



## Ägarlägenheter

---

### Sammanfattning

I betänkandet behandlar civilutskottet regeringens proposition 2008/09:91 Ägarlägenheter jämte motion 2008/09:C3 av Carina Moberg m.fl. (s, v, mp) som väckts med anledning av propositionen. I motionen föreslås att riksdagen avslår propositionen i dess helhet.

Propositionen innehåller lagförslag som gör det möjligt att inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, s.k. ägarlägenheter. Enligt förslaget ska en ägarlägenhet utgöra en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, avsedd att rymma endast en bostadslägenhet. De regler som gäller för bildande och nyttjande av andra tredimensionella fastigheter föreslås i princip gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Det innebär bl.a. att en ägarlägenhetsfastighet ska bildas vid en lantmåteriförrättning och kunna hyras ut eller överlåtas utan några särskilda begränsningar. Dessutom föreslås vissa särskilda regler för ägarlägenhetsfastigheter. En förutsättning för att en ägarlägenhetsfastighet ska kunna bildas är enligt förslaget att det därigenom åstadkoms en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter. En ägarlägenhetsfastighet ska som regel få del i en samfällighet som avses omfatta bl.a. yttertak, fasader, trapphus, förråd och andra gemensamma anordningar. Samfälligheten ska förvaltas av en förening, en s.k. samfällighetsförening, i vilken ägarna av lägenheterna är medlemmar. Enligt förslaget ska ägarlägenhetsfastigheter tills vidare inte kunna bildas genom ombildning av befintliga bostadsfastigheter.

I propositionen föreslås vidare vissa nya regler om rättsförhållandet mellan grannar. De nya reglerna innebär bl.a. att en lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar ska kunna föreläggas vid vite att upphöra med störningarna.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 maj 2009.

Civilutskottet delar inte den syn på regeringens förslag som förs fram i motionen utan instämmer i regeringens bedömning. Utskottet föreslår att riksdagen med avslag på motionen antar regeringens lagförslag.

I betänkandet finns en reservation (s, v, mp).

# Innehållsförteckning

Sammanfattning .....	1
Utskottets förslag till riksdagsbeslut .....	3
Redogörelse för ärendet .....	4
Utskottets överväganden .....	6
Ägarlägenheter .....	6
Inledning .....	6
Propositionen .....	6
Motionen .....	10
Utskottets ställningstagande .....	12
Behovet av en reform .....	12
Allmänt om lagförslagen .....	14
Uthyrning av ägarlägenheter .....	15
Ombildning till ägarlägenheter? .....	17
Utvärdering av reformen .....	19
Propositionen i övrigt .....	19
Förslag till riksdagsbeslut .....	20
Reservation .....	21
Ägarlägenheter (s, v, mp) .....	21
<i>Bilaga 1</i>	
Förteckning över behandlade förslag .....	26
Propositionen .....	26
Följdmotionen .....	26
<i>Bilaga 2</i>	
Regeringens lagförslag .....	27

# Utskottets förslag till riksdagsbeslut

## Ägarlägenheter

Riksdagen antar regeringens förslag till

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

Därmed bifaller riksdagen proposition 2008/09:91 och avslår motion 2008/09:C3.

*Reservation (s, v, mp)*

Stockholm den 10 februari 2009

På civilutskottets vägnar

*Carina Moberg*

Följande ledamöter har deltagit i beslutet: Carina Moberg (s), Inger René (m), Ewa Thalén Finné (m), Johan Löfstrand (s), Eva Bengtson Skogsberg (m), Lennart Pettersson (c), Christina Oskarsson (s), Jan Ertsborn (fp), Christine Jönsson (m), Gunnar Sandberg (s), Yvonne Andersson (kd), Anti Avsan (m), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Lars Tysklind (fp), Jan Lindholm (mp) och Kristina Zakrisson (s).

## Redogörelse för ärendet

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

Riksdagen behandlade under våren 1999 motioner med yrkanden om att lagregler om ägarlägenheter borde införas. Motionsbehandlingen utmynnade i att bostadsutskottet, med utnyttjande av sin initiativrätt, i ett betänkande (bet. 1998/99:BoU7) föreslog ett tillkännagivande från riksdagen om att regeringen borde utarbeta ett fullständigt förslag till hur ägarlägenheter ska regleras och, efter remissbehandling av förslaget, återkomma till riksdagen i frågan. Riksdagen följde utskottets förslag (rskr. 1998/99:165).

Regeringen beslöt därefter i april 2000 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att analysera skälen för och emot ägarlägenheter samt, med utgångspunkt från denna analys, utarbeta en civilrättslig lagreglering om hur man bildar och nyttjar sådana lägenheter (dir. 2000:27). Utredningen, som antog namnet 2000 års ägarlägenhetsutredning, överlämnade i mars 2002 sitt betänkande Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21).

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

Frågan har därefter tagits upp på nytt. I syfte att komplettera beredningsunderlaget presenterade Justitiedepartementet i april 2008 ett utkast till lagrådsremiss med lagförslag om ägarlägenheter. Utkastet baserades i allt väsentligt på betänkandet Att äga sin lägenhet och remissvaren över detta. Utkastet diskuterades vid ett remissmöte i juni 2008.

Regeringen beslutade den 6 november 2008 att inhämta Lagrådets yttrande över lagförslag som innebär att ägarlägenheter ska kunna bildas i samband med nyproduktion.

Därefter beslutade regeringen den 27 november 2008 att överlämna den nu aktuella propositionen till riksdagen. I propositionen övervägs ett införande av ägarlägenheter i samband med nyproduktion. Frågan om ägarlägenheter ska kunna bildas i befintliga flerbostadshus kommer, enligt vad som anförs i propositionen, att övervägas i ett senare sammanhang.

I detta lagstiftningsärende berörs också de år 2004 införda reglerna om s.k. tredimensionell fastighetsindelning. Riksdagen beslutade hösten 2003 att införa möjlighet att bilda denna form av fastighet i lagstiftningen. Lantmäteriverket påbörjade våren 2007 i samråd med Justitiedepartementet en utvärdering av dessa regler. Lantmäteriverkets arbete har resulterat i en rapport, Tredimensionell fastighetsindelning – uppföljning av de första årens

tillämpning samt förslag till lagändringar (LMV-rapport 2007:15). Rapporten, som gavs in till Justitiedepartementet i januari 2008, innehåller bl.a. vissa lagförslag. Ett av förslagen i rapporten har ett omedelbart samband med andra förslag i det nu aktuella ärendet och behandlas därför i propositionen.

Förslagen i det nu aktuella lagstiftningsärendet har aktualiserat behovet av kompletterande ändringar i skattelagstiftningen. Regeringen har den 27 november 2008 till riksdagen överlämnat förslag med denna inriktning i proposition 2008/09:83 Taxering och beskattning av ägarlägenheter. Denna proposition bereds av skatteutskottet.

# Utskottets överväganden

## Ägarlägenheter

### Utskottets förslag i korthet

Riksdagen antar regeringens lagförslag om ägarlägenheter och avslår motionen. Utskottet delar inte motionärernas syn på regeringens förslag utan instämmer i vad som anförs av regeringen i de aktuella frågorna. Även i övrigt anser utskottet att lagförslagen om ägarlägenheter fått en lämplig utformning.

Jämför reservation (s, v, mp).

### Inledning

I proposition 2008/09:91 Ägarlägenheter föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, s.k. ägarlägenheter. Enligt förslagen ska en ägarlägenhet utgöra en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, avsedd att rymma endast en bostadslägenhet. Förslagen innebär bl.a. att ägarlägenhetsfastigheter tills vidare endast ska kunna bildas i samband med nyproduktion. Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 maj 2009.

Propositionen har föranlett endast en motion – motion 2008/09:C3 av Carina Moberg m.fl. (s, v, mp). Motionärerna föreslår att riksdagen avslår propositionen i dess helhet.

Under rubriken Utskottets ställningstagande redovisas överväganden om förslagen i propositionen väsentligen endast i de avseenden som behandlats i motionen och motiverat avslagsyrkandet i denna. Innebörden i det av regeringen föreslagna regelverket för ägarlägenheter även i övriga delar beskrivs emellertid nedan. För en mer uttömmande beskrivning hänvisas till propositionen samt till de i *bilaga 2* redovisade lagförslagen.

