enkla.

Den vanligast förekommande invändningen mot förslaget i betänkandet gäller namnet anläggningsfastighet. Begreppet anläggning anses förknippat med anläggningslagen och dess gemensamhetsanläggning. För att minska risken för sammanblandning och dessutom bättre spegla den reella innebörden – att det är ett utrymme som utgör en fastighet – är det flera remissinstanser som föreslår att en fastighet utan egen mark kallas *volymfastighet*.

[34] SOU 1996:86 sid. 186.

[35] Detta poängteras bl.a. av Boverket, Byggentreprenörerna och Juridiska fakulteten vid Lunds universitet.

[36] Det framgår av t.ex. HSB:s och Riksbyggens yttranden.

Flera remissinstanser vänder sig mot att det skall vara möjligt att bilda obebyggda anläggningsfastigheter.[37] Ett sådant förfarande anses strida markant mot gällande fastighetsrättsliga grundprinciper. Bildas "*luftfastigheter*" kan inkongruens mellan den fastighetsbildade enheten och den därefter uppförda anläggningen dessutom uppkomma. En fråga som ställs är om de finansiella skäl som ligger bakom förslaget kan uppväga de tekniska problem som kan komma att uppstå om "luftfastigheter" tillåts.

En remissinstans ställer sig tveksam till den långa tid av *svävande äganderätt* som kan infalla om det blir tillåtet att sälja ett utrymme som ännu inte är byggt eller ens fastighetsindelat.[38] Enligt förslaget kan äganderätten till utrymmet tillåtas bli svävande under en tidsperiod om två och ett halvt år.

Flera frågor anses inte tillräckligt klarlagda eller nog utredda i betänkandet. En sådan fråga är hur en anläggningsfastighet skall värderas vid *fastighetstaxering*, det förefaller särskilt svårt att värdera en obebyggd anläggningsfastighet. En annan fråga som bör preciseras är vad som skall utgöra *tillbehör* till en anläggningsfastighet.

Beträffande *grannelagsfågorna* är det flera remissinstanser som anser att byggarbete oftast innebär ett betydligt större ingrepp än grävarbete varför de två inte bör jämställas. Innan åtgärderna kan jämställas måste i vart fall konsekvenserna av en sådan förändring utredas, särskilt beträffande markfastigheter.[39] Några av remissinstanserna välkomnar de föreslagna förändringarna i JB:s tredje kapitel och anser att de bör omfatta samtliga fastigheter.[40] Andra anser att de föreslagna reglerna för anläggningsfastigheter inte är tillräckliga och därför bör utredas ytterligare.[41] En instans anser att en legal förmånsrätt bör införas när en fastighetsägare haft kostnader för att åtgärda en brist hos annan fastighet i anläggningen, jfr. förslagets JB 3:5 st 3. Syftet med en regel

[37] Se t.ex. Juridiska fakulteten vid Lunds universitet och Svenska Kommunförbundet.

[38] Institutionen för fastigheter och byggande vid Kungl Tekniska högskolan.

[39] Detta anförs t.ex. av Juridiska fakulteten vid Lunds universitet och Svenska Kommunförbundet.

[40] Se t.ex. Svea Hovrätts yttrande.

[41] Se t.ex. Domstolsverket, Stockholms Kommun och Svenska Kommunförbundet.

om legal förmånsrätt är att varje fastighets bestånd och värde skall garanteras.[42]

Möjligheten att överföra *äganderätten till servitutsegendom* vid upplåtelse av förrättningsservitut gillas av samtliga remissinstanser som behandlat frågan.[43] De flesta menar dock att det bör finnas möjligheter för lantmätaren att överföra äganderätten även utan samtliga parters samtycke och anser att denna del av förslaget bör genomföras oberoende av förslaget i övrigt.

Av de drygt 30 avlämnade remissvaren fanns två som får anses vara mest kritiska mot betänkandet nämligen svaren från Domstolsverket och Kammarrätten i Sundsvall. Båda anser att förslaget är komplicerat och att det kommer att medföra radikala förändringar beträffande fastighetsbildning och fastighetsindelning. För att genomföra förändringarna krävs mycket starka skäl, som dessa myndigheter ifrågasätter om det finns. Domstolsverket utvecklar sin inställning och anför att behov av tredimensionell fastighetsindelning kan finnas före uppförandet av en anläggning av olika finansiella skäl, dvs. när det enligt betänkandet endast undantagsvis skall vara möjligt att tillåta fastighetsbildning. När anläggningen väl är uppförd skall bildandet av anläggningsfastighet vara subsidiärt till servitut och annan fastighetsbildning. Hovrätten befarar att den enda situationen där behov av anläggningsfastighet egentligen föreligger är vid den föreslagna undantagssituationen.

7.6 Sammanfattande synpunkter

Sedan förslaget om tredimensionell fastighetsindelning och remissinstansernas synpunkter granskats kan man konstatera att ur historisk synvinkel har förslaget bemötts mycket positivt. En tidigare ofta använd invändning mot fastighetsbildning av ett utrymme i en byggnad har varit att en sådan åtgärd skulle strida mot fastighetsrätten och de grunder som lagfarts- och inteckningsväsendet vilar på. Denna gång

[42] Se Securums remissyttrande.

[43] Se t.ex. Lantmäteriverket, Stockholms Kommun, Svenska Kommunförbundet och Umeå tingsrätt.

inskränker sig den invändningen i stort sett till bildandet av ännu obebyggda anläggningsfastigheter. I övrigt anses konstruktionen med fastigheter utan egen mark vara godtagbara. Det är vidare av intresse att så många remissinstanser anser att det föreligger ett behov av anläggningsfastigheter för bostadsändamål och att förbudet mot sådana endast tycks grundas på politiska överväganden. De flesta invändningar som framförts av remissinstanserna är av sådan karaktär att de vid ytterligare en genomarbetning av förslagen kan beaktas. Därigenom skulle förslaget förbättras ytterligare.

Betänkandet om tredimensionell fastighetsindelning avser fastigheter med annat ändamål än enskilda lägenheter för bostadsändamål. För att vara möjligt att använda vid lägenheter med äganderätt för bostadsändamål måste förslaget anpassas, särskilt beträffande vissa frågor som är speciella för bostadsformen. Utredningen kan dock användas som en del av det underlag som behövs för frågan hur lägenheter med äganderätt för bostadsändamål kan konstrueras juridiskt. Frågorna kommer att utvecklas vidare i kapitel 9.

8 Gemensamhetsanläggningar och dess förvaltning

Ett sätt att tillfredsställa de behov som är gemensamma för flera fastigheter är att det inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar. Anläggning för vatten, avlopp, ledningar eller tvättstuga är exempel på ändamål som en gemensamhetsanläggning kan skapas för. Därigenom blir inrättandet av en gemensamhetsanläggning ett sätt att inom befintligt regelsystem tillgodose de behov som kommer att vara gemensamma för lägenheter med äganderätt. I detta kapitel kommer förutsättningarna för att skapa en gemensamhetsanläggning och hur den kan förvaltas att presenteras.

8.1 Inrättande av gemensamhetsanläggning

För att en gemensamhetsanläggningar skall inrättas krävs att *anläggningen* behövs för ett *ändamål* som är av *stadigvarande* betydelse för flera fastigheter. Beslut att inrätta en gemensamhetsanläggning fattas av lantmäterimyndighet. I anläggningslagen[1] (AL) anges inte några exempel på vad som kan utgöra en gemensamhetsanläggning, syftet är att rättstillämpningen inte skall bindas upp till vissa specifika användningsområden.[2] Parkeringsanläggning, lekplats, tvättstuga, småbåtshamn, centralantenn, grönområde, soprum och yttre underhåll av kedje- och radhus är samtliga exempel på gemensamhetsanläggningar som kan inrättas enligt AL.[3] Oftast krävs det viss verksamhet för att skapa gemensamhetsanläggningen, vilket skiljer den från annat gemensamt utnyttjande av en fastighet och från förpliktelser att avstå viss markanvändning.[4] Befintlig anläggning som tidigare endast utnyttjats

[1] SFS 1973:1149.
[2] Prop. 1973:160 sid. 178.

av ägaren, eller av flera fastigheter genom civilrättsliga avtal, kan inrättas som gemensamhetsanläggning.[5] *En* gemensamhetsanläggning som innehåller flera av de ovan nämna anläggningarna kan inrättas. För ett radhusområde kan således en gemensamhetsanläggning skapas med t.ex. värmecentral, anläggningar för vatten och avlopp samt tvättstuga. Det är fastigheterna som sådana som skall ha behov av anläggningen. Behoven skall inte vara beroende av vem som för närvarande äger fastigheten. Det är fastigheten som objektivt sett skall ha ett behov av anläggningen.

> Enligt andra paragrafen i AL skall lagen inte tillämpas enbart beträffande fast egendom utan även för tomträtt och gruva. I de fall där det är lämpligt skall lagen till och med tillämpas på byggnad eller annan anläggning på ofri grund. Både en tomträtt och en byggnad på ofri mark kan således ingå som delägare i en gemensamhetsanläggning.

I förarbetena till AL sägs att lagen främst har privaträttslig karaktär. I möjligaste mån skall inrättande och förvaltning av gemensamhetsanläggningen bygga på frivilliga överenskommelser.[6] Gemensamhetsanläggningar ingår dock ofta som en del i de olika kommunala planerna för att uppnå ändamålsenlig markanvändning och det allmänna kan ha ett stort intresse av att en gemensamhetsanläggning kommer till stånd. Det allmännas intresse återspeglas i lagens utformning t.ex. när det gäller inrättande och inflytande vid förvaltningen. Den offentligrättsli-

[3] Hemström, Gemensamhetsanläggningar, Inrättande och förvaltning sid. 17. När det fortsättningsvis hänvisas till Hemström avses denna bok.

Underhåll av kedje- eller radhus är knappast vad man med normal språkbehandling klassar som en anläggning. I propositionen anges dock att ett grönområde skall kunna vara en gemensamhetsanläggning till och med i det fall när anläggningens ändamål är att bibehålla en befintlig skog som grönområde. (Jfr prop. 1973:160 sid. 180 och 182) Utifrån detta resonemang har det ansetts möjligt att inrätta en gemensamhetsanläggning för yttre underhåll av radhus. Ytterväggar och tak behöver inte ingå i anläggningen utan äganderätten kan kvarstå hos de enskilda fastigheterna.

[4] CU 1973:33 sid. 4.

[5] Prop. 1973:160 sid. 170. I en sådan situation utgör anläggningen tillbehör till den fastighet där den uppfördes. Rätten till anläggningen blir genom inrättandet av gemensamhetsanläggningen samfälld för de deltagande fastigheterna genom något som kan jämföras med servitut med bästa rätt.

[6] Prop. 1973:160 sid. 151.

ga delen av reglerna om gemensamhetsanläggningar kommer också till uttryck genom att en fastighet under vissa förutsättningar kan anslutas till en gemensamhetsanläggning utan att ägaren önskar det, se vidare under delavsnitt 8.1.2.

När gemensamhetsanläggningen inrättats och utförts är den, tillsammans med det utrymme som anläggningen kräver, gemensam för de deltagande fastigheterna.[7] De fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen brukar kallas delägare. Delägarskapet följer fastigheten och är aldrig beroende av vem fastighetsägaren är. Den samfällda egendomen förvaltas enligt reglerna i lagen om förvaltning av samfälligheter, se vidare under avsnitt 8.2.

8.1.1 Initiativ

Inrättandet av en gemensamhetsanläggning initieras genom ansökan därom till lantmäterimyndigheten. Behörig att ansöka är först och främst den som äger en fastighet som skall delta i gemensamhetsanläggningen.[8] Dessutom har bl.a. hyresgästorganisation, kommun och länsstyrelse rätt att begära att en gemensamhetsanläggning skall inrättas. Syftet med att ge kommun och länsstyrelse initiativrätt är det ovan nämnda; att gemensamhetsanläggningen behövs för ett ändamål som ur allmän synvinkel kan anses som gott, nyttigt och dessutom förutsätts i olika kommunala planer såsom fastighets- eller detaljplan.

Själva inrättande av en gemensamhetsanläggning äger rum vid en *förrättning* som lantmäterimyndigheten, genom en förrättningslantmätare, ansvarar för. Om så är lämpligt kan en särskild förrättningsman med specifika kunskaper förordnas i förrättningslantmäterens ställe. Den som är förrättningsman har i uppgift att se till att alla intressen – det allmänna, de enskilda fastighetsägarna samt de som är rättighetsinnehavare i fastigheterna – tillgodoses och att gemensamhetsanläggningen kommer att uppfylla samtliga krav som ställs i lagen. Om det är lämpligt kan två gode män (lekmän) bistå förättningsmannen. Vid inrättandeförrättningen tillämpas reglerna för fastighetsbildnings-

[7] AL 14 §. Jfr. not 5.
[8] AL 18 §.

förrättning.[9] Inrättande av en gemensamhetsanläggning kan behandlas i samband med en fastighetsbildningsåtgärd.[10]

8.1.2 Villkor för inrättande av gemensamhetsanläggning

För att en gemensamhetsanläggning skall inrättas måste den tillgodose ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheterna. För att detta skall anses vara fallet finns tre villkor som skall tillgodose enskildas intressen. Därutöver ställs vissa villkor på anläggningen för att tillgodose allmänna intressen. Samtliga villkor skall vara uppfyllda för att en gemensamhetsanläggning skall kunna inrättas.

För det *första* skall det så kallade *väsentlighetsvillkoret* vara uppfyllt.[11] Det innebär att gemensamhetsanläggningen endast skall inrättas för de fastigheter som anläggningen har väsentlig betydelse för. Varje fastighet som skall ha del i gemensamhetsanläggningen skall ha ett påtagligt behov av den. Denna regel utgör ett skydd mot anslutning av fastigheter som inte kan anses behöva anläggningen. Den utgör också grund för tvångsanslutning. Kan fastigheten objektivt sett sägas ha ett tillräckligt stort behov av anläggningen skall den anslutas. I praktiken innebär det att den fastighetsägare som inte önskar delta i gemensamhetsanläggningen måste ha goda skäl för sitt motstånd. Kan behovet tillgodoses genom egen anläggning skall anslutning normalt inte ske. Om den enskilda anläggningen är föråldrad eller mycket dyr i drift i jämförelse med gemensamhetsanläggningen kan en anslutning bli aktuell.[12] Anslutning kan vidare ske om fastigheten visserligen inte för tillfället har behov av anläggningen men kommer att få det inom överskådlig framtid. Så kan vara fallet om fastigheten ännu inte är bebyggd men kommer bli det inom viss framtid.[13] Väsentlighetsvillkoret innebär också att en fastighet som inte kan anses ha stort behov av anläggningen inte kan anslutas om någon av övriga delägare motsätter sig det. Regeln är dispositiv i denna del, vilket betyder att en fastighet som

[9] AL 4 och 19 §§ som hänvisar till FBL kap. 4. För de olika leden under förrättningen se Hemström sid. 108.
[10] AL 24 § st. 4.
[11] AL 5 §.
[12] Prop. 1973:160 sid. 86.
[13] Prop. 1973:160 sid. 189.

inte har ett påtagligt behov av en anläggning kan anslutas om övriga delägare medger det.[14]

För det *andra* skall *båtnadsvillkoret* uppfyllas.[15] Det innebär att gemensamhetsanläggningen måste medföra fördelar som överväger de kostnader och andra ekonomiska olägenheter som anläggningen för med sig för fastigheterna. Syftet är att garantera att endast gemensamhetsanläggningar som medför tillräckligt stora förbättringar genomförs. En kalkyl angående anläggningens lönsamhet måste därför göras. I kalkylen skall kostnader för anläggningens utförande, drift, underhåll, framtida förbättringar samt kostnader för förrättningen beaktas.[16] Delägarnas arbete vid anläggningens utförande är ett exempel på annan ekonomisk olägenhet. Hur omfattande och komplicerad beräkning som behövs avgörs från fall till fall. Ofta räcker det med en enkel beräkning.[17] I de fall en gemensamhetsanläggningen kan anses medföra att värdet på delägarfastigheterna ökar bör båtnadskravet anses vara uppfyllt. Miljömässiga eller sociala fördelar som inte påverkar fastighetsvärdet kan beaktas som en förbättring.[18] Regeln om båtnad är tvingande, syftet är att skydda både rättighetsinnehavare och framtida fastighetsägare mot förlustbringande gemensamhetsanläggningar.

> En byggnad på ofri grund får inte ingå i gemensamhetsanläggningen om det kan leda till att någon annan delägare får ökad kostnad eller olägenhet (AnlL 6 § st. 2). Denna regel hänger samman med finansieringen av gemensamhetsanläggningen, förvaltningen av samfällighetsföreningen och den förmånsrätt som dessa fordringar har i fastigheterna (Förmånsrättslagen 6 § p. 1 och efterföljande speciallagar.) Den lagstadgade förmånsrätten gäller inte för byggnader på ofri grund.

När de för gemensamhetsanläggningen aktuella delägarfastigheterna omfattas av en fastställd *fastighetsplan*[19] där gemensamhetsanläggning förutsätts skall såväl väsentlighets- som båtnadsvillkoren automatiskt

[14] AL 16 § 1 p.
[15] AL 6 §.
[16] Prop. 1973:160 sid. 84.
[17] Prop. 1973:160 sid. 190 och Hemström sid. 49.
[18] Prop. 1973:160 sid. 150 och prop. 1985/86:90 sid. 108.
[19] PBL 6:3 – 6:16. Fastighetsplan kan upprättas i detaljplanerat område och är bestämmande för fastighetsindelning, fastighetsbildning och gemensamhetsanläggningar.

anses uppfyllda. Ett villkor är dock att förrättningen sker under planens genomförandetid.[20]

För det *tredje* skall det så kallade *opinionsvillkoret* uppfyllas.[21] Innebörden av detta krav är att en gemensamhetsanläggning inte skall inrättas om det finns ett allmänt motstånd bland ägarna av de fastigheter som skall ingå i anläggningen. För att åsikten skall ha betydelse krävs att det kan anses finnas beaktansvärda skäl för den. Det är den åsikt som företräds av de fastighetsägare som kommer att få störst nytta av anläggningen skall väga tyngst, det är nämligen de som kommer att få stå för den största ekonomiska insatsen vid anläggningens utförande. Om en fastighet med hyreshus skall ingå i anläggningen har hyresgästerna, via hyresgästföreningen, rätt att lämna sin åsikt i frågan. När majoriteten bland fastighetsägare och hyresgäster är emot anläggningen får förrättningsmannen göra en relativt fri helhetsbedömning i varje enskilt fall för att avgöra om anläggningen skall inrättas.[22] I de fall det kan anses vara synnerligen angeläget att anläggningen kommer till stånd har opinionen ingen betydelse och åsikten behöver då inte efterhöras. När det kan anses vara angeläget ur allmän synpunkt att gemensamhetsanläggningen kommer till stånd och den dessutom objektivt sett medför fördelar för fastigheterna (typiskt sett kommer de att godta anläggningen med tiden) bör opinionskravet kunna sättas åt sidan.[23]

För att tillgodose *allmänna intressen* skall bl.a. olika planer som det stadgas om i plan- och bygglagen beaktas. Inom område med detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelse får en gemensamhetsanläggning inte inrättas om den strider mot planerna eller bestämmelserna, såvida inte avvikelsen kan betraktas som mindre.[24] Utanför detaljplanerat område får inte en gemensamhetsanläggning inrättas om den medför att en ändamålsenlig användning försvåras, att olämplig bebyggelse sker eller att en lämplig planläggning av området motverkas.[25] Därutöver finns det en generell regel som innebär att gemensam-

[20] AL 6a §.
[21] AL 7 §.
[22] Hemström sid. 57.
[23] Prop. 1973:160 sid. 190.
[24] AL 9 §.
[25] AL 10 §.

hetsanläggning inte får inrättas om den medför olägenheter av betydelse för allmänna intressen t.ex. trafik- eller miljövårdsintressen.[26] Om det finns både för- och nackdelar får anläggningen inrättas om fördelarna överväger. Detta innebär att regeln kan sägas utgöra en båtnadsregel beträffande allmänna intressen.

