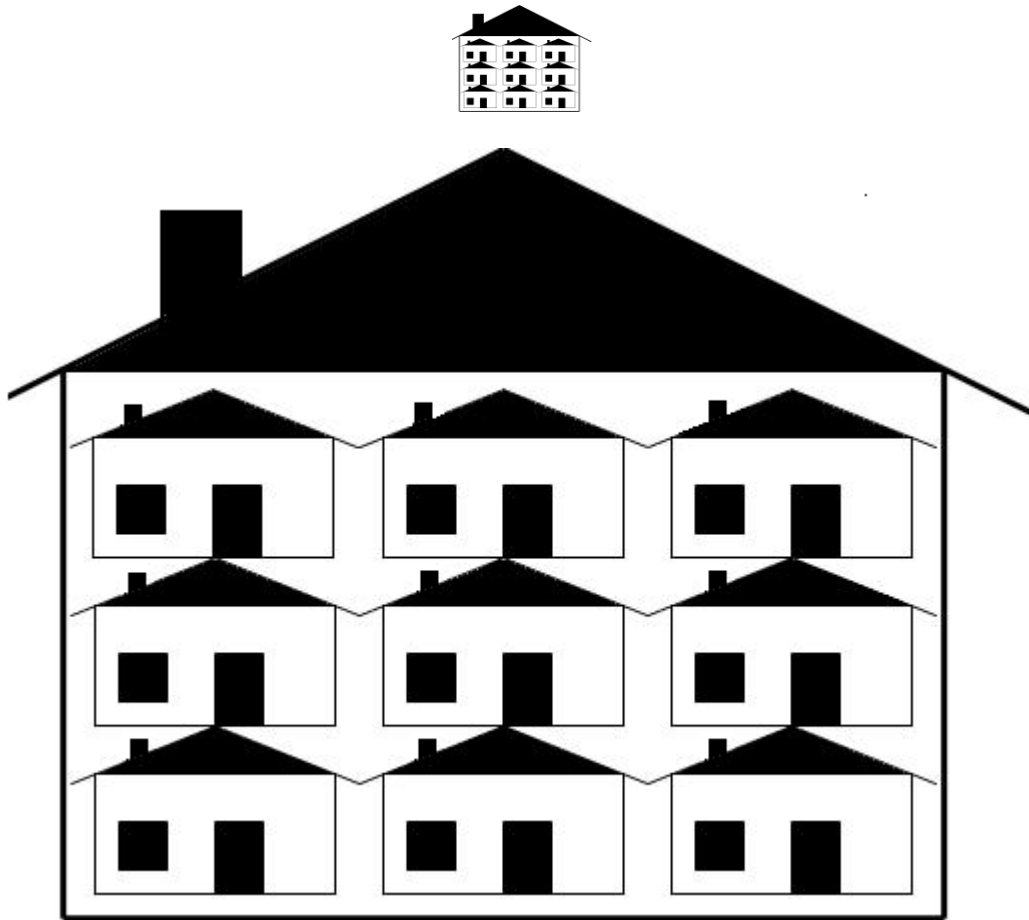


Examensarbete. C-uppsats inom Fastighetsvetenskap

Ägarlägenheter

- finns det möjlighet till etablering i befintlig bebyggelse?

Jenny Pålsson
Jessica Johansson
Vt 2009



Examensarbete. C-uppsats inom Fastighetsvetenskap

Ägarlägenheter

- finns möjlighet till etablering i befintlig bebyggelse?

Examensarbete Vt 2009

Jenny Pålsson 730113-4040

Jessica Johansson 750106-4104

Handledare: universitetslektor Per Henning Grauers

Examinator: Katarina Nylund



SAMMANFATTNING

Bakgrunden till arbetet ligger i de lagändringar som trädde i kraft den 1 maj 2009. Med hjälp av dessa blir det möjligt att inrätta ägarlägenheter som en ny boendeform i Sverige. Vi vill klargöra vad som gäller för att få inrätta ägarlägenheter i befintlig bebyggelse samt utreda hur erfarenheter, kunskaper och förväntningarna på den nya boendeformen ser ut.

Vid ett flertal tillfällen sedan 1990-talet har frågan om att få inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt s.k. ägarlägenheter varit aktuell. År 2004 infördes möjlighet till tredimensionell fastighetsindelning, vilket är avgörande för att kunna skapa ägarlägenheter. Boendeformen är vanlig utomlands. Lagändringarna för hur en ägarlägenhet i Sverige ska ses påminner mest om Danmarks *ejerlejligheder*.

En ägarlägenhetsfastighet ska innehålla endast en bostadslägenhet, som vanligtvis utgörs av lägenhetsutrymmet inklusive ett ytskikt, och ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana. De kan bildas antingen i nyuppförda byggnader eller genom ombildning av äldre byggnader där det aktuella utrymmet inte till någon del har använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren.

Vid fastighetsbildning måste Lantmäteriet ta i beaktande att fastigheten som bildas blir varaktigt lämpad för sitt ändamål samt rättsligt försäkrad tillgång till vatten och avlopp. Det bästa sättet att försäkra en byggnad dessa tillgångar är genom bildandet av en gemensamhetsanläggning eller med fastighetsbildningsservitut. En gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening där fastighetsägarna är andelsägare i föreningen.

Utifrån intervjuerna kan man konstatera att erfarenheten och kunskapen om ämnet är begränsad. Förväntningarna på den nya boendeformen är högt ställda. Man tror bl.a. att tillkomsten kan leda till minskat tryck på bostadsmarknaden och ge möjlighet för fastighetsägare att utnyttja onyttiga ytor på ett bättre sätt.



ABSTRACT

The background to the work lies in the legislative changes which came into effect May 1, 2009. The changes will make it possible to establish ownership condominiums as a new form of housing in Sweden. We want to clarify how to adapt ownership condominiums in existing settlements, and examine how experience, knowledge and expectations of the new housing arrangements are.

On several occasions since the 1990s, questions have arisen to establish ownership of an individual apartment inside an apartment-complex. In 2004, three dimensional real estate division was introduced, which is essential to create ownership condominiums. This housing form is used internationally. The legislative amendments on the procedures of condominium ownership in Sweden will be most reminiscent of Denmark's *ejerlejligheder*.

A condominium property should contain only one dwelling, which usually consists of the apartment space and a surface layer, and it should be a part of a cohesive unit of at least three such. They can be established either in new buildings or by conversion of older buildings where no space has been used as a dwelling in the past eight years.

During a property formation the Lantmäteriet must take into consideration that the property formed becomes durable. It should be suitable for its purpose and have insured access to water and sewage systems. The best way to assure that a building gains these assets is through the formation of a single-unit establishment or property assessments. Jointly-owned property areas are managed by a cooperative were the owners of the condominiums are members.

From the interviews, it can be said that the experience and knowledge of the subject is limited. There are high expectations of the new housing form. It is believed among other things that the appearance may lead to less pressure on the current real-estate market. This will also create new opportunities for property-owners to use vacant space in a better way.



FÖRORD

Detta examensarbete är skrivet under våren 2009. Uppsatsen utgör den avslutande kursen på det treåriga Fastighetsföretagarprogrammet vid Malmö Högskola.

Vi vill främst tacka vår handledare Per Henning Grauers, universitetslektor vid Malmö Högskola, för hans engagemang och stöd i vårt skrivande. Han har givit oss värdefulla och konstruktiva synpunkter på rapportens framställning. Genom hans breda juridiska kunskap har han bidragit med viktig information till vårt arbete. Vi vill även tacka Emil Malmer, utvecklingschef på Heimstaden AB, för uppslaget till vårt ämne samt för de kunskaper han delat med sig av.

Utan intervjupersonernas insatser hade detta arbete inte kunnat genomföras. Därför vill vi rikta ett stort tack till alla som har medverkat.

Ett tack ska även riktas till de personer som på annat sätt varit delaktiga under arbetets gång.

Malmö i maj 2009

Jenny Pålsson

Jessica Johansson



INNEHÅLLSFÖRTECKNING

1. INLEDNING	7
1.1. BAKGRUND	7
1.1.1. <i>Bakgrund till ägarlägenheter i Sverige</i>	7
1.1.2. <i>Bakgrund till ägarlägenheter i utlandet</i>	9
1.2. FASTIGHETSINDELNING	10
1.2.1. <i>3D-fastighetsindelning</i>	11
1.3. SYFTE	12
1.4. FRÅGESTÄLLNINGAR	12
2. METOD	13
2.1. UTREDNINGSANSATS	13
2.1.1. <i>Abduktiv ansats</i>	13
2.1.2. <i>Datainsamling</i>	14
2.1.3. <i>Urval</i>	15
2.1.4. <i>Felkällor</i>	15
2.2. AVGRÄNSNINGAR	15
2.3. DISPOSITION	16
3. UNDERLAG FRÅN PROPOSITIONEN	17
3.1. LAGSTIFTNING	17
3.1.1. <i>Förarbeten</i>	17
3.2. VILLKOR FÖR FASTIGHETSILDNING AVSEENDE ÄGARLÄGENHETER	18
3.2.1. <i>Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning</i>	18
3.2.2. <i>Övriga villkor för fastighetsbildning avseende ägarlägenheter</i>	19
3.2.3. <i>Ägarlägenhet för bostadsändamål</i>	20
3.2.4. <i>Förhindra uppsplittring av fastighetsbeståndet</i>	20
3.2.5. <i>Ägarlägenheter i nyproduktion</i>	21
3.2.6. <i>Antalet fastigheter</i>	21
3.2.7. <i>Luftfastigheter</i>	22
3.2.8. <i>Ägarlägenhetsfastigheters gränser</i>	23
3.2.9. <i>Ägarlägenhetsregistrering</i>	23
3.2.10. <i>Annan 3D-fastighetsbildning för bostadsändamål</i>	23
3.3. SAMVERKANSFRÅGOR	24
3.3.1. <i>Rättigheter vid fastighetsbildning</i>	24
3.3.2. <i>Gemensamhetsanläggning</i>	24
3.3.3. <i>Samfällighetsföreningen</i>	24
3.4. GRANNELAGSRÄTTSLIGA FRÅGOR	25
3.5. ÖVERLÅTELSE, PANTSÄTTNING OCH FÖRKÖPSRÄTT AV ÄGARLÄGENHETER	26
3.5.1. <i>Ägarlägenheter i nybyggnation</i>	26
3.6. UPPLÅTELSE AV ÄGARLÄGENHETER	27
3.6.1. <i>Uthyrning av ägarlägenheter</i>	27
3.6.2. <i>Tomträttsupplåtelse i ägarlägenheter</i>	27
3.7. BEFINTLIGA REGLER SOM OMFATTAR ÄGARLÄGENHETER	28
3.7.1. <i>Onyttiga ägarlägenheter</i>	28
3.7.2. <i>Exekution</i>	28
3.7.3. <i>Fastighets- och byggnadstillbehör</i>	28
3.7.4. <i>Plan- och bygglagen</i>	29
3.7.5. <i>Energideklaration</i>	29
3.7.6. <i>Lagändringar</i>	29



4. EMPIRI OCH ANALYS	30
4.1. INTERVJUPERSONERNA	30
4.2. SAMMANSTÄLLNING AV INTERVJUERNA	31
5. AVSLUTNING	41
5.1. SAMMANFATTNING	41
5.1.1. <i>Frågeställning 1</i>	41
5.1.2. <i>Frågeställning 2</i>	42
5.2. SLUTSATS	44
5.3. REFLEKTIONER	45
6. KÄLLFÖRTECKNING	46
BILAGA 1 LAGÄNDRINGAR	47
Jordabalken	47
Förköpslagen	51
Fastighetsbildningslagen	51
Lagen om förvaltning av samfälligheter	54
BILAGA 2 INTERVJUGUIDE	57



1. INLEDNING

I detta inledande kapitel behandlas ämnesvalets bakgrund både nationellt och internationellt. Här förklaras även vad 3D-fastighetsindelning innebär samt att syfte och frågeställningarna presenteras.

1.1. Bakgrund

Bakgrunden till vårt arbete ligger i de lagändringar som trädde i kraft den 1 maj 2009. Med hjälp av dessa blir det möjligt att inrätta ägarlägenheter som en ny boendeform i Sverige. Vi vill klargöra för fastighetsägare vad som gäller för att få inrätta ägarlägenheter. Via intervjuer med personer som har olika anknytningar till fastighetsbranschen har vi undersökt vilka erfarenheter och kunskaper det finns om ägarlägenheter samt vad man har för uppfattning om den nya boendeformen.

1.1.1. Bakgrund till ägarlägenheter i Sverige

Vid ett flertal tillfällen sedan 1990-talet har frågan om att få inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt s.k. ägarlägenheter varit aktuell. I april 2000 tillsatte regeringen en särskild utredare för att göra en analys om för och nackdelar med ägarlägenheter samt utifrån analysen se över lagen för att civilrättsligt kunna lagreglera om hur man bildar och nyttjar dessa. I mars 2002 överlämnades betänkandet, Att äga sin lägenhet¹, till regeringen. Betänkandet lämnades på remiss. Våren 2004 återkom den dåvarande regeringen till frågan om ägarlägenheter i en proposition². I propositionen fastslogs att det inte borde införas någon lagstiftning om ägarlägenheter vilket riksdagen samtyckte till.

I april 2008 togs frågan åter upp då Justitiedepartementet presenterade ett utkast till lagrådsremiss med lagförslag om ägarlägenheter. Utkastet grundade sig på det tidigare betänkandet. I propositionen³ som togs fram föreslås ett införande av ägarlägenheter i

¹ Statens offentliga utredningar (SOU) 2002:21

² Proposition 2003/04:115, Ändringar i fastighetsbildningslagens förfaranderegler m.m.

³ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter



samband med nyproduktion. Vid senare tillfälle kommer man överväga frågan om att kunna ombilda till ägarlägenheter i befintliga flerbostadshus.

Proposition 2008/09:91 gällande ägarlägenheter kommer i fortsättningen enbart att benämnas som propositionen.

För att kunna skapa ägarlägenheter är man beroende av tredimensionell fastighetsindelning (3D-fastighetsindelning). År 2004 infördes möjlighet till 3D-fastighetsindelning. Denna innebär att man nu kan dela in fastigheterna med en avgränsning på höjden, på djupet och i sidled. Nya begrepp som 3D-fastighet och 3D-fastighetsutrymme har införts. Det är Lantmäteriet som genomför fastighetsbildningar. Våren 2007 påbörjade Lantmäteriet, i samråd med Justitiedepartementet, en utvärdering av reglerna kring 3D-fastighetsbildningen. Resultatet av utvärderingen blev en rapport vid namn Tredimensionell fastighetsindelning – uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar⁴. Rapporten överlämnades till justitiedepartementet i januari 2008 med förslag till vissa lagändringar. Vid ett remissmöte i april 2008 diskuterades rapporten.

Den 6 november 2008 beslutade regeringen att inhämta Lagrådets yttrande över de lagförslag man föreslagit i lagrådsremissen. De nya reglerna planerades att träda i kraft den 1 maj 2009. Lagrådet lämnade förslaget utan erinran d.v.s. godkände det. Enligt den gällande lagstiftningen kan rätten till enskilda lägenheter i flerbostadshus endast tryggas med någon form av nyttjanderätt, vanligtvis med hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Varför måste man då genomföra lagändringar för att kunna tillåta ägarlägenheter i Sverige? Eftersom ägarlägenheter inte finns i Sverige i dag innehåller svensk rätt inte någon definition eller tydliggörande beskrivning av vad begreppet innebär. Enligt propositionen anser man att ägarlägenheter borde beskrivas som:

...enskilda lägenheter i flerbostadshus innehas med en rätt som motsvarar den som ägaren av en småhusfastighet har till sin fastighet, dvs. ett slags ”radhus på höjden”./

Detta innebär en annan äganderätt än den man idag har till bostadsrätter. Bostadsrätten ger en nyttjanderätt till en bostadslägenhet som är knuten till en andel i den gemen-

⁴ LMV-rapport 2007:15



samma föreningen som äger fastigheten där lägenheten finns. Det är föreningen som äger det hus där lägenheten finns vilket leder till begränsningar för den enskilde att förfoga över lägenheten. Bland annat krävs det beviljat medlemskap vid en överlåtelse samt ett godkännande från föreningen vid uthyrning i andra hand. Bostadsrättsinnehavaren kan förverka sin nyttjanderätt genom att åsidosätta sina skyldigheter gentemot föreningen eller annan boende.

1.1.2. Bakgrund till ägarlägenheter i utlandet

Vid lagregleringen i Sverige blickar man utomlands för att lära sig om hur man förhåller sig till boendeformen där. I flera länder finns särskild lagstiftning om lägenheter i flerbostadshus som i någon form ägs av innehavaren. Inte heller i utländsk rätt är begreppet ägarlägenheter helt klart. Det beror på att olika länder har utformat reglerna kring ägarlägenheter på olika sätt och därför finns det olika utländska varianter av boendeformen.

Man kan äga en lägenhet antingen direkt eller indirekt. Med direkt ägande menas att det är den enskilde lägenhetsinnehavaren som äger lägenheten eller en del i en ideell andel i huset där lägenheten är belägen. Indirekt ägande betyder att det är en juridisk person som äger huset och de enskilda lägenhetsinnehavarna har del i detta. Även vid direkt ägande finns det olika varianter. En variant innebär att den enskildes äganderätt är begränsad till själva lägenheten och att denna utgör en egen fastighet. Övrigt som t.ex. mark och annan gemensam egendom innehas med en samäganderätt tillsammans med de övriga lägenhetsägarna. I Danmark har man ägarlägenheter av detta slag, kallat *ejerlejligheder*. En annan variant av ägarlägenhetsägande, som finns i Norge kallat *eijerseksjoner*, innebär att själva flerbostadsfastigheten innehas med samäganderätt av de boende, och att de enskilda andelsägarna har en nyttjanderätt till en specifik lägenhet i huset. I Finland har man något som kallas aktielägenheter vilket kan sägas vara en typ av indirekt äganderätt. Denna typ av ägande innebär att man via ett aktieinnehav i ett bostadsaktiebolag får en i tiden obegränsad nyttjanderätt till en enskild lägenhet. Här är det bostadsaktiebolaget och inte de enskilda lägenhetsinnehavarna som äger huset där lägenheten finns. Genom aktieinnehavet anses dock den enskilde vara indirekt ägare av det hus som aktielägenheten finns i.



De i propositionen föreslagna lagändringarna för hur en ägarlägenhet i Sverige ska ses påminner mest om Danmarks *ejerlejligheder*.

1.2. Fastighetsindelning

Ägarlägenheter kan beskrivas som ett bostadsinnehav med äganderätt till en enskild lägenhet i flerbostadshus. Beroende av hur den svenska lagen är utformad finns det här skäl att beröra lagregleringen om indelningen av fast egendom i fastigheter. I 1 kap. 1 § Jordabalken (JB) sägs:

”Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter.”

Fastighetsindelning kan ändras av lantmäterimyndigheten genom ett beslut om att ny- eller ombilda fastigheter. I samband med ändringen fastställs nya gränser för de berörda fastigheterna. I fastighetsbildningslagen (FBL)⁵ finns alla regler för fastighetsbildning.

I traditionell mening avser begreppet fastighet ett fastighetsindelad markområde som på marken avgränsas på ett visst sätt gentemot andra fastigheter.

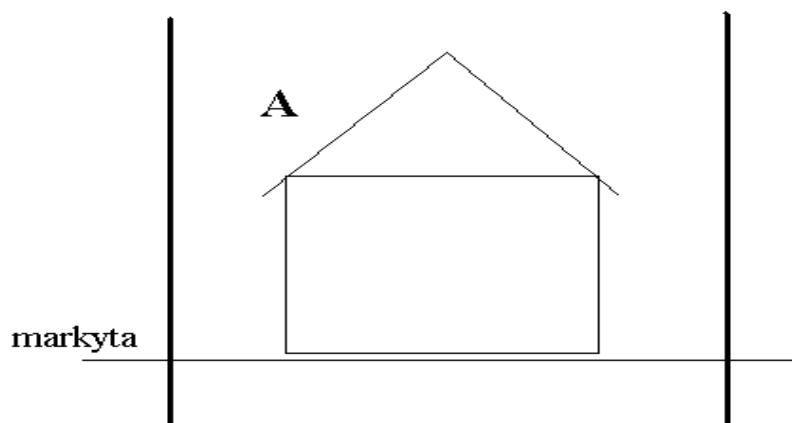


Bild 1. Traditionell fastighet (A)

⁵ Fastighetsbildningslagen 1970:988



1.2.1. 3D-fastighetsindelning

Fastighetsbegreppets innebörd ändrades i många avseenden när reglerna om tredimensionell fastighetsindelning trädde i kraft den 1 januari 2004. Det nya slaget av fastighet avgränsas med fastställda gränser både i vertikalplanet d.v.s. i höjd- och djupled och horisontellt.

Vid införandet av 3D-fastighetsindelning gavs möjlighet att införa, dock i begränsad mån, uppdelning av byggnader och andra anläggningar i flera fastigheter. Tanken med detta var att dela upp större, kapitalkrävande och komplicerade anläggningar med flera verksamhetsutövare till mindre och mer lätthanterliga objekt för att förvaltningsmässiga fördelar skulle uppnås. Det blev dock inte så att det enbart gäller vid komplicerade anläggningar utan även där vinster i förvaltningshänseende kan påvisas. En bostadsrättsförening kan, om vissa villkor är uppfyllda, dela upp sin byggnad i olika fastigheter för att renodla sin verksamhet till att enbart förvalta bostäder och överföra förvaltningsansvaret för de kommersiella lokalerna till annan förvaltare av skattetekniska skäl.

Man bör veta att reglerna normalt inte tillåter tredimensionell indelning av fastigheter i flerbostadshus för att skikta bostadshuset i flera fastigheter.

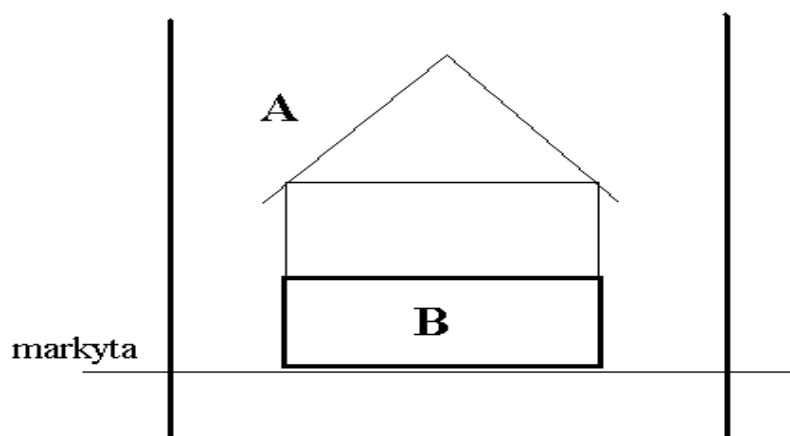


Bild 2. 3D-fastighet (B)



1.3. Syfte

Syftet med denna uppsats är att studera möjliggörandet av ägarlägenheter i befintlig bebyggelse. Vi vill även undersöka vilka erfarenheter och kunskaper det finns om ägarlägenheter samt vad personer från olika yrkesområden med anknytning till fastighetsbranschen har för förväntningar på den nya boendeformen.

1.4. Frågeställningar

Vi kom fram till följande två relevanta frågeställningar:

- *Under vilka förutsättningar kan ägarlägenheter etableras i befintlig bebyggelse?*

Med denna frågeställning ska vi utifrån propositionen och även de lagändringar som har genomförts, utreda var begränsningarna finns.

- *Vilka erfarenheter och kunskaper finns det om ägarlägenheter samt vilka förväntningar har personer från olika yrkesområden med anknytning till fastighetsbranschen på den nya boendeformen i Sverige?*

Denna frågeställning kommer att besvaras genom att intervjuer genomförs med personer ur olika yrkesgrupper inom fastighetsbranschen som på olika sätt har anknytning till ägarlägenheter.



2. METOD

Syftet med metodkapitlet är att beskriva arbetets tillvägagångssätt. Här redovisas även förklaringar gällande förhållningssättet till insamlad material. Avgränsningarna för arbetet klargörs.

2.1. Utredningsansats

I ett första skede har rättskällorna varit utgångspunkten för att läsa in oss på den nya lagstiftningen. Propositionen har varit den främsta källan vilken största delen av arbetet utgår från.

Vi har använt oss av semistrukturerade intervjuer⁶. Vid val av denna intervjuform tog vi hänsyn till att detta är ett nytt ämne där de olika personerna har olika kunskaper och erfarenheter om just ägarlägenheter. Därför var det bättre att de fick berätta och delge oss sina kunskaper men att vi hade en mall att följa för att kunna fylla på med frågor där vi ansåg att svar saknades. Där möjlighet har getts har vi träffats för ett personligt möte annars har vi mailat underlaget till personen i fråga som även svarade via mail. Då vi har ansett att det har behövts förklaringar på de mailade svaren har vi återkommit till den som lämnat svaret och bett om förtydligande, vilket de har ställt upp på. Intervjupersonerna vi har valt har olika anknytning till boendeformen ägarlägenheter. Utifrån intervjumallen har vi hämtat frågor med hänsyn till personens kunskap, erfarenheter och möjligheter att ge svar. En av våra intervjupersoner arbetar som ämnesråd för regeringen och har därför haft svårt att fritt svara på alla frågorna. Vi har accepterat hans ibland knapphändiga svar.

2.1.1. Abduktiv ansats

/Till skillnad från forskare har en utredare eller någon som arbetar med utvecklingsarbete inte ambitionen att producera kunskap i form av teorier. Sålunda kan man inte säga att utrednings- eller utvecklingsarbete är vare sig utpräglat deduktivt eller induktivt i vetenskaplig mening./⁷

⁶ Kvale, 2008, s. 117

⁷ Patel, 2003, s. 25



Då vi inte hade någon självklar teori att ta avstamp i arbetade vi utifrån en abduktiv ansats. Detta innebär ett mellanting mellan de renodlade ansatsformerna deduktiv och induktiv. Deduktiv metod innebär att forskaren ställer upp hypoteser. Hypoteserna kan sägas vara påståenden om faktiska förhållanden. Utifrån hypotesen undersöks hur de empiriska konsekvenserna som kan härledas ur en teori överensstämmer med de faktiska förhållandena. Vid induktiv metod samlar forskaren information som sen formuleras till en egen teori.⁸

2.1.2. Datainsamling

För att få reda på under vilka förutsättningar det går att etablera ägarlägenheter i befintlig bebyggelse har information sökts i olika litteratur. Det var svårt att hitta litteratur, förutom propositionen, som inte enbart var av informativ karaktär eftersom det var en ny lagändring som inte ens hade trätt i kraft vid tiden för igångsättningen av vårt arbete.

Genom att genomföra fem intervjuer med sex personer från olika yrkesområden med anknytning till fastighetsbranschen har vi kunna svara på frågorna om vilka erfarenheter och kunskaper det finns om ägarlägenheter samt vilka förväntningar de har på den nya boendeformen i Sverige. Efter rekommendationer sökte vi upp personer, där kontakt knöts via telefon eller mail. Där möjlighet fanns, tre stycken, bokades tid för ett personligt möte där intervjun genomfördes. De två övriga hade ingen möjlighet att träffa oss, därför genomfördes deras intervjuer via mail.