### Propositionen

Här återges den sammanfattning av regeringens förslag och bedömningar som återfinns i inledningen av respektive avsnitt i propositionen.

#### *Behovet av en reform*

- Det bör i svensk rätt införas lagregler som tillåter bildandet av ägarlägenheter.

### *Grundläggande utformning*

- Bestämmelserna om ägarlägenheter utformas så att enskilda lägenheter i flerbostadshus kan innehas med en direkt äganderätt. Lägenheterna ska utgöra tredimensionella fastigheter av särskilt slag, ägarlägenhetsfastigheter. Till en ägarlägenhet ska knytas nödvändiga rättigheter till huset i övrigt och till den mark som huset står på.

### *Bestämmelser om fastighetsbildning*

- Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör tillämpas även vid nybildning eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter.
- Utgångspunkten bör vara att de särskilda bestämmelserna om tredimensionell fastighetsbildning, så långt det är möjligt och lämpligt, ska gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.
- I likhet med vad som gäller för andra tredimensionella fastigheter bör ägarlägenhetsfastigheter kunna bildas endast om det står klart att åtgärden är lämpligare än annan fastighetsbildning för att tillgodose det avsedda ändamålet.
- Det utrymme som ska kunna avskiljas för att utgöra en ägarlägenhetsfastighet ska vara avsett att rymma en enda bostadslägenhet.
- De särskilda villkor som syftar till att förhindra en långtgående uppsplittring av fastighetsbeståndet ska inte tillämpas vid ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter.
- Ägarlägenhetsfastigheter ska tills vidare kunna bildas endast i samband med nyproduktion. Med nyproduktion avses från grunden nyuppförda byggnader, tillbyggnader i form av ägarlägenheter ovanpå befintliga byggnader samt äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus. Det ska i samtliga fall stå klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet.
- Tills vidare ska gälla att ägarlägenhetsfastigheter ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter.
- I likhet med vad som gäller för andra ännu inte bebyggda tredimensionella fastigheter bör det under vissa begränsade förutsättningar vara möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter avsedda för planerade men ännu inte uppförda bostadslägenheter. Dessa förutsättningar bör vara desamma som för andra ännu inte bebyggda tredimensionella fastigheter, nämligen att 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. Vid fastighetsbildning för ännu inte uppförda bostadslägenheter bör lantmäterimyndigheten, som vid annan tredimensionell fastighetsbildning, besluta om den tid inom vilken lägenheten ska ha uppförts. Lantmäterimyndigheten bör också kunna förlänga en sådan tidsfrist.

- Det som gäller för andra tredimensionella fastigheters gränser bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheters gränser.
- Uppgifter om ägarlägenhetsfastigheter bör registreras i fastighetsregistret. Ägarlägenhetsfastigheter bör vid registrering i fastighetsregistrets allmänna del ges samma slag av registerbeteckningar som andra fastigheter.
- Nuvarande regler om inlösen av tredimensionella fastigheter som inte längre tjänar sitt ändamål bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.
- Det nuvarande kravet på att en tredimensionell fastighet för bostadsändamål ska vara ägnad att omfatta minst fem bostadslägenheter ändras. Sådan fastighetsbildning ska få ske om fastigheten är ägnad att omfatta minst tre lägenheter. Det sagda ska dock inte gälla när fastighetsbildningen avser ny- eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter.

#### *Särskilt om samverkansfrågor*

- En ägarlägenhetsfastighet bör, liksom andra tredimensionella fastigheter, tillförsäkras de rättigheter som behövs för att fastigheten ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.
- En ägarlägenhetsfastighets behov av samverkan med andra fastigheter ska i första hand tryggas genom inrättandet av en gemensamhetsanläggning. Behovet av en sådan anläggning ska dock prövas i det enskilda fallet.
- Det bör inte införas några särskilda bestämmelser om utformningen av en gemensamhetsanläggning som ägarlägenhetsfastigheter deltar i.
- En samfällighet som tryggar en ägarlägenhetsfastighets behov ska förvaltas av en samfällighetsförening.
- De regler som gäller för samfällighetsföreningar som vanliga tredimensionella fastigheter ingår i, bl.a. särskilda regler om fondering m.m., bör gälla även för samfällighetsföreningar som ägarlägenhetsfastigheter ingår i.

#### *Grannelagsrättsliga frågor*

- De regler om grannelagsrätt och miljöskydd som gäller för andra fastigheter bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.
- I fråga om byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en ägarlägenhetsfastighet eller någon annan tredimensionellt avgränsad fastighet, ska följande gälla. När ägaren av en del av anläggningen använder sin del, ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att de inte skäligen bör tålas. Ägaren ska även i övrigt iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen. Ägaren ska se till att detta fullgörs också av personer som hör till ägarens hushåll eller som besöker honom eller henne

som gäster, personer som ägaren har inrymt i sin del av anläggningen, eller personer som för ägarens räkning utför arbete i ägarens del av anläggningen. Om störningar inträffar, ska allmän domstol kunna förelägga en ansvarig ägare vid vite att se till att störningarna upphör. En talan om detta ska kunna väckas – förutom av ägaren till en annan del av anläggningen – av en samfällighetsförening, om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som föreningen förvaltar.

- I fråga om byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en tredimensionellt avgränsad fastighet, ska följande gälla. Om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening ska en föreningsmedlem följa de regler som föreningen meddelar i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. Medlemmen ska hålla noggrann tillsyn över att detta fullgörs också av personer som hör till medlemmens hushåll eller som besöker honom eller henne som gäster, personer som medlemmen har inrymt i sin del av anläggningen, eller personer som för medlemmens räkning utför arbete i medlemmens del av anläggningen.
- De grannelagsrättsliga reglerna om byggnadsarbeten som utförs på byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en tredimensionellt avgränsad fastighet, och om skadestånd orsakade av sådana arbeten bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.
- De grannelagsrättsliga reglerna om åtgärdande av brister på byggnader och andra anläggningar som hör till skilda fastigheter, varav minst en är en tredimensionellt avgränsad fastighet, bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om förmånsrätt i en ägarlägenhetsfastighet för kostnader som ägaren av en annan sådan fastighet har haft för vissa slag av skadeförebyggande åtgärder.

### *Överlåtelse och pantsättning av ägarlägenheter*

- De regler som gäller för överlåtelse, tvångsföfoganden och pantsättning av annan fast egendom bör gälla även för motsvarande åtgärder beträffande ägarlägenheter.
- De regler om byggfelsförsäkring som gäller för uppförande av andra flerbostadshus bör gälla även för uppförande av sådana hus som inrymmer ägarlägenheter. De särskilda skyddsregler i bl.a. konsumenttjänstlagen som gäller för uppförande av småhus bör inte gälla för ägarlägenheter. Inte heller bör det för ägarlägenheter införas någon motsvarighet till de ekonomiska planer som är en förutsättning för upplåtelse av bostadsrätt.
- Förköpsrätt ska inte föreligga i fråga om ägarlägenheter.

### *Upplåtelse av ägarlägenheter*

- Den som äger en ägarlägenhet ska ha en oinskränkt rätt att hyra ut denna. Hyreslagens regler ska gälla när en ägarlägenhet hyrs ut. I det sammanhanget ska de särskilda reglerna i fråga om uthyrning av en- eller tvåfamiljshus tillämpas.
- Det ska införas ett förbud mot att upplåta tomträtt i en ägarlägenhetsfastighet.

### *Exekutionsrättsliga frågor*

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

### *Övrigt*

- Nuvarande bestämmelser om fastighetstillbehör och byggnadstillbehör bör gälla även för ägarlägenhetsfastigheter.
- Allmänna regler i plan- och bygglagstiftningen om markanvändning, planläggning, tillstånd för byggnads- eller rivningsarbeten samt kvalitetskrav på byggande m.m. bör gälla också för ägarlägenheter. Det bör tills vidare inte införas några särskilda bestämmelser om användning av ägarlägenheter för annat ändamål än det avsedda.
- Bestämmelserna om energideklaration bör tillämpas även på ägarlägenheter.
- De nu föreslagna reglerna bör inte placeras i en ny särskild lag om ägarlägenheter utan i befintliga fastighetsrättsliga lagar. I samband med framtida författningsöversyner kan det finnas anledning att göra en genomgång av sådana specialbestämmelser som gäller för småhus för att undersöka behovet och lämpligheten av att göra dessa regler tillämpliga även på ägarlägenheter.

