

# Fler vägar till att äga sitt boende

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

*Betänkande av Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp*

*Stockholm 2024*



---

STATENS OFFENTLIGA  
UTREDNINGAR

---

**SOU 2024:83**

SOU och Ds finns på [regeringen.se](https://www.regeringen.se) under Rättsliga dokument.

*Svara på remiss – hur och varför*  
*Statsrådsberedningen, SB PM 2021:1.*

Information för dem som ska svara på remiss finns tillgänglig på [regeringen.se/remisser](https://www.regeringen.se/remisser).

Layout: Kommittéservice, Regeringskansliet

Omslag: Elanders Sverige AB

Tryck och remisshantering: Elanders Sverige AB, Stockholm 2024

ISBN 978-91-525-1073-5 (tryck)

ISBN 978-91-525-1074-2 (pdf)

ISSN 0375-250X

# Till statsrådet och chefen för Justitiedepartementet

Regeringen beslutade den 11 maj 2023 att utse en särskild utredare med uppdraget att överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och införandet av en lagreglerad modell för hyrköp (dir. 2023:62).

Chefsrådmannen Magnus Hermansson förordnades samma dag att vara särskild utredare i utredningen.

Som sakkunniga i utredningen förordnades den 19 juni 2023 rätts-sakkunniga Sanna Boman (Justitiedepartementet), departements-sekreteraren, numera kanslirådet, Helen Ekstam (Landsbyggs- och infrastrukturdepartementet) och rättssakkunniga Victoria Lönn (Justitiedepartementet). Som experter i utredningen förordnades samma dag verkställande direktören Ulrika Blomqvist (Bostads-rätterna), näringspolitiska experten Anna Broman (Byggföretagen), förrättningslantmätaren Karl Hafström Magnérus (Lantmäterimyndigheten i Stockholms kommun), nationalekonomen Jonas Hammarlund (Boverket), förbundsjuristen Roger Höög (Hyres-gästföreningen), seniora förrättningslantmätaren Per Rune Karlsson (Lantmäteriet), förbundsjuristen Johan Kleveland (Fastighetsägarna), chefsjuristen Lars Matton (Sveriges Allmännyttan), hyresrådet Matz Mårtensson (Hyres- och arrendenämnden i Göteborg), senior adviser Maria Olin (Svenska Bankföreningen) och rådmannen Anna Rapphed (Mark- och miljödomstolen vid Vänersborgs tingsrätt).

Hovrättsassessorn Kristina Feldt har sedan den 13 juni 2023 varit anställd som sekreterare i utredningen.

Arbetet har bedrivits i nära samråd med experterna. Majoriteten av experterna har ställt sig bakom förslagen. Betänkandet är därför skrivet i vi-form, och när vi hänvisar till utredningen så avses samtliga

nu nämnda personer. Ett särskilt yttrande har avgetts och fogas till betänkandet.

Utredningen, som har antagit namnet Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp, får härmed överlämna betänkandet *Fler vägar till att äga sitt boende*, SOU 2024:83.

Uppdraget är med detta slutfört.

Stockholm i december 2024

Magnus Hermansson

Kristina Feldt

# Innehåll

<b>Sammanfattning</b> .....	<b>13</b>
<b>1 Författningsförslag</b> .....	<b>23</b>
1.1 Förslag till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.....	23
1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken .....	31
1.3 Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	45
1.4 Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	49
1.5 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	56
1.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärf för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.....	58
1.7 Förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad .....	59
<b>2 Uppdraget och dess genomförande</b> .....	<b>61</b>
2.1 Utredningens uppdrag.....	61
2.2 Utredningsarbetet.....	62
<b>3 En utvidgning av systemet med ägarlägenheter</b> .....	<b>65</b>
3.1 Uppdraget att göra en översyn av 2014 års förslag .....	65
3.1.1 Inledning .....	65

3.1.2	Inhämtade remissvar var överlag positiva .....	66
3.1.3	De särskilda frågor som utredningens uppdrag innefattar .....	67
3.2	Betänkandets disposition i denna del .....	68
<b>4</b>	<b>Utgångspunkter för utredningens analys av SOU 2014:33 .....</b>	<b>71</b>
4.1	Erfarenheter utifrån dagens bostadsmarknad .....	71
4.1.1	Beståndet på dagens bostadsmarknad .....	71
4.1.2	Utvecklingen av ägarlägenheter .....	72
4.1.3	En bostadsmarknad präglad av konjunktur och det ekonomiska läget .....	73
4.2	Utmaningar gällande ägarlägenheter som bostadsform .....	75
4.2.1	Ett självständigt ägande men en kollektiv boendeform .....	75
4.2.2	Fortsatta svårigheter att få krediter och att teckna försäkringar .....	79
4.3	Kriminalitet rörande fastigheter .....	81
4.3.1	Inledning .....	81
4.3.2	Kontroll av fastighetsförvärv .....	82
4.3.3	Brottslig verksamhet som rör fastigheter .....	83
4.3.4	Identifierade risker på grund av ägarlägenheters särdrag .....	86
4.3.5	Farhågor med ett omvandlingssystem .....	88
4.3.6	Samrådsmöten och andra näraliggande utredningar .....	92
4.3.7	Utredningens överväganden och förslag .....	94
<b>5</b>	<b>Omvandling – ett nytt förfarande .....</b>	<b>97</b>
5.1	Inledning .....	97
5.2	Omvandlingsförfarandets tillämpningsområde .....	97
5.3	Initiativet till omvandling .....	99
5.4	Omvandlingens omfattning .....	102
5.5	Flera byggnader på samma enhet .....	115

<b>6</b>	<b>Hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna .....</b>	<b>117</b>
6.1	Hyresgästens rätt att köpa den egna lägenheten.....	117
6.2	Hur ska rätten att köpa lägenheten utformas?.....	118
<b>7</b>	<b>Den närmare utformningen av rätten att köpa lägenheten i samband med omvandlingen .....</b>	<b>123</b>
7.1	Fastighetsägarens erbjudande om köp.....	123
7.2	Vem ska ha rätt att köpa? .....	129
7.3	Hyresgästens svar på fastighetsägarens erbjudande om köp.....	135
7.4	Förteckning över hyresgäster och anteckning i fastighetsregistret.....	136
7.5	Om fastighetsägaren överlåter lägenheten utan att först erbjuda hyresgästen att köpa den.....	142
7.6	Om fastighetsägaren låter bli att lämna erbjudanden om köp till hyresgästerna .....	144
<b>8</b>	<b>Köpeskillingen .....</b>	<b>147</b>
8.1	Inledning.....	147
8.2	Hur ska priset på lägenheterna bestämmas? .....	147
8.3	Att ta fram ett marknadsvärde .....	149
8.4	Krav på besiktning .....	150
8.5	Vad ska besiktningen omfatta? .....	153
8.6	Krav på värdering av lägenheterna .....	154
8.7	Krav på behörighet för att få anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare i ett omvandlingsförfarande? .....	155
8.8	Fastighetsägarens rätt till tillträde för besiktning och värdering .....	156

8.9	Krav på att fastighetsägaren ska ta fram en underhålls- och förnyelseplan.....	157
<b>9</b>	<b>Förköpsrätt vid en senare försäljning och andra alternativ för att stärka hyresgästernas ställning .....</b>	<b>165</b>
9.1	Förköpsrätt vid en senare försäljning.....	165
9.2	Vilka förfoganden ska omfattas av hembudsskyldigheten? .....	169
9.3	Undantag från hembudsskyldigheten .....	170
9.4	Förfarandet vid förköp.....	171
9.5	Ska det finnas ett förbud att under viss tid sälja till annan än hyresgästen? .....	175
<b>10</b>	<b>Hyresgästernas ställning efter omvandlingen.....</b>	<b>177</b>
10.1	Ursprungliga hyresgäster .....	177
10.2	Hyresgäster som ingår hyresavtal efter omvandlingen .....	190
<b>11</b>	<b>Ska hyresgästerna ha företrädesrätt till köp av fastigheten för omvandling till ägarlägenheter? .....</b>	<b>191</b>
<b>12</b>	<b>Fastighetsbildning – villkor för att bilda ägarlägenheter.....</b>	<b>193</b>
12.1	Behov av ändringar i villkoren för att bilda ägarlägenheter .....	193
12.2	Förhållandet mellan en intresseanmälan enligt ombildningslagen och ett omvandlingsförfarande .....	203
12.3	En ansökan om omvandling ska utgöra hinder för en intresseanmälan enligt ombildningslagen.....	205
<b>13</b>	<b>Samverkan .....</b>	<b>209</b>
13.1	Omröstningsregler på föreningsstämman .....	209
13.2	Andra lösningar på förvaltningsfrågan.....	212