Om en anläggning uppfyller de förutsättningar som beskrivits i detta avsnitt skall förrättningslantmätaren fatta ett anläggningsbeslut.[27] Av det skall framgå (1) anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaffenhet i övrigt, (2) de fastigheter som skall delta, (3) utrymme som skall upplåtas för anläggningen, (4) fastighet som skall inlösas, (5) om tiden för anläggningens bestånd är begränsat, (6) inom vilken tid anläggningen skall vara utförd, (7) behövliga föreskrifter för anläggningens utförande. Innan förrättningen är avslutad skall förättningsmannen fastställa grunderna för hur gemensamhetsanläggningens kostnader skall fördelas mellan delägarfastigheterna angående dels utförandet, dels driften. *Andelstal* skall således fastställas. För utförandet skall andelstalen bestämmas med hänsyn till vad som är skäligt i relation till den nytta respektive fastighet kommer få av gemensamhetsanläggningen. Den höjning av varje fastighets värde som anläggningen förväntas medföra är avgörande.[28] Fördelningen av driftskostnader – till vilka även underhåll och administration räknas – skall baseras på respektive fastighets beräknade användning av anläggningen. Om det är lämpligt kan kostnaderna, eller vissa kostnader, istället fördelas genom avgifter som kan vara baserade på t.ex. förbrukning. Förättningsmannen skall också besluta hur förrättningskostnaderna skall betalas. Fördelningen skall följa andelstalen för anläggningens utförande.[29] När förutsättningar att inrätta en gemensamhetsanläggning inte föreligger får den som ansökt om förrättningen ensam stå för hela kostnaderna.

8.1.3 Utförande av själva anläggningen

Gemensamhetsanläggning skall utföras på en *plats* och på ett sådant *sätt* att anläggningens ändamål uppnås med minsta möjliga intrång

[26] AL 11 §. Se även prop. 1973:160 sid. 80 och 200.
[27] AL 24 § samt 15 § angående andelstalens beräkning.
[28] AL 15 §. Se även prop. 1973:160 sid. 215 och Hemström sid. 100 f.
[29] AL 29 § och FBL 2:6.

och olägenhet utan att oskäliga kostnader uppstår.[30] När gemensamhetsanläggningen ingår i fastställd fastighetsplan skall planen följas, kraven beträffande plats och sätt anses då uppfyllda. I övriga fall skall både allmänna och enskilda intressen beaktas, med hänsynstagande till såväl ekonomiska som ideella värden. Om det går att förutse att flera fastigheter kommer att anslutas till gemensamhetsanläggningen i framtiden skall en utökning underlättas redan vid inrättandet, förutsatt att det endast medför en ringa ökning av kostnaden.[31] När inget allmänt intresse åsidosätts kan delägarna fritt komma överens om plats för och utförande av gemensamhetsanläggningen.[32]

Den mark eller det utrymme som behövs för anläggningen kan antingen tillhöra en fastighet som skall bli delägare i anläggningen eller tillhöra annan fastighet.[33] Så länge ianspråkstagandet inte orsakar synnerliga men för fastigheten får marken eller utrymmet tas i anspråk oavsett ägarförhållandena. När anläggningen endast kan anses medföra visst intrång i fastigheten får dess ägare sålunda tåla det. Om gemensamhetsanläggningen däremot kan befaras orsaka synnerliga men för fastigheten där den skall uppföras krävs att en anläggning behövs för ett större antal fastigheter, eller på annat sätt kan anses vara väsentlig från allmän synpunkt, för att marken eller utrymmet skall få tas i anspråk.

Mark eller utrymme tas i anspråk för gemensamhetsanläggningen genom *upplåtelse* – som kan jämföras med ett servitut med bästa rätt – eller genom *inlösen* där äganderätten övergår till delägarfastigheterna och blir en marksamfällighet. I båda fallen skall "drabbad" fastighetsägare ersättas.[34] Storleken på ersättningen beräknas enligt de regler som gäller vid fastighetsreglering och är desamma oavsett om upplåtelse eller inlösen skall användas. De innebär dels att skadan skall ersättas, dels att förväntad vinst skall ersättas i vissa fall – den värdehöjande effekt som inrättandet medför skall då fördelas mellan den som får avstå utrymme och de som kommer att ingå i gemensamhetsan-

[30] AL 8 §.
[31] Prop. 1973:160 sid. 194.
[32] AL 16 § p. 2.
[33] AL 12 §.
[34] AL 13 § med hänvisning till FBL 5:10–12.

läggningen.[35] Reglerna om ersättning kan sättas ur spel genom avtal. Om fastigheten är pantsatt måste fordringsägarna godkänna ett sådant avtal såvida inte åtgärden bedömts som oskadlig av förrättningslantmätaren.[36] Ersättningen skall utges av de fastigheter som skall delta i gemensamhetsanläggningen. Kostnad för upplåtelse eller inlösen räknas som en kostnad för anläggningens utförande. Upplåtelse är det normala sättet att ta utrymmet i anspråk. Om anläggningen inrättas trots att den kan anses medföra synnerliga men för fastigheten har ägaren dock rätt att begära inlösen av fastigheten, eller aktuella delar av den. Ersättningen skall betalas inom tre månader efter det att förrättningsbeslutet vunnit laga kraft.[37] Regeln är dispositiv och kan sättas åt sidan om både fastighetsägare och rättighetsinnehavare medger det. Betalning av ersättningen kan delas upp under en längre period t.ex. tio år. Det är inte möjligt att avtala att ersättningen skall utgå med en viss summa varje år i evig tid eftersom ersättningen skall motsvara det intrång som ianspråkstagandet medför, varken mer eller mindre.

När mark eller utrymme tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning innebär det en rätt att utnyttja marken eller utrymmet för anläggningen samt möjlighet att vidta alla åtgärder som är nödvändiga för dess utförande, underhåll och drift.[38] Vid inlösen övergår äganderätten till fastigheten till de fastigheter som ingår i anläggningen.[39] Inlöst mark blir en marksamfällighet för de fastigheter som inlösen skett för. Ägarfastigheterna får därefter upplåta marken eller utrymmet för anläggningen.[40] Upplåtelsen kan, som nämnts tidigare, jämföras med ett servitut med bästa rätt. Rätten till utrymmet är samfällt för de deltagande fastigheterna och sakrättsligt anknutet till delägarfastigheterna.[41] Rätten till utrymmet följer således med fastigheten och inte dess ägare, anläggningen kan inte överlåtas separat. Särskilt avtalade rättig-

[35] Prop. 1991/92:127 sid. 45 f., 63 ff. och 92 ff.
[36] AL 16 § 2 st.
[37] AL 13, 13a och 32 §§.
[38] Prop. 1973:160 sid. 202.
[39] AL 14 §. Om inlösen sker övergår äganderätten endast till de egentliga fastigheterna, dvs. inte till tomrätter och byggnader på ofri grund, se Hemström sid. 117.
[40] Hemström sid. 117.
[41] Hemström sid. 118.

heter, t.ex. inteckning, nyttjanderätt eller avtalsservitut, som belastat marken eller utrymmet, upphör som huvudregel att gälla både vid upplåtelse och inlösen.[42] Genom särskilt förordnande kan annat gälla. Rättigheter som tillkommer staten eller som avser vägrätt kvarstår alltid. Ersättning skall utgå till rättighetsinnehavare som förlorar sin rätt.[43]

Förrättningsbeslutet skall ange när gemensamhetsanläggningen skall vara utförd. Vid behov skall beslutet innehålla föreskrifter för anläggningens utförande, i annat fall har delägarfastigheterna fria händer att genomföra beslutet.[44]

8.1.4 Ändrade förhållanden

Förutsättningarna för att en gemensamhetsanläggning skall inrättas är, som framgått ovan, beroende av många olika faktorer varav flera är avvägningsfrågor. För att inte syftet med det delvis omständliga inrättandeförfarandet skall förfelas, är förfarandet vid ändringar av anläggningsbeslutet också noggrant reglerat. Delägarna kan inte fritt justera beslutet efter vad som passar dem.[45]

Huvudregeln är att en förändring av ett beslut angående inrättande av en gemensamhetsanläggning förutsätter en *ny förrättning*. Förrättningslantmätaren får besluta om förändring av det ursprungliga beslutet när förhållanden som väsentligt inverkar på anläggningsfrågan inträtt. Exempel på relevanta ändrade förhållanden är att användandet av anläggningen har omfördelats mellan delägarfastigheterna på ett sätt som bör påverka andelstalen, att en eller flera fastigheter inte längre kan anses ha något behov av anläggningen eller att fler fastigheter än de som är delägare har behov av anläggningen. När det av ursprungsbeslutet framgår att omprövning får ske efter viss tid, eller om det i annat fall finns klart behov av omprövning, kan sådan ske utan att "väsentlig inverkan" har inträtt. Vid den nya förrättningen skall samma materiella prövning göras som vid det ursprungliga inrättandet.[46] Vid det nya beslutet gäller dock att förändring av deltagande fastigheter el-

[42] AL 12 § 3 st. och ExprL 1:3.
[43] AL 13 § med hänvisning till FBL 5:10–12.
[44] AL 24 § 2 st. 7 p.
[45] AL 35 – 45 §§.
[46] Prop. 1973:160 sid. 255.

ler andelstal inte får innebära avsevärd olägenhet för allmänt eller enskilt intresse. När ett nytt förrättningsbeslut fattas skall en rad frågor regleras, t.ex. angående ersättning till utträdande fastighet och den ersättning som tillträdande fastighet skall utge till övriga delägare.

Delägarna kan själva träffa en *överenskommelse* med förändringar av ursprungsbeslutet när frågorna enbart gäller inträde respektive utträde ur samfälligheter eller förändring av andelstalen. Överenskommelsen får samma verkan som ett förrättningsbeslut under förutsättning att den godkänns av lantmäterimyndigheten. Godkännande får lämnas om det är uppenbart att överenskommelsen inte strider mot AL.

I lagen finns inga regler för vad som skall hända om det inte längre finns något behov av gemensamhetsanläggningen. I praktiken borde gemensamhetsanläggningen *upphöra* genom ett beslut enligt AL med ändrade förhållanden som grund.

8.2 Förvaltning av en gemensamhetsanläggning

När en gemensamhetsanläggning blivit inrättad och utförd skall delägarna i sin egenskap av samfällighet förvalta och driva den. Regler för det finns inte i AL utan i lagen om förvaltning av samfällighet[47] (SFL). Lagen tillämpas på flera former av samfälligheter, även på samfälligheter som bildats genom fastighetsbildning och på servitut som gäller för flera härskande fastigheter gemensamt.[48] Det finns två olika förvaltningsformer för samfälligheter, dels delägarförvaltning, dels föreningsförvaltning. Den förstnämnda är avsedd att tillämpas i okomplicerade fall där det antingen finns få delägare eller behov av förvaltningsåtgärder inte föreligger i någon större utsträckning. Föreningsförvaltning ska användas i mer komplicerade fall, eller när en delägare begär det. Föreningen är en juridisk person vars ändamål är att handha förvaltningen av gemensamhetsanläggningen.

[47] Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.
[48] SFL 1 §.

8.2.1 Delägarförvaltning

När förvaltningen sker genom delägarförvaltning finns inga särskilda regler för hur den skall organiseras. Så länge delägarna är överens kan de göra som de själva finner bäst. Förhållandet kan jämföras med samägande eller med enkelt bolag. Det finns ingen juridisk person vars ledning skall ombesörja förvaltningen. Samtliga delägare skall istället delta och för varje beslut krävs enighet. Om samtliga delägare är överens kan de genom fullmakt överlåta förvaltningen till en av delägarna, eller till en utomstående. Den som fått fullmaktsuppdraget blir sysslomän och är bunden av de instruktioner som ges av huvudmännen. Även om en sysslomän anlitats kvarstår ansvaret mot tredje man hos delägarna personligen.[49] Den enda juridiska person som förvaltningsuppdraget kan överlämnas till är en samfällighetsförening.[50]

Delägarna ansvarar personligt och solidariskt mot tredje man för gemensamhetsanläggningens utgifter. Därutöver finns inget som garanterar betalning till tredje man, det finns t.ex. ingen panträtt i respektive fastighet för anläggningens utgifter. Kostnadsfördelningen mellan delägarna inbördes bestäms av andelstalen som fastställts vid inrättandet av gemensamhetsanläggningen.[51]

När delägarna tillsammans utför gemensamhetsanläggningen, t.ex. uppför en lekplats på upplåten mark, kommer anläggningen att utgöra fastighetstillbehör till delägarfastigheterna.[52] I de fall gemensamhetsanläggning inrättas av en befintlig anläggning fortsätter den att utgöra tillbehör till den fastighet som uppfört anläggningen. Rätten att utnyttja och driva anläggningen upplåts dock till de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen och kan jämföras med ett servitut med bästa rätt. I båda fallen är anläggningen sakrättsligt anknuten till delägarfastigheterna och kan inte överlåtas eller pantsättas separat.

Om delägarna inte kan komma överens i en förvaltningsfråga ger lagen dem möjlighet att begära ett *sammanträde*.[53] Det räcker med att en

[49] Huvudmännens bundenhet förutsätter naturligtvis att sysslomannen handlar inom sin behörighet.
[50] Prop. 1973:160 sid. 321 och Österberg, Samfälligheter, Handbok för samfällighetsföreningar sid. 19 f. När det fortsättningsvis hänvisas till Österberg avses denna bok.
[51] Hemström sid. 128 och 134.
[52] AL 14 §. Jfr. dock Hemström sid. 159.
[53] SFL 7 – 16 §§.

delägare begär sammanträde för att det måste hållas. Lantmäterimyndigheten skall arrangera sammanträdet, med en lämplig person som sammanträdesledare. Syftet med sammanträdet är att den tvistiga frågan skall avgöras utan att förvaltningsformen behöver ändras. Till sammanträdet skall samtliga delägare kallas genom delgivning. Av kallelsen bör framgå vilken fråga som skall behandlas.[54] Den som är innehavare av en rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig i fråga som berör hans rätt. På sammanträdet avgörs den tvistiga frågan i de flesta fall genom absolut majoritet, dvs. mer än hälften av rösterna krävs. Varje delägare har en röst oavsett hur många delägarfastigheter som ägs av varje person.[55] Vid lika röstetal gäller ordförandens mening. Om frågan avser en ingripande förfogandeåtgärd, såsom försäljning eller inteckning av fast egendom, krävs dock kvalificerad majoritet bestående av två tredjedelar av de röstande. När frågan främst är av ekonomisk natur kan – istället för att varje delägare skall ha en röst – röstetalen bestämmas efter varje delägares andelstal. Vid användning av andelstal gäller dock begränsningen att en delägares röststyrka inte får överstiga en femtedel av det totala röstetalet. Frågor som har betydelse för storleken på delägarnas ekonomiska bidrag, avser inköp av tjänster eller överlåtelse av hela eller delar av samfälligheten kan anses vara av ekonomisk natur.[56] Det skall finnas fastställda andelstal för anläggningens utförande respektive drift, även om de oftast är de samma. När skilda andelstal föreligger får den enskilda frågans karaktär avgöra vilket som skall användas vid omröstningen. Om samtliga delägare är närvarande vid sammanträdet kan de enas om att avgöra fler frågor än de som sammanträdet avser.[57] Kostnader för sammanträdet skall betalas av delägarna och fördelas efter de andelstal som gäller för anläggningens drift.[58]

Beslut som fattats vid ett sammanträde kan *klandras* genom att den missnöjde delägaren väcker talan mot övriga delägare vid fastighetsdomstolen. Det skall ske inom fyra veckor från beslutet.[59] Även rättig-

[54] Hemström sid. 161.
[55] SFL 12 §.
[56] Hemström sid. 162.
[57] Österberg sid. 19.
[58] Prop. 1973:160 sid. 414.
[59] SFL 15 §.

hetsinnehavare som berörs av beslutet har rätt att föra klander. Grund för klander kan vara att beslutet inte tillkommit i behörig ordning, att det strider mot lag eller att den klandrandes enskilda intresse inte beaktats i skälig omfattning. Det sista innebär att ett beslut som skall förbli giltigt måste dels överensstämma med samfällighetens ändamål (något annat är ingen delägare skyldig att acceptera), dels skall den gemensamma nyttan av beslutet vara större än olägenheten för en enskild delägare.[60] Om grund för klander föreligger skall domstolen upphäva beslutet. I de fall där det för domstolen är möjligt att fastställa vilket beslut som skulle ha fattats om allt gått rätt till, kan beslutet ändras istället för att upphävas.[61]

När en gemensamhetsanläggning som förvaltats av delägarna av någon anledning upphör måste den gemensamma förvaltningen automatiskt *upphöra.*

8.2.2 Föreningsförvaltning

Alternativet till delägarförvaltning av gemensamhetsanläggningen är föreningsförvaltning. Det innebär i korthet att en förening bildas som blir en juridisk person. Samtliga delägarfastigheter blir medlemmar i föreningen (oavsett om fastighetsägaren vill det eller inte). Föreningen skall ha en styrelse som ombesörjer förvaltningen i enlighet med föreningens ändamål och föreningsstämmans direktiv. Beslut fattas genom majoritetsbeslut. I motsats till ekonomiska- och ideella föreningar kan en samfällighetsförening inte gå i konkurs.

8.2.2.1 Föreningsbildandet

Föreningsformen utgör vanligtvis det effektivaste sättet att förvalta en gemensamhetsanläggning. Redan vid inrättandet av anläggningen kan det framgå att delägarförvaltning inte är någon lämplig förvaltningsform. Om en delägare begär det, eller om förrättningsmannen anser att det är av väsentlig betydelse ur allmän synpunkt, skall en förening bildas i samband med att gemensamhetsanläggningen inrättas. Det allmännas intresse kan vara avgörande t.ex. när kommunen ansökt om

[60] Prop. 1973:160 sid. 412 f. och Hemström sid. 164 f.
[61] Hemström sid. 166.

gemensamhetsanläggningens inrättande och delägarförvaltning inte kan anses vara tillräckligt effektivt för att uppnå anläggningens ändamål.[62] Om en gemensamhetsanläggning förvaltas av delägarna kan en delägare när som helst begära att en förening skall bildas.[63] I den situationen krävs inga andra förutsättningar för att en förening skall bildas än att en delägare önskar det.[64]

Samfällighetsföreningen *bildas* på ett sammanträde som hålls vid en fastighetsbildningsmyndighet. Sammanträdet äger rum antingen i anslutning till att anläggningen inrättas eller när en delägare någon gång därefter begär det. Medlemskap i förening och dess verksamhet regleras delvis genom tvingande regler. Det finns därför utförliga regler för hur det skall gå till när en förening bildas.[65] Samtliga delägare skall kallas till sammanträdet. På sammanträdet bildas föreningen, stadgar antas och styrelse utses. Förutom själva föreningsbildandet fattas beslut genom majoritetsbeslut vid sammanträdet. Varje delägare har en röst.[66] *Stadgan* skall innehålla föreningens firma, den samfällighet som skall förvaltas och dess ändamål, styrelsens säte och dess sammansättning, hur verksamheten skall granskas, vilken räkenskapsperiod som skall användas, fondavsättning, när ordinarie föreningsstämma skall hållas och hur kallelser skall ske.[67] Lantmäteriverket har utarbetat en normalstadga som många föreningar antar som sin stadga.[68] De beslut som fattas på sammanträdet kan klandras på samma grund och sätt som beslut fattade vid delägarsammanträde, se ovan under 8.2.1.

Det är möjligt att bilda *en* förening för att förvalta flera gemensamhetsanläggningar eller andra samfälligheter.[69] Det kan vara lämpligt med en förening om delägarskaran är identisk för samtliga gemensamhetsanläggningar, men är möjligt även i andra fall.

[62] Prop. 1973:160 sid. 355.
[63] SFL 20 §.
[64] Prop. 1973:160 sid. 335.
[65] Hemström sid. 169.
[66] SFL 21 och 22 §§.
[67] SFL 28 §.
[68] Normalstadgan finns med i Österbergs bok om samfälligheter.
[69] SFL 55 §.

Föreningen blir en *juridisk person* genom registrering i samfällighetsföreningsregistret, som förs av lantmäterimyndigheten.[70] Styrelseledamöterna blir personligen ansvariga för de förbindelser som ingås innan föreningen registreras.