Regeringen föreslår att de lagändringar som föranleds av de ovan återgivna bedömningarna och förslagen ska träda i kraft den 1 maj 2009.

### **Motionen**

I motion 2008/09:C3 av Carina Moberg m.fl. (s, v, mp) föreslås att riksdagen avslår regeringens proposition. Avslagsyrkandet motiveras dels med behovet av andra bostadspolitiska åtgärder, dels med invändningar mot det föreslagna regelverket för ägarlägenheter. Motionärerna framhåller samtidigt att det är självklart att människor ska kunna äga sin bostad på en fungerande bostadsmarknad och att det är utifrån denna princip som införandet av en ny upplåtelseform med äganderätt även i flerbostadshus ska ses.

Motionärernas överväganden tar sin utgångspunkt i en beskrivning av den bostadspolitik som bedrivits sedan regeringsskiftet år 2006. Enligt denna beskrivning har den sociala bostadspolitiken nu helt upphört att existera genom bl.a. besluten om att avskaffa det bostadspolitiska målet, avveckla produktionsstöden för bostadsbyggande samt förändringar av lagstiftningen på bostadspolitikens område. Med hänvisning till den senaste tidens negativa utveckling av bostadsbyggandet anser motionärerna att regeringens förslag inte tillgodoser de behov som finns av åtgärder som bl.a. kan ge en ökad nyproduktion av hyreshus. Det framhålls särskilt att den föreslagna möjligheten att hyra ut ägarlägenheter inte är ett godtagbart sätt att tillgodose detta behov.

Det föreslagna regelverket för ägarlägenheter anses riskera att leda till en ökad otrygghet på bostadsmarknaden. Motionärerna anser att regeringen har prioriterat tillkomsten av den nya upplåtelseformen framför utarbetandet av ett tydligt och robust regelverk som garanterar de boendes rättigheter. Regelverket har enligt deras mening också utformats så att det riskerar att leda till ytterligare spekulation på bostadsmarknaden.

Invändningarna i motionen mot regelverkets utformning gäller i stor utsträckning villkoren för uthyrning av ägarlägenheter. Förslaget anses innebära att den som hyr en ägarlägenhet ges en svagare rättslig ställning, exempelvis i fråga om besittningsskyddet, än andra hyresgäster. Vidare påtalas att hyresgäster i ägarlägenheter utestängs från möjligheten att byta sin lägenhet mot en annan bostad.

Genom att ägarna till ägarlägenheter fritt får hyra ut dem kommer det enligt motionen att bli fler oprofessionella hyresvärdar på den svenska hyresmarknaden. Ett ojämnt förhållande mellan lägenhetsägare och den som hyr anses riskera att leda till att hyressättningen enligt bruksvärdessystemet helt sätts ur spel. Enligt motionärerna leder de påtalade riskerna i uthyrningssituationen fram till att besittningsskyddet för hyresgästerna måste stärkas.

Som ett ytterligare skäl till avslagsyrkandet avseende den nu aktuella propositionen hänvisar motionärerna till de förslag om skatteregler för ägarlägenheter som regeringen lagt fram i proposition 2008/09:83. Dessa förslag anses innebära att ägarlägenheter skattemässigt gynnas i förhållande till småhus och bostadsrättsbostäder.

I motionen kommenteras i övrigt vad regeringen anför om att det i ett senare sammanhang kommer att bli aktuellt att överväga om ägarlägenhetsfastigheter också ska kunna bildas i befintliga bostadshus. Motionärerna avvisar tankarna på att möjliggöra sådan ombildning. Vidare kommenteras regeringens avsikt att ta initiativ till en tidig utvärdering av reformen. Motionärerna anser att även förslagens mer långsiktiga konsekvenser måste beaktas. Inte minst gäller detta boendesociala frågor och frågor som rör förvaltning av de gemensamma tillgångarna och möjligheter till upprustning och renovering.

## Utskottets ställningstagande

### *Behovet av en reform*

I propositionen föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, s.k. ägarlägenheter. Enligt nuvarande lagstiftning kan rätten till enskilda lägenheter i flerbostadshus tryggas endast med någon form av nyttjanderätt, vanligen med traditionell hyresrätt, kooperativ hyresrätt eller bostadsrätt. Man talar då om olika upplåtelseformer som kan tillämpas i flerbostadshus och även i andra hustyper. För den som bor i ett småhus gäller dessutom att det kan innehas med äganderätt, s.k. egnahem. Även det brukar i det allmänna språkbruket betraktas som en av upplåtelseformerna på bostadsmarknaden, trots att benämningen juridiskt sett kan leda tanken fel (eftersom endast nyttjanderätt kan upplåtas). Ägarlägenheter kan alltså, med motsvarande förbehåll, beskrivas som en ny upplåtelseform på den svenska bostadsmarknaden.

Frågan om det vid sidan av nuvarande upplåtelseformer bör införas lagregler om ägarlägenheter i Sverige har övervägts vid flera tillfällen tidigare utan att leda till lagstiftning. Som framgår av den inledande redogörelsen för ärendet kan det nu aktuella förslaget om ägarlägenheter till stor del sägas ha sitt ursprung i ett tillkännagivande från riksdagen våren 1999. Riksdagen gav då regeringen till känna att det borde utarbetas ett fullständigt förslag till hur en upplåtelseform med ägarlägenheter kan regleras (bet. 1998/99:BoU7, rskr. 1998/99:165). Först därefter ansågs det vara möjligt att göra ett slutligt ställningstagande till den nya upplåtelseformen. Bakom uttalandet i frågan stod ledamöter från fem av riksdagspartierna (m, kd, c, fp, mp).

Civilutskottet ser mycket positivt på att tillkännagivandet i frågan om ägarlägenheter nu lett fram till att ett färdigt förslag har överlämnats för riksdagens avgörande. Endast en motion har väckts med anledning av propositionen. I denna motion yrkas emellertid avslag på propositionen i dess helhet. Det finns därför skäl för utskottet att i sina överväganden huvudsakligen utgå från de invändningar mot regeringens förslag som där förs fram. Utskottet vill emellertid först uppmärksamma följande citat från motionen.

Att människor ska kunna äga sin bostad är självklart på en fungerande bostadsmarknad. Det är utifrån denna princip införandet av en ny upplåtelseform med äganderätt även i flerbostadshus ska ses.

Det är en uppfattning som utskottet till fullo kan ställa sig bakom. Uttalandet i motionen kan dessutom uppfattas som att samtliga riksdagspartier i dag står bakom principen att även enskilda lägenheter i flerbostadshus bör kunna innehas med äganderätt. Det innebär i så fall en glädjande utveckling i synen på valfriheten på bostadsmarknaden, med tanke på att denna enighet saknades när riksdagen för tio år sedan gjorde sitt tillkännagivande och därmed inledde den process som nu lett fram till ett färdigt lagförslag.

Den principiellt positiva syn på ägarlägenheter som det ovanstående citatet ger uttryck för fullföljs emellertid inte i de överväganden som i övrigt redovisas i motionen och som lett motionärerna till slutsatsen att den nu framlagda propositionen bör avslås av riksdagen. Några invändningar mot regeringsförslaget utöver vad som framhålls i motionen har inte framkommit under utskottets beredning av ärendet genom skrivelser, uppvaktningar eller på annat sätt. I det följande behandlas därför regeringens förslag i allt väsentligt endast i de avseenden som uppmärksammats i motionen.