Intervjufrågorna togs fram genom att vi ville ha öppna frågor där vi fick svar på vår frågeställning gällande erfarenheter, kunskaper och förväntningar på den nya boendeformen. Fråga 1-16 och 22 i intervjuguiden ställdes till samtliga intervjupersoner medan fråga 17-21 endast ställdes till de som genomfört eller projekterat för ägarlägenheter.

Intervjuerna genomfördes på de olika personernas arbetsplats. Varje intervju tog ca 1 timme. De personliga intervjuerna spelades in på diktafon och transkriberades sedan. Mailintervjuerna skickades iväg med löfte om retur senast en vecka senare. Vid retur

⁸ Halvorsen, 1992, s. 25, 45



var svaren redan sammanställda under respektive fråga. Vi har sedan tidigare inte någon relation till de intervjuade.

Intervjuerna redovisas sammanställda under respektive fråga. I de fall avvikande svar förekommer lyfts dessa fram, även intressanta citat redovisas

2.1.3. Urval

Nedanstående personer har valts ut för intervjuer utifrån deras olika anknytningar till ägarlägenheter. Vid sökning på internet kom det till vår kännedom att Ulf Karmebäck, arkitekt, genomförde ett ägarlägenhetsprojekt i Ystad. Efter samtal med programledaren för vår utbildning fick vi uppslaget till att intervjua professor Ulf Jensen på LTH eftersom han har mycket kunskap om ägarlägenheter via olika studier. Lars Westeman på Fastighetsägarna Syd i Malmö valde vi utifrån hans koppling till fastighetsägare. Vid ytterligare sökningar på internet fann vi att TrelleborgsHem projekterade för ägarlägenheter. Under inläsningen av propositionen hittades Mikael Gullikssons, ämnesråd på Justitiedepartementet, namn. Eftersom ägarlägenheter är nytt för Sverige fanns det inte många personer med erfarenheter och kunskaper att tillgå. Därav blev det endast fem genomförda intervjuer.

2.1.4. Felkällor

De som har visat sig positiva till den nya boendeformen har fått större medialt utrymme och därför har vi vid sökningar på internet av naturliga skäl främst kommit i kontakt med personer som har denna värdering. Vårt arbete redovisar inget tvärsnitt av hur den egentliga uppfattningen om ägarlägenheter i Sverige är utan redovisar endast intervjupersonernas svar.

2.2. Avgränsningar

Vi har valt att avgränsa oss till vilka möjligheter eller begränsningar lagändringarna kommer att innebära för byggandet av ägarlägenheter i befintlig bebyggelse. Vi tar upp 3D-fastighetsbildning eftersom det ligger till grund för att kunna avgränsa en fastighet på sådant sätt att man kan ha olika fastigheter i en och samma byggnad. Vid val av intervjupersoner har vi försökt få en spridning från olika yrkesgrupper inom fastighets-



branschen. Då ämnet är nytt och obekant hos gemene man valde vi bort sådana intervjuer.

2.3. Disposition

Rapporten består av fem kapitel och är disponerad på följande sätt:

Kapitel 1 Inledning

Inledningsvis behandlas ämnesvalets bakgrund både nationellt och internationellt, syfte och frågeställningar.

Kapitel 2 Metod

I kapitlet beskrivs arbetets tillvägagångssätt. Här tas också upp felkällor med förklaring till vårt förhållningssätt till insamlat material samt de gjorda avgränsningarna.

Kapitel 3 Underlag från propositionen

Här beskrivs för läsaren hur propositionen, som är arbetets huvudkälla, ser ut samt vilka lagändringar den har lett fram till.

Kapitel 4 Empiri och analys

Utifrån frågeställningen om *vilka erfarenheter och kunskaper det finns om ägarlägenheter samt vilka förväntningar personer från olika yrkesområden med anknytning till fastighetsbranschen har på den nya boendeformen i Sverige* har intervjuer utförts och här redovisas både intervjupersonerna och deras svar. Här analyseras svaren.

Kapitel 5 Avslutning

I detta avslutande kapitel redovisas slutsatsen och författarnas personliga åsikter om ämnet diskuteras.



3. UNDERLAG FRÅN PROPOSITIONEN

Avsikten med kapitlet är att utifrån propositionen förklara bakgrunden samt redogöra för de lagändringar som gäller ägarlägenhetsfastigheter. Utifrån detta kan analysen genomföras och rapportens syfte uppfyllas.

3.1. Lagstiftning

3.1.1. Förarbeten

En ägarlägenhet är en egen s.k. 3D-fastighet i ett flerbostadshus. Innehavaren har direkt äganderätt, vilket kan jämföras med ägandet av ett småhus och kan självständigt överlåta, pantsätta eller hyra ut lägenheten. För att bilda en ägarlägenhet krävs det att den ingår i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter. Lägenheterna inom den sammanhållna enheten får endast åtskiljas av mellanväggar, bjälklag eller gemensamma anordningar som trapphus och liknande.

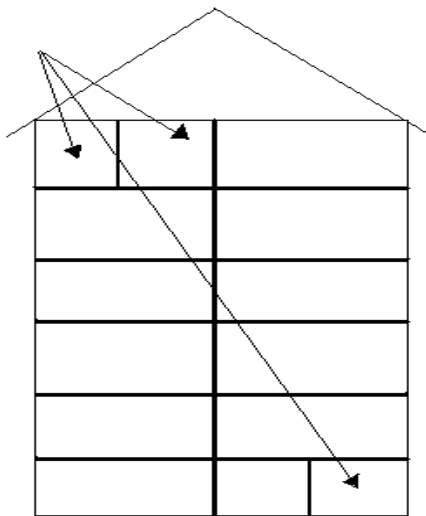


Bild 3. Inte sammanhållen enhet

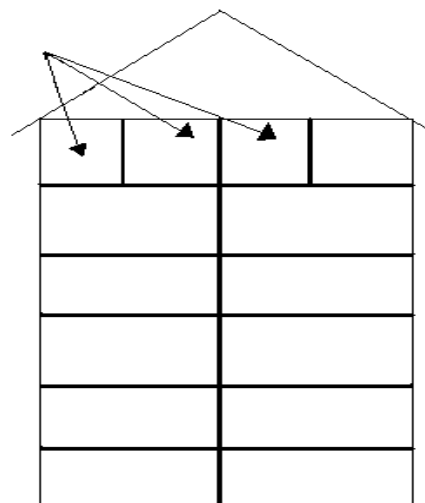


Bild 4. Sammanhållen enhet

Ägarlägenheter kan bildas antingen i nyuppförda byggnader eller genom ombildning av äldre byggnader där det aktuella utrymmet inte har använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren. Det är Lantmäteriet som genomför fastighetsbildningen. En ägarlägenhet ska som regel få del i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening i vilken ägarna till lägenheterna är medlemmar.



Vissa nya grannelagsrättsliga regler föreslogs. Den största förändringen jämfört med bostadsrättslagen är att en ägarlägenhetsinnehavare vid störning kan bli skyldig att betala vite. Ett sådant ärende ska behandlas i allmän domstol och inte i hyresnämnd som gäller för bostadsrätter.

3.2. Villkor för fastighetsbildning avseende ägarlägenheter

Vid nyproduktion av bostäder är det möjligt att välja boendeformen ägarlägenheter om man tänker producera en fastighet med bostäder och de för bostäderna gemensamma utrymmen som t.ex. trapphus och förrådsutrymmen. Även då man tänker sig ett hus med både bostadslägenheter och kommersiella lokaler är det möjligt att välja boendeformen ägarlägenheter, vilket kan komma att bli vanligt i storstäderna som en form av förtätningsprojekt där man bygger bostäder ovanpå befintliga hus.

Regeringen har grundat sitt beslut om utformningen av lagstiftningen för ägarlägenheter på att de enskilda lägenheterna innehas med direkt äganderätt och utgör särskilda fastigheter, vilka ska vara 3D-fastigheter. Rättigheter till marken som byggnaden står på och det tillträde till byggnaden som behövs för att kunna nyttja sin ägarlägenhet ska knytas till lägenheten. Medlemskapet i samfällighetsföreningen är oupplösligt knutet till ägandet av lägenheten. Det betyder att när man använder ordet ägarlägenhet så innefattar det inte enbart en rätt till en bostadslägenhet utan även de rättigheter till t.ex. stammar, trapphus och hiss som krävs för att ägarlägenheten ska få en ändamålsenlig verkan.

3.2.1. Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning

Ett av kraven som Lantmäteriet måste ta i beaktande vid fastighetsbildningen av ägarlägenheter är att fastigheten som bildas med hänsyn till läge, storlek och övriga förutsättningar blir varaktigt lämpad för sitt ändamål.⁹ I FBL 3 kap. anges dessa krav, se sidan 46.

Fastighetsbildning får inte äga rum om fastigheten som ska ny- eller ombildas får ett nytt ändamål. Inte heller om ändamålet till sin form och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än via fastighetsbildning. I FBL 3 kap. 9 § anges att

⁹ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 47



undantag kan göras från kraven på varaktig lämplighet under förutsättning att fastighetsindelningen förbättras och att en mer ändamålsenlig indelning inte motverkas. Fastighetsbildning får inte ske mot gällande detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelser enligt FBL 3 kap. 2 §. Enligt FBL 3 kap. 3 § får fastighetsbildning inte ske då det förhindrar områdets praktiska användning, om det orsakar olämplig bebyggelse eller då motverkan av planläggning av området finns.¹⁰

Enligt regeringen var det naturligt att de bestämmelser som gäller för annan fastighetsbildning också ska gälla för fastighetsbildning som avser ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Lika naturligt ska det vara att ägarlägenhetsfastigheters särskilda karaktär observeras vid tillämpningen av de allmänna villkoren för fastighetsbildning i FBL 3 kap. 1 §¹¹, se sidan 46.

3.2.2. Övriga villkor för fastighetsbildning avseende ägarlägenheter

Regeringen ansåg det önskvärt att en så stor rättslikhet som möjligt mellan bildandet av ägarlägenhetsfastigheter och andra slag av 3D-fastigheter fanns. De nuvarande reglerna i FBL 3 kap. 1 § som hindrar bildandet av ägarlägenheter och andra mindre tredimensionella fastigheter ska inte gälla vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter, FBL 3 kap. 1 b §, se sidan 47. För att förhindra eventuellt olämpliga fastighetsbildningar infördes kompletterande bestämmelser som gäller enbart för bildandet av ägarlägenheter. Frågor som rör samverkan mellan fastigheter är av central betydelse då ägarlägenheter i stort sett alltid är beroende av andra fastigheter.¹²

Ägarlägenhetsfastigheter ska endast kunna bildas om det står klart att åtgärden är lämpligare än annan fastighetsbildning för att tillgodose det avsedda ändamålet. Det ska inte vara ett skäl från lantmäterimyndighetens sida att hänvisa till upplåtelse av nyttjanderätt, t.ex. bostadsrätt, för att hindra bildandet. Bestämmelsen i FBL 3 kap. 1 § hindrar inte ägarlägenhetsbildning i fall som överensstämmer med ovanstående. Inte heller i fall där bildandet av ägarlägenhetsfastighet utgör den mest ändamålsenliga fastighetsrättsliga lösningen. I alla förekommande fall ska 3D- fastighetsbildning endast genomföras i klart befogade fall och alltid vara ett andrahandsval till traditionell

¹⁰ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 47

¹¹ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 47

¹² Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 49



fastighetsbildning. Lagen ger dock större möjligheter till att inrätta ägarlägenheter i flerbostadshus.¹³

3.2.3. Ägarlägenhet för bostadsändamål

En ägarlägenhetsfastighet ska innehålla endast en bostadslägenhet. Vid bildandet måste fastigheten innehålla minst tre sammanhängande lägenheter. Man kan äga flera fastigheter där man själv bor i en lägenhet medan man hyr ut de andra. Vid fastighetsbildandet av ägarlägenhetsfastigheter ska lantmäterimyndigheten ta ställning till om utrymmet, som ska komma att användas som bostad, har sådan storlek och utformning att det kan fungera som en självständig bostadslägenhet.¹⁴

3.2.4. Förhindra uppsplittring av fastighetsbeståndet

Det finns spärrar uppsatta för att förhindra uppsplittring av fastighetsbeståndet där det klart och tydligt framgår att åtgärden, d.v.s. att genomföra 3D-fastighetsbildning, måste vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning eller att det ska leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen samt att det tryggar finansieringen eller uppförandet av anläggningen.¹⁵

Vid begäran om att genomföra fastighetsbildning av ett kontorshus för att dela upp fastigheten i olika kontorsfastigheter eller för att dela upp ett befintligt flerbostadshus i olika flerbostadsfastigheter kommer dessa att avslås.¹⁶

Lantmäterimyndigheten måste i varje enskilt fall ta ställning. Undantag från reglerna kommer därför att kunna göras.¹⁷

¹³ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 50

¹⁴ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 52

¹⁵ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 54

¹⁶ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 54

¹⁷ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 54



3.2.5. Ägarlägenheter i nyproduktion

Tills vidare ska ägarlägenheter endast kunna bildas vid nyproduktion. Med nyproduktion avser man:

- från grunden nyuppförda byggnader,
- tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader, t.ex. nya våningsplan med ägarlägenheter, och
- äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus som inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet.¹⁸

Inledningsvis ska det inte vara tillåtet att ombilda hyresrätter, bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter till ägarlägenheter. Detta ställningstagande har gjorts utifrån att ägarlägenheter är en oprövad boendeform i Sverige. I startskedet har man valt att gå försiktigt fram och väljer därför att begränsa möjligheterna till ägarlägenhetsbildandet för att först se hur det påverkar boendesituationen. Även med hänsyn till de politiska meningsskiljaktigheter som finns angående om det är en behövd och lämplig boendeform väljer man att ta det varsamt. Innan man tillåter ombildning av befintliga bostadslägenheter till ägarlägenheter vill regeringen att en bred översyn av reglerna för ombildning genomförs.¹⁹