13.3	Trappfastighet .....	214
<b>14</b>	<b>Övrig lagstiftning som rör ägarlägenheter.....</b>	<b>217</b>
14.1	Bristande skötsamhet i boendet.....	217
14.2	Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete .....	238
14.3	Fastighetsägarens rätt till tillträde till uthyrd ägarlägenhet i samband med försäljning.....	239
14.4	Twister i samband med skador i byggnader med ägarlägenheter .....	241
14.5	Ska den som åtgärdar brister i någon annans ägarlägenhet få panträtt i den? .....	242
14.6	Överlåtelse, uthyrning och pantsättning.....	243
14.7	Servitut och nyttjanderätt.....	244
14.8	Exekutionsrättsliga frågor .....	245
<b>15</b>	<b>Tomträtt .....</b>	<b>247</b>
<b>16</b>	<b>Ägarlägenheter i småhus .....</b>	<b>251</b>
16.1	Ägarlägenheter i småhus.....	251
16.1.1	Vad är ett småhus?.....	251
16.1.2	Ett bättre utnyttjande av större villor .....	252
16.1.3	Tidigare överväganden.....	253
16.1.4	Systemet bör utvidgas så att en- och tvåbostadshus kan delas upp i separata fastigheter.....	254
16.2	Fastighetsbildningsrättsliga frågor.....	255
16.2.1	Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning för bildande av ägarlägenheter bör tillämpas.....	255
16.2.2	Ändringar i det fastighetsbildningsrättsliga regelverket.....	257
16.3	Omvandlingslagens regler i förhållande till ägarlägenheter i småhus.....	262

16.4	Samverkansfrågor gällande ägarlägenheter i småhus .....	264
16.4.1	Ägarlägenheter ska tillförsäkras behövliga rättigheter .....	264
16.4.2	Förvaltningen av den samfällda egendomen.....	265
16.4.3	Ett undantag från kravet på föreningsförvaltning .....	275
16.4.4	Ändrade röstregler för beslut i vissa frågor på delägarsammanträdet.....	282
16.4.5	En god man ska kunna utses för att sköta förvaltningen .....	284
16.4.6	Det behövs inga ytterligare konfliktlösningsmekanismer inom ramen för föreningsförvaltning .....	294
<b>17</b>	<b>Övriga frågor .....</b>	<b>297</b>
17.1	Försäkringsmässiga hinder.....	297
17.2	Finansiella hinder – beskattning av ägarlägenheter och bostadsrätter .....	299
17.3	Finansiella hinder – ursprungliga panträtter.....	300
17.4	Tvistelösning.....	301
17.5	Överväganden i syfte att förebygga riskerna för kriminella förfaranden.....	301
<b>18</b>	<b>Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser .....</b>	<b>313</b>
18.1	Ikraftträdande.....	313
18.2	Övergångsbestämmelser .....	313
18.2.1	Den nya lagen om omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.....	313
18.2.2	Ändringar i jordabalken.....	314
18.2.3	Ändringar i lagen om förvaltning av samfälligheter.....	315
<b>19</b>	<b>Konsekvensutredning .....</b>	<b>317</b>
19.1	Inledning .....	317

19.2	Beskrivning av problemen, syftet med utredningen och utredningens förslag .....	318
19.3	Alternativa regleringar och effekten av att utredningens förslag inte genomförs.....	319
19.3.1	Alternativa regleringar.....	319
19.3.2	Effekter om förslagen inte genomförs .....	319
19.4	Analys av förslagets konsekvenser .....	320
19.4.1	Vilka aktörer som berörs av förslagen.....	320
19.4.2	Vilket genomslag kan förslagen få? .....	321
19.4.3	Konsekvenser för det allmänna.....	325
19.4.4	Konsekvenser för enskilda och företag.....	328
19.4.5	Konsekvenser för bostadsmarknaden .....	331
19.4.6	Övriga konsekvenser.....	333
<b>20</b>	<b>Författningskommentar .....</b>	<b>337</b>
20.1	Förslaget till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.....	338
20.2	Förslaget till lag om ändring i jordabalken.....	373
20.3	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	394
20.4	Förslaget till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.....	401
20.5	Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304).....	416
20.6	Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.....	418
20.7	Förslaget till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad .....	419
	<b>Särskilt yttrande .....</b>	<b>421</b>
	<b>Referenser .....</b>	<b>425</b>

**Bilaga**

Bilaga 1 Kommittédirektiv 2023:62..... 429

# Sammanfattning

## Inledning

En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma mer än en enda bostadslägenhet. En tredimensionell fastighet avgränsas, till skillnad från en traditionell fastighet, såväl horisontellt som vertikalt. Sedan 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter (i vardagligt tal ägarlägenheter). Möjligheten att bilda ägarlägenheter är i dag begränsad till nyproduktion och ombildning av utrymmen som inte används eller de senaste åtta åren har använts som bostäder, det vill säga kontor, lokaler och liknande. Med nyproduktion avses i sammanhanget även att bygga nya våningsplan på en befintlig fastighet och att till exempel bilda ägarlägenheter av vindsutrymmen i byggnader.

En ägarlägenhet är fast egendom och ägs på samma sätt som en småhusfastighet, med direkt äganderätt. Det innebär att ägaren har rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten. Gemensamma utrymmen i anslutning till ägarlägenheten, som trapphus, fasad m.m., förvaltas av ägarlägenhetsägarna genom en samfällighetsförening.

Utredningen har i uppdrag att överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter genom att införa en möjlighet att omvandla befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenhetsfastigheter. Frågan har utretts tidigare. I betänkandet *Från hyresrätt till äganderätt* (SOU 2014:33) lämnade 2012 års ägarlägenhetsutredning ett förslag på en ny lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Förslaget i betänkandet var föremål för remissförfarande men ledde inte till lagstiftning.

Utredningen har också i uppdrag att analysera och ta ställning till hur en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder bör utformas.

Förslagen med anledning av den delen av uppdraget presenteras i del II av betänkandet.

## Uppdraget

Utredningens uppdrag går ut på att analysera förslagen i 2014 års betänkande med beaktande av förhållandena på dagens bostadsmarknad, erfarenheter från tillämpningen av de nuvarande reglerna om ägarlägenheter samt de remissvar som gavs in i remissbehandlingen av betänkandet.

En grundläggande utgångspunkt vid utformningen av en möjlighet till omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenheter anges i direktiven vara att ägarlägenheterna så långt det är möjligt ska komma befintliga hyresgäster till godo. Det är också viktigt att förfarandet utformas så att omvandling till ägarlägenheter blir ett attraktivt alternativ för fastighetsägare som vill avyttra sin fastighet. Vidare bör som utgångspunkt samma regler gälla för ägarlägenheter som har tillkommit genom omvandling som för ägarlägenheter som har tillkommit vid nyproduktion.

Inriktningen på översynen bör vara att förslagen i 2014 års betänkande kan följas i de delar där de framstår som väl avvägda, utan att det behöver göras en ny mer ingående analys av varje fråga. Det bör samtidigt finnas möjlighet att föreslå andra lösningar i de frågor där det bedöms motiverat.

I direktiven har några särskilda frågor framhållits som bör utredas inom ramen för utformningen av ett omvandlingsförfarande. Utredningen ska särskilt

- bedöma om det bör vara möjligt för en fastighetsägare att begränsa en omvandling till enbart vissa hyreslägenheter i en byggnad inom samma fastighet,
- bedöma om kravet på att en ägarlägenhet ska ingå i en sammanhållen enhet bör ändras, särskilt i syfte att göra det möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus, och
- undersöka hur reglerna om ägarlägenheter och de regler som föreslås gällande hyrköp av bostäder kan komplettera varandra.

Utredningens uppdrag innefattar även att lämna nödvändiga författningsförslag. Utredningen ska redogöra för konsekvenserna för de förslag som lämnas. Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

## Utredningens förslag på ett omvandlingsförfarande

### Förslaget som lämnades 2014 ska till huvudsaklig del användas

Enligt utredningens mening är 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag på ett system för omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter överlag gediget och väl genomtänkt. Utgångspunkten är därför – som anges i direktiven – att 2014 års förslag i stort ska ligga till grund för förevarande utrednings överväganden och att modellen för förfarandet ska följas till huvudsaklig del.

De omständigheter som utgör utgångspunkterna för vår analys redovisas i kapitel 4. I kapitlet redogörs för inhämtade erfarenheter från tillämpningen av systemet med ägarlägenheter, framför allt de hinder som aktörer på bostadsmarknaden möter i fråga om utvecklingen av ägarlägenhetskonceptet. En fråga som har fått stor betydelse i analysen av ett omvandlingsförfarande är problemet med den organiserade brottsligheten i Sverige och riskerna för att ett system med omvandling inom större hyresfastigheter i framför allt utsatta områden kan möjliggöra kriminella upplägg och territoriell kontroll. En beskrivning av dessa problemställningar och vilka överväganden som utredningen gör beträffande hur riskerna kan hanteras finns i avsnitt 4.3.

Utredningens överväganden och förslag presenteras som en bearbetning av de ursprungliga förslagen i SOU 2014:33. Till huvudsaklig del föreslår vi ett omvandlingsförfarande med samma utformning som föreslogs i 2014 års betänkande. I enskilda delar görs modifieringar och tillägg.

### En ny lag om omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenheter

Utredningen föreslår att en ny lag ska införas – *lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter*. Begreppet omvandling är valt dels för att skilja ut förfarandet från ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt, dels för att undvika sammanblandning

med begreppet ombildning som används i fastighetsbildningslagen (1970:988).

Lagen föreslås omfatta enbart hyreslägenheter, inte bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Hyreslägenheter i byggnader som utgör tomträttstillbehör kan inte bli föremål för omvandling.

Utredningens förslag till omvandlingsförfarande är i korthet utformat enligt följande.

En omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter ska ske på fastighetsägarens initiativ. En omvandling ska omfatta samtliga lägenheter i en byggnad inom en fastighet. Om det är möjligt, med hänsyn till villkoren för fastighetsbildningen, att dela upp en större byggnad så att olika delar av byggnaden tillhör skilda fastigheter är det tillräckligt att lägenheterna i byggnadsdelen inom en fastighet omvandlas. På motsvarande sätt ska det vara möjligt att dela upp en större byggnad med hyreslägenheter ”på höjden” genom tredimensionell fastighetsbildning, förutsatt att samtliga lägenheter i den nybildade fastigheten samtidigt omvandlas till ägarlägenheter.

Om det finns en intresseanmälan från en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening om att köpa fastigheten antecknad i fastighetsregistret ska det inte vara möjligt att omvandla lägenheterna i byggnaden till ägarlägenheter. Omvänt ska en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter utgöra hinder mot att anteckna en sådan intresseanmälan.

Fastighetsägaren ska vara skyldig att informera hyresgästerna om att en omvandling är på gång. Informationen ska bland annat innehålla upplysningar om att hyresgästerna har rätt att köpa sina lägenheter och att de har rätt att bo kvar med samma besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten även om de inte köper lägenheten. Hyresgästerna ska ha rätt att före andra köpa lägenheterna dels i samband med omvandlingen, dels vid senare försäljningar av lägenheten. Detta gäller för den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten när den omvandlades till ägarlägenhet. Även en make, sambo eller annan närstående till en sådan hyresgäst ska under vissa förutsättningar ha rätt att köpa lägenheten, om hyresgästen avstår. Då krävs att hyresgästen samtycker till köpet.

Hyresgästerna ska i samband med omvandlingen få ett skriftligt erbjudande om att köpa lägenheterna. Erbjudandet ska föregås av besiktning och värdering av byggnaden och lägenheterna. Fastighetsägaren ska även ta fram en underhålls- och förnyelseplan av vilken



det ska framgå vilket skick som byggnaden är i och vilka underhålls- och renoveringsåtgärder som kan behövas de kommande åren. Det huvudsakliga syftet med dessa handlingar är att ge hyresgästen ett gott underlag inför beslutet om att köpa lägenheten.

Den hyresgäst som inte köper sin lägenhet i samband med omvandlingen ska ha rätt att få ett erbjudande om köp, genom ett hembud, vid senare försäljningar av lägenheten. Den personen benämns förköpsberättigad hyresgäst. Hyresgästens förköpsrätt ska antecknas i fastighetsregistret.

Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa lägenheterna.

Hyresgästerna som kollektivt ska inte ha någon lagreglerad rätt att före andra gemensamt förvärva fastigheten för omvandling till ägarlägenheter.

## **Förslag till ändringar i befintlig lagstiftning med anledning av omvandlingsförfarandet**

### **Förslag som rör fastighetsbildningen**

Utredningen föreslår en justering av den så kallade åttaårsregeln i fastighetsbildningslagen. Den innebär att ett utrymme som någon gång under de senaste åtta åren har använts som bostad inte kan fastighetsbildas till en ägarlägenhet. Förslaget innebär att den bestämmelsen inte ska tillämpas i de fall då fastighetsbildning sker som ett led i en omvandling.

Utredningen föreslår också en justering av villkoren för att bilda tredimensionella fastigheter. Kravet på viss nyttoeffekt av fastighetsbildningen tas bort för vissa fall. Om syftet med fastighetsbildningen är att kunna bilda ägarlägenheter ska det vara tillräckligt att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning. Syftet är att göra det möjligt att i vissa fall bilda ägarlägenheter i en del av en större byggnad, vilket i betänkandet benämns partiell omvandling.

Utredningen föreslår också en ändring avseende kravet på att ägarlägenhetsfastigheter endast får bildas i en sammanhållen enhet om minst tre sådana lägenheter. Förslaget innebär att kravet ska ändras till en sammanhållen enhet om minst två ägarlägenheter. Syftet är göra utrymmet större för flexibla lösningar, såväl vid

partiell omvandling som vid annan fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter.

Den som köper ett utrymme i en fastighet har rätt att ansöka om avstyckning av den delen. Utredningen föreslår att det görs ett undantag i omvandlingsfallen från en förvärvares rätt att ansöka om fastighetsbildning. Det hänger samman med förslaget att en omvandling måste omfatta alla lägenheter i en byggnad eller byggnadsdel.

### Förslag som rör hyresgäster

En hyresgäst som inte köper ägarlägenheten utan väljer att bo kvar som hyresgäst ska ha kvar sitt besittningsskydd och även i fortsättningen ha rätt att överlåta hyresrätten till lägenheten genom byte etc. Dessa rättigheter ska finnas kvar oförändrade efter en omvandling. Därför föreslår utredningen ett tillägg i 12 kap. jordabalken som innebär att de särskilda regler som gäller för hyra av ägarlägenhet inte ska tillämpas i hyresförhållanden som ingåtts innan lägenheten blev en ägarlägenhet. Vidare föreslår utredningen anpassningar i 12 kap. jordabalken så att en hyresgäst som bor kvar i en lägenhet efter det att den omvandlats till en ägarlägenhet inte ska förlora sitt hyresrättsliga skydd. Det gäller bland annat en möjlighet att ansöka om åtgärdsföreläggande mot en samfällighetsförening vad gäller underhåll av gemensamma utrymmen i en byggnad.

Utredningen föreslår att hyresgästen ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas när den ska säljas. Fastighetsägaren ska vidare ha rätt till tillträde till en lägenhet för att kunna besiktiga och värdera den inför en omvandling.

Utredningen föreslår att en omvandling inte ska påverka giltigheten av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) som gäller för en lägenhet som omvandlas till en ägarlägenhetsfastighet, om den som hyr ut lägenheten alltså är att anse som hyresvärd enligt denna lag.

Reglerna i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad ska enligt utredningens förslag vara tillämpliga när en ägarlägenhet hyrs ut bara om lägenheten var en ägarlägenhet när hyresavtalet ingicks.

Utredningen föreslår också en begränsning i möjligheterna för en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening att få en intresseanmälan antecknad i fastighetsregistret enligt lagen (1982:352)

om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Om en ansökan om fastighetsbildning för att omvandla lägenheterna till ägarlägenheter har gjorts när en sådan intresseanmälan kommer in till inskrivningsmyndigheten ska det utgöra hinder för att anteckna intresseanmälan.

## **Förslag som rör förvaltningen av byggnader med ägarlägenheter**

Utredningen föreslår att det införs en bestämmelse i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter som ger samfällighetsföreningen rätt att få tillträde till en ägarlägenhet för att bland annat kunna utöva tillsyn över egendom som föreningen ansvarar för.

Utredningen föreslår vidare att röstspärren i 49 § samma lag tas bort för samfällighetsföreningar där ägare till ägarlägenheter ingår som medlemmar, såvitt gäller vissa förvaltningsfrågor som berör samfälligheter där ägarlägenheterna ingår. Detta föreslås gälla för alla samfällighetsföreningar med ägarlägenheter, oavsett om det är fråga om nyproducerade lägenheter, tillbyggda lägenheter på en befintlig byggnad eller ägarlägenheter som omvandlats från hyreslägenheter.

## **Utredningens övriga förslag**

### **Förslag på vitesföreläggande om försäljning av en ägarlägenhet**

Utredningen föreslår att en ägarlägenhetsägare på talan av samfällighetsföreningen ska kunna föreläggas av domstol att inom viss angiven tid sälja sin ägarlägenhet. Ett sådant föreläggande ska kunna meddelas mot den som allvarligt åsidosätter sina förpliktelser i enlighet med de ordningsregler som framgår av lag eller av samfällighetsföreningens stadgar, eller i övrigt orsakar störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra övriga medlemmars bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas. Föreläggandet ska förenas med vite.

Förslaget ska gälla alla ägarlägenhetsfastigheter, inte bara sådana som bildats genom omvandlingsförfarandet. Bakgrunden till förslaget är att en ägares långtgående rättighet att råda över sin egen fastighet kan framstå som svärförenlig med den kollektiva boende-

form som ägarlägenheter i ett flerbostadshus utgör. Farhågor över att inte kunna få bukt med störningar m.m. som påverkar de kringboende negativt har lyfts som en faktor som bidragit till att ägarlägenheter inte har fått det förväntade genomslaget på bostadsmarknaden.

### **Förslag om att ägarlägenheter ska kunna bildas i småhus**

Utredningen föreslår att ett en- eller tvåbostadshus ska kunna delas upp i två separata fastigheter på höjden, varav minst en ägarlägenhet. Om minst en lägenhet i ett en- eller tvåbostadshus är upplåten med hyresrätt när fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter i huset ska omvandlingslagens regler gälla i tillämpliga delar. Annars regleras bildandet av sådana ägarlägenheter enbart i fastighetsbildningslagen.

Utredningen föreslår med anledning av detta förslag ytterligare en justering av den så kallade åttaårsregeln i fastighetsbildningslagen. Den bestämmelsen inte ska tillämpas i de fall då fastighetsbildning sker av ägarlägenheter i ett en- eller tvåbostadshus.