Motionen tar till stor del sin utgångspunkt i en allmän kritik mot den bostadspolitik som förts sedan regeringsskiftet 2006. Motionärerna framhåller att det behövs andra bostadspolitiska åtgärder än introduktionen av ägarlägenheter för att förbättra förhållandena på dagens bostadsmarknad. Det gäller bl.a. åtgärder som kan leda till ett större tillskott av hyresbostäder och fler bostadsområden med blandade upplåtelseformer. Motionärerna gör också bedömningen att ägarlägenheter inte skulle leda till ett välbehövligt tillskott av bostäder utan endast utgöra en mycket liten andel av beståndet på den svenska bostadsmarknaden under åren framöver.

Civilutskottet har inte för avsikt att i detta sammanhang ta upp allmänna bostadspolitiska överväganden. Utskottet vill inte heller ifrågasätta att andra åtgärder än ett införande av ägarlägenheter, åtminstone på kort sikt, kan få större betydelse för att uppnå en väl fungerande bostadsmarknad. Behovet av andra bostadspolitiska åtgärder kan emellertid inte anses utgöra något hållbart argument mot införande av ägarlägenheter. Det skulle i så fall bygga på uppfattningen att införandet av ägarlägenheter i sig skulle hindra åtgärder för att exempelvis underlätta byggande av hyreslägenheter eller på annat sätt begränsa det bostadspolitiska handlingsutrymmet. Som utskottet uppfattar motionen hävdar inte heller motionärerna att så skulle vara fallet. Överväganden om andra bostadspolitiska åtgärder får därför göras när sådana förslag aktualiseras. Det kan exempelvis nämnas att utskottet under våren kommer att behandla ett stort antal bostadspolitiskt inriktade motioner från 2008 års allmänna motionstid. Ett flertal förslag i bostadspolitiskt centrala frågor kan också förväntas till följd av ett pågående beredningsarbete inom Regeringskansliet, bl.a. av de förslag som behandlades i betänkandet EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38) och remissvaren på detta. Det gäller även de förväntade förslagen om en fortsatt reformering av plan- och bygglagstiftningen. En proposition om plan- och byggprocesser m.m. har av regeringen aviserats till juni 2009.

Civilutskottet instämmer i den samlade bedömning som regeringen gör av frågan om behovet av en reform och som innebär att ägarlägenheter måste anses ha åtskilliga fördelar. Regeringen framhåller särskilt att en ordning med sådana lägenheter kan ge bostadsmarknaden en större mångfald och medföra en ökad valfrihet för den som önskar och har möjlighet att förvärva en ägarlägenhet.

När det gäller frågan om effekterna på bostadsbyggandet anför regeringen att ägarlägenheter möjligen kan medföra ett visst tillskott av nyproducerade bostäder. Hur stor denna ökning skulle kunna bli framstår det enligt regeringen dock som vanskligt att bedöma. Inte heller utskottet är berett att göra någon prognos över i vilken utsträckning som en ny möjlighet att bygga ägarlägenhetsfastigheter kommer att utnyttjas och påverka nivån på det totala bostadsbyggandet. Det gäller särskilt med hänsyn tagen till det rådande samhällsekonomiska läget. Osäkerheten i detta avseende bör emellertid inte tillmätas någon avgörande betydelse när det gäller genomförandet av reformen. De föreslagna lagändringarna innebär att en ny möjlighet öppnas till mångfald på bostadsmarknaden och till att möta olika former av efterfrågan. Det är emellertid aktörerna på bostadsmarknaden som kommer att avgöra hur framgångsrik den nya formen för ägande av lägenheter i flerbostadshus kommer att bli.

### *Allmänt om lagförslagen*

Avslagsyrkandet i motionen utgår vidare från en relativt allmänt formulerad kritik mot utformningen av de lagförslag som läggs fram i propositionen. Endast i ett fåtal frågor konkretiseras invändningarna något och förutskickas vilken typ av förändringar i lagförslagen som skulle krävas för att motionärerna ska ställa sig bakom införandet av ägarlägenheter. Det gäller framför allt de regler som föreslås för uthyrning av ägarlägenheter. Utskottet återkommer nedan till denna fråga men vill först kommentera den mer allmänt formulerade kritiken mot lagförslagen.

I motionen framhålls att introduktionen av en ny upplåtelseform kräver ett tydligt, robust och förutsägbart regelverk. Motionärerna hävdar att ett sådant regelverk hade kunnat utformas men att regeringen misslyckats i detta avseende. Utskottet vill i denna fråga erinra om den för ett lagstiftningsärende ovanligt långa beredningsprocess som föregått den nu framlagda propositionen. Det har förflutit närmare tio år sedan riksdagen på bostadsutskottets initiativ begärde att det skulle utarbetas ett fullständigt lagförslag till hur en ny upplåtelseform med ägarlägenheter ska regleras. Därefter har ett utrednings- och beredningsarbete pågått under tre regeringsperioder. Ett grundläggande arbete genomfördes av 2000 års ägarlägenhetsutredning och redovisades i betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21). Sedan en ny regering tillträdde år 2006 har detta arbete förts vidare och redovisats i flera steg. Omfattande synpunkter från olika berörda parter har inkommit såväl under den formella remissbehandlingen som i andra sammanhang. Parallellt med övervägandena om ägarlägenheter har också de nära anknytande reglerna för tredimensionell fastighetsbildning utarbetats, införts och delvis redan hunnit utvärderas. Den valda lösningen för ägarlägenheter utgår dessutom helt från ändringar i redan gällande lagar. Även detta förhållande torde borga för att tillämpningen av regelverket ska kunna ske på ett förutsägbart och rättssäkert sätt.

Sammanfattningsvis i fråga om lagförslagets allmänna utformning får det förutsättas att den långa beredningsprocessen och de valda lösningarna gett goda förutsättningar att skapa ett tydligt och väl genomarbetat regelverk där olika synpunkter kunnat beaktas. Det får emellertid anses ligga i sakens natur att introduktionen av ett regelverk för en ny form av ägande av lägenheter i flerbostadshus kan vara behäftad med ett visst mått av osäkerhet när det gäller frågor om hur de nya möjligheterna kommer att utnyttjas och tillämpas i praktiken. Det är också mot denna bakgrund som regeringen i propositionen framhåller sin avsikt att noga följa utvecklingen och ta initiativ till en tidig utvärdering av reformen. Utskottet återkommer nedan till denna fråga.

### *Uthyrning av ägarlägenheter*

Förslaget i propositionen innebär i korthet att den som äger en ägarlägenhet ska ha en oinskränkt rätt att hyra ut denna. Hyreslagens regler (12 kap. jordabalken) föreslås gälla vid sådan uthyrning. Regeringens förslag innebär vidare att de särskilda reglerna i hyreslagen i fråga om uthyrning av en- eller tvåfamiljshus ska tillämpas även för ägarlägenheter. Genom den föreslagna lösningen blir alla de bestämmelser som gäller för annan jämförbar uthyrning tillämpliga på uthyrning av ägarlägenheter. Det innebär bl.a. att den s.k. bruksvärdesregeln (55 § hyreslagen) blir omedelbart tillämplig på bestämmande av hyrans storlek i dessa situationer.

Civilutskottet kan konstatera att bedömningen i propositionen respektive motionen av följderna av de föreslagna villkoren för uthyrning av ägarlägenheter skiljer sig i väsentliga avseenden.

I propositionen framhålls att det är naturligt att den som äger en ägarlägenhet har samma möjligheter att hyra ut sin lägenhet som en småhusägare har att hyra ut sitt hus. Vidare erinras om att de flesta som i dag förvärvat ett traditionellt småhus gör det för att bo där själva. Det saknas enligt regeringen skäl att tro att förhållandena kommer att bli påtagligt annorlunda när det gäller ägarlägenheter. Regeringen anför också att det genom den valda lösningen torde finnas väl så goda möjligheter att komma till rätta med eventuellt oseriösa, spekulativa inslag i samband med uthyrning av ägarlägenheter som i samband med motsvarande problem vid annan uthyrning.