Föreningens verksamhet styrs av det *ändamål* som finns angivet i anläggningsbeslutet och i föreningens stadga.[71] Föreningens uppgift är att utföra gemensamhetsanläggningen och vidta samtliga åtgärder som är motiverade för att anläggningen i sin helhet skall fungera tillfredsställande.[72] Förvaltningen skall ske på ett sådant sätt att ett fördelaktigt resultat uppnås för medlemskollektivet samtidigt som den enskilda medlemmens intresse beaktas i skälig omfattning. Om den enskildes intresse äventyras måste den gemensamma nyttan av beslutet vara större än olägenheten för den enskilde för att åtgärden skall överensstämma med lagen.[73]

8.2.2.2 Föreningens organisation

Organisationen av en samfällighetsförening är uppbyggd på ett sätt som är normalt för föreningar, den påminner t.ex. om bostadsrättsföreningars organisation. Högsta beslutande organ är *föreningsstämman* där alla medlemmar har rösträtt. Stämman skall avgöra frågor av större vikt, som grundläggande förvaltningsbeslut, överlåtelse av fast egendom, stadgeförändringar, ansvarsfrihet samt godkännande av uttaxering (se delavsnitt 8.2.2.3 nedan). Styrelse och revisorer utses normalt av stämman, men av föreningens stadga kan framgå att annat skall gälla. Stämman fattar beslut genom absolut majoritet där varje medlem har en röst oavsett hur många delägarfastigheter som ägs av varje person.[74] För frågor som är av ekonomisk betydelse kan andelstalen användas för att beräkna varje medlems röstetal, ingen får dock ensam ha mer än en femtedel av totala röstetalet.[75] Stadgeförändring

[70] SFL 25 – 27 §§.
[71] SFL 18 §.
[72] Hemström sid. 185.
[73] Prop. 1973:160 sid. 412 f.
[74] Om en person dels ensam äger en delägarfastighet, dels samäger en annan delägarfastighet har han rätt till två röster, den ena dock tillsammans med samägaren. Se Österberg sid. 49.
[75] SFL 49 §.

och vissa ingripande förfogandeåtgärder såsom fastighetsförsäljning kräver kvalificerad majoritet, två tredjedelar av de avgivna rösterna.[76] I två fall saknar medlem rösträtt, nämligen dels när medlemmen inte har fullgjort sin betalningsskyldighet till föreningen,[77] dels när medlemmen kan anses jävig i en fråga. I det sista fallet får medlemmen varken delta i diskussionen eller i omröstningen.[78] Utöver medlemmar har den som är rättighetsinnehavare i en av delägarfastigheterna rätt att närvara på stämman och yttra sig i frågor som berör hans rätt. På stämman har medlem rätt att ställa frågor till styrelsen, som är skyldig att svara om frågan berör föreningens verksamhet på ett sätt som kan vara av betydelse för medlemmarna.[79]

Ett beslut som har fattats av stämman kan *klandras* på samma grund och sätt som beslut fattade vid ett delägarsammanträde, se ovan under 8.2.1. Beslut som inte tillkommit i behörig ordning, som strider mot lagen alternativt föreningens stadga eller ändamål samt beslut som inte beaktar en delägares enskilda intressen i tillräcklig omfattning kan således upphävas efter klander.

Styrelsens sammansättning skall framgå av föreningens stadga. Storleken får bestämmas med hänsyn till omfattningen av föreningens verksamhet. Styrelsen kan bestå av en person, vanligtvis är de dock fler. Det finns inget lagstadgat krav på att en ledamot måste vara medlem i samfällighetsförening. Däremot måste personen vara över 18 år och inte ha sådan förvaltare som avses i föräldrabalkens elfte kapitel (motsvarar det tidigare institutet omyndigförklarad).[80] Det finns inga hinder mot att hela styrelsen skall utses av någon utomstående, istället för av stämman. I den situationen anses delägarnas och det allmännas intresse skyddat genom att länsstyrelsen vid behov kan förordna att styrelsen skall bestå av fler ledamöter än vad som anges i stadgan. Länsstyrelsen kan därefter, i stämmans ställe, utse en eller flera styrelseledamöter.[81] Syftet med länsstyrelsen befogenhet är att föreningen

[76] SFL 51 och 52 §§.
[77] SFL 48 §.
[78] SFL 48 § st. 3. Angående kritik av regelns utformning se Hemström sid. 198 f.
[79] SFL 50 §.
[80] SFL 30 §.
[81] SFL 31 §.

skall få en fungerande styrelse även när så inte är fallet t.ex. på grund av djupgående eller långvariga meningsskiljaktigheter.[82] Den som utsett en styrelseledamot kan när som helst avsätta ledamoten. Om föreningen saknar behörig eller beslutsför styrelse kan länsstyrelsen förordna en syssloman att komplettera eller utgöra styrelse.[83] Sysslomannens uppdrag gäller fram till dess föreningen har en ny beslutsför styrelse. Länsstyrelsen kan förordna en syssloman antingen efter ansökan av någon som är beroende av att det finns en funktionsduglig styrelse eller på eget initiativ.[84]

Styrelsens uppgift är att sköta den löpande förvaltningen av föreningen. Föreningsstämmans beslut skall verkställas av styrelsen. När styrelsen eller viss ledamot anser att stämmans beslut inte tillkommit i behörig ordning har de rätt att klandra beslutet för att därigenom inte behöva verkställa det. Hur styrelsearbetet skall organiseras bestäms dels av lagen, dels av stadgan och intern föreningspraxis. Beslut fattas genom omröstning där den mening som biträtts av flest antal ledamöter vinner, vilket bör betyda ett krav på absolut majoritet.[85] Jävig styrelseledamot får inte delta i frågans behandling.[86] Föreningens firma tecknas av styrelsen. Särskild firmatecknare kan utses av styrelsen. Vare sig styrelsen eller en särskild firmatecknare har dock rätt att upplåta nyttjanderätt i fastigheten för längre tid än fem år, överlåta fastighet eller låta inteckna den.[87] Det är styrelsen som kallar till föreningsstämma, men om den underlåter det kan länsstyrelsen göra det i styrelsens ställe.[88] För att styrelsen skall ha möjlighet att sköta sina uppgifter bör ett ständigt aktuellt register föras över de fastigheter som ingår i samfälligheten, andelstal samt namn och adress på de som äger fastigheterna.[89]

Styrelsens kanske viktigaste funktion är att sköta föreningens *eko-*

[82] Prop. 1973:160 sid. 426
[83] SFL 33 §.
[84] Hemström sid. 214.
[85] SFL 38 §, se även Hemström sid. 212. Andra regler för beslutsfattande kan framgå av föreningens stadga.
[86] SFL 36 §.
[87] SFL 34 och 37 §§.
[88] SFL 47 §.
[89] Österberg sid. 33 och sid. 42.

nomi. De bidrag som behövs för föreningens verksamhet skall beräknas av styrelsen. På föreningsstämman skall styrelsen presentera en budget i form av utgifts- och inkomststat. Styrelsen skall också i en debiteringslängd föreslå vilken summa som skall uttaxeras, hur mycket som belöper på varje medlem och när betalning skall ske. Vid en situation där föreningen inte kan betala en klar och förfallen skuld skall styrelsen omgående kalla till en extra stämma för att uttaxera extra medel. Om styrelsen inte kallar till extra stämma i tid riskerar ledamöterna att bli personligt och solidariskt betalningsansvariga för skulden.

En person som i egenskap av styrelseledamot skadar föreningen, medlem eller tredje man kan bli *skadeståndsskyldig*.[90] Reglerna som gäller skadestånd vid ekonomisk förening är tillämpliga.

Beträffande *revision* innehåller lagen endast föreskriften att det av stadgan skall framgå hur föreningens verksamhet skall revideras. Det normala är att stämman utser en eller flera revisorer. Det enskilda uppdraget får avgöra vilken insikt och erfarenhet som krävs av revisorn. Uppdragets omfattning bestäms av föreningens verksamhet. Revisorns iakttagelser beträffande föreningens verksamhet och ekonomi samt styrelsens förvaltning bör redovisas i en revisionsberättelse som normalt behandlas av föreningsstämman.

8.2.2.3 Samfällighetens kostnader

En samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning har typiskt sett kostnader både för anläggningens utförande och efterföljande drift. Föreningens medelstillgång måste vara säkrad, särskilt med hänsyn till att en samfällighetsförening inte kan försättas i konkurs och till att medlemmarna inte är personligen betalningsansvariga för föreningens utgifter. Medlemmarna bidrar ekonomiskt genom föreningens uttaxering. Som framgått tidigare är det stämman som beslutar om uttaxering på grundval av den inkomst- och utgiftsstat, dvs. budget, som styrelsen skall upprätta. Fördelningen medlemmarna emellan baseras på fastställda andelstal. Det finns inget solidariskt betalningsansvar för medlemmarna. Varje person är endast skyldig att stå för sin andel av kostnaderna. Däremot blir en förvärvare av delägarfas-

[90] SFL 54 §.

tighet solidariskt betalningsansvarig med säljaren för bidrag som uttaxerats senast ett år före förvärvet.[91]

En av stämman fastställd debiteringslängd räknas som en exekutionstitel som föreningen kan åberopa vid begäran om utmätning hos en medlem som inte betalt.[92] Vid utmätning och konkurs har föreningens uttaxerade fordan legal förmånsrätt med bästa rätt i medlemmens fastigheter.[93] Den medlem som inte betalar sitt bidrag till föreningen riskerar således utmätning eller konkurs varefter hans fastighet försäljs för att täcka skulden till föreningen. I syfte att begränsa den skada som den legala förmånsrätten kan förorsaka normala panthavares rätt, har föreningen endast förmånsrätt beträffande bidrag som förfallit inom ett år innan utmätningen eller konkursen. I de fall föreningens driftskostnader skall täckas genom avgifter, inte genom uttaxerade bidrag, har föreningen ingen lagreglerad förmånsrätt för sin fordran.

8.2.2.4 Underhållsfond

När samfällighetslagen infördes 1973 ansågs det inte föreligga några skäl för att samfällighetsföreningen skulle tvingas bygga upp en fond för framtida underhåll av gemensamhetsanläggningen. Den närmaste verksamhetsperiodens behov av medel skulle täckas av uttaxeringen. Nu anses det mer riktigt att den som är med och använder anläggningen också skall vara med och betala för dess förnyelse.[94] Från år 1990 gäller därför att fondavsättning är obligatorisk i vissa fall, nämligen för gemensamhetsanläggningar som är av kommunalteknisk natur (såsom fjärrvärmesystem samt vatten- och avloppsledningar) eller annars är av större värde och inrättade för småhus, hyresfastigheter eller bostadsrättsfastigheter. Styrelsen skall i de fallen upprätta en underhålls- och förnyelseplan för att stämman skall kunna besluta om relevant

[91] SFL 44 §. Denna regel gäller inte för exekutiva förvärv.

[92] SFL 46 § och UB 3:1 6 p.

[93] Förmånsrättslagen (1970:979) 6 § 1 p. och lag (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt SFL. Förmånsrätten gäller i fast egendom och tomträtt men inte i lös egendom. Det är av dessa skäl man skall vara restriktiv med att låta byggnad på ofri grund delta i en gemensamhetsanläggning. Byggnadens ansvar för de gemensamma utgifterna är inte på något sätt lika garanterad och risk föreligger att övriga delägare på sikt får stå för större kostnader än vad som åligger dem.

[94] SFL 19 §. Se även Österberg sid. 61 f.

fondavsättning. Det finns inga regler om hur storleken på fondavsättningen skall beräknas. Varje förening får således själv avgöra vilken fondavsättning som är relevant för den.

8.2.2.5 Föreningens upphörande

En samfällighetsförening kan upphöra om samtliga medlemmar är överens och länsstyrelsen medger upplösningen.[95] Innan föreningen får upplösas skall alla skulder betalas och eventuellt överskott skiftas till medlemmarna. När föreningen upplösts skall gemensamhetsanläggningen förvaltas genom delägarförvaltning.

En samfällighetsförening kan förvalta flera samfälligheter. Det utgör grunden för att en samfällighetsförening skall få uppgå i en annan förening genom fusion.[96] Ett sådant förfarande kräver en rad olika beslut från de båda föreningarna, bl.a. stadgeändring hos den övertagande föreningen. När fusionen är klar upphör den överlåtande föreningen att existera. Dess tidigare medlemmar, tillgångar och skulder övergår till den övertagande föreningen.

8.3 Användning av gemensamhetsanläggning vid lägenhet med äganderätt?

Om lägenhet med äganderätt blir möjlig i Sverige måste lägenheternas gemensamma behov av olika anläggningar lösas. Ett tänkbart sätt är att tillämpa reglerna om gemensamhetsanläggningar. Under förutsättning att lägenheterna i ett flerfamiljshus utgör fastigheter kan olika anläggningar, såsom byggnadens stamledningar, tak och trapphus, utnyttjas för att skapa en eller flera gemensamhetsanläggningar. Det får då anses att lantmäterimyndighetens medverkan vid gemensamhetsanläggningens inrättande försäkrar att lagens krav efterlevs när det gäller i vilka situationer ett inrättande lämpligen bör ske (se delavsnitt 8.1.2). Lantmäterimyndigheten ansvarar vidare för att förvaltningen av anläggningen organiseras på ett adekvat sätt. Vid lägenheter med äganderätt

[95] SFL 61 – 65 §§.
[96] SFL 55 – 60 §§.

kan det förmodas vara genom att en samfällighetsförening bildas. Gällande regler kan således användas för att lägenheter med äganderätt skall tillförsäkras tillgång till de anläggningar som behövs.

En fördel med att en gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening är att den inte kan försättas i konkurs. Föreningens behov av kapitalförsörjning garanteras genom rätten att uttaxera nödvändiga bidrag av medlemmarna, genom att fastställd debiteringslängd räknas som en exekutionstitel och genom att föreningen har legal förmånsrätt i medlemmarnas fastigheter beträffande obetalda bidrag till föreningen. När en delägare inte betalar sin andel av uttaxerade bidrag skall föreningen driva in sin fordran. Utebliven betalning skall inte drabba föreningens borgenärer eller övriga medlemmar. Föreningen har inte rätt att minska underhållet av anläggningen eller uttaxera högre bidrag med hänvisning till att inte alla medlemmar betalt sina bidrag. Det föreligger inget solidariskt ansvar för delägarna att täcka föreningens kostnader. Regleringen i lagen om förvaltning av samfälligheter garanterar föreningens fortbestånd och därmed medlemsfastigheternas självständighet och behov av gemensamhetsanläggningen. Därmed uppfylls de krav som brukar ställas beträffande stabilitet för de fastighetsrättsliga förhållandena.

Vid en jämförelse mellan medlemskap i en samfällighetsförening och en bostadsrättförening kan det förstnämnda typiskt sett anses vara säkrare för borgenärer och den enskilde medlemmen ur perspektivet att samfällighetsföreningen inte kan försättas i konkurs (jfr. ovan avsnitt 6.3.4 och 6.6). De problem som drabbat bostadsrättsföreningar från slutet av 1980-talet och framåt har till en del sin bakgrund i att årsavgifterna blivit högre än vad medlemmarnas ekonomi klarat av. Samtidigt har de höga årsavgifterna lett till att få eller ingen efterfrågat dessa bostadsrätter. När en medlem inte kunnat sälja har rätten att avsäga sig bostadsrätten utnyttjats och det peronliga betalningsansvaret för nya årsavgifter har upphört. Kvarvarande medlemmar tvingas i den situationen att täcka föreningens kostnader, varvid årsavgiften höjs ytterligare. När de kvarvarande inte klarar av att betala årsavgifterna kan bostadsrättsföreningen bli tvungen att försättas i konkurs. En gemensamhetsanläggning som skapas för att tillgodose gemensamma behov för lägenheter med äganderätt kan antas få en sådan omfattning

att anläggningen kräver större både drifts- och underhållskostnader än vad som hittills varit fallit för gemensamhetsanläggningar. Därför föreligger en risk för att de bidrag som samfällighetsföreningen uttaxerar från medlemmarna kan bli så höga att de påverkar möjligheterna att omsätta lägenheterna. Risken bör minska om föreningen följer lagens krav och skapar en fond vars storlek garanterar anläggningens drift och underhåll. Men enligt gällande regler är det föreningen som självständigt avgör storleken på de avsättningar som skall göras till fonden. Om det saknas medel i fonden, när t.ex. tak eller fasad måste renoveras, har föreningen rätt att uttaxera bidrag från medlemmarna, trots att det kan röra sig om ansenliga belopp. Ett alternativ till uttaxering är att föreningen, i egenskap av en självständig juridisk person, upptar ett lån som succesivt betalas av medlemmarna genom deras bidrag. När en medlem inte betalar sitt bidrag får föreningen begära utmätning varefter lägenheten kan säljas exekutivt. De höga uttaxerade bidragen kan sänka priset, eller i värsta fall helt avskräcka spekulanter från att köpa lägenheten. Den som förvärvar en fastighet exekutivt är inte betalningsansvarig för bidrag som förfallit till betalning före förvärvet. Vid en exekutivförsäljning riskerar föreningen att inte få full ersättning för sin fordran. I ett läge där föreningen har förfallna kostnader men inga medel till betalning får man anta (även om orsaken är en medlems bristande betalning) att det finns grund för föreningen att uttaxera ytterligare medel. Dessa kostnader kommer att drabba samtliga medlemmar. Trots att medlemmarna inte är solidariskt betalningsansvariga kan de alltså komma att tvingas betala en annans andel av föreningens utgifter. Ett sådant scenario liknar det som gällde för de krisdrabbade bostadsrättsföreningarna. Den onda cirkeln kan dock inte brytas genom att samfällighetsföreningen försätts i konkurs. Antagligen kommer det att bli nödvändigt att skapa nya regler som anger vilken avsättning till underhållsfond som samfällighetsföreningen måste göra när dess medlemmar utgörs av lägenheter med äganderätt.[97]

En regel i lagen om förvaltning av samfälligheter vars lämplighet kan diskuteras är möjligheten att i stadgan bestämma att någon utom-

[97] I 1982 års ägarlägenhetsutredningen förslogs just att samfällighetsföreningen skulle tvingas till viss avsättning, nämligen en procent av lägenhetsfastigheternas sammanlagda taxeringsvärde.

stående skall utse hela styrelsen. Genom en sådan bestämmelse fråntas föreningsstämman en viktig demokratisk uppgift. Det diskutabla med regeln blir tydligt om lägenheter med äganderätt skapas i upplåtna flerfamiljshus på initiativ av den befintlige fastighetsägaren tillika hyresvärd. I praktiken kan det vara ursprungsägaren (i egenskap av den enda berörda fastighetsägaren) som bildar samfällighetsföreningen och antar dess stadgar. Det kan vara frestande för ursprungsägaren att skapa sig ett stort inflytande i föreningen vilket kan ske genom att det är han, i egenskap av person och inte fastighetsägare, som ensam skall utse styrelsen (kanske utser han sig själv!). Ursprungsägaren kan på detta sätt få ett stort inflytande i föreningen, även sedan han sålt samtliga lägenheter i huset. Regeln i SFL som tillåter att en utomstående kan tillsätta hela föreningens styrelse har kritiserats av Carl Hemström. Han tar som exempel att det kan vara olämpligt att en villaområdesexploatör har rätt att utse hela samfällighetsföreningens styrelse. En bättre lösning är den som anges i bostadsrättslagen, enligt stadgan kan utomstående utse ett visst antal styrelseledamöter men föreningsstämman skall alltid välja ett visst minimiantal av ledamöterna.[98] Jag anser att Hemström har fog för sin kritik. Om det blir möjligt att skapa lägenheter med äganderätt kan ursprungsägare jämföras med villaområdesexploatören. De blivande lägenhetsägarna bör då försäkras inflytande i samfällighetsföreningen. Ett alternativ är att organisationen för att tillgodose de gemensamma behoven ordnas på ett sätt som inte ger sig ut för att vara demokratiskt.

[98] Hemström sid. 208 f.