### **Förslag som rör förvaltningen av små samfälligheter där ägarlägenheter ingår som delägarfastigheter**

Förslaget på ägarlägenheter i småhus medför ett behov av en mer flexibel förvaltningsform än förvaltning genom en samfällighet, som annars är obligatorisk för samfälligheter som tillförsäkrar en ägarlägenhetsfastighet behövliga rättigheter. För samfälligheter med endast två deltagande fastigheter, varav minst en av fastigheterna är en ägarlägenhet, ska det inte krävas att samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. I sådana samfälligheter ska delägarförvaltning vara tillåten.

Utredningen föreslår även att den så kallade röstspärren i 12 § första stycket lagen om förvaltning av samfälligheter inte ska tillämpas vid omröstning på ett delägarsammanträde i en fråga som har ekonomisk betydelse, när delägarsammanträdet gäller en förvaltningsåtgärd i en samfällighet där minst en ägarlägenhet ingår.

Små samfälligheter kan typiskt sett sägas vara särskilt sårbara för konflikter. Om det uppstår låsningar mellan delägarna kan det med-

föra negativa konsekvenser för förvaltningen av den gemensamma byggnaden. Utredningen föreslår därför också att en ny förvaltningsform inom ramen för delägarförvaltning ska införas. Om delägarna vid delägarförvaltning inte kan enas rörande förvaltningen av en samfällighet som tillförsäkrar en ägarlägenhetsfastighet behövliga rättigheter ska, om någon delägare begär det, lantmäterimyndigheten kunna förordna att samfälligheten ska förvaltas av en god man.

## Konsekvenser av förslagen

Förslaget berör ett flertal olika aktörer, bland annat fastighetsägare och hyresgäster i de byggnader där en omvandling kan bli aktuell. Förslaget påverkar även myndigheter, främst Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna, Kronofogdemyndigheten, hyresnämnderna och de allmänna domstolarna.

Förslaget på ett omvandlingsförfarande kan bidra till att antalet ägarlägenheter på bostadsmarknaden ökar i högre takt än om det fortsättningsvis enbart är tillåtet att bilda ägarlägenheter vid nyproduktion. Ägarlägenheter som omvandlats från hyreslägenheter kommer troligen att överlag betinga ett lägre pris än nyproducerade ägarlägenheter, vilket innebär att fler hushåll har råd att köpa en bostad. Det kommer också att vara ett mer kostnadseffektivt sätt för bostadsutvecklaren att skapa nya bostäder.

Det är svårt att göra en uppskattning av i vilken utsträckning omvandlingsförfarandet kan komma till användning. I avsaknad av tillräckligt underlag avstår utredningen försiktigtvis från att göra några kvantitativa uppskattningar. En kvalificerad gissning är emellertid att det kommer att ske en relativt långsam ökning i fråga om användningen av förslaget. Det är inte troligt att förslaget kommer att leda till några märkbara effekter på bostadsmarknaden i stort, i vart fall inte under de första åren efter det att omvandlingsförfarandet införts.

Däremot bidrar förslaget överlag till att öka flexibiliteten på bostadsmarknaden.

De myndigheter som berörs i störst utsträckning av utredningens förslag är Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna. Omvandlingsförfarandet sker vid en lantmäteriförrättning. Denna nya typ av ärende innebär en ökad belastning på lantmäterimyndig-

heterna i form av fler förrättningar. Dessa förrättningar kan dessutom förutspås bli relativt komplicerade, eftersom de innebär indelning i tredimensionella fastigheter av en byggnad som från början inte har varit avsedd att utgöra separata fastigheter. Kostnaderna för att hantera den ökade belastningen bedöms emellertid kunna rymmas inom befintlig finansiering.

Förslaget kan även medföra en ökning av antalet mål och ärenden hos domstolar och hyresnämnder. Eventuella kostnadsökningar bedöms kunna rymmas inom ramen för befintliga anslag.

# 1 Författningsförslag

## 1.1 Förslag till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter

Härigenom föreskrivs följande.

### Lagens innehåll

1 § I denna lag finns bestämmelser om omvandling av bostadslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter och om hyresgästernas rättigheter i samband med och efter en sådan omvandling.

### Vad omvandling är

2 § Omvandling innebär att en bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut blir en ägarlägenhetsfastighet enligt bestämmelserna i denna lag och fastighetsbildningslagen (1970:988).

Omvandling kan inte ske av en bostadslägenhet i en byggnad som

1. ägs av en bostadsrättsförening,
2. ägs eller hyrs av en kooperativ hyresrättsförening, eller
3. inte utgör tillbehör till fastighet.

### Omvandlingens omfattning

3 § En omvandling ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. Om olika delar av byggnaden hör till skilda fastigheter ska byggnadsdelen inom varje fastighet anses som en byggnad vid tillämpningen av denna lag.

Första stycket gäller inte vid omvandling av en bostadslägenhet i ett en- eller tvåbostadshus.

## **Förhållandet till ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt**

4 § En anteckning i fastighetsregistret om en intresseanmälan enligt 3 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt utgör hinder för omvandling. I 3 a § i den lagen finns bestämmelser om när en omvandling utgör hinder för anteckning av en intresseanmälan.

## **Hyresgästens rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten**

5 § En hyresgäst har rätt att köpa den ägarlägenhetsfastighet som hyresgästens bostadslägenhet har omvandlats eller ska omvandlas till. Rätten att köpa ägarlägenhetsfastigheten gäller i samband med omvandlingen enligt 8–14 §§ eller, om rätten till köp inte utnyttjats då, efter omvandlingen enligt 15–20 §§. Den som hyr lägenheten i andra hand har inte rätt att köpa fastigheten.

Om hyresgästen på förhand avstår från rätten att köpa ägarlägenhetsfastigheten är detta utan verkan.

Om två eller flera gemensamt hyr lägenheten har de rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten gemensamt. En hyresgäst har också rätt att köpa fastigheten gemensamt med en make eller sambo eller en annan närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen i lägenheten.

6 § Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheterna ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa fastigheterna.

Om det sker någon förändring av vilka hyresgäster som har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheterna innan fastighetsbildningsbeslutet varigenom fastigheterna bildas får laga kraft, ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten.

## **Fastighetsägarens informationsskyldighet**

7 § Fastighetsägaren ska senast i samband med ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheterna informera varje hyresgäst i byggnaden skriftligen om att fastighetsägaren har för avsikt att omvandla bostadslägenheterna i byggnaden.



Den som hyr en bostadslägenhet ska även informeras om

1. att en omvandling innebär att hyresgästen har rätt att köpa den lägenhet som han eller hon hyr sedan den omvandlats till en ägarlägenhetsfastighet,

2. att en make, sambo eller annan närstående kan ha rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten enligt 12 § andra stycket och 18 § andra stycket, samt

3. att rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår efter en omvandling om hyresgästen väljer att inte köpa ägarlägenhetsfastigheten.

Om en bostadslägenhet omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) ska fastighetsägaren lämna informationen enligt första stycket skriftligen även till den hyresgästorganisation som är avtalspart i förhandlingsordningen.

## Hyresgästens köp i samband med omvandlingen

### Erbjudande om köp

8 § Fastighetsägaren ska i samband med omvandlingen erbjuda den som hyr en bostadslägenhet i byggnaden att köpa den ägarlägenhetsfastighet som lägenheten omvandlas till.

Ett sådant erbjudande ska lämnas senast två månader efter det att fastighetsbildningsbeslutet varigenom ägarlägenhetsfastigheterna bildas har fått laga kraft. Erbjudandena ska lämnas samtidigt till alla hyresgäster. Erbjudandena ska delges hyresgästerna.

### Besiktning, underhålls- och förnyelseplan och värdering

9 § Fastighetsägaren ska inför erbjudanden om köp

1. låta besiktiga byggnaden, varefter ett besiktningsprotokoll som utvisar byggnadens skick ska upprättas,

2. ta fram en underhålls- och förnyelseplan avseende de delar av byggnaden som efter omvandlingsförfarandet utgör gemensamhetsanläggningar eller annan samfällid egendom, och

3. låta värdera ägarlägenhetsfastigheterna.

Genom värderingen ska ett marknadsvärde tas fram för varje lägenhet som ägarlägenhetsfastighet. Värdetidpunkten ska vara densamma för alla värderingsobjekt.

### **Innehållet i erbjudandet**

**10 §** Fastighetsägarens erbjudande om köp ska vara skriftligt och innehålla ett förslag till köpeavtal med uppgift om priset och övriga villkor för köpet.

### **Information som ska bifogas erbjudandet**

**11 §** Fastighetsägaren ska tillsammans med erbjudandet lämna besiktningsprotokollet, underhålls- och förnyelseplanen och uppgift om värderingen av lägenheten enligt 9 § samt förekommande uppgifter om lägenheten som finns antecknade i fastighetsregistrets inskrivningsdel med stöd av 19 kap. 29 § jordabalken.

Besiktningen och värderingen får inte ha genomförts och underhålls- och förnyelseplanen får inte ha upprättats tidigare än sex månader före det att erbjudande om köp lämnas till hyresgästerna.

Fastighetsägaren ska även lämna den information som framgår av 7 § andra stycket.

### **Om en hyresgäst avstår från att köpa lägenheten**

**12 §** Om två eller flera hyr en lägenhet gemensamt och någon eller några av dem avstår från att köpa den ägarlägenhetsfastighet som lägenheten omvandlas till har medhyresgästen eller medhyresgästerna rätt att köpa den, om den eller de andra hyresgästerna samtycker till det.