I motionen görs en till stora delar annorlunda bedömning av det föreslagna regelverkets följder. Motionärerna hävdar att regeringens förslag medför att ägarlägenheterna snarare blir ägnade att skapa nya möjligheter för kapitalplacering än att bidra till en hållbar bostadsmarknad. De framhåller att förslaget innebär att den som hyr en ägarlägenhet ges en svagare rättslig ställning i fråga om bl.a. besittningsskyddet än andra hyresgäster. Vidare framhålls att hyresgäster i ägarlägenheter kommer att utestängas från möjligheten att byta bostäder. De föreslagna reglerna anses leda till att det blir fler oprofessionella hyresvärdar och till ett beroendeförhållande mellan lägenhetsägare och hyresgäst som riskerar att leda till att hyressätt-

ningen enligt bruksvärdessystemet sätts ur spel. Mot bakgrund av de redovisade skälen framhåller motionärerna att besittningsskyddet vid uthyrning av ägarlägenheter måste stärkas.

Utskottet anser att den av regeringen gjorda jämförelsen med uthyrning av småhus måste anses ha hög relevans. Motionärerna anför inte heller några egentliga skäl som talar mot en sådan jämförelse eller mot en tillämpning av de villkor som redan gäller för uthyrning av en- och tvåfamiljshus. Det gäller bl.a. frågan om det besittningsskydd som ska gälla vid uthyrning av ägarlägenheter.

Den av regeringen föreslagna ordningen i detta avseende framstår som ett av huvudskälen till att motionärerna, trots sitt uttalade principiella stöd för upplåtelseformen, yrkat avslag på hela propositionen. Villkoren för besittningsskyddet vid uthyrning är åtminstone den enda konkreta fråga där det klart framgår att motionärerna önskar att lagförslaget i propositionen omarbetas. Motionärerna framhåller således att besittningsskyddet för hyresgäster vid uthyrning av ägarlägenheter måste stärkas. Enligt utskottets uppfattning är det emellertid i hög grad oklart hur detta skydd i så fall närmare skulle vara utformat. Innan utskottet går vidare i denna fråga finns det därför skäl att helt kortfattat redogöra för några av de bestämmelser om besittningsskydd och bytesrätt som i dag gäller vid uthyrning av bostäder. De aktuella bestämmelserna framgår av hyreslagens regler om förlängning av hyresavtal för bostadslägenheter respektive överlåtelse av hyresrätten.

Den som hyr en bostadslägenhet har enligt huvudregeln rätt till förlängning av avtalet (46 § första stycket hyreslagen). Det kallas *besittningsskydd*. Besittningsskydd saknas dock, enligt 45 §, bl.a. för andrahandsupplåtelser som inte har varat längre än två år i följd. (Särskilda regler gäller då förstahandshyresgästen genom ett blockhyresavtal hyrt lägenheten tillsammans med minst två andra lägenheter för att hyra ut dem i andra hand.) Vidare gäller att besittningsskyddet är svagare än annars, om lägenheten finns i ett en- eller tvåfamiljshus och det inte är fråga om en upplåtelse som ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet (46 § första stycket 6 hyreslagen). Då får besittningsskyddet vika om den som har hyrt ut har ”sådant intresse av att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta”. Det kan vara fallet när ägaren avser att bosätta sig i lägenheten eller i samband med försäljning. I princip motsvarande försvagning av besittningsskyddet gäller om det är en bostadsrättshavare som hyr ut sin bostadsrättslägenhet.

Enligt hyreslagen gäller vidare att hyresgästen får överlåta hyresrätten till sin bostadslägenhet för att genom byte få en annan bostad, om hyresnämnden lämnar tillstånd till överlåtelsen (35 § första stycket hyreslagen). Det kallas *bytesrätt*. Tillstånd ska lämnas, om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärderna samt inte heller andra särskilda skäl talar emot bytet. Bytesrätten gäller emellertid inte över huvud taget för bl.a. andrahandshyresgäster

och för lägenhet i enfamiljshus som inte är avsedd att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus. Även vid uthyrning av bostadsrättslägenhet saknas bytesrätt om lägenheten har upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt.

Som framgått ovan innebär regeringsförslaget att samma regler kommer att tillämpas för ägarlägenheter som vid uthyrning av en- och tvåfamiljshus. Det ligger nära till hands att hävda att ett eventuellt förstärkt besittningsskydd och utvidgad bytesrätt gällande ägarlägenheter i så fall även borde omfatta denna form av uthyrning. Utskottet kan åtminstone för sin del inte se några avgörande skäl till varför hyresgäster i ett småhus skulle omfattas av ett svagare besittningsskydd än den som hyr en ägarlägenhet.

Frågan är då om det i motionen förordade förstärkta besittningsskyddet vid uthyrning av ägarlägenheter innebär att de bestämmelser som i dag gäller vid förstahandsuthyrning av "vanliga" hyresbostäder ska tillämpas. Det bör först erinras om att så, enligt regeringsförslaget, redan är fallet vid uthyrning av ägarlägenheter om upplåtelsen ingår i en affärsmässigt bedrivna uthyrningsverksamhet. Enligt utskottets mening skulle en tillämpning av motsvarande besittningsskydd även för ägarlägenheter som innehavaren införskaffat främst för sitt eget boende i praktiken omöjliggöra uthyrning i dessa fall. Alternativt skulle en allt större andel av ägarlägenhetsbeståndet successivt omvandlas till bostäder som mer eller mindre permanent upplåts mer hyresrätt, särskilt om även den bytesrätt som gäller för hyresgäster i vanliga hyresfastigheter tillämpades. Följden skulle kunna bli den situation som motionärerna vill undvika, dvs. tillkomsten av ett stort antal "professionella" hyresvärdar på svensk bostadsmarknad.

Det får mot den redovisade bakgrunden förmodas att motionärerna har haft en annan ordning i åtanke när det gäller besittningsskyddet och bytesrätten. Utskottet saknar dock underlag för att i så fall ta ställning till ett sådant förslag. Enligt utskottets mening får det förutsättas att eventuella problem som kan uppstå när ägarlägenheter hyrs ut, vad gäller såväl besittningsskyddet som övriga frågor, kan uppmärksammas i samband med den av regeringen redan aviserade uppföljningen av lagstiftningen. I propositionen anges också särskilt att det i samband med en utvärdering av bestämmelserna om uthyrning av ägarlägenheter kan finnas anledning att analysera om regelverket visat sig vara tillräckligt för att säkerställa ett gott skydd för hyresgäster i sådana lägenheter.

Sammanfattningsvis delar utskottet regeringens bedömning av vad som ska gälla vid uthyrning av ägarlägenheter och ställer sig bakom de föreslagna ändringarna i hyreslagen.

### *Ombildning till ägarlägenheter?*

Regeringsförslaget innebär att ägarlägenhetsfastigheter tills vidare ska kunna bildas endast i samband med nyproduktion. Med nyproduktion avses enligt förslaget från grunden nyuppförda byggnader, tillbyggnader i form av ägarlägenheter ovanpå befintliga byggnader och äldre byggnader

som byggs om till flerbostadshus. Det ska i samtliga fall stå klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före beslutet om fastighetsbildning till någon del har använts som bostadslägenhet.

Innebörden av regeringens förslag är således att ägarlägenhetsfastigheter tills vidare inte ska kunna bildas genom ombildning av befintliga bostadsfastigheter. Regeringen anger emellertid att denna fråga kommer att övervägas i ett senare sammanhang. I motionen avvisas däremot helt tanken på att ombildning till äganderätt i det befintliga bostadsbeståndet ska möjliggöras i framtiden.

Regeringen redovisar i propositionen skälen till sitt ställningstagande avseende ombildningar i det befintliga bostadsbeståndet. Ett huvudsakligt skäl till att regeringen inte i den nu föreliggande propositionen kunnat redovisa ett ställningstagande är att ett tillräckligt beredningsunderlag i frågan fortfarande saknas. Ägarlägenhetsutredningen gjorde bedömningen att det i vart fall inte inledningsvis borde vara tillåtet att bilda ägarlägenheter genom ombildning av hyresrätter, kooperativa hyresrätter eller bostadsrätter. Utredningen konstaterade också att ägarlägenheter är en i Sverige oprövad boendeform och att de meningsskiljaktigheter som finns om huruvida ägarlägenheter är en behövlig och lämplig sådan form talar för att gå försiktigt fram. Mot denna bakgrund avstod utredningen från att närmare överväga hur ett regelsystem som även omfattar möjligheten att bilda ägarlägenhetsfastigheter genom ombildning skulle kunna utformas. Även det fortsatta beredningsarbetet inom Regeringskansliet efter regeringsskiftet 2006 har inriktats på att utforma ett regelsystem för ägarlägenheter i nyproduktionen.