9 Bostadslägenhet med äganderätt – läga

Av tidigare kapitel framgår att det i Sverige inte finns någon möjlighet att äga en bostadslägenhet som är belägen i ett flerfamiljshus. De möjligheter som erbjuds är samägande av en fastighet i dess helhet eller ägande av en andel i bostadsrättsförening som endast ger en indirekt äganderätt till bostaden. I vår omvärld är det vanligt att människor äger sin bostad, även om den är belägen i ett flerfamiljshus. Island, Norge, Danmark, Tyskland, Frankrike, Spanien, USA och Australien är några exempel på länder där det är möjligt att äga en bestämd lägenhet i ett flerfamiljshus. I Finland finns det aktielägenheter som beträffande den juridiska formen måste klassas som ett indirekt ägande men där varje aktie ger rätt att nyttja viss lägenhet, eller till och med rätt till ett visst rum, och därför av många finländarna uppfattas som ett direktägande.[1] I de nu nämnda länderna är det, vid sidan av äganderätten, möjligt att inneha en bostadslägenhet med hyresrätt och i flera av länderna finns det möjligheter till ett indirekt ägande som i många fall kan jämföras med den svenska bostadsrätten. Det sist nämnda gäller t.ex. i Norge och i Danmark och till viss del i Finland. I våra grannländer tycks det finnas både behov av och plats för samtliga tre upplåtelseformer av bostadslägenheter i flerfamiljshus. Om det finns behov av lägenheter med äganderätt i Sverige skall inte diskuteras i detta arbete, eftersom en sådan diskussion tenderar att sluta i olika ideologiska ställningstaganden för eller emot enskilt ägande. I detta kapitel kommer juridiska alternativ för hur lägenheter med äganderätt kan utformas att läggas fram.

Många av de frågor som måste regleras för lägenheter med äganderätt är gemensamma för samtliga situationer när människor bor tätt inpå varandra på ett sådant sätt som det, oavsett ägarform, blir frågan

[1] Jfr. Saarnilehto (med bistånd av Heiskanen-Frösén) i Nordisk bustadsrett sid. 38 och 63 ff.

om i ett flerfamiljshus. De berörda parterna, t.ex. ägare, nyttjanderättshavare eller panthavare, har både inbördes och gentemot varandra olika intressen som måste jämkas samman och garanteras visst skydd. Även för lägenheter med äganderätt gäller det att lösa dessa frågor på ett sätt som tar tillräcklig hänsyn till samtliga intressenter. Trots att behovet av lägenheter med äganderätt inte skall diskuteras här står det dock klart att förslag till lösningar på frågorna bör skilja sig från hur samma frågor regleras för bostadsrätten. Det finns knappast behov av två till namnet olika men till innehållet likadana institut. Nedan följer en sammanställning av de väsentligaste frågorna som typiskt sett måste regleras för lägenheter med äganderätt. Hur frågorna har lösts i olika kända rättsfigurer framgår också av sammanställningen. Uppgifterna är hämtade från kapitel 4–8. Syftet är att tabellen skall visa olika möjligheter hur samma frågor kan lösas. Avslutningsvis i detta kapitel återkommer samma tabell, då med förslag till lösningar av frågorna för lägenheter med äganderätt.

	A) Danmark, EJLL Jfr. kapitel 4.	B) Norge, ESL Jfr. kapitel 5	C) Bostadsrätt, BRL Jfr. kapitel 6	D) Anläggningsfastighet. Jfr. kapitel 7	E) Samfällighetsförening. Jfr. kapitel 8
1) Ägarform	Självständigt ägande av fast egendom	Samägande av fast egendom kombinerad med exklusiv bruksrätt till bestämd lägenhet	Indirekt äganderätt. Ägande av andel i en ek. förening som i sin tur äger en fastighet. Andelen ger rätt att nyttja viss lägenhet	Självständigt ägande av fast egendom	–
2) Hur skapas den enskilda "lägenheten"?	Uppdelning, liknar svensk fastighetsbildning. Sekundär till annan fastighetsbildning	Sektionering, som efter tillstånd från kommunen tinglyses. Likvärdig med annan fastighetsbildning	Föreningen upplåter lägenheter med ständig nyttjanderätt	Fastighetsbildning. Sekundär till annan fastighetsbildning	–
3a)Vem ansvarar för inre underhåll, renovering m.m. av "lägenheten"?	Ägaren ansvarar	Brukaren ansvarar, ESL 20 §	Bostadsrättshavaren ansvarar, BRL 7:12	Ägaren ansvarar	–
3b) Hur upprätthålls kraven enligt 3a)?	Allmänna grannelagsregler vilka bl.a. kan användas för att rikta åtgärdsföreläggande mot den som ej sköter sitt underhåll m.m. Vid grov överträdelse kan foreningen besluta att ägaren måste flytta. Lägenheten kan t.o.m. exproprieras	Brukaren kan av styret tvingas sälja sin andel och flytta från lägenheten, ESL 26 och 27 §§	Bostadsrätten kan förverkas och bostadsrättshavaren kan sägas upp till avflyttning varefter bostadsrätten tvångsförsäljs, BRL 7:18 och 7:30	Allmänna grannelagsregler. Möjlighet att rikta åtgärdsföreläggande mot den som missköter sig enligt förslaget till JB 3:5 och 3:6. Skadeståndsansvar enligt förslaget till JB 3:7. Fastigheten skall kunna exproprieras	–

	A) Danmark, EJLL Jfr. kapitel 4.	B) Norge, ESL Jfr. kapitel 5	C) Bostadsrätt, BRL Jfr. kapitel 6	D) Anläggningsfastighet. Jfr. kapitel 7	E) Samfällighetsförening. Jfr. kapitel 8
4a) Vika krav ställs på innehavaren vid nyttjandet av "lägenheten"?	Allmänna grannelagsregler. Foreningen kan anta ordningsregler	Särskild grannelagsrättslig regel i ESL 19 §. Samägarna kan anta ordningsregler	Särskilda krav uppställs i BRL 7:6–9. Föreningen kan anta ordnings regler	Allmänna grannelagsregler. Ingen möjlighet att besluta om ordningsregler (förutom genom civilrättsliga avtal mellan lägenhetsägarna)	–
4b) Hur upprätthålls kraven enligt 4a)?	Allmänna regler där verksamhet kan förbjudas och skadestånd utgå. Vid grova överträdelser kan foreningen besluta att ägaren måste flytta	Ägaren är ansvarig (Se B3b)	Brukaren är ansvarig (Se C3b)	Skadestånd kan utgå enligt allmänna regler. I vissa fall kan nyttjandet klassas som miljöfarlig verksamhet och stoppas och ersättning kan utgå enligt MB	–
5) Hur skapas "gemensam egendom"?	Se A2)	Se B2)	Uppstår automatiskt av det som kvarstår sedan föreningen upplåtit lägenheterna	Kan skapas i samband med fastighetsbildningen genom förrättningsservitut eller gemensamhetsanläggning	Gemensamhetsanläggning och samfällighets förening inrättas genom beslut av lantmätare
6a) Vilket ansvar för underhåll av gemensam egendom har "gemenskapen"?	Foreningens uppgift är att sköta den gemensamma egendomen, EJLL 2 och 7 §§	Samägarna ansvarar för den gemensamma egendomen, ESL 20 §, 40 §	Föreningens uppgift är att sköta den gemensamma egendomen, BRL 7:4 och 7:12	Se E6a)	Föreningens uppgift är att gemensamhetsanläggningen skall fungera för sitt ändamål

	A) Danmark, EJLL Jfr. kapitel 4.	B) Norge, ESL Jfr. kapitel 5	C) Bostadsrätt, BRL Jfr. kapitel 6	D) Anläggningsfastighet. Jfr. kapitel 7	E) Samfällighetsförening. Jfr. kapitel 8
6b) Hur upprätthålls kraven enligt 6a)?	Åtgärdsföreläggande kan riktas mot en förening som missköter sig	Allmänna regler om skadestånd m.m.	Föreningen blir ansvarig om den missköter sina skyldigheter, bl.a. skadeståndsansvar BRL 7:4 och 2	Se E6b)	Åtgärdsföreläggande enl. förslaget till JB 3:5 skall kunna riktas mot föreningen. När det finns skäl kan länsstyrelsen utse styrelseledamot, SFL 30 §
7a) Vilka krav ställs på den enskilde vid nyttjande av gemensam egendom?	Se A4a)	Se B4a)	Föreningen kan anta ordningsregler	Se E7a)	Bestäms indirekt av samfällighetens ändamål. Jordabalkens allmänna grannelagsregel i 3:1 gäller
7b) Hur upprätthålls kraven enligt 7a)?	Se A4b)	Se B3b)	Vid allvarlig överträdelse se C3b) och BRL 7:18 p. 7	Se E7b)	Allmänna regler om skadestånd. Inga särskilda regler i SFL eller AL. En medlem kan inte uteslutas
8a) Vem ansvar för "gemensamma" kostnader?	Medlemmarna bidrar enligt fördelningstal	Samägarna bidrar enligt fördelningstal	Insats och årsavgift, BRL 7:14. Grunden för hur stor årsavgift varje medlem skall utge skall framgå av stadgan, BRL 9:5	Se E8a)	Medlemmarna skall bidra i enlighet med upprättad debiteringslängd i relation till andelstal, SFL 40 § ff.

	A) Danmark, EJLL. Jfr. kapitel 4.	B) Norge, ESL. Jfr. kapitel 5	C) Bostadsrätt, BRL. Jfr. kapitel 6	D) Anläggningsfastighet. Jfr. kapitel 7	E) Samfällighetsförening. Jfr. kapitel 8
8b) Hur garanteras att de "gemensamma" kostnaderna betalas?	Foreningen kan upprätta en grundfond som alla skall bidra till. Foreningen kan vidare kräva panträtt i lägenheterna. Medlemmarna är personligt och solidariskt betalningsansvarig mot tredje man. Om en medlem ej betalar kan han tvingas flytta	Legal panträtt i samägarnas andel upp till ett bestämt belopp föreligger, ESL § 25. Varje samägare är endast personligt ansvarig mot tredje man för sin del av utgifterna. Om samägare ej betalar kan han tvingas sälja sin andel och flytta från lägenheten, ESL § 26	Föreningen har legalpanträtt, BRL 7:30 och 31. Föreningen är en juridisk person och medlemmarna är ej personligen ansvariga för föreningens förpliktelser. Om bostadsrätts havare inte betalar sina avgifter – se C3b)	Se E8b)	Faställd debiteringslängd är en exekutionstitel, SFL 46 §. Föreningen har legal panträtt i medlemsfastigheterna, FRL 6 § 1 p. Föreningen är en juridisk person och medlemmarna är inte personligen ansvariga för föreningens förpliktelser. Den som ej erlagt sitt bidrag har ej rösträtt på stämman, SFL 48 §

9.1 Konstruktion av ägarformen

I en situation där lägenheter med äganderätt skall införas är den första frågan hur en sådan äganderätt skall konstrueras. De alternativ som kan tänkas är antingen ett direktägande av en enskild bruksenhet eller ett samägande av egendomen i dess helhet kombinerad med en exklusiv bruksrätt till en enskild bruksenhet. Båda alternativen kräver förändringar av gällande rätt.

Hinder mot det första alternativet, direkt ägande av bruksenhet, är att en byggnad tillsammans med den mark där byggnaden är belägen utgör en fastighet. Äganderätten till marken respektive byggnaden kan inte delas upp mellan olika subjekt med mindre än att byggnaden flyttas från fastigheten. Även om byggnaden flyttas från fastigheten, och blir lös egendom, kan inte äganderätten till bruksenheterna i form av lägenheter delas upp mellan olika subjekt, varje samägare äger var sin ideell andel i helheten och andelen är inte möjlig att lokalisera. Samägandet måste kombineras med exklusiv bruksrätt, dvs. detsamma som föreslås i nästa alternativ.

När det gäller det andra alternativet, samäganderätt kombinerad med exklusiv bruksrätt, är det framförallt reglerna om nyttjanderätt som hindrar konstruktionen. Bruksrätten kommer ha en juridisk innebörd som närmast liknar nyttjanderätten, men med kravet att den skall bestå för evigt. För närvarande är det endast bostadsrättsföreningar som har rätt att upplåta nyttjanderätt på obegränsad tid. Genom ett civilrättsligt avtal om bruksrätt kan varje enskild samägare erhålla rätt att bruka en viss lägenhet – vilket besittningsskydd och vilka sakrättsliga konsekvenser ett sådant avtal medför är dock oklart.[2] Vid försäljning av hela fastigheten föreligger dock inget besittningsskydd.[3]

För att det skall vara möjligt att äga en enskild bruksenhet i en byggnad krävs för det första att det blir möjligt att separera äganderätten till byggnad från marken utan att byggnaden måste flyttas. För det andra måste det vara möjligt att inom byggnaden dela upp äganderätten till de enskilda bruksenheterna. Om dessa förutsättningar uppfylls

[2] Brattström, Samägd jordbruksfastighet sid. 49 ff och Svahn, Kan jordbruksarrende eller hyresrätt upplåtas i andel i fastighet? sid. 152–155.
[3] NJA 1952 sid. 37.

uppstår frågan om en sådan enskild bruksenhet skall utgöra fast eller lös egendom. Å ena sidan kommer den hittillsvarande principen att fast egendom är mark inte att upprätthållas om en enskild lägenhet kan vara en fastighet. Å andra sidan kommer lägenheterna att vara beroende av markfastigheten och även av olika anläggningar i form av byggnaden, värmecentral m.m. Det gör det lämpligt att tillämpa väl inarbetade institut för fastigheter såsom servitut och gemensamhetsanläggningar som kan garantera bruksenheternas fortsatta bestånd. Dessutom finns det inom fastighetsrätten ett mycket väl fungerande system för inteckning, pantsättning och möjligheter till olika anteckningar i inskrivnings- och fastighetsregistret. Det skapar trygghet och säkerhet för samtliga parter och sakägare. Flera omständigheter talar sålunda för att man bör betrakta lägenheterna som fast egendom. Om de enskilda bruksenheterna betraktas som lös egendom krävs separata lösningar för en rad frågor som redan har ett svar inom fastighetsrätten, men där regler antingen helt saknas eller inte är enhetliga beträffande lös egendom.

För att det skall vara möjligt att skapa lägenheter med äganderätt genom samäganderätt kombinerat med exklusiv bruksrätt måste det bli möjligt att skapa en evig nyttjanderätt som är sakrättsligt skyddad. En andel i en fastighet förblir självklart fast egendom även om det till andelen knyts en exklusiv bruksrätt till viss lägenhet. Men för att det skall vara möjligt för varje samägare att självständigt disponera över sin andel krävs också att det blir möjligt att inteckna och pantsätta en andel av en fastighet. Om andelspantsättning tillåts, när andelen är knuten till exklusiv bruksrätt av viss lägenhet, finns det också ett behov av att bestämma om fastigheten i sin helhet skall vara möjlig att inteckna samtidigt som andelarna kan intecknas. Det kräver särskilda regler beträffande företrädesordningen mellan panträtter som avser hela fastigheten och panträtter som gäller i de separata andelarna. För det fall dessa frågor kan lösas på ett tillfredsställande sätt gäller det att fastslå vilken rätt en andelspanträtt innefattar. Värdet av en andelspanträtt torde nämligen vara beroende av att pantens innehåll och värde är garanterat under överskådlig tid. Det innebär att innehållet av den exklusiva bruksrätten måste bli beständig på ungefär samma sätt som en fastighets innehåll. Det kan inte vara möjligt för samägarna att minska pan-

tens värde genom att koppla andelens bruksrätt till en tvårumslägenhet istället för en femrumslägenhet, eller att bruksrätten kan bringas att upphöra genom utmätning av helheten. Det talar för att den exklusiva brukningsrätten måste fastställas och förändras på ett sätt som motsvarar fastighetsbildning och att dubbel pantsättning av dels helheten, dels andelen inte bör tillåtas.

De här ovan skisserade konstruktionerna för lägenheter med äganderätt kan jämföras med de danska ejerlejlighederna där varje lägenhet är en fastighet och de norska eierseksjonerna med samägande av fastigheten kombinerad med exklusiv bruksrätt till viss lägenhet. Skillnaden mellan det danska och det norska systemet kan förefalla vara stor. I praktiken är den dock minimal. Inskrivningsmässigt upphör den norska samägda fastigheten i och med att eierseksjoner bildas och erhåller egna grunnboksblad. De panträtter som belastade fastigheten överförs på de enskilda lägenheterna. Andelen, dvs. eierseksjonen, har en registrerad ägare och denne kan fritt disponera och pantsätta sin andel. Det är således enbart de separata andelarna, eierseksjonerna, som existerar som inskrivningsobjekt och som det är möjligt att disponera över som ett förmögenhetsobjekt. Inkongruens där olika rättshandlingar företas med dels helheten, dels andelen kan inte uppkomma. Den norska eierseksjonen är därför i praktiken konstruktionsmässigt mycket lik den danska ejerlejligheden, trots att den danska terminologiskt utgör enskilt ägande av fast egendom och den norska är samägande av fast egendom.

Vilken variant av konstruktionen av ägarform som väljs för lägenheter med äganderätt har ingen större betydelse i praktiken. Oavsett hur valet utfaller måste varje lägenhetsägare erhålla en i tiden obegränsad rätt till en viss lägenhet kombinerad med rätten att vara ekonomiskt självständig gentemot övriga ägare i samma byggnad. Avgörande vid valet av ägarformens utformning är hur dessa krav kan uppnås samtidigt som lägenheter med äganderätt passas in i den svenska rättstraditionen. Det är nämligen viktigt att de människor som skall utnyttja den nya rättsfiguren kan förstå den, vilket är enklast om det nya anknyter till något som redan är inarbetat och känt.

En möjlig lösning för lägenheter med äganderätt är att använda sig av det förslag om fastighetsbildning som presenterats i betänkandet

"Tredimensionell fastighetsindelning".[4] Varje lägenhet skall bli en fastighet, trots att en sådan enhet kommer att sakna eget markområde. En av fördelarna med utredningens förslag är att det passar väl in i det befintliga regelsystemet men ändå innehåller många nya möjligheter. Utredarens förslag avser dock inte bostadslägenheter. Vissa modifikationer eller förtydliganden behövs för att passa lägenheter för bostadsändamål. Ett exempel är att särskilda lämplighetskrav måste uppställas för att en bostadslägenhet skall få bli en fastighet genom fastighetsbildning.

Samägande skulle inte vara någon ny företeelse i svensk rätt, men för att ligga till grund för lägenheter med äganderätt krävs stora modifikationer av de principer som nu gäller för samägande. Utöver det som angivits ovan beträffande evig nyttjanderätt och pantsättning av andel kan det t.ex. inte vara möjligt att en delägare skall kunna få till stånd en försäljning av egendomen i sin helhet på offentlig auktion. För det fall lägenhet med äganderätt möjliggörs genom samäganderätt kombinerad med exklusiv bruksrätt kommer ett institut skapas som inte har så mycket gemensamt med det traditionella samägandet, förutom namnet. En fördel med lösningen samäganderätt kombinerad med exklusiv nyttjanderätt är dock att kopplingen mellan fast egendom och mark kvarstår. Om konstruktionen med samäganderätt skall väljas som modell för svenska lägenheter med äganderätt är den enda rimliga lösningen att det inte blir möjligt att inteckna och pantsätta dels fastigheten som sådan, dels de separata ägarandelarna. Ett system där både helheten och de separata andelarna kan pantsättas påminner om den dubbelpantsättning som är möjlig beträffande bostadsrätt och som är en av de största bristerna med det institutet.[5]

Trots att båda varianterna av konstruktion beträffande äganderätten till en lägenhet är möjliga förordas den vari varje lägenhet utgör en fastighet. Det är den varianten som passar bäst för svenska förhållanden och som enklast kan föras in bland gällande regler.

[4] SOU 1996:87, se även ovan kapitel 7.

[5] Jfr. avsnitt 2.1 om varför pantsättning av andel av fast egendom inte längre är tillåten.