Om en hyresgäst avstår från att köpa ägarlägenhetsfastigheten har hyresgästens make eller sambo rätt att köpa den, om han eller hon har sin bostad i lägenheten och hyresgästen samtycker till det. Detta gäller även för annan närstående till hyresgästen som varaktigt sammanbor med hyresgästen.

**13 §** Hyresgästens samtycke enligt 12 § till ett köp av ägarlägenhetsfastigheten ska vara skriftligt.

Hyresrätten till lägenheten upphör om någon av dem som anges i 12 § köper ägarlägenhetsfastigheten.

### **Om erbjudandet inte besvaras**

**14 §** Om varken hyresgästen eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa ägarlägenhetsfastigheten svarar på fastighetsägarens erbjudande om köp inom tre månader från det att hyresgästen fick del av det, innebär det att dessa har avstått från att köpa fastigheten i samband med omvandlingen.

### **Hyresgästens förköpsrätt vid senare försäljningar**

#### **Vad förköpsrätten innebär**

**15 §** En hyresgäst som har avstått från köp i enlighet med fastighetsägarens erbjudande enligt 8 § har förköpsrätt vid en framtida försäljning av ägarlägenhetsfastigheten, så länge han eller hon fortfarande har hyresrätten till lägenheten (förköpsberättigad hyresgäst).

Som förköpsberättigad hyresgäst anses även den som med stöd av 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken har övertagit hyresavtalet från en sådan hyresgäst som avses i första stycket.

#### **Skyldighet att lämna hembud**

**16 §** När fastighetsägaren avser att överlåta en ägarlägenhetsfastighet genom köp eller byte ska han eller hon först genom hembud erbjuda den förköpsberättigade hyresgästen att köpa den på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare eller, vid byte, på marknadsmässiga villkor.

En överlåtelse får genomföras utan hembud enligt första stycket om förvärvet

1. sker efter inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt, eller

2. avser en andel och köparen redan äger en andel i ägarlägenhetsfastigheten och denna andel har förvärvats på något annat sätt än genom gåva.

Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) eller delning enligt 24 kap. 1 § i samma lag.

### **Innehållet i hembudet**

17 § Fastighetsägarens hembud ska vara skriftligt och innehålla ett förslag till köpeavtal med uppgift om priset och övriga villkor för köpet. Hembudet ska delges hyresgästen.

Fastighetsägaren ska tillsammans med hembudet lämna upplysningar om att rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår om hyresgästen skulle välja att inte köpa ägarlägenhetsfastigheten samt upplysningar om makes, sambos och annan närståendes rätt att köpa fastigheten enligt 18 § andra stycket.

### **Om en hyresgäst avstår från att köpa fastigheten**

18 § Om två eller flera förköpsberättigade hyresgäster hyr en lägenhet gemensamt och någon eller några av dem avstår från sin rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten har medhyresgästen eller medhyresgästerna rätt att köpa den, om den eller de andra hyresgästerna går med på det.

Om en förköpsberättigad hyresgäst avstår från sin rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten har hyresgästens make eller sambo rätt att köpa den, om han eller hon har sin bostad i lägenheten och hyresgästen går med på det. Detta gäller även för annan närstående till hyresgästen, som varaktigt sammanbor med hyresgästen.

19 § Hyresgästens samtycke enligt 18 § till ett köp av ägarlägenhetsfastigheten ska vara skriftligt.

Hyresrätten till lägenheten upphör om någon som anges i 18 § köper ägarlägenhetsfastigheten.

## Om hembudet inte besvaras

**20 §** Om varken hyresgästen eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa ägarlägenhetsfastigheten svarar på hembudet inom två månader från det att hyresgästen fick del av det, innebär det att hyresgästen har avstått från att köpa fastigheten med anledning av hembudet.

## Hyresrättens upphörande i vissa fall

**21 §** Om en hyresgäst eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa ägarlägenhetsfastigheten köper en andel av den, eller ingår ett hyrköpsavtal med fastighetsägaren enligt lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad, upphör hyresrätten till lägenheten. Därmed upphör även förköpsrätten till ägarlägenhetsfastigheten i dess helhet.

## Anteckning i fastighetsregistret

**22 §** När en fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheter enligt denna lag ska lantmäterimyndigheten anmäla det till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

**23 §** Om det när en ägarlägenhetsfastighet bildas finns en hyresgäst som omfattas av rätten att köpa fastigheten enligt denna lag ska det antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. De uppgifter som fastighetsägaren enligt 6 § ska ge in ska utgöra underlag för anteckningen.

**24 §** Om det efter det att en ägarlägenhetsfastighet har bildats sker någon förändring avseende vem som har rätt att köpa fastigheten ska fastighetsägaren lämna uppgift om det ändrade förhållandet till inskrivningsmyndigheten, som i behövlig utsträckning ska ändra anteckningen enligt 23 §.

**25 §** I samband med att lagfart beviljas för en förköpsberättigad hyresgäst sedan denne har köpt ägarlägenhetsfastigheten ska inskrivningsmyndigheten ta bort förekommande anteckning om hyresgästens rätt att köpa fastigheten ur fastighetsregistret. Motsvarande gäller om hyresgästens make, sambo eller annan närstående köper fastigheten enligt 12 § andra stycket eller 18 § andra stycket.

När hyresavtalet för den som är berättigad till förköp upphör, i andra fall än i samband med köp enligt första stycket, ska fastighetsägaren anmäla det till inskrivningsmyndigheten.

Regler om borttagande av anteckningar i fastighetsregistret finns i 19 kap. 30 § jordabalken.

### Ogiltighet

**26 §** En överlåtelse är ogiltig om den som enligt 8–20 §§ har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten inte har fått möjlighet till det.

Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 jordabalken gäller inte första stycket.

### Hävning

**27 §** Om någon av avtalsparterna häver ett köp av en ägarlägenhetsfastighet som har skett med anledning av denna lag ska ett nytt hyresavtal anses ha ingåtts mellan den tidigare hyresvärden och den som vid tidpunkten för köpet var hyresgäst. Det nya hyresavtalet ska gälla från och med dagen för köpet av lägenheten. För hyresavtalet ska gälla samma villkor som gällde enligt det tidigare avtalet. Om det är fråga om ett hyresavtal som var ingånget på en viss bestämd tid så ska den hyrestiden läggas till grund för tillämpningen av reglerna i 12 kap. jordabalken om uppsägningstid.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

## 1.2 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

*dels* att 3 kap. 5 §, 7 kap. 16 §, 12 kap. 1, 11, 16, 18 a, 18 d–18 h och 26 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska föras in två nya paragrafer, 3 kap. 11 a och 11 b §§, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 3 kap.

#### 5 §<sup>1</sup>

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

1. olika delar av anläggningen hör till skilda fastigheter, och

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

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

Bestämmelserna i 6–11 b §§ 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.

#### 11 a §

*Om en ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § första eller andra stycket och omständigheterna är sådana att han eller hon skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet får, om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, föreningen föra talan om att ägaren ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhets-*

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2009:180.

*fastighet inom viss tid. Föreläggandet ska förenas med vite.*

*Ett förelagt vite enligt första stycket får inte dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vidtagit erforderliga åtgärder för att få ägarlägenhetsfastigheten såld inom den angivna tiden. Försäljningen får inte ske till en närstående eller i övrigt på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna ägaren kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.*

#### *11 b §*

*Ett föreläggande enligt 11 a § om att sälja ägarlägenhetsfastigheten får bara meddelas om samfällighetsföreningen väckt talan mot ägaren inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att föra talan intill dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.*

*Samfällighetsföreningen får föra talan om föreläggande enligt 11 a § efter beslut av föreningsstämman. För giltigt stämmobeslut krävs enligt 19 c § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter minst*



*två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte en högre andel har bestämts i föreningens stadgar.*

## 7 kap.

### 16 §<sup>2</sup>

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsokningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. *Är fastigheten taxerad som hyreshusenhet, gäller dock upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.*

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utsokningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. *Upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid gäller dock alltid mot den nye ägaren om upplåtelsen grundar sig på en skriftlig handling och hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen, samt*

*1. fastigheten (som lägenheten är belägen inom) är taxerad som hyreshusenhet, eller*

*2. fastigheten (som lägenheten är belägen inom) är taxerad som ägarlägenhetsenhet och har varit föremål för omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter och upplåtelsen grundar sig på ett hyresavtal som ingicks innan ägarlägenhetsfastigheten bildades.*

<sup>2</sup> Senaste lydelse 1990:1387.

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket ej gäller mot ny ägare finns i 12 kap. utsökningsbalken.

## 12 kap.

### 1 §<sup>3</sup>

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkänts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

---

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2019:840.

*Det som föreskrivs i detta kapitel om hyresavtal som avser lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet ska, om inget annat anges, bara tillämpas på lägenheter som var belägna inom en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks.*

11 §<sup>4</sup>

Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten *skall* tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans försummelse.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen

Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpd när lägenheten *ska* tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpd av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans *eller hennes* försummelse.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen

<sup>4</sup> Senaste lydelse 1998:146.

(åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och *fjärde-sjätte* styckena.

(åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och *fjärde-sjunde* styckena.