Inriktningen av det hittillsvarande utrednings- och beredningsarbetet avseende ägarlägenheter gör, enligt utskottets mening, att det i dagsläget varken går att utesluta eller lämna utfästelser om kommande ändringar i regelsystemet som innebär att ombildningar tillåts. Det skulle i båda fallen innebära att man föregriper kommande överväganden och avvisar möjligheten att ta ställning utifrån ett mer fullständigt beslutsunderlag när de närmare formerna för sådan fastighetsbildning klarlagts.

Utskottet instämmer således i regeringens bedömning vad gäller ombildning till ägarlägenheter i befintliga flerbostadshus. Det finns inte skäl att, som motionärerna förordar, nu utesluta att en sådan möjlighet senare kan införas. Frågan får prövas i ett senare sammanhang när ett tillräckligt underlag för vidare överväganden har tagits fram. I ett sådant underlag kommer då också erfarenheter från introduktionen av ägarlägenheter med det nu föreslagna regelsystemet att kunna ingå.

### *Utvärdering av reformen*

I propositionen framhålls att effekterna av de föreslagna reglerna för ägarlägenheter i flera hänseenden är svåra att bedöma på förhand. Regeringen avser därför att noga följa utvecklingen och ta initiativ till en tidig utvärdering av reformen.

I motionen kommenteras regeringens avsikt att ta initiativ till en tidig utvärdering av reformen. Motionärerna anser att även förslaget mer långsiktiga konsekvenser måste beaktas. Inte minst gäller detta boendesociala frågor och frågor som rör förvaltning av de gemensamma tillgångarna och möjligheter till upprustning och renovering.

Utskottet ser positivt på att regeringen redan i samband med förslaget om införande av ägarlägenheter aviserar en tidig utvärdering av reformen. Svårigheterna att i alla avseenden förutse hur de nya möjligheter som reformen öppnar i praktiken kommer att utnyttjas talar för en sådan ordning. En motsvarande ordning förordades för övrigt av den tidigare regeringen i samband med introduktionen av lagstiftningen om tredimensionell fastighetsbildning. Även i detta fall gjordes bedömningen att det knappast var möjligt att helt förutsäga konsekvenserna av de föreslagna reglerna. I propositionen angavs därför att en utvärdering borde komma till stånd där eventuella brister i regelverket kunde identifieras och leda till åtgärder. En utvärdering av de första årens tillämpning har nu också påbörjats och delvis genomförts. De hittillsvarande erfarenheterna av tredimensionell fastighetsindelning har i huvudsak varit goda. Resultaten från denna utvärdering har beaktats i den framlagda propositionen om ägarlägenheter.

### *Propositionen i övrigt*

Civilutskottets har i sina redovisade överväganden berört lagförslagets utformning framför allt i vissa avseenden som ifrågasatts i motionen. Utskottet ställer sig emellertid även i övrigt bakom de förslag till lagändringar som läggs fram i propositionen och instämmer i regeringens bedömningar i de behandlade frågorna. Det gäller bl.a. de överväganden och förslag om fastighetsbildning, samverkansfrågor, grannelagsrättsliga frågor, överlåtelse och pantsättning av ägarlägenheter samt exekutivrättsliga frågor som utgör nödvändiga delar av lagstiftningen för ägarlägenheter. I dessa frågor har inte några sakinvändningar mot regeringsförslagen framkommit vare sig i motionen eller vid utskottets beredning av ärendet. Utskottet saknar därför skäl att här närmare kommentera eller ytterligare utveckla de motiv för förslagen i de aktuella delarna som framgår av propositionen.

I detta sammanhang finns det också anledning att helt kort kommentera vad i motionen anförs om skatteregler för ägarlägenheter. Som ett ytterligare skäl till avslagsyrkandet avseende den nu aktuella propositionen hänvisar motionärerna till de förslag om skatteregler för ägarlägenheter som regeringen lagt fram i proposition 2008/09:83 Taxering och beskattning av ägarlägenheter. Dessa förslag anses innebära att ägarlägenheter skattemässigt gynnas i förhållande till småhus och bostadsrättshus.

Ansvarsfördelningen inom riksdagen är sådan att det ankommer på skatteutskottet att bereda propositionen med skatterättsliga regler för ägarlägenheter. Det kan vidare konstateras att den motion som väckts med anledning av regeringens skatterättsliga förslag tar upp motsvarande fråga om neutralitet mellan upplåtelseformerna som behandlas i motion 2008/09:C3. Civilutskottet avstår därför från att här vidare kommentera denna fråga.

#### *Förslag till riksdagsbeslut*

Civilutskottet har ovan redovisat sina överväganden avseende i huvudsak de frågor om ägarlägenheter som tagits upp i motionen. Utskottet delar inte motionärernas syn på regeringens förslag utan instämmer i vad som anförs av regeringen i de aktuella frågorna. Även i övrigt anser utskottet att lagförslagen om ägarlägenheter fått en lämplig utformning.

Med hänvisning till det anförda föreslår utskottet att riksdagen bifaller de i proposition 2008/09:91 framlagda lagförslagen om ägarlägenheter. Motion 2008/09:C3 avstyrks således.

# Reservation

## **Ägarlägenheter (s, v, mp)**

av Carina Moberg (s), Johan Löfstrand (s), Christina Oskarsson (s), Gunnar Sandberg (s), Egon Frid (v), Eva Sonidsson (s), Jan Lindholm (mp) och Kristina Zakrisson (s).

### *Förslag till riksdagsbeslut*

Vi anser att förslaget till riksdagsbeslut borde ha följande lydelse:

Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i reservationen. Därmed bifaller riksdagen motion 2008/09:C3 och avslår proposition 2008/09:91.

### *Ställningstagande*

#### *Inledning*

I vår gemensamma motion 2008/09:C3 (s, v, mp) redovisas skälen till att vi inte kunnat ställa oss bakom regeringens förslag om att införa ägarlägenheter på den svenska bostadsmarknaden, utan i stället yrkat avslag på hela propositionen. Som framgår av motionen innebär detta emellertid inte att vi helt avvisar tanken på en ny upplåtelseform. Att människor ska kunna äga sin bostad är självklart på en fungerande bostadsmarknad. Denna möjlighet finns redan för bostäder i småhus. I flerbostadshus har önskemålet om att äga sin bostad hittills kunnat tillgodoses genom bostadsrättsformen. Det kan därför ifrågasättas om de möjligheter som ägarlägenheterna kan tillföra den svenska bostadsmarknaden motiverar införandet av en helt ny upplåtelseform för flerbostadshus. Samtidigt kan det hävdas att en mångfald av upplåtelseformer och ett varierat bostadsutbud i sig är en tillgång som ger möjligt för den enskilde att forma sitt boende efter egna behov, krav och önskemål. Vår utgångspunkt har mot denna bakgrund varit att med en i grunden öppen inställning analysera och ta ställning till förslaget om ägarlägenheter. Våra överväganden har lett fram till slutsatsen att det nu framlagda förslaget, särskilt sett i dess bostadspolitiska sammanhang, inte bör bifallas av riksdagen. Vi har i motionen utvecklat de huvudsakliga skälen för vårt ställningstagande till den föreslagna reformen. Dessa kan sammanfattas i följande punkter:

- reformen måste ses i ett bredare bostadspolitiskt sammanhang,
- reformen ska inte möjliggöra ombildningar i bostadsbeståndet,
- reformen förutsätter ett tydligt och rättvist regelverk.

Vi har kunnat konstatera att regeringens förslag om ägarlägenheter kan ifrågasättas med samtliga dessa utgångspunkter. I det följande redovisar vi kortfattat våra slutsatser.