Regeringen ser inga skäl emot att inrätta ägarlägenheter i utrymmen, t.ex. förrådsutrymme, i befintliga bostadshus som inte är eller har varit bostadsutrymme som byggs om för att bli bostäder. Det finns mycket som talar för att möjligheten till ägarlägenheter i sådana utrymmen kommer att bli mycket värdefull.²⁰

3.2.6. Antalet fastigheter

Ägarlägenheter får endast bildas om de ingår i en sammanhållen enhet om minst tre. Detta krav ställer man för att undvika en alltför komplex fastighetsindelning med alla de problem som detta kan medföra. Man vill skapa funktionella förutsättningar för samverkan mellan de närliggande bostadsfastigheterna. För reglering av samverkans- och grannlagsrättsliga frågor finns det större möjligheter att lyckas om ägarlägenhetsfastigheterna ligger nära varandra och är minst tre till antalet. Man löser detta genom att

¹⁸ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 55

¹⁹ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 55

²⁰ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 55



bilda samfällighetsföreningar som förvaltar de gemensamma utrymmena d.v.s. gemensamhetsanläggningen. För att enligt denna modell kunna förvalta på ett bra sätt krävs det att antalet medlemmar är fler än två, därav valet av tre ägarlägenhetsfastigheter.²¹

3.2.7. Luftfastigheter

För att minska uppkomsten av ”luftfastigheter” finns det vid 3D-fastighetsbildning begränsande villkor för planerade men ännu inte uppförda byggnader. Det ska under vissa begränsade förutsättningar vara tillåtet att bilda ägarlägenhetsfastigheter även i icke uppförda bostadslägenheter. Reglerna ska vara samma som vid bildandet av andra 3D-fastigheter d.v.s.:

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

Lantmäterimyndigheten ska besluta om en tidsrymd inom vilken fastigheten ska vara uppförd och kunna förlänga denna om behov finns.²²

På samma sätt som fastighetsbildning av 3D-fastigheter kan ske innan en byggnad är uppförd kommer ägarlägenhetsfastigheter att kunna bildas i förtid vilket kan ha stor betydelse för att underlätta finansieringen samt öka köparens inflytande under byggtiden. De risker det kan medföra för en köpare av en ännu inte uppförd fastighet ska bedömas enligt de avtalsrättsliga reglerna och inte genom reglerna för fastighetsbildning.²³

För att trygga finansieringen eller uppförandet av en anläggning kan man genomföra 3D-fastighetsbildning då det avser ny- eller tillbyggnadsprojekt där fastighetsägaren är i behov av externa intressenter för att kunna satsa på projektet.

²¹ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 58

²² Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 60

²³ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 60



3.2.8. Ägarlägenhetsfastigheters gränser

Det saknas konkreta hållpunkter för avgränsningen mot andra fastigheter eller mot samfällda utrymmen för 3D-fastigheter likaså för ägarlägenhetsfastigheter. Här är det upp till lantmäterimyndigheten att vid fastighetsbildningen ta hänsyn till det enskilda fallet och skapa berättigade gränser. En tumregel för gränsdragningen bör vara att lägenhetsutrymmet inklusive ett ytskikt utgör avgränsningen för ägarlägenhetsfastigheten. Det kan i vissa fall vara lämpligt att t.ex. tillhörande balkong eller uteplats som är i direkt anslutning till ägarlägenheten får ingå i fastigheten. Lantmäteriet har upprättat riktlinjer för vad som ska vara avgränsande för ägarlägenhetsfastigheter. Dessa gränser kommer att underlätta för ägaren för att förstå var underhållsansvaret börjar och slutar.²⁴

3.2.9. Ägarlägenhetsregistrering

Ägarlägenheter ska registreras på samma sätt som övriga fastigheter i fastighetsregistret. När en nybildad fastighet registreras i fastighetsregistret allmänna delar ges den en unik registerbeteckning. Enligt regeringens mening ska ägarlägenheter både i fastighetsregistret och i registerkartan kunna identifieras som ägarlägenhetsfastigheter. Detta är samma förutsättningar som gäller för andra 3D-fastigheter.²⁵

3.2.10. Annan 3D-fastighetsbildning för bostadsändamål

För att skapa en överensstämmelse om vad som gäller för bildandet av 3D-fastigheter har beslut tagits att ändra regeln att det ska vara minst fem bostadslägenheter till att det ska vara minst tre i en sammanhållen enhet eftersom man har beslutat att det passar bäst vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter. Man anser att en sådan förändring gör det möjligt att genomföra fler potentiella bostadsbyggnadsprojekt.²⁶

²⁴ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 61

²⁵ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 64

²⁶ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 66



3.3. Samverkansfrågor

3.3.1. Rättigheter vid fastighetsbildning

Vid en fastighetsbildning, som är avsedd för bebyggelse, ska varje fastighet vara rättsligt försäkrad tillgång till vatten och avlopp för att anses vara anpassad för sitt ändamål. Dessa krav finns formulerade i FBL 3 kap. 1 § och kräver ingen särskild ändring i lagen i samband med införandet av ägarlägenheter.²⁷

Det bästa sättet att försäkra en byggnad dessa tillgångar är genom bildandet av en gemensamhetsanläggning eller ett fastighetsbildningsservitut. Det är obligatoriskt med en samfällighetsförening som förvaltar de gemensamma anordningarna i en byggnad där det ingår ägarlägenheter.²⁸

3.3.2. Gemensamhetsanläggning

En byggnad med enbart ägarlägenheter eller med blandad boendeform, som t.ex. ägarlägenheter och hyreslägenheter, kommer att bestå av flera fastigheter som är beroende av varandra. De gemensamma behoven kan uppnås genom bildandet av en gemensamhetsanläggning eller ett fastighetsbildningsservitut.

Behovet tillgodoses bäst genom att inrätta gemensamhetsanläggningar för de gemensamma anordningarna som t.ex. yttertak, fasad och stommar. En gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening där fastighetsägarna är andelsägare i föreningen.²⁹ Det är reglerat i anläggningslagen hur förvaltningen av gemensamhetsanläggningen ska ske.

3.3.3. Samfällighetsföreningen

Samfällighetsföreningen som består av ägarlägenhetsägarna ska utse en styrelse som först ska formulera stadgarna. Därefter kan de ansöka om registrering hos Lantmäteriet och blir i och med registreringen en juridisk person. Namnet ska innehålla ordet samfällighetsförening. Förslag om att ägarlägenhetsförening skulle ingå i namnet fanns men regeringen ansåg att det kunde vara missvisande då föreningen ska förvalta en samfällighet och inte själva ägarlägenheterna. Styrelsens uppgift är bl.a. att verkställa de

²⁷ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 68

²⁸ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 72

²⁹ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 72



beslut som fattas på föreningsstämman, sköta drift och underhåll och genomföra nödvändiga nyinvesteringar. De ska upprätta en drift- och underhållsplan som ska innehålla beräkningar av kostnaderna. Styrelsen är även ansvarig för föreningens räkenskaper, att informera stämman om förvaltning och ekonomi, inneha register över de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen samt namn och adress till ägarna av ägarlägenheterna.³⁰

Samfällighetsföreningens stämma är den som tar besluten. Alla medlemmar som har betalat sin medlemsavgift har rätt att delta i föreningens beslutsfattande. Det är vanligast att beslut fattas genom röstning där varje fastighet har en röst oavsett antalet ägare. Normalt går beslutet igenom om majoriteten röstar för men i vissa särskilda fall krävs det 2/3 av rösterna, till exempel vid ändring av stadgarna. Av stadgarna framgår hur ofta föreningsstämman ska hållas. Vanligtvis sker det en gång om året men styrelsen kan kalla till ytterligare stämma ifall det dyker upp en viktig fråga som inte kan vänta till nästkommande ordinarie stämma.³¹

3.4. Grannelagsrättsliga frågor

Det är viktigt att ta hänsyn till miljön vid bildandet av en ägarlägenhetsfastighet. En fastighetsbildning får inte ske om brukaren riskerar att utsättas för sanitära olägenheter, störningar från omgivningen eller buller. Samtidigt ska person som nyttjar en fast egendom ta hänsyn till kringliggande fastigheter. Ägaren till fastigheten är även ansvarig för de personer som ingår i hushållet, sina besökare och personer som utför renoveringar i ägarlägenheten. En bostad får inte brukas på sådant sätt att det finns risk för olägenheter för grannfastigheterna.³²

Regeringen ansåg att det behövdes kompletterande regler gällande störningar som kan försämra boendemiljön för grannar. Liknande regler som gäller för bostadsrätter ska gälla för ägarlägenheter. Samfällighetsföreningens medlemmar är tvungna att följa de regler som antagits gällande ordning och skyldigheter. Om en medlem inte följer

³⁰ Lagen om förvaltning av samfälligheter 1973:1150

³¹ www.lantmateriet.se

³² Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 75



normerna ska föreningen kunna ansöka om vitesföreläggande. Sådan ansökan görs av medlem eller samfällighetsföreningen till allmän domstol.³³

3.5. Överlåtelse, pantsättning och förköpsrätt av ägarlägenheter

De regler som gäller för övriga fastigheter ska även inkludera 3D-fastigheter d.v.s. ägaren ska skrivas in i fastighetsregistret och fastigheten ska kunna belånas. Föreskrifterna gäller även de fastigheter som inte är bebyggda än s.k. luftfastigheter. Ägaren till en ägarlägenhet ska fritt kunna överlåta denna till vem han behagar. Dessa lagar finns redan och kräver inga ändringar.³⁴

Vid försäljning av fast egendom har kommuner i vissa fall förköpsrätt. Kommunen kommer inte ha någon förköpsrätt vid 3D-fastighetsförsäljningar.³⁵

3.5.1. Ägarlägenheter i nybyggnation

Det finns ett omfattande regelverk som rör byggandet av olika typer av bostadshus. Reglerna skiljer sig åt för småhus och flerbostadshus. Föreskrifterna ska skydda beställaren och säkerställa att vissa kvalitetskrav uppfylls.

Vid byggnationen av ett småhus ska det tecknas en försäkring som täcker fel och skador i tio år. Konsumenten har även ett rättsligt skydd som hindrar att denne blir bunden till ett ofördelaktigt avtal samt ett fullgörande- och avhjälpandeskydd. Konsumenten anses vara den svagare parten i förhållande till en näringsidkare och lagen är till dennes fördel.³⁶

Samfällighetsföreningen, som är en juridisk person, antas agera som byggherre och upphandlar entreprenör för uppförandet av ägarlägenhetsfastigheten. Det kan jämföras med när en bostadsrättsförening upphandlar byggandet av ett flerbostadshus. Eftersom det är en juridisk person som är byggherre gäller inte konsumenttjänstlagen utan istället entreprenadbestämmelser, därför ska man även teckna en separat byggfelsförsäkring.³⁷

³³ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 77

³⁴ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 89

³⁵ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 97

³⁶ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 92

³⁷ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 92



3.6. Upplåtelse av ägarlägenheter

3.6.1. Uthyrning av ägarlägenheter

Uthyrning av ägarlägenheter jämföras med uthyrning av småhus. Det innebär att det är fritt för ägaren att upplåta bostaden till vem han/hon önskar. I debatten angående fri uthyrning framkom det frågor om hur det ska undvikas att ägarlägenheter enbart anskaffas i syfte att placera kapital och därmed eventuellt skapar oseriösa hyresvärdar. I hyreslagen finns det tvingande regler som förhindrar oskäliga hyror. Det medför att en ägare till en ägarlägenhet inte är garanterad att kunna få sina utgifter täckta då han hyr ut bostaden. Hyresgästen har redan idag rättigheter och skyldigheter som är förankrade i lagen och som är tvingande till hyresgästens fördel. Dessa regler ska även appliceras på uthyrningen av ägarlägenheter.³⁸

Eftersom en ägarlägenhet innehas med direkt ägande blir det frågan om en förstahands upplåtelse då den hyrs ut. Hyresgästen har dock ett svagare besittningsskydd p.g.a. att det inte finns någon rätt till förlängning av hyreskontraktet då hyrestiden har gått ut om bostaden är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus. Om parterna inte avtalat om någon hyrestid kan hyresvärden säga upp avtalet om det avser en ägarlägenhet och det finns särskilda skäl för uppsägningen, enligt JB 12 kap. 46 § 6 p, se sidan 44. Ett sådant skäl skulle kunna vara att ägaren behöver bo i lägenheten. Uppsägningstiden är ömsesidigt tre månader om det gäller en bostadslägenhet och hyrestiden varat längre än tre månader.³⁹ Parterna har dock rätt att förhandla om längre uppsägningstid.

3.6.2. Tomträttsupplåtelse i ägarlägenheter

Tomträtt får inte förekomma vid bildande av ägarlägenheter, inte heller i en del av fastigheten eller flera fastigheter gemensamt. Avsikten med ägarlägenhetsfastigheter är att de ska innehas med direkt ägande och kan därför inte kombineras med tomträtt. Dessa regler gäller redan för 3D-fastigheter och appliceras även på ägarlägenhetsfastigheter.⁴⁰

³⁸ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 98

³⁹ Hyreslagen 4 § 3 p,

⁴⁰ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 101



3.7. Befintliga regler som omfattar ägarlägenheter

3.7.1. Onyttiga ägarlägenheter

Nuvarande regler för inlösen av 3D-fastigheter som inte längre tjänar sitt ändamål gäller även för ägarlägenhetsfastigheter. Dessa regler är fastlagda i FBL 8 kap. 5-7 §§ för att undvika onyttiga fastigheter genom att kunna tillåta tvångsvis fastighetsreglering, s.k. inlösen.