9.2 Bildande av lägenhet med äganderätt

9.2.1 Uppdelning i lägenheter med äganderätt – läga

När det som här förespråkas att varje lägenhet med äganderätt skall utgöra en fastighet är det naturligt att föreslå att en sådan fastighet skall bildas genom befintliga regler om fastighetsbildning. En sådan fastighet kommer fortsättningsvis i detta arbete att kallas för en *läga*. Förslaget om tredimensionell fastighetsbildning och anläggningsfastigheter kan fungera som utgångspunkt för hur en läga kan skapas, jfr. kapitel 7. Bildande av lägor kommer således att vara subsidärt i förhållande till annan fastighetsbildning. Men i de fall en lägenhet skall utgöra en självständig bruksenhet kommer det i de flesta fallet endast att kunna ske genom skapandet av en läga. Första gången en läga bildas kommer det att ske genom avstyckning eller klyvning. Ansvaret för inteckningar som belastar ursprungsfastigheten kommer efter lägans bildande att delas enligt de regler som beskrivits ovan i avsnitten 7.2 och 7.3. En läga skall som alla andra fastigheter registreras i fastighets- och inskrivningsregistret. Det kan ske på det sätt som föreslås i betänkandet om "Tredimensionell fastighetsindelning", se avsnitt 7.2

Ägaren av den fastighet som inrymmer de lägenheter som skall bli egna fastigheter bör vara behörig att ansöka om fastighetsbildning.[6] Det bör också vara möjligt att överlåta en viss lägenhet i en fastighet varefter antingen överlåtaren eller förvärvaren begär fastighetsbildning. Om fastighetsbildning inte kan beviljas blir en sådan överlåtelse av lägenheten ogiltig.[7]

Vid all fastighetsbildning gäller kravet att varje nybildad fastighet skall vara varaktigt lämplig för sitt ändamål. Med detta avses att bruksenheten odelad och självständigt skall utgöra ett lämpligt objekt för

[6] För det fall hyresgästerna vill omvandla sina hyresrätter till lägor får de verka för att förvärva fastigheten i dess helhet från hyresvärden för att därefter vara behöriga att ansöka om fastighetsbildning. Om de vill försäkra sig om att kunna bli fastighetsägare och initiera en fastighetsbildning kan de använda omvägen att bilda en bostadsrättsförening, som registrerar en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten. När fastigheten överlåts har föreningen rätt att inträda i avtalet. I stället för att upplåta lägenheterna med bostadsrätt kan föreningen sälja huset till hyresgästerna som därefter begär fastighetsbildning. Jfr. även delavsnitt 9.2.2.

[7] Jfr. förslaget till ny JB 4:7 som behandlats ovan i avsnitt 7.2.

ägande, överlåtelse och belåning under bestående tid. Kraven skall även gälla en läga. Nyheten beträffande en läga är dess ändamål, bostadslägenhet utan eget markområde.

För att uppnå enhetlighet beträffande vilka lägenhet som kan betraktas som lämpliga fastigheter behövs klara kriterier. För det första måste lägenheten kunna bestå som självständig fastighet trots det uppenbara beroendet av övriga delar av anläggningen. Lägenheten måste garanteras tillfart, vatten, värme och ett fungerande ytskikt på anläggningen i form av väggar och tak. Hur det kan ske kommer att utvecklas nedan i avsnitt 9.4. För det andra måste det stå klart vilka krav som skall ställas avseende storlek och standard i en enskild lägenhet för att den skall kunna bli en fastighet. I detta avseende kan kraven inte vara lägre än de som gäller för vad som kan utgöra en lägenhet i en bostadsrättsförening – avskild enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad.[8] Både i Danmark och Norge ställs det särskilda krav i lagen på "ägarlägenheterna", såsom egen ingång och standardkrav på kök och badrum. Krav som bör ställas på en läga kan utformas i enlighet med befintliga regler som gäller för bygglov och för funktionskrav i samband med nyproduktion och ombyggnad av bostadslägenheter. Avsikten med att ha sådana bestämmelser är att lägenheten skall bli varaktigt användbar för sitt ändamål, dvs. lägenheten skall vara användbar även för andra än den aktuelle innehavaren.

En särskild fråga är av vilka fastigheter det skall vara möjligt att bilda lägor och vid vilken tidpunkt fastighetsbildning skall kunna ske. Huvudregeln bör vara att lägor skapas i byggnader som är uppförda just i syfte att innehålla lägor. Några krav på att samtliga lägenheter i en byggnad bildar varsin lägenhet bör inte finnas. Det mest lämpliga kan i ett fall vara att samtliga lägenheter bildar var sin fastighet, medan det i ett annat fall är lämpligast att endast en eller två av husets alla lägenheter bryts ut för att bilda nya fastigheter. Den som ansöker om fastighetsbildning bör själv kunna välja om hela ursprungsfastigheten skall indelas i så många fastigheter som möjligt eller om endast ett fåtal lägor skall avstyckas. När fastighetsägaren har för avsikt att för tillfället sälja en av husets tio lägenheter kan rationaliseringsvinster upp-

[8] Jfr. BRL 1:5 st. 2.

nås om samtliga lägenheter fastighetsindelas vid samma tillfälle. Trots att bara en av lägenheterna skall säljas direkt torde fastighetsbildningslagens aktualitetskrav inte vara något hinder mot fastighetsbildning. Lägenheterna kommer oavsett när försäljning äger rum att användas för sitt ändamål. Huruvida befintliga hyreslägenheter eller bostadsrätter skall vara möjliga att ombilda till lägor får avgöras av lantmätaren i det enskilda fallet. Den utredning som måste företas för att undersöka lämpligheten av att bilda lägor i befintlig fastighet kan förutses bli omfattande och dyr. Kostnaden för en sådan utredning kan därför motverka försök att bilda lägor av uppenbart olämpliga byggnader.

Beträffande möjligheten att bilda lägor i obyggda hus bör restriktivitet gälla. Detta för att undvika att det skapas fastigheter som endast består av luft. Att fastighetsbildning inte sker förrän lägenheterna uppförts orsakar inte större problem än vad som kommer att föreligga i de fall befintliga hyres- eller bostadsrättslägenheter delas upp. En trolig utveckling är att den som låter bygga lägenheter med äganderätt är en byggherre, tillika fastighetsägare, som efter uppförandet kan dra nytta av det mervärde de enskilda lägenheterna har framför ursprungsfastigheten i dess helhet. Kostnaderna för fastighetsbildningen kan begränsas om byggnaden från början planerats för att bli lägor. Om det finns behov av enskilda belåningsbara enheter redan vid uppförandet bör det dock inte finnas något absolut hinder mot fastighetsbildning innan byggnaden är uppförd. Ett behov av fastighetsbildning kan föreligga om de blivande ägarna själva vill påverka utformningen av sin läga och om den då behövs som säkerhet för finansiering. En annan situation när fastighetsbildning på ett tidigt stadium är att föredra är när de blivande lägaägarna är byggherrar. Då är det onödigt att fastigheten i ursprungsskick först intecknas och pantsätts för att finansiera byggandet varefter relaxation m.m. måste genomföras för att varje läga skall vara möjlig att pantsätta separat. För fastighetsbildning innan byggnaden med de blivande lägorna existerar bör krävas att bygglov beviljats och att det kan antas att lägan inom snar framtid kan användas för sitt ändamål. I de fall byggnaden inte uppförs inom viss tid bör bygglovet förfalla och lantmäterimyndigheten bör vara behörig att besluta att lägan återförs till markfastigheten.[9]

[9] Jfr. avsnitt 7.2.

Ytterligare en fråga som måste få ett klart svar är vad som skall anses utgöra en läga och vilka delar av byggnaden som skall tillhöra lägan. Svaret formuleras enklast negativt. Delar av en byggnad som är av betydelse för hela huset såsom bärande väggar, yttertak, trappuppgång, stamledningar samt husets fasad bör inte ingå en läga, se vidare under 9.4. Allt annat bör däremot tillhöra lägenheten, såsom det inre ytskiktet av väggar, golv och tak i lägenheten, element, köks- och toalettutrustning samt de ledningar från stamledningarna som enbart den enskilde nyttjar.

Även om konstruktionen med samäganderätt kombinerad med exklusiv bruksrätt används för att skapa lägenheter med äganderätt krävs enligt min mening ett officiellt beslut av en behörig myndighet för inrättandet av den exklusiva bruksrätten. Vad äganderätten till andelen omfattar måste vara klart definierat och inte möjligt för enskild part att ändra innebörden av. Det behövs för att lägenheten skall ha ett värde som är bestående och för att lägenheten skall vara lämplig att överlåta och pantsätta. Ingen kreditgivare är villig att låna ut pengar mot en hypotetisk panträtt i något som kan förändras utan hans inflytande. Enligt gällande fastighetsrättsliga regler garanteras att varje nybildad fastighet uppnår vissa minimikrav beträffande användbarhet och varaktighet genom att beslut om fastighetsbildning skall fattas av lantmäterimyndighet. Det är endast över fastighetsbildade enheter som en ägare kan disponera genom överlåtelse och pantsättning eftersom sämjedelning och pantsättning av andel inte är tillåtet. Något motsvarande behövs för att en andel skall kunna fungera som kreditobjekt. Ett beslut där lantmäterimyndighet, eller liknande organ, bildar lägenheter med äganderätt torde således krävas oavsett vilken konstruktion av ägande som väljs. Det är också på jämförbart sätt som de olika formerna av lägenhet med äganderätt i Danmark och Norge skapas. Utöver någon form av offentligt inrättande av andelarna kommer det krävas en registrering av de enskilda bruksrätterna i ett offentligt register även om samäganderättskonstruktionen väljs.

9.2.2 Hyresgästens ställning vid fastighetsbildning

Lämpliga hus att bilda lägor i kommer företrädesvis vara de som uppförts i syfte att innehålla just lägor. Men i de fall det kan anses lämpligt att skapa lägor av en hyresfastighet måste det finnas regler för hur befintliga hyresgästers rättsställning påverkas av den nya situationen. En hyresgäst i ett flerfamiljshus har enligt hyreslagen ett mycket starkt besittningsskydd till "sin" lägenhet. Ett brytande av besittningsrätten kräver enligt huvudregeln allvarlig förseelse från hyresgästens sida.

Med den rättspolitiska bakgrund reglerna om besittningsskydd har kan det inte finnas några skäl att en fastighetsägare skall kunna kringgå detta skydd genom att ansöka om fastighetsbildning. Det rimliga är att hyresgästen har rätt att bo kvar i "sin" lägenhet på oförändrade villkor, med såväl besittningsskydd som bytesrätt.[10] Det överensstämmer med vad som händer med upplåten nyttjanderätt i samband med fastighetsbildning enligt gällande rätt.[11] Eftersom hyresgästen bör ha rätt att bo kvar på oförändrade villkor kan inte besittningsskyddet försämras om lägan överlåts till ny ägare. Hyreslagens regler som ger ett sämre besittningsskydd vid hyra av en- eller tvåfamiljshus, dit en läga kanske måste räknas, bör inte slå igenom på den hyresgäst som en gång haft det starkare besittningsskyddet vid hyra av samma lägenhet.[12]

Såvida inte hyresgästens ställning försämras genom fastighetsbildning saknas det skäl för att ge hyresgästen en lagstadgad förköpsrätt vid försäljning av lägenheten. Det är däremot mycket möjligt att det är just den dåvarande hyresgästen som är intresserad av att förvärva lägan. Så länge det är svårt att bli av med en befintlig hyresgäst kommer förmodligen det pris som någon vill betala för lägenheten att vara betydligt lägre än det som kunde tänkas bli aktuellt utan hyresgäst. Med regler av detta slag kan det skapas ett självsanerande system där fastighetsbildning är lönsamt för fastighetsägaren om hyresgästerna är intresserade av att förvärva sina lägenheter. I annat fall har hyresvärden inget att vinna på att skapa ett hus fyllt av lägor.

[10] Om hyrestagaren utnyttjar sin bytesrätt måste samma oförändrade villkor gälla för den nya hyrestagaren. I annat fall försämras bytesvärdet på hyresrätten och villkoren blir i realiteten förändrade.

[11] JB 7:27.

[12] Jfr. JB 12:46 p. 6 och RBD 39:76. I rättsfallet hade en byggmästare uppfört ett flertal tvåfamiljshus i syfte att hyra ut lägenheterna. Efter en tid såldes vissa hus till enskilda fastighetsägare. En sådan ny ägare försökte säga upp en befintlig hyresgäst med hänvisning till att ägaren själv behövde disponera hela huset. Bostadsdomstolen konstaterade att upplåtelsen från början varit affärsmässig och att det svagare besittningsskyddet enligt JB 12:46 p. 6 ej varit gällande på förhållandet vid upplåtelsen. Sedan fastigheten överlåtits fanns förutsättningar att tillämpa lagrummet, men med hänsyn till förhållandena som rådde vid upplåtelsen skulle större hänsyn tas till hyresgästens intresse än vad som normalt förutsätts vid tillämpningen av lagrummet. Trots att fastighetsägaren hade behov av hela fastigheten med dess två lägenheter förlängdes hyresförhållandet med hänvisning till den långa tid som hyresförhållandet varat (9 år) samt hyresgästens anknytning till bostadens läge. För att det skulle anses skäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet skulle upphöra borde det krävas att hyresgästen fick tillgång till en ny motsvarade bostad.

9.3 Innebörden av äganderätt till en läga

I det avsnitt som följer här kommer de frågor som är anknutna till ägandet av den enskilda lägan att behandlas. Dispositionen skall i möjligaste mån följa den i kapitel 4–7. Samtliga frågor beträffande den egendom som lägorna kommer att vara i gemensamt behov av kommer dock att behandlas först i nästa avsnitt, 9.4.

9.3.1 Rådighet över lägan

Ägande av en läga skall ha samma innebörd som ägande av annan fast egendom. Det innebär att ägaren fritt skall ha rätt att *överlåta* lägan. Lägenhetsägaren kan även välja att sälja en del av sin läga. För att bli giltigt krävs då ett nytt beslut om fastighetsbildning. Samtliga alternativ för fastighetsbildning, nämligen avstyckning, klyvning, sammanläggning och fastighetsreglering, skall vara möjliga att använda. En läga kan också vara tjänande respektive härskande fastighet i ett servitutsavtal.

Det skall vara möjligt för ägaren att själv inteckna och *pantsätta* lägan. Åvilar det lägan ett subsidiärt pantansvar efter fastighetsbildningen för panter som belastar ursprungsfastigheten måste inteckningsansvaret i fastigheterna saneras innan lägan kan intecknas och pantsättas separat.[13]

Ägaren av en läga skall ha rätt att fritt *nyttja* sin lägenhet. I det ligger att ägaren skall ha rätt att bruka sin lägenhet och att förändra dess skick. En begränsning beträffande nyttjandet måste finnas genom att varje lägenhet är skyldig att visa tillbörlig hänsyn till övriga lägenheter. Därför måste lägenheten hållas i ett tillfredsställande skick och störande beteende såsom buller och alltför hög musik måste begränsas, se vidare under 9.3.2. Ägaren kan inte heller helt fritt ändra användningsområdet för lägenheten. Om ändamålet för en fastighet har angetts som bostad krävs det t.ex. bygglov för att ägaren skall kunna använda den som kontor eller snickeriverkstad.[14]

En följd av ägarens rätt att fritt nyttja lägan är att lägenheten bör kunna *hyras ut* när som helst och till vem som helst. Det bör inte finnas

[13] Jfr. avsnitt 7.2 i slutet.
[14] PBL 8:1 p. 3.

något organ som kan sätta sig emot en sådan åtgärd, eller som skall ha rätt att först godkänna hyresgästen. Vilken ställning en hyresgäst får kan vara beroende av vid vilken tidpunkt hyresavtalet träffas. För en person som var hyresgäst redan innan lägan bildades bör den ovan (i 9.2.2) angivna ordningen gälla, dvs. oförändrad situation för hyresgästen efter en fastighetsbildning. Ställningen för en hyresgäst som tillkommit efter det att lägenheten blivit en fastighet kan vara beroende av om ägarens uthyrningsverksamhet klassas som affärsmässig eller inte. Uthyrning av lägan kan jämställas med upplåtelse av en- eller tvåfamiljshus, eftersom varje lägenhet är en fastighet. Besittningsskyddet för en hyresgäst i ett en- eller tvåfamiljshus är något försvagat i jämförelse med en hyresrätt i ett flerfamiljshus. Ägaren av ett en- eller tvåfamiljshus har nämligen rätt att säga upp hyresgästen till avflyttning om det finns ett godtagbart intresse för ägaren att själv disponera över sin egendom och det är skäligt att hyresgästen flyttar.[15] Vid den skälighetsbedömningen kan hyresvärden sägas ha fördel framför hyresgästens intresse att bo kvar. Som godtagbart intresse räknas t.ex. ägarens intresse av att själv få tillgång till lägenheten för att bo i den, eller ett behov av kunna sälja den utan att lägenheten är belastad av en hyresgäst.[16] Hyresgästens försvagade besittningsskydd gäller under förutsättning att det inte rör sig om affärsmässig uthyrning av en- eller tvåfamiljshus. Om en person äger flera lägor, t.ex. tre stycken som samtliga hyrs ut, kan det vara rimligt att anse verksamheten som affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, varvid hyresgästen erhåller normalt besittningsskydd. Hyresgästens rätt till lägenheten kan i den situationen bara brytas om han gör sig skyldig till allvarlig förseelse eller om det vid en intresseavvägning kan visas att hyresvärden har sakliga skäl för att få disponera lägenheten och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.[17] Vid denna intresseavvägning kan hyresgästen sägas ha fördel, i motsats till vad som gäller vid upplåtelse av en- eller tvåfamiljshus. Konsekvensen av dessa skisserade regler

[15] JB 12:46 p. 6.

[16] Holmqvist, Hyreslagen, En kommentar sid. 340.

[17] Beträffande intresseavvägning se JB 12:46 p. 10 och Holmqvist, Hyreslagen, En kommentar sid 355 ff.

blir att den som hyr en läga av en person som kan sägas driva affärsmässig uthyrningsverksamhet erhåller samma besittningsskydd som vid hyra av en lägenhet i ett vanligt hyreshus. Även om uthyrningen inte kan betraktas som affärsmässig skall den som hyr en läga dock aldrig hamna i ett sämre läge beträffande besittningsskydd än den som hyr en enskild villa av en privatperson.

Den som hyr en läga riskerar att ägaren säljer den. Vid en frivillig överlåtelse av en fastighet kvarstår upplåten nyttjanderätt oftast i oförändrat skick. Det gäller t.ex. när det finns ett skriftligt hyreskontrakt och hyresgästen tillträtt egendomen före överlåtelsen, eller när fastigheten överlåtits med förbehåll om nyttjanderätten.[18] Även vid exekutiv försäljning kvarstår i flera fall hyresrätten efter försäljningen.[19] Om inte fastigheten har sålts med förbehåll om nyttjanderätten kan den ändå bli bestående genom att den nya ägaren måste säga upp hyresgästen som då kan åberopa de allmänna reglerna om besittningsskydd.[20] För att hyresrätten skall upphöra krävs då sakliga skäl.[21] Efter överlåtelsen kan hyresförhållandet förändras så att den nye ägarens uthyrning inte kan ses som affärsmässig, varvid hyresgästens besittningsskydd kan försvagas om lägan räknas som ett en- eller tvåfamiljshus. Av det tidigare nämnda rättsfallet RBD 39:76 framgår dock att hyresgästens besittningsskydd är betydligt starkare när hyresförhållandet en gång har ingått i en hyresvärds affärsmässiga verksamhet än om en enskild person själv upplåter hyresrätt i sitt enda en- eller tvåfamiljshus.[22]

En vanlig invändning mot ägarlägenheter har varit att de kan komma att förvärvas i spekulationssyfte och inte enbart för att skaffa ägaren en bostad. Om hyresgästens ställning regleras på det sätt som före-

[18] Se vidare JB 7:11–21.

[19] Jfr. reglerna i UB 12:25, 12:33, 12:57–59. Ett särskilt problem vid exekution är frågan hur en läga skall taxeras. Det logiska är att den taxeras som småhus även om definitionen i fastighetstaxeringslagens 2:2 stämmer mindre bra; "Byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer". Besittningsskyddet för hyresgäst vid exekutiv försäljning är särskilt gynnat om fastigheten taxeras som hyreshus. Definitionen av hyreshus i fastighetstaxeringslagens 2:2 är "Byggnad som är inrättad till bostad åt minst tre familjer...". Det bör övervägas hur lägorna skall taxeras när samma person äger flera lägenheter.