Har en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal hyrts ut i befintligt skick gäller

- |  |  |
|--|--|
| <ol style="list-style-type: none"> <li>1. för bostadslägenheten första stycket och</li> <li>2. för lokalen första stycket 1–4, endast om lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen när han ingick avtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.</li> </ol> | <ol style="list-style-type: none"> <li>2. för lokalen första stycket 1–4, endast om lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen när han <i>eller hon</i> ingick avtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.</li> </ol> |
|--|--|

#### 16 §<sup>5</sup>

Bestämmelserna i 10–12 §§ tillämpas också, om

1. lägenheten blir så förstörd under hyrestiden att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om lägenheten annars skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,
2. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande,
3. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket, eller
4. en myndighet under hyrestiden meddelar ett sådant beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen gett anledning till det, dock inte förrän beslutet får verkställas.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i de fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att åtgärda bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, ska det anges en viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska

<sup>5</sup> Senaste lydelse 2021:1097.

ha vidtagits. Finns det särskilda skäl får tiden förlängas, om en ansökan om det görs innan tidsfristen löper ut.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket få nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

En ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan om åtgärdsföreläggande görs.

Om fastigheten överläts efter att ansökan om åtgärdsföreläggande har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i fjärde stycket, ska rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överläts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan en ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

*Om hyresavtalet avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet i annat fall än som avses i 1 § åttonde stycket kan hyresgästen, när bristen hänför sig till sådana gemensamma utrymmen som avses i 15 § tredje stycket, i förekommande fall ansöka om åtgärdsföreläggande enligt andra stycket mot den samfällighetsförening som förvaltar den eller de samfälligheter som ägarlägenhetsfastigheten deltar i.*

#### 18 a §<sup>6</sup>

Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara stan-

Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara stan-

<sup>6</sup> Senaste lydelse 2003:626.

dard enligt *sjätte* och *sjunde* styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten *skall* uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

I föreläggandet *skall* bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet *skall* ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter i huset, får ett föreläggande meddelas endast om hyresgästerna i dessa lägenheter samtycker till åtgärden.

Bestämmelserna i 16 § fjärde–sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsförelägganden.

dard enligt *sjunde* och *åttonde* styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyresvärden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten *ska* uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

*Om ett hyresavtal avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet i annat fall än som avses i 1 § åttonde stycket, får hyresnämnden, om upprustningsföreläggandet hänför sig till sådana utrymmen som avses i 15 § tredje stycket, på hyresgästens ansökan i förekommande fall förelägga den samfällighetsförening som förvaltar den eller de samfälligheter som ägarlägenhetsfastigheten deltar i att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten ska uppnå lägsta godtagbara standard.*

I föreläggandet *ska* det bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet *ska* ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än fastighetsägaren.

En bostadslägenhet *skall* anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsbrukning,
6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Utöver *vad* som anges i *sjätte* stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard *skall* uppnås

1. att det finns tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, och
2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.

En bostadslägenhet *ska* anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsbrukning, *och*
6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Utöver *det* som anges i *sjunde* stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard *ska* uppnås

1. att det finns tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, och
2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.

18 d §<sup>7</sup>

En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder *skall* få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet *skall* uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § *sjätte* och *sjunde* styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än fastighetsägaren. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

För att sådana åtgärder *ska* få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet *ska* uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § *sjunde* och *åttonde* styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än fastighetsägaren. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans *eller hennes* hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han *eller hon* har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

---

<sup>7</sup> Senaste lydelse 2003:626



18 e §<sup>8</sup>

Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §, *skall* han skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta.

Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §, *ska* han *eller hon* skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta.

*Om ett hyresavtal avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet i annat fall än som avses i 1 § åttonde stycket är det, i förekommande fall, den samfällighetsförening som förvaltar den eller de samfälligheter som ägarlägenhetsfastigheten deltar i och som vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d § på sådana utrymmen som avses i 15 § tredje stycket som skriftligen ska meddela bostadshyresgästen detta.*

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden *eller, i fall som avses i andra stycket, samfällighetsföreningen* ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast två månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Bestämmelsen i 16 § femte stycket tillämpas också när ansökan enligt tredje stycket har gjorts.

18 f §<sup>9</sup>

En ansökan enligt 18 e § *andra* stycket *skall* bifallas, om *hyresvärden* har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs *skall hyres-*

En ansökan enligt 18 e § *tredje* stycket *ska* bifallas, om *sökanden* har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs *ska sökandens*

<sup>8</sup> Senaste lydelse 2002:29.

<sup>9</sup> Senaste lydelse 2002:29.

*vårdens* intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

#### 18 g §<sup>10</sup>

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

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

#### 18 h §<sup>11</sup>

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, *skall* hyresnämnden förbjuda hyresvärderna att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, *skall* hyresnämnden förbjuda hyresvärderna *eller, i förekommande fall, samfällighetsföreningen* att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.

En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst.

<sup>10</sup> Senaste lydelse 2009:180.

<sup>11</sup> Senaste lydelse 2002:29.

På ansökan av hyresvärden får hyresnämnden upphäva ett förbud.

Bestämmelserna i 16 § fjärde–sjätte styckena tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts.

## 26 §<sup>12</sup>

Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

*Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten för att utföra sådan besiktning och värdering som anges i 9 § lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.*

*Om den lägenhet som hyresgästen hyr ligger inom en ägarlägenhetsfastighet, även i andra fall än som avses i 1 § åttonde stycket, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när fastighetsägaren avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 d § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Vad som där sägs om ägare gäller även hyresgästen.*

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han

<sup>12</sup> Senaste lydelse 2024:313.

eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första *eller andra stycket* ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *andra stycket*, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

I fall som anges i första–*fjärde styckena* ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *fjärde stycket*, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § *andra stycket*.

Om hyresgästen inte ger hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

---

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

2. Bestämmelserna i 12 kap. 26 § *andra och tredje styckena* tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

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

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988)<sup>1</sup> dels att 3 kap. 1–1 b §§ och 10 kap. 6 § ska ha följande lydelse, dels att det ska införas en ny paragraf, 3 kap. 1 c §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

#### 3 kap.

##### 1 §<sup>2</sup>

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

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

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

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–1 c §§.

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

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2009:183.

1 a §<sup>3</sup>

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

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

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

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

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

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

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

1 b §<sup>4</sup>

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.

---

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2009:183.

<sup>4</sup> Senaste lydelse 2009:183.

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.

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

Andra stycket 1 tillämpas inte vid fastighetsbildning

1. *i samband med omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, eller*

2. som avser överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan ägarlägenhetsfastighet.

*Andra stycket tillämpas inte vid fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet bildas av ett utrymme i ett en- eller tvåbostadshus.*

1 c §

*Bestämmelsen i 1 a § första stycket 3 b tillämpas inte vid tredimensionell fastighetsbildning om lägenheterna i någon av de nybildade fastigheterna samtidigt omvandlas enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter eller vid tredimensionell fastighetsbildning*

*som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas i ett en- eller tvåbostadshus.*

*Sådan fastighetsbildning som avses i första stycket får ske endast om det står klart att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen.*

## 10 kap.

### 6 §

Avstyckning sker på ansökan av fastighetens ägare.

*Har vad som skall avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.*

*Om det som ska avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.*

*Om ett köp eller annat förvärv av ett utrymme inom en byggnad har skett som ett led i en omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter gäller inte andra stycket.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.



## 1.4 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 12, 16, 20 a och 49 §§ ska ha följande lydelse,

*dels* att det ska införas sex nya paragrafer, 16 a–16 c och 19 b–19 d §§, av följande lydelse, och närmast före 16 a § en rubrik av följande lydelse.

*dels* att det närmast före 6 § ska införas en ny rubrik som ska lyda ”Gemensamt beslutsfattande” och närmast före 7 § ska införas en ny rubrik som ska lyda ”Delägarsammanträde”.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 12 §

*Delägare*, som själv eller genom ombud är närvarande vid sammanträdet, har, oavsett om han äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I *fråga* som har ekonomisk betydelse *skall* delägarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om delägare begär det. Dock får delägares röstetal *ej* överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare.

*En delägare*, som själv eller genom ombud är närvarande vid sammanträdet, har, oavsett om han *eller hon* äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I *frågor* som har ekonomisk betydelse *ska* delägarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om *en* delägare begär det. *En delägares röstetal får dock inte* överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare.

*Begränsningen av en delägares röstetal i första stycket gäller inte i samfälligheter där minst en av delägarfastigheterna är en ägarlägenhetsfastighet, såvitt gäller frågor som rör förvaltningen av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheten är belägen.*

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

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller att upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år *fordras* minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. I andra frågor *skall* som beslut gälla den mening för vilken de flesta rösterna avgivits eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Innehavare av rättighet i delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandlingen av fråga som rör hans rätt.

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller att upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år *krävs* minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. I andra frågor *ska* som beslut gälla den mening för vilken de flesta rösterna avgivits eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

*En* innehavare av *en* rättighet i *en* delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandlingen av fråga som rör hans *eller hennes* rätt.