3.7.2. Exekution

Ägarlägenheter ska utgöra fast egendom. I utsökningsbalken 4 kap. finns det särskilda regler som avser utmätning av fast egendom.

4 § Sökande, vars fordran är förenad med särskild förmånsrätt, har rätt att i första hand få utmätning av egendom vari förmånsrätten gäller. Annan tillgång får ej utmätas för fordringen, om det är till skada för annan sökande, såvida ej utmätning sker på villkor att betalning i första hand skall utgå ur den egendom vari förmånsrätten gäller.

Det måste kunna förutsättas att den fasta egendomen tillhör gäldenären. Detta genom att lagfarten är skriven på honom/henne.

Då det gäller bostadsrättslägenheter får utmätning i regel inte genomföras om lägenheten är låntagarens permanenta bostad. Undantagen är om gäldenären försummat sina åtaganden gentemot borgenären eller om bostadsrättens värde är för lågt för att inbringa någon större summa till borgenären. En pantsatt bostadsrätt får dock alltid utmätas.⁴¹

3.7.3. Fastighets- och byggnadstillbehör

De regler som finns angående tillbehör till fastighet och byggnadstillbehör enligt JB 2 kap 1 § och 2 §, gäller för 3D-fastigheter och kan därmed även appliceras på ägarlägenheter. I de fall det finns tillbehör som tillhör en byggnad men tjänar en annan, t.ex. vattenledningar, kan eventuella problem lösas med servitut eller gemensamhetsanläggning.⁴²

⁴¹ Utsökningsbalken 5 kap. 1 § 6 p

⁴² Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 104



3.7.4. Plan- och bygglagen

En fastighetsbildning får inte äga rum om den går emot rådande detaljplan. Kommunen kan därmed styra markanvändningen och det krävs inte några ändringar till följd av införandet av ägarlägenheter.⁴³

I plan- och bygglagen (PBL) finns det reglerat vilka lagar som gäller för byggnads- och rivningsarbeten. Dessa lagar gicks igenom i samband med införandet av 3D-fastighetsbildning. Regeringen ansåg att det inte behövdes någon ytterligare lagändring utan dessa bör gälla även vid byggandet av ägarlägenheter.⁴⁴

3.7.5. Energideklaration

Alla byggnader ”för vilka energi används i syfte att påverka byggnadernas inomhusklimat” ska energideklareras.⁴⁵ Lagändring har dock gjorts när det gäller energideklarationer för ägarlägenhetsfastigheter. Den som äger en byggnad, i detta fall samfällighetsföreningen, ska se till att det alltid finns en energideklaration som inte är äldre än tio år. En ägarlägenhet utgör en egen fastighet men i byggnader med flera 3D-fastigheter räcker det med en gemensam energideklaration förutsatt att de har ett gemensamt uppvärmningssystem.⁴⁶

3.7.6. Lagändringar

Vid införandet av ägarlägenheter har vissa lagändringar gjorts. Vi har bara tagit med de lagar som på något sätt relaterar till vår frågeställning angående etablering i befintlig bebyggelse. På flera ställen har man även moderniserat språket men inte heller de ändringarna tas upp. Ändringar med förklarande text finns placerad i bilaga 1.

⁴³ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 105

⁴⁴ Proposition 2008/09:91, Ägarlägenheter, s. 105

⁴⁵ Lag 2006:985 om energideklaration för byggnader 2 §

⁴⁶ www.sfd.se



4. EMPIRI OCH ANALYS

Detta kapitel inleds med en presentation av de personer vi har intervjuat. Därefter redovisas deras svar med anknytning till frågeställning två.

4.1. Intervjupersonerna

För att få fram svaren på frågeställningen om *vilka erfarenheter och kunskaper finns det om ägarlägenheter samt vilka förväntningar personer från olika yrkesområden med anknytning till fastighetsbranschen har på den nya boendeformen i Sverige* har vi genomfört fem intervjuer med sex personer. Tre av intervjuerna har utförts personligen och de två resterande har svarat på våra frågor via mail då det av en eller annan anledning inte funnits möjlighet att träffas. Alla har någon koppling till fastighetsbranschen. Vi har gjort detta urval då ämnet är nytt och gemene man inte antas ha någon djupare kunskap om ämnet.

Den första personen vi träffade för intervju var Ulf Karmebäck. Han är verksam som arkitekt i Tyskland, där han även är bosatt sedan 18 år, men arbetar även med bygg- och projektledning samt kalkylarbete. I dag driver han ett företag som heter Packwerk. Ett av deras projekt, i ett samarbete med Ystad kommun, var att bygga om vattentornet i Ystad till bostäder. Under projektets gång kom lagförslaget om att införa ägarlägenheter. Karmebäck, som själv bor i en *Eigentumswohnung* i Berlin, beslutade sig för att bilda ägarlägenheter i vattentornet.

Den andra intervjun gjordes med Ulf Jensen via mail. Han är professor på Lunds tekniska högskola i ämnet fastighetsvetenskap. Jensen är jurist och har arbetat både i domstol, på advokatbyrå och som lektor i civilrätt vid Juridiska institutionen i Uppsala. Jensen har sedan 1989 haft uppdrag som konsult åt Centralnämnden för Fastighetsdata, som nu gått upp i Lantmäteriverket. Uppdragen har gällt såväl utveckling av de svenska systemen för inskrivning av fastigheter som datorisering av fastighetsregister i andra länder.



Den tredje intervjun genomfördes med Lars Westeman på Fastighetsägarna Syds kontor i centrala Malmö. Westeman är anställd som fastighetsjurist och har arbetat på företaget i 28 år. Han representerar hyresvärdar vid hyrestvister. Westeman företräder även fastighetsägare vid problem med att få bygglov, ändringar eller antagande av detaljplaner och annat som har anknytning till PBL. Westeman understryker för oss att svaren är hans personliga åsikter.

För den fjärde intervjun begav vi oss till Trelleborg för ett möte med TrelleborgsHems VD Kent Jönsson och fastighetschef Lars Hellstrand. Jönsson har det övergripande ansvaret och ansvarar gentemot styrelsen för att den strategi, målsättning och policy som styrelsen har tagit fram följs. Han ska också följa de ägardirektiv som finns i företaget. Hellstrand är fastighetschef och arbetar mestadels med byggnation, nyproduktion och större ombyggnader. Han har även ansvaret för fastigheterna vad gäller löpande underhåll. TrelleborgsHem är i projekteringsfasen när det gäller byggnationen av fyra punkthus på Sockerbrukstomten. Ett av punkthusen är tänkt att uppföras med boendeformen ägarlägenheter.

Den femte intervjun skedde via mail med Mikael Gulliksson som arbetar som ämnesråd på Justitiedepartementet i Stockholm. Han är jurist. I sin nuvarande roll arbetar han huvudsakligen med rättslig granskning och kvalitetssäkring av lagförslag från regeringen.

4.2. Sammanställning av intervjuerna

Den inledande frågan till våra intervjupersoner handlade om **hur och när de kom i kontakt med ägarlägenheter?**

Tre av våra fem intervjupersoner kom i kontakt med ägarlägenheter under lagändringsarbetets olika faser. En av dessa är Gulliksson som 1999 kom i kontakt med begreppet efter det att riksdagen hade tillkännagett att regeringen borde utarbeta ett fullständigt förslag till hur ägarlägenheter ska regleras. I mitten på 1990-talet kom Jensen i kontakt med ägarlägenheter då han på Institutet för fastighetsrättslig forskning i Uppsala genomförde en studie om boendeformen. Karneback bor i en *Eigentumswohnung* i Berlin och har bl.a. på så vis kommit i kontakt med ägarlägenhet.



Merparten av intervjupersonerna har inga personliga erfarenheter från utlandet men alla vet att det under en längre tid funnits. Karmebäck bor i en ägarlägenhet i Berlin och trivs bra med boendeformen. Han äger totalt fyra stycken och hyr ut de som han själv inte bor i. Karmebäck har bara positivt att säga utifrån sina erfarenheter.

Vad tror du orsaken är att det tagit så lång tid att möjliggöra ägarlägenheter i Sverige?

Flertalet svarar att det är p.g.a. det politiska styret som införandet har dröjt. Utifrån de boendeformer som har funnits, hyresrätt och bostadsrätt, har den politiska majoriteten tyckt att detta har varit tillräckligt och inte sett någon anledning att tillföra marknaden ytterligare en boendeform. Westeman förklarar:

I det politiska majoritets förhållande som har funnits under många år har man tyckt att om man vill äga sitt boende så kan man äga sin villa och vill man bo i lägenhet så är det antingen en hyreslägenhet eller en bostadsrätt. Man har tyckt att folk får nöja sig med dessa tre alternativ.

Utifrån Jensens erfarenheter berättar han att priserna på bostadsrätter släpptes fria 1968 och behovet av ägarlägenheter har därför varit mycket lägre hos oss än t.ex. i Danmark, som aldrig haft sådana bostadsrätter. Det har också varit, och är fortfarande, en politisk stridsfråga. Karmebäck har till en början inget svar på denna fråga men efter en stund tror han att det tar tid att genomföra förändringar samt att man har tyckt att bostadsrättskonceptet har varit tillräckligt bra för att inte gå vidare. Utifrån Karmebäck's erfarenheter gällande genomförandet av ägarlägenhetsprojekt vet han att det tar tid även om hans projekt genomfördes som ett av de första i Sverige när lagändringarna för att kunna fastighetsbilda till ägarlägenheter kom.

För att få reda på vilka kunskaper som finns om begränsningar ställdes följande fråga:

Vilka möjligheter tror du det finns att etablera ägarlägenheter i befintlig bebyggelse? Kan man t.ex. inreda vindar i flerbostadshus?

Westeman och Gulliksson vet att man kan ombilda kontorslokaler under förutsättning att utrymmet inte till någon del under de senaste åtta åren har använts som bostad. Karmebäck tror att det kan fungera att bygga lägenheter i gamla industrilokaler. Jönsson berättar att man inom företaget varken har tomma kontorslokaler eller vindar och därför



har frågan inte kommit upp. Gulliksson uppger att man i princip ska kunna inreda vindar i flerbostadshus för att bilda ägarlägenhetsfastigheter. Jensen förklarar:

Bostadsbyggande i Sverige är hårt kontrollerat av kommunerna och några få stora byggbolag. Om viljan att bygga ägarlägenheter finns går det nog bra att bygga. Det finns inga speciella hinder jämfört med annan bostadsbebyggelse.

Både Westeman och Gulliksson har med sin juridiska kunskap tagit del av propositionen och har därför vetskapen om begränsningen gällande utrymmets tidigare användningsområde. De övriga har än så länge inte samma djupa kunskap om vad som gäller vid fastighetsbildning av ägarlägenheter. Möjligheten för ombildning av kontorslokaler till ägarlägenheter ger fastighetsägare en möjlighet att på ett mer effektivt sätt utnyttja sina tomma lokaler och tillföra marknaden bostäder istället.

Utifrån intervjupersonernas erfarenheter ville vi veta deras synpunkter gällande: **Vilka fördelar ser du med ägarlägenheter? Tror du det kan leda till fler bostäder och minska trycket på bostadsmarknaden?**

Att trycket på bostadsmarknaden skulle minska genom att man tillför fler bostäder tror Westeman, Gulliksson och Karmebäck. Ägarlägenheterna kan leda till ökad valfrihet och ett större individuellt boendeflytande, anser Gulliksson. Möjligheten att äga sin lägenhet såsom man kan äga sitt småhus anser Karmebäck och Jönsson är positivt ur ekonomisk synvinkel. Eftersom man har en egen lagfart på boendet kan man, enligt Jönsson, kapitalisera det på ett annat sätt eftersom man äger lägenheten. Karmebäck anser att man kan investera i ägarlägenheter istället för aktier. Båda tror att det i första hand kommer vara människor som flyttar från sin villa och som är vana att sköta sig själv som nu vill ha en annan typ av boende för att på det sättet underlätta sitt dagliga liv genom att slippa trädgårdsarbete och få närhet till service i olika former. Detta bidrar även till en flyttkarusell som enligt Jönsson och Gulliksson alltid är viktig att ha pågående. Även Karmebäck påpekar vikten av omflyttningar. Karmebäck säger också:

När information har nått ut till allmänheten om vad det innebär att äga och bo i en ägarlägenhet så ökar nog intresset för att t.ex. villaägare väljer att flytta till ägarlägenheter eller att yngre personer kanske startar ett kollektivt boende i en ägarlägenhet som de hyr.



Jensen tror inte att tillskottet på bostadsmarknaden blir stort eftersom det redan går att bygga bostadsrätter. Han tror dock att finansieringsmetoden av byggena kan ge små byggbolag en chans att vara med på marknaden.

För att se på ärendet från båda håll vill vi också veta om de: **Ser några nackdelar?**

Det kan enligt Karmebäck upplevas som orättvist när man t.ex. bor på första våningen och ändå tvingas vara med och betala underhållet av taket till samfällighetsföreningen. Detta grundar sig på hans erfarenheter från Tyskland. Både Jensen och Gulliksson tror det kan vara svårt för gemene man att förstå skillnaderna mellan bostadsrätt och ägarlägenhet i startskedet. Jensen påtalar också att branschen, mäklare och banker, troligtvis kommer att få problem med att hålla isär de olika boendeformerna, speciellt nu när det tillförs ytterligare en. Gulliksson tar även upp risken för tvister av grannelagsrättslig natur som en följd av en mer komplicerad fastighetsindelning.

Tror du att ägarlägenheter kan leda till ökad segregation?