[20] UB 12:46 st. 2.

[21] Vad som utgör sakliga skäl finns uppräknat i JB 12:46. Se även NJA II 1968 sid. 310 f.

[22] Jfr. ovan not 11.

slås här kan det möjligen avskräcka från köp av lägor enbart i syfte att tjäna pengar. Den som mer systematiskt köper ett flertal lägor som investeringsobjekt och därefter hyr ut dem i avvaktan på att lägenheternas värde skall stiga kan få svårt att sälja lägenheterna vid önskad tidpunkt. Antalet intresserade köpare torde minska, och därmed sänks priset, om det inte är säkert att hyresgästen kan tvingas flytta när den nye ägaren vill nyttja sin lägenhet.

Det är möjligt att ingå ett skriftligt avtal där hyresgästen avsäger sig besittningsskyddet.[23] Hyresgästen saknar då rätt till förlängning när hyresavtalet sägs upp med åberopande av den grund som angetts i avtalet. För att ett sådant avtal skall bli giltigt krävs att hyresnämnden godkänner avtalet. Hyresnämnden skall företa en viss prövning av avtalet. Godkännande skall inte ges om hyresvärden utnyttjat sin ställning, men däremot om fastigheten skall rivas eller byggas om inom överskådlig tid. Vid uthyrning av enfamiljshus är det vanligt att nämnden godkänner avsägelse av besittningsskydd.[24] När det gäller lägor kan det behövas riktlinjer för de situationer i vilka hyresnämnden skall lämna tillstånd till avsägelse av besittningsskyddet.

9.3.2 Grannelagsrätt m.m.

Av den allmänna grannelagsregeln i jordabalken följer att alla som nyttjar egen eller annans fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen. Syftet med regeln är att inte någon vid nyttjande av fast egendom skall hindra annans nyttjande av annan fast egendom. Det som skall undvikas är både aktiva handlingar och underlåtenhet att vidta viss åtgärd som kan störa grannen.[25] Den som inte iakttar vederbörlig hänsyn riskerar att bli skadeståndsskyldig för sitt handlande enligt allmänna principer i skadeståndslagen.[26] När viss verksamhet på en fastighet, t.ex. genom buller, skakning eller liknande, stör omgivningen på ett sätt som överstiger en viss toleransnivå som inte kan betraktas som allmänvanlig gäller enligt miljöbalken strikt skadeståndsansvar (ansvar även utan uppsåtligt eller vårdslöst beteende).[27] Om störningen

[23] JB 12:45 st. 2.

[24] Holmqvist, Hyreslagen, En kommentar sid. 301 ff.

[25] Jfr. NJA 1990 sid. 71.

[26] Jfr. NJA 1990 sid. 71 och NJA 1994 sid. 162.

[27] MB kap. 32. Tidigare reglerades frågan i miljöskadelagen. Prop 1997/98:45 sid. 564 ff. Jfr. Hellner, Skadeståndsrätt sid. 334 ff.

är av så allvarlig art att den klassas som miljöfarlig kan verksamheten förbjudas enligt miljöbalken.[28]

Fungerande grannelagsregler kan förmodas vara särskilt viktiga när grannarna finns på så nära håll som det blir fråga om vid lägor. Den "verksamhet" som bedrivs i en bostadslägenhet kommer sällan eller aldrig att klassas som miljöfarlig verksamhet. För att buller skall utgöra miljöfarlig verksamhet krävs t.ex. att störningen inte är helt tillfällig. I de fall som en verksamhet kan klassas som miljöfarlig torde det dessutom krävas att ljudet når en hälsovådlig nivå för att det skall vara möjlig att förbjuda verksamheten.[29] Miljöbalkens regler som möjliggör att verksamheten stoppas kan därför mer sällan förmodas bli tillämpbara i rättsförhållandet mellan lägor. Störningarnas art kommer främst att vara sådana som för närvarande regleras av jordabalkens grannelagsregler och möjligen av miljöbalkens skadeståndsregler.

Störande moment i lägornas grannelagsförhållande kan tänkas uppstå när en ägare vare sig underhåller sin lägenhet eller åtgärdar akuta skador. Underlåtenheten att vidta nödvändiga åtgärder kan medföra sakskada på grannfastigheterna och i värsta fall också personskador. För att komma till rätta med de problem som en lägenhetsägares underlåtenhet att sköta sin fastighet kan vålla bör förslagen i betänkandet om tredimensionell fastighetsindelning om *åtgärdsföreläggande* och skadeståndsansvar[30] användas, jfr. delavsnitt 7.3.1. Den föreslagna regeln som ger domstol rätt att bestämma att bristen får åtgärdas av den vars fastighet riskeras att skadas – på den underlåtande fastighetsägarens bekostnad – bör dock kombineras med en legal panträtt i den åtgärdade fastigheten. I annat fall kan följden bli att den som underlåtit att sköta sin fastighet också underlåter att betala för åtgärden. Det kan gynna fastighetens panthavare vid en exekutiv försäljning, då priset vid försäljningen kan tänkas bli högre än om bristen inte åtgärdats,

[28] MB 2:9. Tidigare reglerades frågan i miljöskyddslagen. För en utveckling av ämnet se Bengtsson, Speciell fastighetsrätt sid. 107 ff. och sid. 129 ff. Både miljöskyddslagens- och miljöskadelagens regler ingår i den nya miljöbalken som trädde i kraft den 1 januari 1999. Inga större förändringar i sak har skett, jfr. prop. 1997/98:45 sid. 325 ff.

[29] Bengtson, Sakrättsliga frågor i fastighetsrätt sid. 36.

[30] Skadeståndsansvar borde redan föreligga enligt skadeståndslagen eller miljösbalken, behovet av en särskild regel i JB kan därför diskuteras.

samtidigt som den som åtgärdade bristen inte kan erhålla någon kompensation för sina utlägg.

En annat möjlig störning av grannelagsförhållandet mellan lägor kan tänaks bli olika handlingar av ordningskaraktär som t.ex. störande ljud. Det har enligt gällande regler varit svårt att komma åt ett sådant beteende om inte störningen når en hälsovådlig nivå. För att skadestånd skall utgå enligt skadeståndslagen skall oljudet ha orsakat personskada, typiskt sett fysiska skador eller allvarligt psykiskt lidande.[31] Enligt miljöbalken kan otrevnad i form av starkt buller ersättas som personskada under förutsättning att oljudet överstiger en viss tolerans nivå samtidigt som det överstiger vad som måste tålas på orten.[32] I de grövsta fallen av störande ljudnivå kan skadestånd sålunda utgå enligt gällande regler.

Det kan dock ifrågasättas om befintliga regler ger ett tillräckligt skydd för lägor. En avvägning måste göras mellan varje ägares rätt att nyttja sin lägenhet och övriga ägares rätt att nyttja sina lägenheter. En ägare kan inte tillåtas att vid sitt nyttjande störa eller hindra övriga i deras nyttjande. I syfte att skydda samtliga lägenhetsägares rätt till sin fastighet bör därför gällande regler kompletteras med en *särskild skadeståndsregel*. Den kan t.ex. placeras i jordabalkens tredje kapitel. Den som genom uppsåtligt eller oaktsamt handlande stör annan fastighet i en och samma byggnad på ett sätt som orsakar men bör vara skyldig att utge ersättning. För att skadeståndsansvar skall bli aktuellt förutsätts att den störande handlingen medför olägenhet av en viss nivå, en nivå som dock bör ligga betydligt lägre än nuvarande regler i skadeståndslagen och miljöskadelagen. Ett återkommande pianospelande kvällstid mellan klockan 22.00 och 24.00 bör efter påpekande om att det har menlig inverkan på grannens nattsömn kunna rendera skadeståndsansvar. Varje handling som medför att någon anser sig utsatt för olägenhet kan dock inte leda till skadeståndsansvar. Det skulle få förödande effekter på förhållandena grannar emellan om varje meningsskiljaktighet skulle kunna leda till skadestånd. Vanliga skadeståndsrättsliga principer om uppsåt, oaktsamhet och adekvat kausalitet medför att det

[31] Hellner, Skadeståndsrätt sid. 97 f.

[32] MB 32:1 och 32:3. Hellner, Skadeståndsrätt sid. 336 f.

skall finnas ett orsakssamband mellan handlingen och olägenheten samt att sambandet varit synligt för den som vållat olägenheten. Den som begär skadestånd bör ha bevisbördan för att en olägenhet uppstått samt att handlingen är skadeståndsgrundande enligt de allmänna principerna. Skadestånd kan ha både preventiv och reparativ verkan och därigenom ha positiv effekt på grannförhållanden. Det kan för det första verka i syfte att förhindra eller minska störande handlingar och för det andra, om en fastighetsägare ändå hindras av annan i sitt nyttjande, utgår kompensation för olägenheten.

Frågan som återstår är vad som skall hända när åtgärdsföreläggande eller skadeståndsansvar inte stoppar en fastighetsägare från att hindra övriga ägare i deras nyttjande. I Danmark görs en avvägning mellan övrigas rätt att nyttja sina lägenheter och respekten för den störandes äganderätt genom att en ägare aldrig kan skiljas från äganderätten till lägenhetsfastigheten. Däremot kan ägarföreningen tvinga den störande ägaren att flytta från lägenheten. I Norge är det möjligt för övriga samägare att tvinga ägaren såväl att sälja lägenheten som att flytta därifrån. Om lägenhet med äganderätt införs i Sverige måste det finnas något sätt att lösa en för de inblandade parterna ohållbar situation. Två författningar som kan fungera som förebild är bostadsförvaltningslagen och expropriationslagen.[33] Där finns regler om i vilka situationer ägaren kan fråntas sin förvaltnings- eller äganderätt samt om vilken kompensation som skall utgå vid ingrepp i äganderätten.

Enligt *bostadsförvaltningslagen* (BostFL) kan en fastighet som hyrs ut för bostadsändamål ställas under särskild förvaltning – och i vissa fall inlösas – om ägaren försummar vården av fastigheten, inte tillser att sundhet, ordning och skick bevaras eller på annat sätt inte förvaltar fastigheten på ett godtagbart sätt.[34] Missförhållanden beträffande underhåll, löpande fastighetsförvaltning och ordning kan således föranleda särskild förvaltning.[35] För att en fastighet skall kunna ställas under särskild förvaltning räcker det med att förvaltningen objektivt sett inte fungerar tillfredsställande. Det krävs alltså inte att försummelse kan

[33] Bostadsförvaltningslag (1977:792) och Expropriationslagen (1972:719).
[34] BostFL 2 §.
[35] Prop. 1976/77:151 sid. 82.

tillskrivas fastighetsägaren. Lagens syfte är att hyresgästerna inte skall lida men pga. bristande fastighetsförvaltning. Lagen kommer att vara direkt tillämplig i alla de situationer när en läga hyrs ut för bostadsändamål. Något krav på affärsmässig uthyrning eller på att fastighetsägaren hyr ut flera lägenheter finns inte.[36] Det är kommunen och hyresgästorganisationerna som har rätt att begära att en fastighet ställs under särskild förvaltning. Hyresnämnden beslutar om särskild förvaltning om förutsättningarna är uppfyllda. I de fall bristen kan åtgärdas genom mindre ingripande åtgärder bör fastigheten inte ställas under särskild förvaltning. Upprustningsföreläggande bör t.ex. användas i första hand om det enbart gäller bristande underhåll i en lägenhet.[37] Särskild förvaltning innebär att fastighetsägaren fråntas förvaltningsrätten. Det kan ske på två olika sätt. Förvaltningsåläggande är den minst ingripande åtgärden. Genom ett avtal överlåter ägaren själv viss eller all förvaltning till en särskild förvaltare. Hyresnämnden skall godkänna både avtalets innehåll och förvaltaren. Den särskilda förvaltarens behörighet och befogenhet bestäms genom avtalet. Förvaltningsuppdraget upphör om fastigheten försäljs. Om det kan befaras att ett förvaltningsåläggande inte är tillräckligt för att komma till rätta med problemen skall hyresnämnden besluta om tvångsförvaltning och utse en förvaltare. Vid tvångsförvaltning bestäms förvaltarens behörighet och befogenhet genom lagbestämmelser. Förvaltaren representerar fastigheten mot tredje man, svarar för fastighetens skötsel och uppbär hyrorna och andra löpande intäkter. I förvaltarens uppdrag ingår att verka för att den eller de olägenheter som föranlett tvångsförvaltningen undanröjs. Hyresnämnden kan lämna tillstånd till att fastigheten används som säkerhet för att uppta de lån som behövs för att ombesörja nödvändiga åtgärder. Nämnden kan också ålägga fastighetsägaren att utge ytterligare medel i samma syfte. Tvångsförvaltningen upphör inte om fastigheten överlåts. När en fastighet är ställd under tvångsförvaltning och om det visar sig att tillfredsställande förvaltning ändå inte kan uppnås har kommunen rätt att inlösa fastigheten och därigenom bli fastighetens ägare. Inlösen kan vara lämpligt t.ex. när det saknas medel till för-

[36] Prop. 1976/77:151 sid. 80.

[37] Jfr. prop. 1976/77:151 sid. 83 och reglerna i JB 12:18a.

valtningen.[38] Fastighetsdomstolen avgör frågan om inlösen. Den ersättning som skall utgå till ägaren vid inlösen beräknas enligt reglerna om expropriationsersättning. I korthet innebär dessa att ersättning motsvarande fastighetens marknadsvärde samt ersättning för personlig skada skall utgå. Den så kallade influensregeln, som innebär att den inverkan som expropriationsföretaget haft på marknadsvärdet inte skall påverka ersättningens storlek, är dock inte tillämplig.[39] Den negativa inverkan som tvångsförvaltning kan ha för värdet på en fastighet tillåts därigenom påverka storleken av den ersättning som skall utgå vid inlösen.

Enligt *expropriationslagen* (ExprL) kan äganderätt, nyttjanderätt eller servitutsrätt till en fastighet tvångsvis tas i anspråk för vissa i lagen särskilt angivna allmänna ändamål såsom tätbebyggelse, försvarsändamål och kulturella ändamål.[40] Regeringen beslutar om expropriation, vilket endast får ske i de fall ändamålet för expropriationen inte kan tillgodoses på annat sätt och under förutsättning att beslutets fördelar överväger de olägenheter som expropriationen kan medföra ur allmän och enskild synpunkt.[41] Det expropriationsändamål som möjligen kan bli aktuellt vid lägenhet med äganderätt är om ändamålet är att försätta eller bibehålla en fastighet i tillfredsställande skick när grov vanvård föreligger eller kan befaras uppkomma.[42] Begreppet vanvård preciseras vare sig i lagtexten eller förarbeten, men vad som avses verkar främst vara vanvård i fysisk mening, såsom bristande underhåll och när fastighetens skick är en fara ur hälsosynpunkt.[43] Vanvården kan avse antingen de förhållanden som råder inne i en byggnad eller på utsidan beträffande byggnaden eller fastighetens mark. Eftersom expropriation endast får ske för att tillgodose allmänna intressen torde expropriation med hänvisning till inre vanvård endast kunna ske om fastigheten är uthyrd och vanvården drabbar annan än fastighetsägaren eller den intressesfär som ägaren ingår

[38] Prop. 1976/77:151 sid. 109.
[39] Jfr. ExprL 4:2.
[40] Se ExprL kap. 2.
[41] ExprL 2:12.
[42] ExprL 2:7.
[43] Jfr. prop. 1972:109 sid. 95 f., 208 ff. och 275.

i.[44] Yttre vanvård av fastighetens byggnad eller mark anses däremot drabba omgivningen och i vissa fall även allmänheten varvid expropriation kan bli aktuell. I de fall regeringen beslutar om expropriation skall marknadsmässig ersättning, med vissa i lagen angivna undantag, utgå till fastighetsägaren. När parterna inte kan komma överens om ersättningens storlek skall den fastställas av fastighetsdomstolen i ett expropriationsmål.[45]

För allvarliga grannelagsrättsliga problem mellan grannar i lägor måste det finnas en lösning. En person som orsakar stora bekymmer för sina grannar kan anses hindra grannarnas äganderätt. Det kan få till följd att grannarna inte längre trivs i sina respektive hem och vill flytta därifrån. Lägorna kan dock vara svårsålda om det är känt att det föreligger problem inom ett hus. Om det inte gått att lösa problemen genom åtgärdsföreläggande eller skadestånd kommer grannelagssituationen i de flesta fall att anses som mycket allvarlig. När en person grovt kränker övrigas rätt kan en relevant åtgärd vara att inskränka den störandes äganderätt, trots den innebörd begreppet äganderätt normalt har. Den störande lägenhetsägarens intressen får jämföras med övriga lägenhetsägares. Genom BostFL och ExprL kan en ägares rätt till sin fastighet under vissa förutsättningar begränsas eller helt tas i anspråk. Expropriation får dock endast ske för att tillgodose allmänna ändamål. Det måste betraktas som mindre lämpligt att utöka lagens tillämpningsområde, eller att använda en analog lagtolkningsmetod, för att på så sätt uppnå att störande beteende i en läga blir godtagbart som expropriationsändamål. BostFL syfte, att garantera godtagbara boendeförhållanden, är dock lika väsentligt för ägaren av en läga som för en bostadshyresgäst.

Ett alternativ för att lösa problemen vid lägenhetsfastighet kan vara

[44] Bouvin & Stark, Expropriationslagen. En kommentar sid. 97. Vid inre vanskötsel anser Bouvin och Stark att en fastighet vars lägenhet är upplåten med bostadsrätt eller som bebos av fastighetens (sam)ägare inte kan exproprieras.

Syftet med en expropriation skall vara att komma till rätta med de problem vanvården orsakar. När det är en hyresvärd som försummar vården av sin fastighet sammanfaller tillämpningsområdet för ExprL och BostFL. Eftersom expropriation skall vara sekundär i förhållande till andra åtgärder bör BostFL användas i första hand.

[45] ExprL kap. 5.

att införa en lag innehållande motsvarande möjligheter som BostFL, nämligen att frånta ägaren förvaltningsrätten och i vissa fall till och med äganderätten till en fastighet. Eftersom tillämpningsområdet för BostFL och en motsvarande lag för lägor kommer att vara olika och dessutom kräva skilda överväganden bör reglerna beträffande *särskild förvaltning* av lägor finnas i en särskild lag. En skillnad kan förutsättas bli att BostFL främst används när ägaren misskött det fysiska underhållet av sin fastighet eller slutar att betala sina räkningar. Liknande problem vid lägor kommer troligen att kunna rättas till genom åtgärdsföreläggande och olika former av betalningssäkring beträffande gemensamma utgifter.

Det behov av särskild förvaltning av en läga som kan förväntas bli aktuellt är när övriga ägare störs i något ordningshänseende. Lämplig instans för att fatta beslut om en läga skall ställas under särskild förvaltning kan vara en fastighetsdomstol. Övriga lägenhetsägare i samma byggnad bör vara behöriga att hos domstol ansöka om särskild förvaltning. Det bör inte krävas att samtliga lägenhetsägare förenar sig för att föra talan om särskild förvaltning. Domstolen skall i varje enskilt fall skaffa sig tillräckligt beslutsunderlag för att avgöra om grund för särskild förvaltning föreligger.[46] Om bara en enda lägenhetsägare ansökt om särskild förvaltning kan det visa sig att han är den ende bland ett flertal grannar som anser att några problem föreligger. I sådana fall kan det knappast föreligga behov av särskild förvaltning.

När en läga ställs under särskild förvaltning kan de problem som ligger till grund för beslutet vara orsakade av lägenhetsägarens eget störande beteende, det kan t.ex. röra sig om allt för mycket oväsen från lägenheten eller olika brottsliga handlingar, såsom ofredande av grannarna. När ägaren själv orsakar de störande handlingarna kan det vara svårt för en förvaltare att komma till rätta med problemen. Enda lösningen kan då vara att äganderätten övergår till en ny person varvid den störande personen tvingas flytta. Om lägenheten däremot är uthyrd och det störande beteendet är orsakat av hyresgästen kan förvaltaren utnyttja hyreslagens uppsägningsregler för att komma till rätta med problemen.