### *Förvaltning genom god man*

#### *16 a §*

*Kan delägarna inte enas rörande förvaltningen av en samfällighet som tillförsäkrar en ägarlägenhetsfastighet sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988) får, om någon av delägarna begär det, lantmäterimyndigheten förordna att samfälligheten under viss tid eller tills vidare ska förvaltas av en god man, som utses av lantmäterimyndigheten.*

*Den gode mannen ska ha rätt till skäligt arvode för uppdraget samt till ersättning för kostnader som han eller hon har haft för utförande av uppdraget.*

*16 b §*

*Kostnaden för lantmäterimyndighetens handläggning i fråga om förordnande av en god man enligt 16 a § ska betalas i förskott av sökanden. Denna kostnad samt den gode mannens arvode och ersättning för kostnader enligt 16 a § ska om inte särskilda skäl föreligger slutligt betalas av delägarna, fördelat efter deras delaktighet i samfälligheten.*

*16 c §*

*En god man har rätt att på begäran bli entledigad från sitt uppdrag.*

*Om förvaltning genom god man inte längre behövs får lantmäterimyndigheten besluta att förordnandet om förvaltning genom god man ska upphöra.*

*19 b §*

*Om en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet i en sådan samfällighetsförening som avses i 19 a § allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt andra eller tredje stycket i den paragrafen, och omständigheterna är sådana att han eller hon skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet, får samfällighetsföreningen föra talan om att medlemmen ska förpliktas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Föreläggandet ska förenas med vite.*

*Ett förelagt vite enligt första stycket får inte dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vidtagit erforderliga åtgärder för att få ägarlägenhetsfastigheten såld inom den angivna tiden. Försäljningen får inte ske till en närstående eller i övrigt på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna medlemmen kan bibehålla sin föfoganderätt till lägenheten.*

#### *19 c §*

*Ett föreläggande enligt 19 b § om att sälja ägarlägenhetsfastigheten får bara meddelas om sällighetsföreningen väckt talan mot medlemmen inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att föra talan intill dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har vunnit laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.*

*Beslut om att föra talan enligt 19 b § mot en medlem ska fattas på föreningsstämma. För beslut om att föra en sådan talan krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte en högre andel har bestämts i stadgarna.*

## 19 d §

*Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få komma in i en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.*

*Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.*

20 a §<sup>2</sup>

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.

*Första stycket gäller inte om en sådan samfällighet endast består av två delägarfastigheter.*

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.

---

<sup>2</sup> Senaste lydelse 2009:184.

49 §<sup>3</sup>

En röstberättigad medlem som är närvarande vid en föreningsstämma har, oavsett om han eller hon äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I *en fråga* som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal istället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om en medlem begär det. En medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

En röstberättigad medlem som är närvarande vid föreningsstämma har, oavsett om han eller hon äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I *frågor* som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal istället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om en medlem begär det. En medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

*Begränsningen av en medlems röstetal i första stycket gäller inte i föreningar där ägare till ägarlägenhetsfastigheter ingår som medlemmar, såvitt gäller frågor som rör förvaltningen av den eller de samsälligheter som består av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheterna är belägna.*

En medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått flest röster. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Val avgörs dock vid lika röstetal genom lottnings.

Första och *andra* styckena gäller inte om något annat följer av 51 eller 52 §. *Andra* stycket gäller inte heller om något annat har bestämts i stadgarna. I 43 a § anläggningslagen (1973:1149) finns en särskild regel om majoritetskrav för beslut om ändring av andelstal enligt den paragrafen.

Första och *tredje* styckena gäller inte om något annat följer av 19 c, 51 eller 52 §. *Tredje* stycket gäller inte heller om något annat har bestämts i stadgarna. I 43 a § anläggningslagen (1973:1149) finns en särskild regel om majoritetskrav för beslut om ändring av andelstal enligt den paragrafen.

<sup>3</sup> Senaste lydelse 2022:363.

- 
1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
  2. Bestämmelserna i 19 b–19 d §§ gäller även för en samfällighetsförening som har registrerats före paragrafens ikraftträdande och för dem som blivit medlemmar i föreningen före ikraftträdandet.
  3. Bestämmelserna i 49 § i dess äldre lydelse gäller fortfarande för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet.
  4. Om en sådan samfällighetsförening som anges i punkt 3 vill tillämpa paragrafen i dess nya lydelse ska en bestämmelse om detta tas in i föreningens stadgar. För ett sådant beslut gäller vad som i övrigt gäller för beslut om ändring av stadgarna.

## 1.5 Förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

Härigenom föreskrivs att 3 § hyresförhandlingslagen (1978:304) ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra eller tredje stycket.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *skall* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *skall* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

3 §<sup>1</sup>

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra- eller tredje styckena.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen *ska* undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.

En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

<sup>1</sup> Senaste lydelse 2006:409.



*En omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter påverkar inte giltigheten av en förhandlingsordning som gäller för en lägenhet som omvandlas till en ägarlägenhetsfastighet, om den som hyr ut lägenheten alltjämt är att anse som hyresvärd enligt denna lag.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

## 1.6 Förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt<sup>1</sup>

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt att det ska införas en ny paragraf, 3 a §, av följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

*3 a §*

*Om det, när en intresseanmälan kommer in till inskrivningsmyndigheten, redan har gjorts en ansökan om fastighetsbildning som syftar till att ägarlägenhetsfastigheter ska bildas inom den fasta egendomen, får anmälan inte antecknas.*

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

---

<sup>1</sup> Senaste lydelsen av författningens rubrik 2002:99.

## 1.7 Förslag till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

Härigenom föreskrivs att 1 § lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad ska ha följande lydelse.

*Nuvarande lydelse*

*Föreslagen lydelse*

### 1 §

Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen.

Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen. *Om den lägenhet som upplåts är en ägarlägenhetsfastighet gäller lagen endast om lägenheten var en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks.*

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat har föreskrivits i denna lag.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.



## 2 Uppdraget och dess genomförande

### 2.1 Utredningens uppdrag

Den särskilda utredaren fick den 11 maj 2023 i uppdrag att överväga dels en utvidgning av systemet med ägarlägenheter, dels införandet av en lagreglerad modell för hyrköp. Den del av uppdraget som avser en lagreglerad modell för hyrköp redovisas i del II av detta betänkande.

Utredarens uppdrag i fråga om en utvidgning av systemet med ägarlägenheter kan sammanfattas på följande sätt.

Sedan 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter (i vardagligt tal ägarlägenheter) i samband med nyproduktion. Med nyproduktion avses även att ägarlägenheter byggs i en tillbyggnad till en befintlig byggnad och att till exempel kontors- och affärslokaler eller vindsutrymmen omvandlas till bostäder.

Det går i dag inte att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter på motsvarande sätt som från hyresrätter till bostadsrätter eller till kooperativa hyresrätter. Frågan om möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter har utretts tidigare. Den tidigare utredningen, 2012 års ägarlägenhetsutredning, överlämnade 2014 betänkandet *Från hyresrätt till äganderätt* (SOU 2014:33), vari det lämnas förslag på hur hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Förslaget ledde inte till lagstiftning.

Förevarande utredning har uppdraget att analysera förslagen i SOU 2014:33 med beaktande av bland annat förhållandena på dagens bostadsmarknad och erfarenheterna från tillämpningen av nuvarande regler om ägarlägenheter. Utredningens uppdrag innefattar att med utgångspunkt i den gjorda analysen föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. I uppdraget ingår även att

- bedöma om det bör vara möjligt för en fastighetsägare att begränsa en omvandling till endast vissa hyreslägenheter i en byggnad inom samma fastighet,
- bedöma om kravet på att en ägarlägenhet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter bör ändras, särskilt i syfte att göra det möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus,
- undersöka hur reglerna om ägarlägenheter och de regler som föreslås gällande hyrköp av bostäder kan komplettera varandra, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Utredningens uppdrag är alltså att utreda möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter med utgångspunkt i det liggande förslaget. Inriktningen på översynen bör enligt direktiven vara att förslagen i 2014 års betänkande kan följas i de delar där de framstår som väl avvägda, utan att det behöver göras en ny mer ingående analys av varje fråga. Det bör samtidigt finnas möjlighet att föreslå andra lösningar i de frågor där det bedöms motiverat. I direktiven anges att det är viktigt att reglerna är anpassade till förhållandena på dagens bostadsmarknad.

I uppdraget har även ingått att analysera konsekvenserna av de förslag som lämnas.

Uppdraget i sin helhet framgår av kommittédirektiven (bilaga 1).

## 2.2 Utredningsarbetet

Utredningen har huvudsakligen bedrivit ett sedvanligt utredningsarbete med sammanträden där experter och sakkunniga har deltagit. Utredningen har sammanträtt vid sammanlagt åtta tillfällen. Där- emellan har fortlöpande samråd ägt rum mellan den särskilda utredaren, sekreteraren, experterna och de sakkunniga.

Utredningsarbetet har delats in i två huvudsakliga faser, där utredningsarbetet under den första fasen huvudsakligen har inriktats på uppdraget gällande omvandling till ägarlägenheter.

Utredningen har initialt inriktat arbetet på att analysera förslagen i 2014 års betänkande utifrån de remissyttranden som lämnades när betänkandet var föremål för remissbehandling 2014.

I kommittédirektiven anges att utredaren ska samråda med myndigheter och organisationer som kan antas bli berörda av förslagen och övervägandena. Samråd med berörda myndigheter och organisationer har till stor del skett med hjälp av dem som har varit representerade i expertgruppen. Experterna har deltagit aktivt i utformningen av utredningens förslag.