Endast Karmebäck tror att boendeformen kommer att leda till ökad segregation. De övriga menar att det är andra faktorer som styr detta. Karmebäck förklarar:

Segregationen kommer nog att öka men det är och har alltid varit så att alla inte har samma möjligheter att välja var man vill bo. Jag tror inte att ägarlägenheter är ett alternativ endast för överklassen utan en möjlighet för hela samhället. Eftersom det skapar omflyttningar som lösgör t.ex. hyreslägenheter. Priserna på ägarlägenheter kommer att baseras på efterfrågan därför kommer priserna i attraktiva områden med ett fåtal lägenheter att bli dyrare än i mindre attraktiva områden med stort utbud. Därför leder boendeformen egentligen inte till mer segregation än vad bostadsrätter och friköpta villor har gjort. Allt beror ju på vad man har för ekonomiska möjligheter oavsett vilken bostadsform man väljer.

När det gäller segregationsfrågan anser Westeman att det redan finns segregation och tror inte att ägarlägenhetsfastigheter kommer att öka denna p.g.a. att antalet ägarlägenheter inte kommer att bli ett markant inslag på bostadsmarknaden. Jönsson på TrelleborgsHem berättar att han har sett ett tv-program där man pratade om ägarlägenheter på Rosengård som är ett område med många kulturer. I de intervjuer som visades var personerna väldigt positiva till att köpa lägenheter. Han tror att det är liknande läge i Trelleborg och att det finns ett intresse och kan inte se hur det skulle öka segregationen. Vi tror att när man etablerar ägarlägenheter i mindre attraktiva områden kan man som fastighetsägare lyfta statusen på området och få större social spridning på



de boende. Hellstrand tror inte att det är upplåtelseformen som styr segregationen utan andra faktorer.

Med tanke på hur nytt och aktuellt detta ämne är ville vi veta hur stor kunskapen om ämnet är och därför ställdes följande fråga: **Hur bedömer du att kunskapen är bland fastighetsägare när det gäller ägarlägenheter? Finns det något intresse?**

Alla våra intervjupersoner upplever att intresset är stort men att kunskapen är låg. Jensen har på sina externa utbildningar kommit i kontakt med personer från byggbranschen som har visat stort intresse för den nya boendeformen. Han anser dock att det finns en osäkerhet på om man ska satsa på bostadsrätter eller på ägarlägenheter. Oftast grundar sig osäkerheten på att ägarlägenheter är nytt och man vet varken prisbild eller hur det kommer att fungera i förlängningen. Enligt Karmebäck tycker många att det är fantastiskt spännande men man väntar gärna på att någon annan ska ta första steget innan man själv vågar sig på det. Efter att ha deltagit på Lantmäteriets seminarium om ägarlägenheter kunde Jönsson konstatera att där var mycket folk men inte så många representanter från fastighetsägarsidan. Westeman uppfattar det så här:

De telefonsamtal jag har fått gällande ägarlägenheter visar att kunskapen är låg då fastighetsägare tror att de kan ombilda en befintlig hyresrätt till ägarlägenhet när lägenheten blir vakant. Det finns många förhastade slutsatser gällande ägarlägenheter, eftersom de inte är medvetna om vilka förutsättningar som ska gälla som t.ex. att det måste vara en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter och att utrymmet inte får ha använts som bostad under de senaste åtta åren. Det kan vara lätt att glömma bort sådana förutsättningar som lägger begränsningar.

Visst finns det ett intresse för ägarlägenhetsfastigheter bland Fastighetsägarnas medlemmar. Jag tror när det gäller Malmö att ombyggnader av kontorslokaler kommer att bli mycket intressant. Det finns ekonomiska vinster att göra eftersom det är slöseri att inte använda byggnaden och att då finna ett alternativt användningssätt så bör man utnyttja det för att komma åt det kapital som ligger begravt i fastigheten på ett rimligt sätt.

Utifrån det intresse gällande ägarlägenheter som fanns hos våra intervjupersoner ville vi veta: **Hur ser du på möjligheten att få ombilda befintliga lägenheter till ägarlägenheter? När tror du att denna möjlighet kan ges?**

Alla tror att ombildningar kommer möjliggöras. Merparten tror att ombildningar kommer tillåtas inom 2-5 år under förutsättning att nuvarande regering sitter kvar en mandatperiod till samt att det finns ett allmänt intresse för boendeformen. Westeman tror att regeringen först vill ha en prövotid för att sen kunna utvärdera och se hur saker och



ting har fallit ut innan man tillåter ombildningar. Han anser att man kanske kommer fram till att lagstiftningen fungerar på ett sätt som egentligen inte var avsett och då får man gå in och göra ändringar. Jensens tankar om detta är:

Det kan nog tänkas komma, om regeringen sitter kvar efter valet. Den stora svårigheten är hur man skall hantera avstyckning av en del lägenheter i huset när andra kvarblir som hyreslägenheter. Skyddsregler för hyresgäster av det slag som finns i ombildningslagen måste också övervägas.

Jensens tankar om en översyn av ombildningslagen innan ombildning av befintliga bostäder ligger helt i fas med vad regeringen förespråkar i propositionen på s. 56.

Hur tror du att framtiden för den här typen av boende ser ut i Sverige?

Jönsson och Hellstrand på TrelleborgsHem tror att ägarlägenheter kommer bli ett hot mot bostadsrätten p.g.a. att det inte kommer att skilja så mycket i köpeskilling mellan nyproducerad bostadsrätt och ägarlägenhet men däremot kommer avgifterna att skilja sig åt. Jönsson är övertygad om att vid jämförande av den faktiska månadskostnaden för likvärdiga lägenheter i bostadsrätt och i ägarlägenhet kommer ägarlägenheten att vara billigare. Detta kan vara en av anledningarna till hans positiva inställning. Westeman tror att framtiden för ägarlägenheter är ljus då den ger människor ett alternativ till bostadsrätten som ofta kan upplevas begränsande eftersom man inte disponerar lägenheten på samma fria sätt som man kommer att kunna göra med ägarlägenheter. I en bostadsrätt är man beroende av en bostadsrättsförening och bostadsrättslagen som sätter vissa begränsningar. Eftersom boendeformen länge har funnits i utlandet och uppenbarligen fungerar så varför skulle det inte fungera i Sverige, undrar Westeman. Anledningen till att det är så vanligt utomlands är att det inte finns någon motsvarighet till bostadsrätt. Gulliksson tror att ägarlägenhetens framtid i Sverige är god och att många kommer vara intresserade av den nya möjligheten att kunna äga sin bostad även när denna är belägen i ett flerbostadshus. Westeman påpekar att:

De flesta som idag bor i bostadsrätter tror att de äger lägenheten på det sätt som nu kommer att erbjudas vid ägarlägenhetsfastigheter.

Jensen tar inte ställning till denna fråga utan låter framtiden få utvisa resultatet.



Vilka fördelar kan du se med ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter/hyreslägenheter?

Jensen anser att det är samma fördelar som för bostadsrätter, d.v.s. den boende har ett inflytande över bostaden och incitament till att sköta både den och huset. Gulliksson påpekar att det är svårt att jämföra med hyresrätter eftersom de olika formerna skiljer sig så mycket åt. Han säger även att:

Ägarlägenheter skapar förutsättningar för en nära anknytning mellan ägande och boende. Sådana lägenheter bör kunna vara ett intressant alternativ för dem som är beredda att betala en kapitalinsats för att få de fördelar som finns med att äga sin bostad och som samtidigt är beredda att ta på sig det ansvar som är knutet till fastighetsägandet.

Vi anser att den stora fördelen med ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter/hyresrätter är den frihet det innebär att självständigt kunna överlåta, pantsätta och hyra ut sin bostad. Detta är jämförbart med hur man får agera vid ägandet av ett småhus.

Vilka nackdelar kan du se med ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter/hyreslägenheter?

Westeman anser att gemensamhetsanläggningen som sköts av en samfällighetsförening kan upplevas som en nackdel då det blir ett beroendeförhållande som påminner om det i en bostadsrättsförening. Man blir aldrig lika fri vid ägandet av en ägandelägenhet som när man äger sitt småhus. Utifrån detta ställdes en följdfråga om det är vanligt med tvister vid gemensamhetsanläggningar men Westeman säger att det fungerar tämligen väl. Det är viktigt att inte dra förhastade slutsatser och tro att man kan sköta sig helt själv i en ägarlägenhet för så blir det inte då lägenheten ligger i ett flerbostadshus som gemensamt måste tas om hand på något sätt. Gulliksson påtalar att:

Innan kunskapen om det nya regelverket ökat finns det en viss risk för sammanblandning mellan ägarlägenheter och bostadsrättslägenheter. Det finns också en risk för tvister, t.ex. av grannelagsrättslig natur, som följd av en mera komplicerad fastighetsindelning.

Jönsson/Hellstrand och Karmebäck, har projekt gällande ägarlägenheter, därför ville vi veta följande: **Vad är bakgrunden till att ni valde ägarlägenheter i samband med ny- eller ombyggnaden?**

Vid projekteringen av de fyra punkthusen på Sockerbrukstomten i Trelleborg har man i TrelleborgsHems styrelse beslutat att ett av dessa hus ska ha boendeformen ägar-



lägenheter för att få en bredd i upplåtelseformen. När man ser till den målgrupp man riktar sig till så passar det med ägarlägenhetskonceptet. För att kunna genomföra tanken med olika aktiviteter i vattentornet i Ystad så fungerar det bättre med ägarlägenheter än med bostadsrätter, säger Karmebäck. I en bostadsrättsförening har man inte samma frihet att bedriva dessa verksamheter som vid äganderätt. Karmebäck anser att det är en fördel med både boende och verksamhet i byggnaden. Även ägarlägenheter där man kombinerar boende med verksamhet är positivt menar han. Han berättar också att det är just så han bor och arbetar i Tyskland där han äger två på varandra liggande lägenheter där han har sin kontorsverksamhet på ena våningsplanet och bostaden på det andra. Denna kombination av bostad/kontor fungerar endast om man har en anställning som tillåter arbete hemifrån.

Fanns det andra alternativ? Vad vägrade för respektive emot?

Vattentornet i Ystad var tänkt att fastighetsbildas till bostadsrätter men när möjligheten till ägarlägenheter gavs tog Karmebäck den. Utifrån tanken att det skulle bedrivas olika verksamheter i vattentornet så passade ägarlägenhetskonceptet bättre än bostadsrätten. I en bostadsrättsförening har man inte samma frihet att bedriva dessa verksamheter som vid äganderätt. I TrelleborgsHems styrelse var det aldrig aktuellt att diskutera bostadsrätter. Alternativet var då att bygga fyra punkthus med hyresrätter. Projekteringsarbetet påbörjades i en högkonjunktur och det var svårt att hitta rätt kostnadsmissigt eftersom man upplevde kostnadsbildningen som väldigt hög ute på marknaden. Vilket i sin tur hade lett till att hyrorna skulle ha blivit väldigt höga. Då funderade man vidare för att hitta andra alternativ för att kunna finansiera byggandet av hyreshusen. Vid byggande och försäljning av ägarlägenheter finns det en möjlighet till ekonomiskt överskott som kan tillskjutas till produktionen av nya hyreshus. Hellstrand inflikar:

Då får man balans i alla skikten.

Karmebäck berättar vidare att den översta fastigheten, innehållande 4 våningar, bl.a. ska innehålla en konferensdel. Denna är tänkt att hyras ut, till ett eller flera företag antingen under kortare eller längre perioder. Karmebäck ska äga denna fastighet men inte sköta allt runt omkring. Kostnaderna för det administrativa arbetet runt uthyrningen kommer att läggas på hyran. Godkännande för genomförandet av fastighetsbildningen, tror Karmebäck, att han kommer få besked om i början på sommaren men förväntar sig att



det dröjer några månader innan han får ett dokument som bekräftar beslutet. Karmebäck har haft en nära dialog med lantmäteriet i Ystad och har i stort fått ett förhandsbesked om att det kommer att godkännas annars hade han inte gjort så mycket som han redan har gjort. Den faktiska indelningen av fastigheterna via koordinater i luften är i stort färdig. Varken Karmebäck eller Lantmäteriet ser idag något hinder för att fastighetsbildningen inte skulle godkännas. Men å andra sidan ska han inte sälja några lägenheter förrän allt är klart. Hela projektet färdigställs i slutet på maj. Detta innebär att datumet för färdigställande har flyttats fram vilket inte är negativt utan har istället gett Karmebäck och hans medarbetare möjlighet att göra de sista detaljerna riktigt färdiga.

På vilket/vilka sätt var det mer ekonomiskt försvarbart att välja ägarlägenheter jämfört med någon annan boendeform?

När TrelleborgsHem gjorde valet att bygga ägarlägenheter var huvudtanken att man ville erbjuda en bredd av upplåtelseformer och det hade i första skedet inget med ekonomisk försvarbarhet att göra. Det är inte heller normalt att allmännyttan bygger bostadsrätter men det har hänt och då är detta oftast för att finansiera kommande produktioner av hyreslägenheter och precis så har man resonerat angående ägarlägenhetsbyggnationen på Sockerbrukstomten. Karmebäck valde inte ägarlägenheter av ekonomiska skäl utan enbart beroende av att han tänkte sig olika aktiviteter på de olika våningsplanen i vattentornet. Han säger:

Jag anser att det är en fördel med både boende och verksamheter i fastigheten. Även ägarlägenheter där man kombinerar verksamhet med boende är positivt.

Utifrån de erfarenheter de har fått gällande nyproduktion av ägarlägenheter ville vi veta:

Skulle ni genomföra liknande projekt igen om möjlighet gavs? Varför?