*Det bostadspolitiska sammanhanget*

Den borgerliga regeringen har under sina två år vid makten medvetet avvecklat den sociala bostadspolitiken. Det tidigare bostadspolitiska målet där behovet av en ekologiskt, ekonomiskt och socialt hållbar inriktning lyftes fram är avskaffat liksom allt ekonomiskt stöd för bostadsbyggande. Denna omläggning av bostadspolitiken har fortgått samtidigt som nyproduktionen av bostäder fallit snabbt och inriktningen av produktionen har förändrats.

Inledningsvis var det särskilt hyresbostäderna som drabbades av nedgången. På flera orter upphörde produktionen av hyresbostäder helt och bristen på hyreslägenheter ökade i stora delar av landet. Under det senaste halvåret har den negativa utvecklingen för bostadsproduktionen kraftigt förstärkts av krisen på finansmarknaden och de allvarliga samhällsekonomiska problemen. Nu har även produktionen av bostadsrättslägenheter drabbats och ett stort antal byggprojekt har stoppats. Det är väl känt att byggsektorn har stor betydelse även för arbetsmarknaden och samhällsekonomin i övrigt. Effekterna av den kraftiga nedgången i bostadsbyggandet sprider sig därför snabbt till andra branscher. Vi är nu inne i en nedgående spiral där ett förnyat statligt ansvarstagande för bostadssektorn skulle kunna utgöra en viktig del av det åtgärds paket som måste skapas för att bryta utvecklingen.

I detta synnerligen allvarliga läge på bostadsmarknaden och i samhällsekonomin i stort väljer regeringen att presentera ett förslag om en ny upplåtelseform. Samtidigt är det uppenbart att det behövs andra åtgärder som kan få i gång bostadsproduktionen igen och ge fler hyresbostäder. Vi tror inte att ägarlägenheterna kan utgöra något nämnvärt bidrag till en ökad bostadsproduktion. Regeringen kunde därför ha avvaktat med den aktuella reformen och i stället prioriterat utformningen av mer angelägna åtgärder.

Inom Regeringskansliet pågår för närvarande beredningen av de förslag som våren 2008 redovisades i utredningsbetänkandet EU, allmännyttan och hyrorna (SOU 2008:38). I detta betänkande finns förslag som innebär att de allmännyttiga bostadsföretagen tvingas sätta vinstmaximering i första rummet och att grunderna för vårt nuvarande system för bruksvärdeshyror och hyresförhandlingar kraftigt förändras. Även om regeringen efter den omfattande remisskritiken mot förslagen något fjärrat sig från utredningen saknas det fortfarande garantier för att tankarna bakom utredningen åtminstone delvis kommer att fullföljas. Påtagligt förändrade förutsättningar för de allmännyttiga bostadsföretagen och för hyressättningen skulle innebära helt nya förhållanden på den svenska bostadsmarknaden. Även sett ur detta perspektiv finns det således anledning att avvakta med en reform som ytterligare skulle kunna öka osäkerheten på bostadsmarknaden och försvåra kommande bostadspolitiska beslut.

### *Inga ombildningar till ägarlägenheter*

Regeringens förslag innebär att ägarlägenhetsfastigheter tills vidare bara ska kunna bildas i samband med nyproduktion. Det framgår dock av propositionen att regeringens avsikt är att fortsätta sina överväganden om ägarlägenheter med sikte på att ta fram ett lagförslag som möjliggör att ägarlägenheter även ska kunna skapas genom ombildning av befintliga bostadsfastigheter. Vi återkommer nedan till de risker som kan vara förknippade redan med det nu aktuella förslaget om ett regelverk för ägarlägenheter i nyproduktionen. Det står emellertid helt klart att riskerna för allvarliga följder på bostadsmarknaden blir väsentligt större om regeringens avsikt att tillåta ombildning till ägarlägenheter skulle fullföljas.

För hyresgästerna skulle en situation där alternativet att ombilda hela eller delar av befintliga hyreshus till ägarlägenheter står till buds för fastighetsägarna medföra en mycket osäker situation. I ett sådant läge är det rimligt att anta att många privata fastighetsägare skulle väga värdet av de långsiktiga hyresintäkterna mot de kortsiktiga intäkter som en försäljning av ägarlägenheter skulle kunna ge. På sikt skulle en möjlighet till ombildning av hyresfastigheter kunna medföra att hyresrättens ställning som en central upplåtelseform på den svenska bostadsmarknaden kraftigt undergrävs. Detta skulle i sin tur leda till en bostadsmarknad med ökade inslag av spekulation och segregation.

Enligt vår mening förutsätter en reform som innebär att ägarlägenheter tillåts i nyproduktionen att det samtidigt klargörs att det inte är aktuellt att vid en senare tidpunkt gå vidare och införa regler som medger ombildning av hyresfastigheter till ägarlägenheter.

### *Behovet av ett tydligt och rättvist regelverk*

Ägarlägenheter tillkomna genom nyproduktion kommer av naturliga skäl att under överskådlig tid endast kunna utgöra en mycket begränsad del av bostadsbeståndet. Detta till trots kan villkoren för dessa lägenheter få stor betydelse för stora grupper boende. Enligt vår mening är det därför självklart att ett införande av ägarlägenheter som en ny upplåtelseform på den svenska bostadsmarknaden förutsätter att ett tydligt och rättvist regelverk finns utarbetat. Vi anser att regeringen har misslyckats i detta avseende. Ett flertal oklarheter gör att det måste anses som mer naturligt att fortsätta beredningsarbetet i sikte på att lägga fram ett lagförslag av god kvalitet, i stället för att introducera ett bristfälligt regelverk som behöver revideras efter en första utvärdering.

Det av regeringen föreslagna regelverket för ägarlägenheter i nyproduktionen riskerar att leda till ytterligare spekulation i bostäder snarare än att bidra till en bostadsmarknad i balans. Våra invändningar gäller i stor utsträckning villkoren för att upplåta ägarlägenheter med hyresrätt. Det gäller emellertid också vissa oklarheter i de förutsättningar som ska gälla för innehavare till ägarlägenheter och samverkan mellan dem. Slutligen har vi

invändningar mot de skatterättsliga regler som föreslås bli tillämplade för ägarlägenheterna och bristen på neutralitet i förhållande till de andra upplåtelseformerna.

Regeringens förslag till regler för uthyrning av ägarlägenheter riskerar att bidra till att cementera en otrygg situation för stora grupper boende. Förslaget innebär att den som hyr en ägarlägenhet ges en svagare rättslig ställning i fråga om bl.a. besittningsskyddet än andra boende i hyresrätt. Ett svagt besittningsskydd betyder ett osäkert boende och en otrygg vardag. Vidare blir hyresgästerna i ägarlägenheter utestängda från de bytesmöjligheter som gäller i vanliga hyresfastigheter.

Den föreslagna möjligheten att fritt hyra ut ägarlägenheter riskerar vidare att leda till betydligt fler oprofessionella hyresvärdar på svensk hyresmarknad. Ett flerbostadshus med ägarlägenheter kan i praktiken komma att förvaltas av ett antal sådana hyresvärdar. Särskilt oroande är följderna av det ojämlika förhållandet mellan lägenhetsägaren och hyresgästen. Ett sådant beroendeförhållande kan bl.a. riskera att leda till en friare hyressättning där bruksvärdesprincipen helt sätts ur spel.

Trots regeringens positiva inställning till uthyrning av ägarlägenheter är de olika problem som kan uppstå i uthyrningssituationen och frågor om skyddsregler för hyresgästerna endast mycket summariskt behandlade i propositionen. Vi anser att det är nödvändigt med en betydligt mer djupgående analys av dessa frågor.

Även om det är osäkert hur omfattande uthyrningen av ägarlägenheterna kan komma att bli framhåller regeringen just denna möjlighet som en av de stora fördelarna med den nya upplåtelseformen. Vi anser emellertid att det är självklart att behovet av ett större utbud av hyresbostäder på den svenska bostadsmarknaden i första hand ska tillgodoses genom produktion av hyresfastigheter och inte genom en omväg över ägarlägenhetsfastigheter.