[46] Jfr. hyresnämndens ansvar enligt bostadsförvaltningslagen, prop. 1976/77:151 sid. 83.

I en situation när det blir aktuellt med en äganderättsövergång för att problemen skall upphöra finns det knappast något motiv för en kommun att blanda sig i saken genom att inlösa fastigheten. Det kan därför vara lämpligt att utforma regeln om äganderättsövergång på ett annorlunda sätt än i BostFL. En möjlig lösning är att domstol efter begäran av den särskilda förvaltaren kan besluta att fastigheten skall utbjudas på *offentlig auktion*. För att garantera att lägenhetsägaren inte lider någon ekonomisk skada kan domstolen fastställa ett minipris som bör beräknas på samma sätt som vid inlösen enligt BostFL. Genom att låta den särskilda förvaltaren vara den som kan begära hos domstol att lägan skall säljas på offentlig auktion garanteras att fastigheten inte bjuds ut till försäljning innan samtliga möjligheter att lösa problemen prövats. Därigenom kan den störande lägenhetsägarens rätt sägas vara skyddad mot grannarnas godtycke. Det blir därefter domstolen som får avgöra om det verkligen föreligger skäl för försäljning och att det minipris som domstolen skall fastställa garanterar att lägenhetsägarens förmögenhetsrättsliga situation inte påverkas negativt av att lägenheten försäljs.

9.4 Lägans behov av byggnad m.m.

En lägenhet som skall utgöra en fastighet måste tillförsäkras möjlighet att fortbestå som en självständig fastighet. Utöver de krav som måste ställas på de individuella lägenheterna gäller att den byggnadsanläggning där lägenheten är belägen uppfyller vissa krav beträffande kvalitet och tillgänglighet. Anläggningen måste vara utformad i enlighet med de byggnadstekniska krav som kan ställas ur säkerhetssynpunkt och dessutom måste den underhållas på ett sätt som gör att kraven upprätthålls. Om en byggnadsanläggnings existens är hotad pga. bristande underhåll är även lägornas fortbestånd i fara. Byggnadsanläggningen är sålunda en nödvändig förutsättning för lägornas fysiska fortbestånd. Byggnadsanläggningen skapar vidare en möjlighet för lägenheterna att få tillgång till vissa gemensamma utrymmen såsom trapphus, tvättstuga och olika förrådsutrymmen samt rätt att få vatten, värme och ström från husets stamledningar. En lägenhet som är i behov av något sådant för att fungera som självständig fastighet måste garanteras fort-

löpande tillgång till detta i samband med fastighetsbildningen.

För den enskilda lägans fortbestånd måste det i samband med fastighetsbildningen framgå

- att byggnadsanläggningen m.m. får användas i nödvändig utsträckning och
- att tillfredsställande förvaltning av byggnadsanläggningen m.m. kommer att ske.

I delavsnitt 9.4.1 och 9.4.2 kommer jag att undersöka hur det inom befintligt system är möjligt att uppfylla de två krav som här angivits som förutsättningar för lägans fortbestånd och självständighet. I delavsnitt 9.4.3 presenteras en variant som minimerar lägornas nödvändiga samröre med varandra men där de två uppställda kraven ändå uppfylls.

9.4.1 Gemensamhetsanläggning

I samband med fastighetsbildning ingår i lantmätarens uppgift att ombesörja att en nybildad fastighet erhåller förutsättningar att fortbestå som en självständig fastighet. De instrument som lantmätaren har till sitt förfogande för att tillgodose den enskilda lägornas behov av olika anläggningar är förrättningsservitut eller gemensamhetsanläggning tillsammans med en ändamålsenlig förvaltning. I många fall kommer det att vara nödvändigt att inrätta en gemensamhetsanläggning för lägorna. Deras behov av olika slags anläggningar kommer att omfatta allt som kan anses vara nödvändigt för att lägenheten skall kunna användas som en självständig fastighet men inte ingår i de enskilda lägenheterna. Det handlar om fasad, bärande väggar, trappuppgång, stamledningar, panncentral m.m. Det är inte ovanligt att en gemensamhetsanläggning skapas för ett ändamål som motsvarar den omfattning som kommer att behövas för en läga. Med tanke på att gemensamhetsanläggningar kan skapas för att tillförsäkra delägarfastigheter vatten- och värmeförsörjning, tillgång till tvättstuga, parkering, grönområden och garantera yttre underhåll av t.ex. radhus torde det i och för sig inte föreligga något hinder mot att skapa en gemensamhetsanläggning för allt som kan krävas för en läga.[47] Vad som behöver ingå i en gemen-

[47] Jfr. ovan avsnitt 8.1 och Hemström, Gemensamhetsanläggningar sid. 17 f.

samhetsanläggning i samband med bildandet av lägenhetsfastigheter kan vara beroende av om lägenheterna är belägna i ett "gammalt flerfamiljshus" eller i ett hus som uppförts i syfte att innehålla lägor. I det första fallet får lantmätaren i varje enskilt fall avgöra om det över huvud taget är lämpligt att bilda fastigheter av lägenheterna. En avgörande fråga kan förutsättas bli hur komplex och hur resurskrävande gemensamhetsanläggning som behövs i varje enskilt fall. I en ny byggnad kan utformningen av huset och de individuella lägenheterna minimera behovet av gemensamma anläggningar och därmed skapa goda förutsättningar för lägor.

När en gemensamhetsanläggning av lämplig omfattning väl har inrättats och blivit utförd har delägarna i princip rätt att nyttja den i obegränsad omfattning. Hur mycket varje läga kan förväntas använda sig av anläggningen eller delar av den blir avgörande för respektive fastighets andelstal beträffande driftskostnader.

De fastigheter som är delägare i en gemensamhetsanläggning utgör tillsammans en samfällighet vars ändamål är att *förvalta* och driva anläggningen. I samband med inrättandet av en gemensamhetsanläggning ingår det i lantmätarens uppgift att skapa förutsättningar för att anläggningen kommer att förvaltas på ett ändamålsenligt sätt. De gemensamhetsanläggningar som skapas för att tillgodose lägors gemensamma behov kommer ofta att omfatta många olika moment och därmed kräva ett omfattande förvaltningsarbete. En samfällighetsförening kan därför förutsättas vara den lämpligaste förvaltningsformen.[48] Samfällighetsföreningen är en juridisk person som vid förvaltningen skall verka för medlemmarnas gemensamma bästa. I det ingår att anläggningarna skall hållas i ett gott skick genom kontinuerliga underhålls- och förbättringsarbeten. För att detta skall vara möjligt måste föreningen tillföras ekonomiska resurser. Det sker bl.a. genom de bidrag som uttaxeras från medlemsfastigheterna och som föreningen, vid utebliven betalning, har legal förmånsrätt till ur medlemsfastigheterna, se ovan delavsnitt 8.2.2.3. Bidragen skall dels täcka löpande utgifter, dels under vissa förutsättningar avsättas till en fond i enlighet med upprättad underhålls- och förnyelseplan. Huruvida de gemensam-

[48] Jfr. avsnitt 8.2 om förvaltning av gemensamhetsanläggning.

hetsanläggningar som skapas för lägor kan falla in under regeln om fondavsättning är oklart, då det förutsätter att lägorna klassas som småhus.[49] Även om samfällighetsföreningen enligt lagen är skyldig att göra fondavsättning kan regeln generellt kritiseras för att det ligger helt i föreningens hand att besluta om fondavsättningens storlek. Speciellt när en förening förvaltar en omfattande och resurskrävande gemensamhetsanläggning är det viktigt att relevanta fondavsättningar skett kontinuerligt. Det kan sålunda finnas skäl att allmänt se över regleringen av samfällighetsföreningars skyldighet att göra fondavsättning. Om lägor införs blir det förmodligen nödvändigt att på något sätt reglera storleken på den fondavsättning som föreningen skall vara skyldig att göra. De risker beträffande lägornas självständighet m.m. som annars kan bli följden, när ett kostnadskrävande arbete måste utföras på anläggningen och fonderade medel saknas, har utvecklats i avsnitt 8.3.

Det finns flera alternativa åtgärder att vidta mot en samfällighetsförening som inte uppfyller kraven på god förvaltning av gemensamhetsanläggningen. Om bristerna är orsakade av en passiv styrelse kan den som utsett styrelsen avsätta den. Länsstyrelsen har möjlighet att utse en extra styrelseledamot, eller en syssloman som handhar förvaltningen fram till dess en beslutsför styrelse åter finns. Styrelseledamot som orsakar föreningen eller enskild medlem skada kan bli skadeståndsskyldig. Ett sådant åtgärdsföreläggande som föreslås i betänkandet om tredimensionellt fastighetsutnyttjande skall kunna riktas mot en samfällighetsförening. Genom dessa regler får det förutsättas att gemensamhetsanläggningens, och därmed även lägornas, fortbestånd är garanterad.

För det fall lägenhet med äganderätt införs genom samägande kombinerad med exklusiv bruksrätt till en av lägenheterna kan lägenheternas behov av övriga delar av fastigheten sägas lösas automatiskt. Delägarna samäger allt de kan tänkas ha behov av. Problem kan dock uppstå vid förvaltningen av de delar som skall användas och förvaltas gemensamt. Samäganderättslagen ställer krav på enighet bland samägarna beträffande samtliga beslut, vilket motsvarar det som gäller vid delägarförvaltning av en gemensamhetsanläggning. Samäganderättslagens lösning då oenighet

[49] Jfr. SFL 19 §.

uppstår är att en godman förordnas för att förvalta egendomen i dess helhet eller att den säljs på offentlig auktion, är mindre lämplig när fastigheten innehåller lägenheter som är upplåtna med exklusiv bruksrätt. I Norge, där konstruktionen med samäganderätt används, finns särskilda tvingande regler i ejerseksjonslagen beträffande förvaltningen av de gemensamma delarna. Förvaltningen sker genom ett "sameiermøte" och "styre" som utses av "møtet" (se ovan avsnitt 5.4). Reglerna motsvarar till stor del det som gäller för en samfällighetsförening. Det finns bl.a. regler om kompetensområdet för sameirmøtet och om hur kapitalbehovet kan täckas. Detta talar för att det krävs särskilda regler för förvaltningen av de gemensamma utrymmena skall organiseras om konstruktionen med samägande väljs som konstruktion för lägenhet med äganderätt i Sverige.

9.4.2 Servitut

I detta kapitel har hittills förordats en lösning som gör varje läga så självständig som möjligt samtidigt som befintliga lösningar av olika problem skall tillämpas på de nya fastigheterna i möjligaste mån. För att det skall finnas någon anledning att införa möjligheten att äga en lägenhet bör ett sådant institut dessutom i väsentlig omfattning skilja sig från bostadsrätten. En samfällighetsförenings förvaltning av en omfattande gemensamhetsanläggning kan tvinga in lägorna i en förvaltning som påminner om den som föreligger i en bostadsrättsförening. I detta avsnitt presenteras en lösning där lägenhetsfastigheternas behov av byggnadsanläggningen tillgodoses genom servitutsupplåtelse istället för inrättandet av en gemensamhetsanläggning.[50]

När lägor bildas behöver inte ursprungsfastigheten elimineras. Under förutsättning att den fortfarande är lämplig för ett självständigt ändamål kan den finnas kvar som fastighet. Det bör inte finnas något krav på att hela ursprungsfastighetens byggnad skall indelas i lägenhetsfastigheter, jfr ovan 9.2.1. De nybildade lägorna utgör i stället "hål" i ursprungsfastighetens byggnad.[51] Byggnadsanläggningen med sin fasad, trappuppgång och sina stamledningar kan fortsätta att vara tillbehör till ursprungsfastigheten. Genom servitutsupplåtelse kan lägorna erhålla en evig rätt att nyttja de delar av ursprungsfastigheten som krävs för en ändamålsenlig fastighetsanvändning t.ex. stamledningar

[50] Vad ett servitut är och vad det kan omfatta framgår av avsnitt 2.3.
[51] Jfr. ovan avsnitt 7.2.

och trappuppgång.[52] Lägorna blir härskande fastigheter och ursprungsfastigheten tjänande. En förutsättning för att upplåtelsen skall klassas som servitut är dock att de härskande fastigheterna inte tar hela, eller delar av, den tjänande fastigheten i totalt anspråk.[53] Ägaren av den tjänande fastigheten måste själv ha möjlighet att utnyttja sin fastighet. Det kravet kan uppnås genom att ursprungsfastigheten har kvar en lägenhet i huset och därigenom själv också är i behov av de delar som de härskande lägenhetsfastigheterna får tillgång till genom servitutsupplåtelsen.

Det är möjligt att ålägga den tjänande fastigheten att ansvara och bekosta underhållet av den egendom som omfattas av servitutet.[54] Det gäller både vid avtalsservitut och förrättningsservitut, under förutsättning att parterna är överens vid servitutsupplåtelsen.[55] Genom ett sådant avtal kan byggnadens standard garanteras och därmed även lägornas fortbestånd. Däremot är det inte tillåtet att ålägga den tjänande fastigheten att stå för viss bestämd drift av den egendom som omfattas av servitutet. Så länge underhållet är det klart dominerande momentet hindrar inte ett viss driftsinslag att förhållandet godtas som servitut.[56] Genom att uppföra byggnader som är avsedda för lägor kan behovet av gemensamma anläggningar som kräver viss drift minimeras, exempelvis behöver det inte finnas någon gemensam tvättstuga och uppvärmning kan ske genom fjärrvärme med individuell mätning av förbrukningen.[57] Med den diffusa gräns som gäller mellan drift och underhåll bör det vara möjligt att i vissa fall tillgodose lägornas behov av byggnadsanläggningen genom servitutsupplåtelse.

En anledning för ägaren av ursprungsfastigheten att verka för servi-

[52] I NJA 1950 sid. 656 godtogs en rätt för den härskande fastigheten att anknyta sin vattenledning till den tjänande fastighetens (stam)vattenledning som servitutsupplåtelse.

[53] I NJA 1983 sid. 292 ansågs upplåtelse av 110 kvm som den "härskande fastigheten" fick inhägna och använda som tomt inte kunna utgöra servitut eftersom det innebar totalt ianspråktagande av den "tjänande fastigheten".

[54] Prop. 1970:20 B sid. 732 och Hillert, Servitut sid. 33 f.

[55] JB 14:1 st. 2 och FBL 7:1 st. 2.

[56] Hillert, Servitut sid. 33.

[57] Det finns rättsfall där både tvättstuga (SvJT 1947 rf s. 17) och gemensam panncentral (NJA 1954 sid. 166) inklusive skyldighet för den tjänande fastigheten att underhålla anläggningen har godtagits som servitut. Båda rättsfallen är dock från tiden före anläggningslagens tillkomst.

tutsupplåtelse är att det därigenom blir möjligt att erhålla avkastning även sedan lägenheterna överlåtits. Det är går nämligen att avtala om att viss ersättning skall utgå till den tjänande fastigheten såväl avseende underhåll som för själva servitutsrätten. Vid avtalsservitut framgår det av lagtexten att det är tillåtet att avtala om vederlag till den tjänande fastigheten.[58] Gränsen mellan när servitut respektive gemensamhetsanläggning skall användas brukar anses vara att en gemensamhetsanläggning skall inrättas om det finns ett behov att reglera kostnader för utförande och för framtida drift och underhåll.[59] Lägor bör dock bildas i redan uppförda byggnader, något behov av att utföra anläggningen kommer inte att finnas. Ett servitut kan inte ålägga den tjänande fastigheten viss drift av anläggningen i någon större omfattning. De kostnader som skall täckas av vederlaget är sålunda endast underhåll av den anläggning som omfattas av servitutet. Det bör därför inte föreligga något hinder mot att lägornas behov av att utnyttja ursprungsfastigheten till viss del tillgodoses genom ett servitut där parterna kan avtala om att ersättning för underhåll av den tjänande fastigheten skall utgå. Med hänsyn till verkningarna av ett servitut, att det gäller för all framtid, bör ett avtal om vederlag innehålla förutsättning för indexuppräkning av ersättningen, eller annan grund för förändring av ersättningen. Den härskande fastighetens behov av anläggning på den tjänande fastigheten tillgodoses genom att den tjänande fastigheten är skyldig att fullgöra det som åläggs genom servitutet.[60] Skadestånd kan utgå om den tjänande fastigheten inte fullgör sina åtaganden.

För att få den stadga som krävs för att servitutet skall bli bestående oavsett ägarbyten och exekutiv försäljning vore det bäst om förrättningsservitut användes i dessa situationer. Förrättningslantmätaren kan avgöra om förutsättningar för ett förrättningsservitut föreligger – att servitutet är av väsentlig betydelse för den härskande fastighetens ändamålsenliga användning. Ett problem är dock att ersättning för förrättningsservitut skall utgå som ett engångsbelopp, eller betalas under en femårsperiod.[61] Denna bestämmelse gör det svårt att ersätta den tjä-

[58] Jfr. JB 14:9.
[59] Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning... sid. 53 f.
[60] Jfr. JB 14:7.
[61] FBL 5:15.

nande fastigheten för det löpande underhåll som kan åligga fastigheten. Det kan möjligen vara lämpligt med lagändring för att göra det möjligt med en årlig ersättning till den tjänande fastigheten.

I de fall det inte går att eliminera anläggningar som behöver utnyttjas gemensamt av alla i huset och som dessutom kräver drift, t.ex. en panncentral, är det möjligt att skapa en gemensamhetsanläggning. Genom att kombinera servitutsupplåtelse och gemensamhetsanläggningar minimeras den förvaltning som måste skötas av samtliga fastigheter tillsammans. Gemensamhetsanläggningen kan därigenom bli mindre omfattande, varvid reglerna om dess förvaltning kan förmodas fungera bättre än om anläggningen är allt för komplex och resurskrävande.

Med den här skisserade lösningen med servitutsupplåtelse kan lägorna erhålla ett stort mått av självständighet i den bemärkelsen att de slipper delta i en gemensamhetsanläggning och dess förvaltning samtidigt som lägenhetens behov att olika anläggningar ändå är tillgodosett. Om det i ett enskilt fall inte är lämpligt med servitut kan naturligtvis en gemensamhetsanläggning skapas i stället. Den lösning som förefaller bäst i varje enskilt fall skall användas!

9.4.3 Trappfastighet

En väsentlig förutsättning för huruvida det kan anses ändamålsenligt att bilda fastigheter av lägenheterna kan bli att den gemensamma förvaltning som åläggs lägenheterna minimeras. Lösningen med servitut är ett sätt, men under vissa förutsättningar riskerar en ursprungsfastighets servitutsupplåtelse till lägorna att ogiltigförklaras som servitut. Det kan t.ex. ske om upplåtelsen klassas som ett totalt ianspråkstagande av den tjänande fastigheten eller om upplåtelsen kan anses ålägga den tjänande fastigheten viss drift varför en gemensamhetsanläggning istället borde inrättas. Var gränsen för tillåtna servitut går är svårt att ange. När det är tveksamt om villkoren för servitut är uppfyllda och det finns andra möjligheter som erbjuder ett säkrare alternativ, t.ex. nyttjanderätt eller gemensamhetsanläggning, anses det allmänt att det säkraste alternativet bör användas.[62] Om det är osäkert huruvida lägornas

[62] Jfr. Hillert, Servitut sid. 59 ff. och Julstad, Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning... sid. 53 f.

behov av ursprungsfastighetens anläggningar kan tillgodoses genom servitutsupplåtelse kan det vara bättre att skapa ett nytt system än att tänja på gränserna för befintliga regler om servitut.

En möjlig lösning är att det blir möjligt att bilda "trappfastigheter". Dessa kommer att bestå av marken där byggnaden är belägen samt de delar av en byggnad som inte utgör lägor. Ändamålet för en sådan trappfastighet kan vara att tillgodose lägornas behov av marken och dess anläggningar. I fastighetens ändamål kan ingå att trappfastigheten skall ombesörja drift av någon anläggning som är nödvändig för att tillgodose lägornas behov. En trappfastighet kommer således att sakna ett egentligt självständigt ändamål, då dess existens motiveras av andras behov av fastigheten. Av det följer att trappfastigheten kan tas helt i anspråk av lägorna, vilket inte är möjligt beträffande den tjänande fastigheten i ett servitutsförhållande.