Självklart! svarade Karmebäck. Han arbetar redan så i Berlin i dag och ser inget hinder till varför han inte skulle göra det i Sverige. Karmebäck säger även att:

Köparnas kunskap om vare sig bostadsrätt eller ägarlägenhet inte är avgörande för val av boendeform utan det är snarare den totala månadskostnaden för boendet som avgör. Ju mer köparna lär sig om ägarlägenheter desto mer efterfrågat blir det. Nu i början är det svårare med fastighetsbildningen eftersom det är nytt sen kommer även det att bli lättare.



Eftersom TrelleborgsHems projekt bara är i projekteringsfasen har man inte sett hela effekten av att bygga ägarlägenheter än. Jönsson tycker personligen att det är en spännande upplåtelseform och ur hans perspektiv ser han inga hinder för att genomföra liknande projekt på andra ställen framför allt om det dessutom kan ge ett överskott av kapital som kan investeras i projekt för produktion av hyresrätter. Hellstrand håller med Jönsson om att visserligen är det första projektet men i dagsläget finns det inget som säger att man inte skulle kunna ge sig på fler. De har inte upptäckt något som de anser är fel eller som de inte tror att de klarar av därför ser de möjligheter till fler projekt i framtiden. Jönsson tror att de kommer att upptäcka en del svårigheter under arbetet gång men att de med största sannolikhet reder ut dessa också. Det finns fortfarande frågeställningar som man inte lyckats fullständig med men det tar de med sig som erfarenhet.

Vilka är de viktigaste erfarenheterna du har fått av projektet?

Karnebäck och TrelleborgsHems största erfarenhet är att de har upptäckt hur stort intresse det finns för ägarlägenheter både från företag, privatpersoner och media.

De som har kontaktat Karnebäck angående ägarlägenhet i vattentornet har inte uppgett om de ska skriva lägenheten på sig själv som privatperson eller på ett företag. Karnebäck anser att det skattetekniska troligtvis kommer att avgöra detta.

Vill du tillägga något?

Westeman tycker det är ett intressant boendalternativ som vi kommer att få tillgång till. Han tror det kan leda till att fastighetsägare kan utnyttja sitt fastighetsbestånd på ett bra och rationellt sätt genom att slippa stå med tomma lokaler. Frågor kvarstår på hur detta kommer att fungera i praktiken men där får man bara vänta och se.



5. AVSLUTNING

Utifrån det material som har studerats och de intervjuer som har genomförts kommer det här att utredas och förklaras med utgångspunkt från de två frågeställningar som har ställts upp. Avslutningsvis ges utrymme för författarnas egna åsikter.

5.1. Sammanfattning

Nedan följer en sammanställning på vad som enligt lag gäller vid bildande och innehav av ägarlägenhetsfastigheter.

Ägarlägenheter utgör fast egendom och ägs med direkt ägande. Man kan självständigt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten. Gemensamhetsanläggningen förvaltas av en samfällighetsförening i vilken ägarna till lägenheterna är medlemmar. I gemensamhetsanläggningen ingår t.ex. yttertak, fasad och stommar. Samfällighetsföreningens medlemmar är tvungna att följa de regler som antagits gällande ordning och skyldigheter. Vid störande av ordning kan ansökan om vitesföreläggande göras av medlem eller samfällighetsföreningen till allmän domstol.

Befintliga regler angående tvångsvis fastighetsreglering, exekution, fastighets- och byggnadstillbehör omfattar även ägarlägenhetsfastigheter. Tomträtt får inte förekomma vid bildande av ägarlägenheter. Ägarlägenhetsfastigheter ska energideklarerars enligt samma regler som gäller för flerbostadshus.

5.1.1. Frågeställning 1

Under vilka förutsättningar kan ägarlägenheter etableras i befintlig bebyggelse?

I startskedet har riksdagen beslutat att begränsa fastighetsbildning av ägarlägenheter. Bildandet får inte ske i strid med gällande detaljplan, fastighetsplan eller områdesbestämmelse och endast då det står klart att åtgärden är lämpligare än någon annan för att tillgodose det avsedda ändamålet.



En ägarlägenhetsfastighet ska innehålla endast en bostadslägenhet och ingå i en sammanhållen enhet om minst tre. Varje fastighet ska vara rättsligt försäkrad tillgång till vatten och avlopp för att anses vara anpassad för sitt ändamål.

Lagändringarna innebär att ägarlägenheter endast tillåts vid nyproduktion. När det gäller befintlig bebyggelse innebär det:

- tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader och
- äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus som inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet.

Sammanfattar man den första frågeställningen kan man konstatera att riksdagen vid lagändringarna medvetet har lämnat en möjlighet till etablering av ägarlägenheter i befintlig bebyggelse.

5.1.2. Frågeställning 2

Vilka erfarenheter och kunskaper finns det om ägarlägenheter samt vilka förväntningar har personer från olika yrkesområden med anknytning till fastighetsbranschen på den nya boendeformen i Sverige?

I det urval av intervjupersoner som har kontaktas finns representanter från några av fastighetsbranschens yrkeskategorier som även har anknytning till den nya boendeformen. Kontakt har inte medvetet sökts med personer som har erfarenheter gällande ägarlägenheter från utlandet.

Erfarenheterna är begränsade p.g.a. att boendeformen inte tidigare funnits i Sverige. Karmebäcks erfarenheter baseras på ägarlägenheter i Tyskland och hur det fungerar där.

De kunskaper som idag finns hos intervjupersonerna har de skaffat sig genom sitt personliga intresse för boendeformen eller via sina arbetsuppgifter. Alla är medvetna om möjligheten att ombilda kontors- eller industrilokaler till ägarlägenheter. Detta ger fastighetsägare tillfälle att utnyttja sitt fastighetsbestånd på ett mer effektivt sätt genom att slippa stå med tomma lokaler och istället tillföra bostäder på marknaden.



Intervjupersonerna förväntar sig en tillkomst av nya bostäder på marknaden som leder till flyttkaruseller, vilket de ser mycket positivt på. En persons åsikt avviker dock från de övriga då han anser att det redan idag finns möjlighet att bygga bostadsrätter vilket inte görs.

Man förväntar sig tvister mellan fastighetsägarna. Det kan upplevas som orättvist vid fördelningen av byggnadens underhållskostnader eftersom varje enskild lägenhet inte har direkt anknytning till alla berörda ytor. Ingen tror att boendeformen i sig kommer att leda till ökad segregation.

Merparten tror att boendeformens framtid i Sverige är god eftersom många troligtvis vill äga sitt boende även då det är beläget i ett flerbostadshus. Den stora fördelen med ägarlägenhet jämfört med bostadsrätt är att den innebär färre begränsningar och ger större valfrihet. Det ger dock inte samma självständighet som vid ägandet av ett småhus.

Förväntningen på att få ombilda befintliga bostäder till ägarlägenheter är stor. Merparten av intervjupersonerna tror att möjlighet för ombildning kommer att ges om det politiska styret bibehålls i ytterligare en mandatperiod.

I vissa fall kommer det att byggas ägarlägenheter som avyttras med förhoppningen om ekonomiskt överskott som kan tillskjutas produktionen av nya hyreshus vilket i sin tur leder till fler hyresrätter på marknaden.

De som redan har genomfört eller projekterar för ägarlägenhetsfastigheter är helt överens om att de i framtiden kommer att ge sig på liknande projekt. Den största erfarenheten som har kommit via projekten är att man blivit varse vilket stort intresse det finns för boendeformen från fastighetsägare, företag, privatpersoner och media. Kunskapen hos de intresserade tycks än så länge vara låg.

Sammanfattar man den andra frågeställningen kan man konstatera att erfarenheten och kunskapen är begränsad. Förväntningarna på den nya boendeformen är högt ställda därför att man tror att tillkomsten i Sverige kan leda till mindre tryck på bostadsmarknaden. Detta leder också till flyttkaruseller som är viktiga samt en möjlighet för fastighetsägare att utnyttja onyttiga ytor på ett bättre sätt.



5.2. Slutsats

Reglerna för ägarlägenheter är inte upprättade i en specifik ägarlägenhetslag utan består av små förändringar och tillägg i befintliga lagar. För att över huvudtaget kunna genomföra en ägarlägenhetsfastighetsbildning måste man börja med att kontrollera huruvida det avsedda utrymmet till någon del under de senaste åtta åren har använts som bostadslägenhet. Intyget om utrymmets användning erhålls från fastighetsägaren.

På Lantmäteriets seminarium i Malmö den 28 april 2009 informerades det att hotell och vårdhem får byggas om till ägarlägenheter. Lantmäteriet informerade också om vad som rekommenderas att ingå i ägarlägenheten respektive gemensamhetsanläggningen. De ansåg att dörrar, fönster och balkong exklusive den bärande konstruktionen bör ingå i ägarlägenheterna.

Vid innehav av en bostadsrätt måste man bosätta sig i lägenheten och begära tillstånd från föreningen vid tidsbegränsad uthyrning. Det är enklare för utländska medborgare att investera i ägarlägenheter än i bostadsrätter eftersom det är friare uthyrning med den nya boendeformen. Vid hyressättning gäller bruksvärdesmetoden. Hyreslagen gäller fullt ut för ägarlägenheter.

I Malmö innerstad öppnas möjligheter till förtätning genom att man tillåts inreda vindar och avyttra som ägarlägenheter. Därmed överläts byggnationskostnaden till ägarlägenhetsinnehavaren vilket kan ge små byggbolag en chans att vara med på marknaden.



5.3. Reflektioner

Det är fastighetsägarens uppgift att lämna intyg om utrymmets tidigare användning vid ägarlägenhetsfastighetsbildning. Detta anser vi är lite tvivelaktigt men samtidigt kan vi inte erbjuda någon bättre lösning.

Då vi deltog på Lantmäteriets seminarium i Malmö den 28 april 2009 kom det till vår kännedom att hotell och vårdhem får byggas om till ägarlägenheter. Vi tycker det är en svår gränsdragning att avgöra vad som anses ha varit bostad.

Lantmäteriet informerade också om vad de ansåg skulle ingå i gemensamhetsanläggningen. Då dörrar, fönster och balkong bör ingå i ägarlägenheterna anser vi det utifrån ett säkerhetsperspektiv, speciellt i höga hus, då man t.ex. ska underhålla sin balkong, vara orimligt att var och en själv ska ombesörja detta. Även med tanke på val av färg och form av t.ex. fönster kan det bli många olika utformningar i samma byggnad.

Karnebäck som har erfarenhet av *Eigentumswohnung* berättade för oss att det troligtvis är lättare att vara privat fastighetsägare vid uthyrning av lägenhet i Tyskland än i Sverige eftersom hyresgästen där själv står för köksinredningen. Det innebär att man slipper lösa problem med droppande kranar och trasiga spisar. I Tyskland är det fri hyressättning

De personer vi har varit i kontakt med för intervjuer har överlag varit väldigt positiva dock är vi mycket medvetna om att detta inte är en generell uppfattning för branschen som helhet. Fastighetsbranschen har en lång omställningstid för att anamma nyheter. De är ofta avvaktande och vill gärna att andra provar innan de själv tar steget fullt ut. Dock finns det personer och företag som t.ex. TrelleborgsHem som vill ligga i framkant och vågar prova på nyheter. De är enligt egen utsago: Sugna på att lära sig nya saker.

Vi tycker detta är ett spännande tillskott på den svenska bostadsmarknaden och ser med tillförsikt fram mot att ombildningar ska kunna genomföras.



6. KÄLLFÖRTECKNING

Tryckta källor

Halvorsen, Knut, *Samhällsvetenskaplig metod*, Lund: Studentlitteratur, 1992

Kvale, Steinar, *Den kvalitativa forskningsintervjun*, Lund: Studentlitteratur, 2008

Patel, Runa, *Forskningsmetodikens grunder – Att planera, genomföra och rapportera en undersökning*, Lund: Studentlitteratur i Lund, 2003

Proposition 2008/09:91, *Ägarlägenheter*

Internetkällor

Lantmäteriet, http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_Page.aspx?id=8791, 2009-04-02, kl.10.12

Notisum, <http://www.notisum.se>, 2009-04-16 till 2009-05-22

Svensk fastighetsData, <http://www.sfd.se/ny/index.asp?at=101>, 2009-04-15, kl. 11.03

Muntliga källor

Gulliksson, Mikael, ämnesråd på Justitiedepartementet, mailintervju den 2009-04-30

Hellstrand, Lars, fastighetschef TrelleborgsHem, personlig intervju, 2009-04-29

Jensen, Ulf, professor i fastighetsvetenskap, mailintervju, 2009-04-21

Jönsson, Kent, VD TrelleborgsHem, personlig intervju, 2009-04-29

Karnebäck, Ulf, arkitekt, personlig intervju, 2009-04-20

Westeman, Lars, fastighetsjurist, personlig intervju, 2009-04-23

Wiström, Peter, *Vad säger lagen och Lantmäteriets riktlinjer*, Föredrag vid seminarium, Malmö 2009-04-28



Bilaga 1 Lagändringar

Alla ändringar och tillägg i lagrummen är i kursiv stil. Vid behov finns det en förklarande text efter lagrummet.

Jordabalken

1 kap. Fastighet och gränser

1 a §

I denna balk betyder

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

En ny punkt har införts.

3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar

5 §

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

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

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

Flertalet av ändringarna är tagna direkt från bostadsrättslagen och ska även tolkas på samma sätt.

11 §

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

1. *se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och*
2. *iaktta allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.*

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

1. *personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster,*
2. *personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller*
3. *personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen.*

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

En ny paragraf har tillkommit



12 kap. Hyra
15 §

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

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

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus *eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet*, eller
2. hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) och de avvikande bestämmelserna har tagits in i en förhandlingsöverenskommelse enligt nämnda lag.

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

I andra stycket, första punkten har ett tillägg gjorts. När en ägarlägenhetsfastighets ägare hyr ut sin lägenhet kan det i rättslig mening likställas med förhållandet då en radhusägare hyr ut sitt radhus. Uthyrningen behöver inte avse hela ägarlägenheten.