I motionen pekar vi vidare på risken för att ett otillräckligt regelverk på sikt kan visa sig i problem när det gäller bostadssociala frågor, bl.a. i den grannelagsrättsliga regleringen, och frågor som rör förvaltning av de gemensamma tillgångarna samt övriga samverkansfrågor. Det gäller inte minst möjligheterna att finansiera en nödvändig upprustning och renovering. Det kan förutses att dessa frågor blir betydligt svårare att hantera än i exempelvis bostadsrättsfastigheter, där ett tydligare regelverk finns att tillgå. Trots regeringens ambitioner att i tidigt skede utvärdera effekterna av de nu föreslagna reglerna är det ofrånkomligt att följderna av regelverket för den nya upplåtelseformen också kan visa sig först på längre sikt. Det är därför rimligt att redan nu ytterligare analysera de förutsättningar som ska gälla för samverkan mellan lägenhetsägarna.

Vi vill slutligen ta upp frågan om de skatterättsliga regler som föreslås gälla för ägarlägenheterna. Vår grundläggande inställning i denna fråga är att en väl fungerande bostadsmarknad förutsätter skatteregler med en så neutral utformning som möjligt i förhållande till de olika upplåtelseformerna. Regeringens förslag om skatteregler för ägarlägenheter behandlas i

en särskild proposition (prop. 2008/09:83) som inom riksdagen bereds av skatteutskottet. Innebörden i de förslag som läggs fram i denna proposition är att ägarlägenheterna ges skattemässiga fördelar framför både bostadsrätter och egnahem. För ägarlägenheter föreslås taxeringsvärden som beräknas enligt reglerna för värdering av hyreshus trots att de ekonomiska förutsättningarna är helt olika. Följden av detta förslag är att ägarlägenheterna skattemässigt gynnas i förhållande till egnahem. Även i förhållande till bostadsrättslägenheter innebär de föreslagna skattereglerna att ägarlägenheterna gynnas. Bostadsrättsföreningarna saknar de möjligheter till skattereduktion för ränteutgifter som ägarlägenhetsfastigheterna kommer att kunna utnyttja till följd av de individuellt upptagna lånen.

Vår syn på de föreslagna skatterättsliga reglerna utvecklas i en för Socialdemokraterna, Vänsterpartiet och Miljöpartiet gemensamma motion som väckts med anledning av den proposition som behandlas av skatteutskottet. Det bör emellertid även i det nu aktuella ärendet framhållas att införandet av den nya upplåtelseformen inte bör komma till stånd innan ett rättvist regelverk också avseende skattefrågorna har utarbetats.

#### *Förslag*

Mot bakgrund av de redovisade skälen anser vi att riksdagen bör avslå de nu framlagda lagförslagen i proposition 2008/09:91. Detta innebär samtidigt ett bifall till motion 2008/09:C3 (s, v, mp).

Som framgått av motionen och vad vi ovan anfört utesluter vi emellertid inte möjligheten att senare införa en ny upplåtelseform med ett tydligt och rättvist regelverk på bostadsmarknaden.

BILAGA 1

## Förteckning över behandlade förslag

### Propositionen

*Proposition 2008/09:91 Ägarlägenheter:*

Riksdagen antar regeringens förslag till

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

### Följdmotionen

*2008/09:C3 av Carina Moberg m.fl. (s, v, mp):*

Riksdagen avslår regeringens proposition 2008/09:91 Ägarlägenheter.

## BILAGA 2

## Regeringens lagförslag

## 1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken<sup>1</sup>

*dels* att nuvarande 3 kap. 11 § ska betecknas 3 kap. 12 §,

*dels* att 1 kap. 1 a §, 3 kap. 5 §, 12 kap. 15, 18 g, 19, 24 a, 35, 45 a och 46 §§ samt 13 kap. 2 § ska ha följande lydelse,

*dels* att det i balken ska införas en ny paragraf, 3 kap. 11 §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

**1 kap.**1 a §<sup>2</sup>

I denna balk betyder

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

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

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

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

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

**3 kap.**5 §<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2003:626.

*11 §*

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

*1. se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, och*

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

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

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

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

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

*Om en ägare åsidosätter sina skyldigheter enligt första eller andra stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som 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.*

**12 kap.****15 §<sup>4</sup>**

Under hyrestiden *skall* hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första

Under hyrestiden *ska* hyresvärden hålla lägenheten i sådant skick som anges i 9 § första

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

stycket, om *ej* annat har avtalats eller följer av andra stycket.

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

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

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

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

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 skäligen tidsmellanrum ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med anledning av lägenhetens försämring genom ålder och bruk. Detta gäller dock inte, om något annat har avtalats och

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

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.

#### 18 g §<sup>5</sup>

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

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

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

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

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

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

19 §<sup>6</sup>

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

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

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

3. om kostnaden för nyttigheten mätnings.

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

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

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

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

påförs hyresgästen efter individuell

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

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

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

bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

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

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

annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

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

#### 24 a §<sup>7</sup>

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

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

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

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

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

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

#### 35 §<sup>8</sup>

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

Första stycket gäller inte, om

1. lägenheten hyrs i andra hand,
2. lägenheten utgör en del av upplåtarens bostad,

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

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

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

3. lägenheten är belägen i ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt eller i ett tvåfamiljshus,

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

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

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

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,

#### 45 a §<sup>9</sup>

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

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

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

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

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.

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 bedrivna 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

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

*som inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i eller överlåta fastigheten.*

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

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

#### 46 §<sup>10</sup>

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

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

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

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

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

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

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

6 a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och

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

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

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

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

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

7. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägen-

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

lägenheten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

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

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

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

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

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

heten alltjämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

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

9. hyresförhållandet beror av annan anställning än som avses i 8 och som upphört och det *inte* är oskäligt mot hyresgästen att även hyresförhållandet upphör samt, om hyresförhållandet *har* varat längre än tre år, hyresvärden har synnerliga skäl för att upplösa hyresförhållandet, eller

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

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

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

**13 kap.****2 §<sup>11</sup>**

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

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

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

Tomträtt får *inte* upplåtas

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

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

## 2 Förslag till lag om ändring i äktenskapsbalken

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

### 7 kap.

#### 4 §<sup>1</sup>

Med makars gemensamma bostad avses i denna balk

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

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

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

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

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

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

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

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

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

#### Nuvarande lydelse

#### Föreslagen lydelse

#### 3 §<sup>2</sup>

Förköpsrätt får *ej* utövas, om

Förköpsrätt får *inte* utövas, om

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

2. försäljningen endast avser ägarlägenhetsfastighet,

2. staten är säljare,

3. staten är säljare,

3. staten eller *landstingskommun* är köpare,

4. staten eller *landsting* är köpare,

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

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

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

6. försäljningen sker på exekutiv auktion,

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

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

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.

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

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

9 §<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

om förköpsrätt *ej* får utövas enligt 2 §.      om förköpsrätt *inte* får utövas enligt 2 §.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

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

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

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

##### **1 kap.**

##### 1 a §<sup>2</sup>

I denna lag betyder

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

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

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

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

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

##### **3 kap.**

##### 1 §<sup>3</sup>

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

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

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

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

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2003:628.

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

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

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

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

#### 1 a §<sup>4</sup>

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

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

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

3. det står klart att åtgärden

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

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

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

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

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

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

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2003:628.

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

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

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

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

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

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

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

*1 b §*

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

*Fastighetsbildningen får ske endast om*

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

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

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

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

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

*dels* att 26 § ska ha följande lydelse,

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

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### *19 a §*

*Bestämmelserna i andra-fjärde styckena tillämpas när*

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

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

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

*4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.*

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

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

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

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

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

*Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt andra eller tredje stycket eller om en nyttjanderättshavare åsidosätter de skyldigheter som enligt samma stycken*

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

*åligger en medlem, får föreningen föra talan mot medlemmen.*

*20 a §*

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

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

*26 §<sup>2</sup>*

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

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

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

Registrering av en samfällighetsförening sker på ansökan av föreningens styrelse. Har sammanträde för bildande av föreningen hållits enligt 20 § andra stycket andra 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 också om denne.

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.

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

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

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

### *Nuvarande lydelse*

### *Föreslagen lydelse*

#### 5 §

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

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

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

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

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

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

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

---

Denna lag träder i kraft den 1 maj 2009.