Frågan är vad som kan motivera existensen av trappfastigheter. För det första kan det finnas ett intresse av att äga en trappfastighet för t.ex. en byggherre eller fastighetsförvaltare. Trappfastigheten åläggs att ombesörja förvaltningen av sin fastighet bestående av drift, underhåll och förbättringsarbeten men bör samtidigt erhålla rätt till ersättning från lägenhetsfastigheterna. Det ger möjlighet till en viss avkastning samtidigt som trappfastighetens ansvar är begränsat i relation till det som är förknippat med ägandet av en hyresfastighet. För det andra ökar en trappfastighet lägornas självständighet genom att lägenheterna inte behöver ingå i något gemensamt förvaltningsorgan.

Lägorna och trappfastigheten kommer att hamna i ett ömsesidigt beroende av varandra. Lägan behöver nyttja trappfastigheten för att kunna användas, och trappfastigheten kan knappast erbjuda sina resurser till andra än lägorna. I samband med fastighetsbildningen kan det ingå i lantmätarens uppgift att i förrättningsbeslutet precisera vad som åligger trappfastigheten respektive lägorna, omständigheterna i det enskilda fallet får avgöra vad som skall krävas. Dessa skyldigheter skall inte vara tidsbegränsade utan skall följa fastigheterna oavsett ägarbyten. Storleken på det vederlag som skall utgå till trappfastigheten bör bestämmas av parterna men kräva godkännande av lantmätaren. Vid ändrade förhållanden och efter viss tid bör det vara möjligt att under ledning av en lantmätare omförhandla ett sådant avtal. Om lägenheter-

na kommer att utnyttja trappfastigheten i olika grad kan det motivera att olika lägenhetsfastigheter skall betala olika stort vederlag. Förenklat uttryckt skall kanske den som äger en lägenhet på bottenplanet betala ett något lägre vederlag än högre upp i huset eftersom den som bor längst ned inte nyttjar hissen.[63] Rätten till betalning för förfallet vederlag bör tillförsäkras trappfastigheten genom viss legal panträtt i lägorna. Om trappfastigheten missköter sina ålägganden bör lägan dock ha rätt att hålla inne betalningen av vederlaget.

För att garantera att nödvändiga underhållsarbeten m.m. kan finansieras, bör det vara obligatoriskt för trappfastigheten att fondera viss del av vederlaget för underhålls och förbättringsarbeten. Rätten för lägan att hålla inne vederlaget och kravet att fondera pengar kan möjligen förhindra oseriösa personer från att förvärva en trappfastighet i syfte att uppbära vederlag utan att fullgöra sina åtaganden. Ett sådant åtgärdsföreläggande, som föreslås i betänkandet om tredimensionellt fastighetsutnyttjande, skall också kunna riktas mot en trappfastighet. De föreslagna reglerna om särskild förvaltning och om offentlig auktion skall även kunna användas mot en trappfastighet, se ovan 9.3.2.

Detta förslag ger ytterligare ett alternativ till hur lägornas behov av olika anläggningar kan lösas på ett sätt som uppfyller de inledningsvis uppställda kraven beträffande användning och förvaltning av de anläggningar som lägenheterna kommer att vara i gemensamt behov av. Vilken lösning eller kombination – gemensamhetsanläggning, servitut eller trappfastighet – som är den bästa får avgöras av lantmätaren i varje enskilt fall!

9.5 Återgång

En läga skall inte skilja sig från andra fastigheter. För att den ursprungliga markfastigheten skall kunna återskapas kan befintliga regler om fastighetsbildning användas. Ett sätt är att en person köper upp alla lä-

[63] Lägenheter på bottenplanet kan därigenom erhålla ett högre värde än vad som annars skulle ha varit fallet. Det kan jämföras med att lägenheter som är belägna högre upp i ett hus ofta anses ha ett högre värde.

genhetsfastigheterna och därefter begär att de skall sammanläggas till en fastighet.

Om en anläggning med lägor förstörs, t.ex. genom brand, är det viktigt att lägenheterna inte förblir luftfastigheter under någon längre tid. I betänkandet om tredimensionellt fastighetsutnyttjande finns bra och rimliga lösningar för hur man bör förfara i en sådan situation, jfr. avsnitt 7.4. Parterna bör i första hand få möjlighet att själva komma överens om en återuppbyggnad. Om så inte kan ske skall ett officiellt inlösningsförfarande vara möjligt.

9.6 Sammanfattande synpunkter

I detta kapitel har jag försökt skissera en möjlig lösning för hur den juridiska konstruktionen av lägenheter med äganderätt kan se ut. Jag vill poängtera att det inte kan betraktas som ett i detalj färdigt förslag. Däremot illustrerar förslaget att det inte föreligger några oöverstigliga juridiska hinder mot att inrätta lägenheter med äganderätt, om den politiska viljan att införa sådana skulle finnas. Det är t.ex. möjligt att lösa både grannelagsrättsliga problem och frågor beträffande det gemensamma behovet av olika anläggningar utan att alltför stora förändringar av gällande rätt behöver ske.

Avslutningsvis följer en sammanfattning av hur de väsentligaste frågorna rörande en läga kan regleras. Den motsvarar sammanställningen i början av kapitlet.

	F) Läga, kap. 9
1) Ägarform	Självständigt ägande av fast egendom
2) Hur skapas den enskilda lägenheten	Fastighetsbildning
3a) Vem ansvarar för inre underhåll, renovering m.m. av "lägenheten"?	Ägaren ansvarar
3b) Hur upprätthålls kraven enligt 3a)?	Allmänna grannelagsregler. Åtgärdsföreläggande mot den som missköter sig enligt förslaget till JB 3:5. Skadeståndsansvar enligt en särskild regel för lägor. Tvångsförvaltning möjlig vid grovt åsidosättande av skyldigheter samt offentlig försäljning om problemen ej går att lösa
4a) Vilka krav ställs på innehavaren vid nyttjandet av "lägenheten"?	Allmänna grannelagsregler. Ingen möjlighet att besluta om ordningsregler (förutom genom civilrättsliga avtal mellan lägenhetsägarna)
4b) Hur upprätthålls kraven enligt 4a?	Ägaren ansvarar. (Se F3b)
5) Hur skapas "gemensam egendom"?	I samband med fastighetsbildningen skall lägans behov av byggnadsanläggningen m.m. tillförsäkras. Det kan ske genom en gemensamhetsanläggning som förvaltas av en *samfällighetsförening*, genom förrättnings*servitut* eller genom bildandet av *trappfastighet*. De tre alternativen kan kombineras
6a) Vilket ansvar för underhåll m.m. av gemensam egendom har "gemenskapen"?	En *samfällighetsförening* skall fungera för sitt ändamål. Föreningen fullt ansvarig. Vid *servitut* kan den tjänade fastigheten stå för underhållet. *Trappfastigheten* har fulla ansvaret

Tabellen fortsätter på nästa sida.

6b) Hur upprätthålls kraven enligt 6a)?	Mot *samfällighetsförening* och *trappfastighet* skall åtgärdsföreläggande enligt förslaget till JB 3:5 kunna riktas. Länsstyrelsen kan utse styrelseledamot till samfällighetsförening. Vid *servitut* kan tjänande fastighet bli skadeståndsskyldig. Lägan kan hålla inne betalning till *trappfastighet*, som också kan sättas under tvångsförvaltning och säljas på offentlig auktion.
7a) Vilka krav ställs på den enskilde vid nyttjande av gemensam egendom?	Allmän grannelagsrätt. För en gemensamhetsanläggning och trappfastighet bestäms kraven indirekt av *samfällighetsföreningens* och *trappfastighetens* ändamål. *Servitut* skall utnyttjas utan att betunga i onödan, jfr. JB 14:7 och 14:8
7b) Hur upprätthålls kraven enligt 7a)?	Allmänna regler om skadestånd. Andelstalen kan göras om vid en ändrad användning av *gemensamhetsanläggning* och *trappfastighet*. *Servitut* kan förhandlas om
8a) Vem ansvarar för "gemensamma kostnader"?	*Samfällighetsföreningens* medlemmar skall bidra i enlighet med upprättad debiteringslängd i relation till andelstal, SFL 40 § ff. Genom avtal kan framgå att de härskande fastigheterna skall bidra ekonomiskt till underhåll av servitutsegendom. Genom förrättningsbeslut skall framgå i vilken omfattning lägorna skall bidra till *trappfastighetens* kostnader.
8b) Hur garanteras att de-"gemensamma kostnaderna" betalas?	Fastställd debiteringslängd för en *samfällighetsförening* är en exekutionstitel, SFL 46 §. Föreningen har legal panträtt i medlemsfastigheterna, FRL 6 § 1 p. Föreningen är en juridisk person och medlemmarna är inte personligen ansvariga för förening ens förpliktelser. Den som ej erlagt sitt bidrag har ej rösträtt på stämman, SFL 48 §. *Servitut* kan omprövas. *Trappfastigheten* har legal panträtt i lägorna. Inget personligt ansvar för lägornas ägare

Källförteckning

Svenskt offentligt tryck
Prop. 1930:65 Lag om bostadsrättsföreningar
Prop. 1970:20 B Jordabalk
Prop. 1972:109 Förslag till expropriationslag m.m.
Prop. 1973:160 Förslag till anläggningslag m.m.
Prop. 1976/77:151 Om förslag till bostadsförvaltningslag m.m.
Prop. 1985/86:90 Följdlagstiftning till den nya plan- och bygglagen, lagen om exploateringssamverkan samt lagen om hushållning av naturresurser m.m.
Prop. 1990/91:127 Om ändringar i fastighetsbildningslagen
Prop. 1997/98:45 Miljöbalk

Motion n:o 52 1881, Andra Kammaren
Motion n:o 21 1882, Andra Kammaren
Motion n:o 110 1882, Andra Kammaren
Motion n:o 198 1890, Andra Kammaren
Motion n:o 22 1899, Första Kammaren
Motion Nr. 273 1958, Första Kammaren
Motion Nr. 343 1958, Andra Kammaren
Motion Nr. 71 1967, Första Kammaren
Motion Nr. 95 1967, Andra Kammaren
Motion 1975:300
Motion 1975/76:1964
Motion 1975/76:2160
Motion 1977/78:350
Motion 1977/78:630
Motion 1977/78:1363
Motion 1978/79:1619
Motion 1978/79:1669
Motion 1978/79:2088
Motion 1978/79:2696

Motion 1982/83:360
Motion 1982/83:362

CU 1973:33
CU 1977/78:34
CU 1978/79:26
CU 1978/79:4
CU 1979/80:4
CU 1983/84:4y
LU 1881:34
LU 1882:35
LU 1930:18
3LU 1958:19
3LU 1967:60
LU 1975:26
LU1975/76:20
LU 1983/84:4
1998/99:BoU2
1998/99:BoU7

Protokoll, Andra Kammaren, 1881 N:o 36 § 1
Protokoll, Andra Kammaren, 1927 Nr. 21 § 4
Protokoll, Första Kammaren, 1958 Nr. 16
Protokoll, Andra Kammaren, 1958 Nr. 17 § 11
Protokoll, Första Kammaren, 1967 Nr. 53
Protokoll, Andra Kammaren, 1967 Nr. 53 § 10
Protokoll 1975/76 Nr. 118 § 4
Protokoll 1977/78 Nr. 155 § 7
Protokoll 1978/79 Nr. 47 § 19
Protokoll 1978/79 Nr. 66 § 9
Protokoll 1978/79 Nr. 123 § 4
Protokoll 1978/79 Nr. 122 § 12
Protokoll 1979/80 Nr. 39 § 7
Protokoll 1983/84 Nr. 30 § 8

Rskr 1882:31
Rskr 1899:49

Dir. Ju 1980:55 Äganderätt till lägenhet i flerfamiljshus
Dir. 1994:82 Ägarlägenheter – en ny bostadsform
Dir. 1994:136 Fastighetsrättslig samordning av verksamheter i komplicerade byggnadsanläggningar – tilläggsdirektiv till kommittédirektiv (dir. 1994:82)
Dir. 1996:108 Bostadsrättsregister samt frågor om förvärv och pantsättning av bostadsrätt

Ds 1994:59 Förstärkt bostadsrätt – en enklare modell av ägarlägenheter

SOU 1928:16 Utlåtande jämte utkast till lag med bestämmelser om vissa bostadsföreningar
SOU 1975:52 Bostadsförsörjning och bostadsbidrag
SOU 1980:40 Ägarlägenheter
SOU 1996:87 Tredimensionell fastighetsindelning
SOU 1998:80 Bostadsrättsregister

NJA II 1905–1906 n:r 4 Den nya lagstiftningen om samäganderätt
NJA II 1968 Nr. 3 Reviderad hyreslagstiftning

Norskt offentligt tryck
Ot. prp. 33 (1995–96) Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven)
NOU 1980:6 Eierleiligheter

Rättsfall
NJA 1950 sid. 656
NJA 1952 sid. 37
NJA 1954 sid 166
NJA 1971 sid. 66
NJA 1974 sid. 314
NJA 1978 sid. 57
NJA 1983 sid. 292

NJA 1990 sid. 71
NJA 1994 sid. 162
NJA 1995 sid. 613
RBD 39:76
SvJT 1947 rf s. 17

Litteratur

Bengtsson, Bertil, Speciell fastighetsrätt, 6:e uppl., Göteborg 1997.
– Sakrättsliga frågor i fastighetsrätten, 6:e uppl., Göteborg 1991.
Blok, Peter, Ejerlejligheder, 3. Udg., Denmark 1995.
Bouvin, Åke – Stark, Hans, Expropriationslagen. En kommentar, 2:a uppl., Stockholm 1989.
Brattström, Margareta, Samägd jordbruksfastighet, Göteborg 1992.
Brækhus, Sjur, Omsetning og kreditt 2, Pant og annan realsikkerhet, 2:a utg. 2:a uppl., Oslo 1995.
Carlander, Göran, Andelsfastighet med bostadsrätt – ett alternativ till vertikal fastighetsbildning, SvLT 1974:6.
– Att bilda fastighet av en lägenhet – en idéskiss, SvLT 1993:1.
Dahlquist-Sjöberg, Anders, Kommersiella hyresavtal – en avtalstyp i omvandling, Stockholm 1998.
Elenborg, Lars, Boteknik – några synpunkter från praktisk verksamhet på Järvafältet, SvLT 1974:1.
Gesner, Niels, Ejerlejligheder – en håndbog, 2. Utg. av 1. Opl., Odder 1989.
Hagen, Ørnulf, Opprettelse og drift av Eierseksjons Sameier, Oslo 1994.
Hellner, Jan, Skadeståndsrätt, 5:e uppl., Stockholm 1996.
Hemström, Carl, Gemensamhetsanläggningar Inrättande och Förvaltning, Kristianstad 1986.
Hillert, Sten, Servitut, 3:e uppl., Göteborg 1991.
– Bostadsrättshavarens och kreditgivarens rättsliga ställning i Bostadsrättens värde, Krediträttsliga studier, Göteborg 1997.
Hjälme, Carl-Johan, Fastigheter i flera plan – luftslott eller realitét, SvLT 1993:1.
– Fastigheter i flera plan (ägarlägenheter) En idéskiss, Lantmäteriverket, Utrednings-PM, 1992-11-05.

Holmqvist, Leif, Hyreslagen, En kommentar, 5e uppl., Norstedts Blå Bibliotek, Stockholm 1997.

Håstad, Torgny, Sakrätt avseende lös egendom, 6:e uppl., Stockholm 1996.

Janson, Patric – Mildner, Erwin – Hjärne, Lars, Ägarlägenheter i flerbostadshus. En kunskapsöversikt och några tankeexperiment. Statens institut för byggnadsforskning, M 79:1, Gävle 1979.

Jensen, Ulf, Bostadsrätter och denuntiationer i Bostadsrättens värde, Krediträttsliga studier, Göteborg 1997.

– Panträtt i fast egendom, 5:e uppl., Göteborg 1997.

Johansson, Jens – Regén, Stefan, Bostadsrättsföreningar med ekonomiska problem – orsaker, omfattning och åtgärder i Bostadsrättens värde, Krediträttsliga studier, Göteborg 1997.

Julius, Håkan – Uggla, Ingrid, Bostadsrättslagen, Ombildningslagen, Omregistreringslagen, En kommentar, 2:a uppl., Stockholm 1998.

Julstad, Barbro, Behöver vi tredimensionell fastighetsindelning, SvLT 1993:1.

– Tredimensionellt fastighetsutnyttjande genom fastighetsbildning. Är gällande rätt användbar? Stockholm 1994.

Melz, Peter – Victorin, Anders, Bostadsrätt, 3:e uppl., Stockholm 1996.

Millgård, Olle, Äganderätt till våning, SvLT 1974:1.

Mortensen, Peter, Tinglysning – rettigheder over fast ejendom, København 1995.

Nordisk bustadsrett, TemaNord 1997:594, redaktör Lilleholt, Kåre, København 1997.

Olivecrona, Karl, reviderad av Cervin, Ulf, Fastighetspant, 2:a uppl., Lund 1985.

Svahn, Hans, Kan jordbruksarrende eller hyresrätt upplåtas i andel i fastighet? SvJT 1998 sid. 152–155.

Uggla, Ingrid, Bo i bostadsrätt, 2:a uppl., Stockholm 1997.

Wyller, Christian Fr, Boligrett, 3. Rev. Utg., Bergen 1992.

Österberg, Tommy, Samfälligheter, Handbok för samfällighetsföreningar, 6:e uppl., Stockholm 1998.

Vissa förkortningar

AL	Anläggningslag (1973:1149)
BostFL	Bostadsförvaltningslagen (1977:792)
BRL	Bostadsrättslagen
EJL	Lov om eierseksjoner (av den 23 maj 1997, nummer 31) (Norge)
EJL	Lov om ejerlejligheder (Nr. 601 af 21. august 1990) (Danmark)
ExprL	Expropriationslagen (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslagen
FL	Lag (1987:667) om ekonomiska föreningar
Husleieloven	Lov 16.juni 1938 om husleie (Norge)
JB	Jordabalken
Kungl. Maj:t	Kunglig majestät
LL	Lov Nr. 237 av 8. juni 1979 om leje (Danmark)
MB	Miljöbalk
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv, avd I
NJA II	Nytt Juridisk Arkiv, avd II
NOU	Norges offentlige utredninger
Ot. prp.	Proposition (Norge)
PBL	Plan- och bygglag (1987:10)
Rskr	Riksdagens Skrivelse
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SkbrL	Lag (1936:81) om skuldebrev
SvJT	Svensk Juristtidning
SvLT	Svensk lantmäteritidskrift
TL	Tinglysningsloven lbkg. 622/1986 (Danmark)
UB	Utsökningsbalken

I ett flerfamiljshus kan en bestämd lägenhet inte ägas. En mängd problem måste lösas för att det skall bli möjligt. I den här boken presenteras problemen och förslag till hur de kan lösas.

Författarens förslag bygger på att en lägenhet under vissa förutsättningar skall kunna ägas på ett sätt som är jämförbart med ägande av en fastighet. Lägenheterna kan sägas utgöra radhus på höjden. En sådan lägenhet kallas för **LÄGA** och står för **LÄGENHET MED ÄGANDERÄTT**. Några av de frågor som diskuteras i boken är

- hur skall en läga skapas,
- hur skall ägaren kunna disponera över sin läga,
- hur skall lägenhetsägarna förhindras att störa varandra,
- hur skall det säkerställas att de delar av byggnaden som lägenheterna är i gemensamt behov av, t.ex. trapphus och tak, hålls i gott skick samt
- vilken ställning skall den ha som hyr en läga?

Frågan om det bör bli möjligt att äga en lägenhet har diskuterats ända sedan slutet av 1800-talet. Diskussionen och de förslag som hittills funnits på hur en sådan äganderätt kan utformas tas upp i boken. Det danska och det norska systemet för lägenhet med äganderätt presenteras. Boken innehåller även ett kapitel om den svenska bostadsrätten samt gemensamhetsanläggningar och förvaltningen av dem.

Finns det något behov av lägenheter med äganderätt? Författaren besvarar inte frågan. Boken får istället fungera som underlag för den fortsatta debatten kring frågan.

IUSTUS FÖRLAG