12 kap
18 g §

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

1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,
2. en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus *eller inom en ägarlägenhetsfastighet, när upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet*, eller
3. en lägenhet som utgör en del av hyresvärdens egen bostad.

I första stycket, andra punkten har ett tillägg gjorts. Paragrafen innehåller bestämmelser om undantag från 18 d-18 f §§ om hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten.

12 kap
19 §

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

1. om hyresavtalet innehåller förhandlingsklausul och beräkningsgrunden för ersättningens storlek har fastställts genom en förhandlingsöverenskommelse eller genom ett beslut enligt 22 eller 25 § hyresförhandlingslagen,
2. om en lägenhet är belägen i ett en- eller tvåfamiljshus *eller inom en ägarlägenhetsfastighet*, eller
3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

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

I första stycket, andra punkten har ett tillägg gjorts.



12 kap
24 a §

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

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

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt *eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet som inte är avsedd att hyras ut varaktigt*, eller
2. lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten allttjämt innehas med sådan rätt.

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

Tillägg har gjorts. Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästens rätt att måla om m.m. Ändringarna i paragrafen är av samma karaktär som de i 15 §, se kommentaren till den paragrafen.

12 kap
35 §

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

Första stycket gäller inte, om

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

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

I andra stycket, tredje punkten har tillägg gjorts.

12 kap
45 a §

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

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.
2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om
a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset,
b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostadsrätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, eller



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

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

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

I första stycket, andra punkten har tillägg gjort under rubrik c. I denna paragraf finns bestämmelser gällande vissa överenskommelser mot förlängning av hyreskontrakt. Här ska en ägarlägenhetsfastighet, ur rättslig synpunkt, likställas med ett en- eller tvåfamiljshus.

12 kap
46 §

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

1. hyresrätten är förverkad utan att hyresvärderna har sagt upp avtalet att upphöra i förtid,
2. hyresgästen i annat fall har åsidosatt sina förpliktelser i så hög grad att avtalet skäligen inte bör förlängas,
3. huset ska rivras och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
4. huset ska undergå större ombyggnad och det inte är uppenbart att hyresgästen kan sitta kvar i lägenheten utan nämnvärd olägenhet för genomförandet av ombyggnaden samt det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
5. lägenheten inte vidare ska användas som bostad och det inte är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör,
6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en ägarlägenhetsfastighet och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,
7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alljämt innehåller med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,
8. hyresförhållandet beror av sådan anställning i statlig eller kommunal verksamhet som är förenad med bostadstvång eller av anställning inom lantbruket eller av annan anställning, som den är av sådan art att det är nödvändigt för arbetsgivaren att förfoga över lägenheten för upplåtelse åt anställningens innehavare, samt anställningen har upphört,
9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det inte är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet har vart längre än tre år, hyresvärderna har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller
10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållandet eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

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

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

Under första stycket, sjätte punkten har tillägg gjorts. Innehållet i denna paragraf tar upp bestämmelserna kring förlängning av hyresavtalet när detta har sagts upp.



13 kap. Tomträtt
2 §

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

Tomträtt får inte upplåtas

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

I andra stycket har ett tillägg gjorts.

Förköpslagen

3 §

Förköpsrätt får inte utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,
2. försäljningen endast avser ägarlägenhetsfastighet,
3. staten är säljare,
4. staten eller landsting är köpare,
5. köparen är säljarens make och inte heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,
6. försäljning sker på exekutiv auktion,
7. försäljning avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva.

Första stycket 1 och 2 tillämpas också om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas ska därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Söks lagfart innan förköpsrätt utövas, bedöms frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut har meddelats.

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

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

Ändringen innebär att alla ägarlägenhetsfastigheter undantas från kommunalt förköp.

Fastighetsbildningslagen

1 kap

1 a §

I denna lag betyder

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

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

I JB kap. 1 a § återfinns samma definitioner.



3 kap. Villkor för fastighetsbildning 1 §

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

Fastighetsbildning får inte äga rum, om den fastighet, som ska nybildas eller ombildas för nytt ändamål, inte kan antas få varaktig användning för sitt ändamål inom en överskådlig tid.

Fastighetsbildningen får inte heller äga rum, om ändamålet med hänsyn till sin art och övriga omständigheter bör tillgodoses på något annat sätt än genom fastighetsbildning.

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

Den stora förändringen är att det i tredje stycket tredje meningen har kompletterats med en hänvisning till de särskilda villkor som anges i den nyttillkomna paragrafen 1 b §. Samma regler som gäller för all annan fastighetsbildning ska även gälla vid ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Dock ska speciell hänsyn tas till ägarlägenhetsbildningarnas särskilda karaktär. I princip ska det behandlas likvärdigt oavsett om det är fastighetsbildning av 3D-fastighet eller av ägarlägenhetsfastighet. Efter fastighetsbildningen måste resten av stamfastigheten fortfarande vara varaktigt lämpad för sitt ändamål. Tillåtelse kan ges till avstyckning av en fastighets alla bebyggda utrymmen till 3D-fastigheter om fastighetsindelningen förbättras och blir mer ändamålsenlig. Likadant kan ske när en traditionell fastighets flertal eller samtliga bebyggda utrymmen avstyckas som ägarlägenhetsfastigheter, dock med hänsyn till de nya reglerna om ägarlägenheter, särskilt 1 b §. En särskild förutsättning är att ägarlägenhetsfastigheter bildas i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. Gällande detalj- och fastighetsplan får inte bestridas vid bildandet av ägarlägenhetsfastigheter.

1 a §

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

1. *den tredimensionella* fastigheten är avsedd att rymma en byggnad eller annan anläggning eller en del av en sådan,
2. *den tredimensionella* fastigheten tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt,
3. det står klart att åtgärden
 - a) är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och
 - b) är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
4. *den tredimensionella* fastigheten, om den är avsedd för bostadsändamål, är ägnad att omfatta minst *tre* bostadslägenheter.



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

1. det är nödvändigt för att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen, och
2. *den tredimensionella* fastigheten kan antas få användning för sitt ändamål inom en nära framtid.

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

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

I denna paragraf återfinns särskilda bestämmelser om 3D-fastighetsbildning. Man har ändrat minimiantalet av bostadslägenheter som ska omfattas vid 3D-fastighetsbildning för bostadsändamål till tre stycken. Man har lagt till ett nytt fjärde stycke där det informeras om vilka särskilda bestämmelse som gäller vid ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter med hänvisning till 1 b §.

1 b §

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

Fastighetsbildning får ske endast om

1. *det står klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet, och*
2. *ägarlägenhetsfastigheten genom fastighetsbildningen kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter.*

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

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

Detta är en ny paragraf som innehåller bestämmelser för vad som gäller ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Paragrafen innehåller komplement till de allmänna lämplighetsvillkoren som återfinns i 1 § och till de särskilda villkoren som återfinns i 1 a §. Gränserna mellan de olika ägarlägenhetsfastigheterna ska sättas så att vanliga inredningsdetaljer kan monteras utan att intrång i närliggande fastighet görs. Fastigheten ska kunna tillföras annat utrymme som ligger i direkt anslutning till bostadsutrymmet så som t.ex. balkong, terrass eller liknande uteplats då detta utgör ett naturligt och ändamålsenligt komplement till bostaden. De utrymmen som ägarlägenhetsinnehavaren kan behöva tillgång till i form av garage- eller andra förrådsutrymmen ska normalt inte ingå i ägarlägenhetsfastigheten. Det kan vara lämpligt att ha gemensam förvaltning via en gemensamhetsanläggning på de utrymmen som tillförts enskild fastighet i form av t.ex. balkonger. Syftet med bestämmelsen i andra stycket 1 är att säkerställa att redan existerande bostadsutrymmen, t.ex. utrymme som ingår i



befintliga hyreslägenheter (vindsförråd), inte tillförs en ägarlägenhetsfastighet. Om utrymmet inte till någon del har använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren före fastighetsbildningsbeslutet får det indelas som ägarlägenhetsfastighet.

Det finns inga hinder för att bilda ägarlägenhetsfastigheter i äldre befintliga byggnader t.ex. kontors- eller parkeringshus, som byggs om till bostadshus under förutsättning att det har gått minst åtta år sedan utrymmet användes som bostadslägenhet. Vid användning av begreppet ”använts som bostadslägenhet” avser man att utrymmet har upplåtits till användning som bostad oavsett om nyttjanderättshavaren har flyttat in eller inte. Dock gäller det endast sådant nyttjande som ägaren har gett tillåtelse till.

För att motverka olämpliga ägarlägenhetsbildningar har man bl.a. i andra stycket, andra punkten tydliggjorts att det krävs minst tre ägarlägenhetsfastigheter för att fastighetsbildning ska få ske. Med ”sammanhållen enhet” menas att fastigheterna inom enheten hör samman såväl fysiskt som rättsligt med gemensamma rättigheter i förhållande till andra fastigheter, m.m.

I de flesta fall borde det vara en lämplig lösning att inrätta en gemensamhetsanläggning för t.ex. yttertak, fasader, stomme, trapphus, hissar, källarförråd, olika schakt samt stamledningar, vilket anges i tredje stycket första meningen. I vissa fall kan det fungera med fastighetsbildningsservitut istället. Man får välja det instrument som bäst tillgodoser de behov som finns.

Lagen om förvaltning av samfälligheter

19 a §

Bestämmelserna i andra-fjärde styckena tillämpas när

1. *olika delar av en byggnad eller annan anläggning hör till skilda fastigheter,*
2. *minst en del av anläggningen hör till en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme,*
3. *en del av anläggningen ingår i en samfällighet, och*
4. *samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.*

En medlem i föreningen ska följa de regler som kan finnas i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

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

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



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

Detta är en ny paragraf som innehåller bestämmelser för en samfällighet angående meddelande av ordningsregler. Reglerna är uppsatta för att förebygga ordningsstörningar i samband med användandet av byggnader och andra anläggningar som ingår i samfälligheten. Samfälligheten får ställa upp vissa regler i stadgarna som gäller vid nyttjandet av utrymmen som ingår i gemensamhetsanläggningen. För att inga missförstånd ska ske har man varit extra tydlig i andra stycket där det klargörs att en föreningsmedlem ska följa de regler som finns i samfällighetsföreningens stadgar för att bevara sundhet, ordning och gott skick. Det går inte att formulera regler om allt dock kan man t.ex. ge förhållningsregler för hur ett gemensamt trapphus får nyttjas. Ordningsreglerna får inte omfatta bostadsutrymmet utan endast det som tillhör samfälligheten. I grunden kan man säga att de regler som ägarna önskar införa ska kunna införas om de inte strider mot gällande lag, författning eller stadgarna.

I fjärde stycket klargörs att det inte enbart är mot medlemmen som föreningen kan väcka talan utan även mot de som medlemmen, enligt tredje stycket, har ett tillsynsansvar för. Likadant gäller ägarens ansvar för en nyttjanderättshavare eller någon som denne har ansvar för. I första hand handlar det om vitesföreläggande vid brott mot ordningsreglerna. Ersättning kan utkrävas om skada har uppkommit.

20 a §

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

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

Även denna paragraf är ny och innehåller bestämmelser om anordnande av föreningsförvaltning i samband med fastighetsbildning för ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. För att en ägarlägenhetsfastighet ska garanteras de rättigheter som krävs för att fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt ska lantmäterimyndigheten överväga om det behöver ordnas en eller



flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Såvida detta beslutas ska lantmäterimyndigheten försäkra sig om att samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. Det är lantmäterimyndighetens uppgift att vid fastighetsbildningen ansvara för att samfälligheten är föreningsförvaltd antingen genom att ägarlägenhetsfastigheten blir medlem i en redan befintlig samfällighet eller genom att en samfällighet bildas.

26 §

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

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

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

I denna paragraf har införts en komplettering med hänvisning till andra stycket i nya 20 a §.



Bilaga 2 Intervjuguide

1. Får vi lov att spela in intervjun?
2. Vad heter du och vilket företag arbetar du för/på?
3. Vad har du för utbildning?
4. Vad har du för titel?
5. Vilka är dina arbetsuppgifter?

6. Hur och när kom du i kontakt med ägarlägenheter?
7. Vad tror du orsaken är att det tagit så lång tid att möjliggöra ägarlägenheter i Sverige?
8. Vilka möjligheter tror du det finns att etablera ägarlägenheter i befintlig bebyggelse? Kan man t.ex. inreda vindar i flerbostadshus?
9. Vilka fördelar ser du med ägarlägenheter? Tror du det kan leda till fler bostäder och minska trycket på bostadsmarknaden?
10. Ser du några nackdelar?
11. Tror du att ägarlägenheter kan leda till ökad segregation?
12. Hur bedömer du att kunskapen är bland fastighetsägare när det gäller ägarlägenheter? Finns det något intresse?
13. Hur ser du på möjligheten att få ombilda befintliga lägenheter till ägarlägenheter? När tror du denna möjlighet kan ges?
14. Hur tror du att framtiden för den här typen av boende ser ut i Sverige?
15. Vilka fördelar kan du se med ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter/hyresrätter?
16. Vilka nackdelar kan du se med ägarlägenheter jämfört med bostadsrätter/hyresrätter?

17. Vad är bakgrunden till att ni valde ägarlägenheter i samband med ny- eller ombyggnaden?
18. Fanns det andra alternativ? Vad vägde för respektive emot?
19. På vilket/vilka sätt var det mer ekonomiskt försvarbart att välja ägarlägenheter jämfört med någon annan boendeform?
20. Skulle ni genomföra liknande projekt igen om möjligheten gavs? Varför?
21. Vilka är de viktigaste erfarenheterna du har fått genom projektet?
22. Vill du tillägga något?