Analysen av förslagen med beaktande av förhållandena på dagens bostadsmarknad har till viss del inriktats på frågor med anknytning till ekonomisk brottslighet och fastigheter som brottsverktyg. Utredningen har därvid samrått med ett flertal representanter från myndigheter och organisationer med särskilda kunskaper på området, bland annat Lantmäteriet, Ekobrottsmyndigheten och Brottsförebyggande rådet. Vid mötena har företrädare för de aktuella myndigheterna och organisationerna redogjort för sina erfarenheter samt i förekommande lämnat synpunkter på tänkbara utformningar av lagstiftningen.

Utredningen har därutöver samrått med företrädare för olika bolag och andra aktörer på bostadsmarknaden som har erfarenhet av att projektera och utveckla ägarlägenhetsfastigheter. Utredningen har därvid presenterat utdrag ur de preliminära förslagen, varvid berörda aktörer har fått tillfälle att ge in synpunkter på lagstiftningens utformning.

Utredningen har även samrått med styrgruppen för de kommunala lantmäterimyndigheternas nätverk angående lagstiftningens utformning.

Utredningen har gjort vissa komparativa studier, främst inriktade på lagstiftningen gällande ägarlägenheter i Norge och Danmark. Studierna har huvudsakligen inriktats på lagförarbeten och doktrin. Utredaren och sekreteraren har därutöver besökt Ejerlejlighedernes Landsforening i Köpenhamn för samråd angående förvaltningen av ägarlägenhetsfastigheter och de särskilda problem som är förknippade med en kollektiv boendeform med äganderätt.

Ett särskilt tack riktas till dem som har bidragit med underlag och värdefulla synpunkter under utredningsarbetet.

Utredningen har gett Ramboll Management Consulting AB i uppdrag att bedöma vilket genomslag som de förslag som presen-

teras i betänkandet kan få samt att analysera konsekvenserna för hyresgäster och andra boende, för olika typer av hushåll, för fastighetsägare, för bostadsmarknaden i stort och för berörda myndigheter. Utredningens redogörelse för konsekvenserna av förslagen bygger delvis på rapporten.



## 3 En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

### 3.1 Uppdraget att göra en översyn av 2014 års förslag

#### 3.1.1 Inledning

Sedan 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter (i vardagligt tal ägarlägenheter) i samband med nyproduktion. Med nyproduktion avses även att ägarlägenheter byggs i en tillbyggnad till en befintlig byggnad och att till exempel kontors- och affärslokaler eller vindsutrymmen omvandlas till bostäder.

Det går i dag inte att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter på motsvarande sätt som från hyresrätter till bostadsrätter eller till kooperativa hyresrätter. Det kan ha bidragit till att systemet med ägarlägenheter inte har fått något omfattande genomslag.

Frågan om möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter har utretts tidigare. Den tidigare utredningen, 2012 års ägarlägenhetsutredning, lämnade 2014 betänkandet *Från hyresrätt till äganderätt* (SOU 2014:33) vari det lämnas förslag på hur hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Förslaget ledde aldrig till lagstiftning.

Förevarande utredning har uppdraget att se över möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter med utgångspunkt i förslagen i 2014 års betänkande.

I våra kommittédirektiv (dir. 2023:62, se bilaga 1) anges att förslagen i 2014 års betänkande kan följas i de delar som de framstår som väl avvägda. Det är alltså inte fråga om någon fullständig omarbetning av förslagen, givet att utredningen anser dem ”väl avvägda”, utan justeringar bör göras enbart om behov av det framkommer. Utredningens uppdrag är därvid att analysera förslagen med beaktande

av förhållandena på dagens bostadsmarknad och utifrån erfarenheterna från tillämpningen av gällande regler om ägarlägenheter. Vidare ska de synpunkter som kom fram genom remissförfarandet gällande SOU 2014:33 beaktas.

I våra direktiv anges att utredningen ska ha samma grundläggande utgångspunkt vid utformningen av omvandlingsförfarandet som den förra utredningen hade, nämligen att ägarlägenheterna så långt det är möjligt ska komma befintliga hyresgäster till godo.

### 3.1.2 Inhämtade remissvar var överlag positiva

Av de remissinstanser som yttrade sig i fråga om förslagen i SOU 2014:33 tillstyrkte merparten förslagen i betänkandet och bedömde att det kunde läggas till grund för lagstiftning.

Majoriteten av remissinstanserna ansåg att förslaget tillgodosåg såväl fastighetsägarens intresse av att kunna omvandla sitt hyresrättsbestånd som behovet av skydd för de hyresgäster som bodde i lägenheterna.

Några remissinstanser avstyrkte förslaget helt, däribland Hyresgästföreningen, Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall och Föreningen Sveriges kronofogdar. En av åsikterna som framhölls av de remissinstanser som var negativa till förslaget var att en omvandlingsreform inte skulle lösa någon problematik på bostadsmarknaden utan snarare leda till ett minskat bestånd av hyreslägenheter. Vidare lyftes en farhåga om att ett omvandlingsförfarande skulle leda till färre hyresrätter som regleras enligt 12 kap. jordabalken, nedan JB, på bostadsmarknaden, och i stället till fler hyresrätter som omfattas av lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad, nedan privatuthyrningslagen. Detta befarades av bland annat Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall leda till ett i praktiken sämre hyresrättsligt skydd för hyresgästerna. Föreningen Sveriges kronofogdar anförde att fler privatuthyrda bostäder riskerade att leda till en sämre kontinuitet och trygghet för hyresgäster.

Regelrådet bedömde att underlag för att bedöma de administrativa kostnaderna helt saknades och avstyrkte förslaget.

I övrigt lämnades en mängd värdefulla synpunkter angående utformningen av lagstiftningen i vissa delar. Remissinstansernas

synpunkter har beaktats i utredningens bearbetning av förslagen (se kapitel 5–17 nedan).

### 3.1.3 De särskilda frågor som utredningens uppdrag innefattar

I vår utrednings direktiv presenteras några frågor som utredningen i samband med översynen av det föreslagna omvandlingsförfarandet ska överväga särskilt.

Det var enligt 2012 års ägarlägenhetsutredning mest ändamålsenligt att begränsa omfattningen av omvandling från hyresrätter till ägarlägenheter på så sätt att en sådan omvandling alltid måste avse samtliga lägenheter i en byggnad (jämför SOU 2014:33 avsnitt 7.4.4). Utredningen föreslog dock en modell för omvandling som medgav att en byggnad kunde delas upp i flera separata fastigheter (”byggnadsdelar”), varav en eller flera av dem kunde omvandlas till ägarlägenheter. Den föreslagna formen innebar alltså en slags ”mellanväg” som skulle ge fastighetsägaren möjlighet att fortsätta äga en del eller större delen av byggnaden, samtidigt som en del av byggnaden kunde ombildas till ägarlägenheter och därmed säljas till hyresgästerna eller andra köpare.

I direktiven till vår utredning uttalas att det finns vissa fördelar med partiell omvandling och att det finns skäl att överväga om en fastighetsägare bör ha möjlighet att omvandla endast vissa hyreslägenheter i ett flerbostadshus till ägarlägenheter (s. 5 i direktiven, bilaga 1). Utredningen ska därför bedöma om det bör vara möjligt för en fastighetsägare att begränsa en omvandling till endast vissa hyreslägenheter i en byggnad inom samma fastighet.

Vidare anges i direktiven att det kan finnas fördelar med att kunna bilda ägarlägenheter i ett tvåbostadshus, för att göra det möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus. Enligt direktiven bör därför kravet på att en ägarlägenhetsfastighet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter ses över (se s. 5 i direktiven). Våra överväganden i denna fråga framgår huvudsakligen av kapitel 12 och 16. Vårt förslag innefattar att ägarlägenheter ska kunna bildas i småhus som består av en- eller två bostäder, oavsett om dessa är upplåtna med hyresrätt eller inte. Förslaget går i denna del utöver 2012 års ägarlägenhetsutrednings uppdrag och dess förslag.

## 3.2 Betänkandets disposition i denna del

Enligt utredningens mening är det system för omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter som föreslogs av 2012 års ägarlägenhetsutredning överlag gediget och genomtänkt. Det bygger på rimliga resonemang och bedömningar och resultatet är en god helhetslösning. Utredningens bedömning är att det inte har framkommit några omständigheter, vare sig genom utvecklingen på bostadsmarknaden eller rättsutvecklingen i stort, som medför att förslaget inte framstår som genomförbart. Utgångspunkten är därför – som anges i direktiven – att 2014 års förslag i stort ska ligga till grund för förevarande utrednings överväganden och att modellen för förfarandet ska följas till huvudsaklig del.

Med avstamp i den bedömningen har vi analyserat förslagets olika beståndsdelar separat. Vår bedömning är att det finns anledning att föreslå ändringar i enskildheter i förslaget, främst utifrån vad som framfördes i remissvaren men även utifrån de omständigheter och förutsättningar som har kommit fram under vårt arbete.

De omständigheter som utgör utgångspunkterna för vår analys redovisas i kapitel 4. I kapitlet redogörs för inhämtade erfarenheter från tillämpningen av systemet med ägarlägenheter, framför allt vilka hinder som aktörer på bostadsmarknaden möter i fråga om utvecklingen av ägarlägenheter. Vi redogör i grova drag för vad som präglar dagens bostadsmarknad och hur det påverkar byggnationen av och intresset för ägarlägenheter. En fråga som har fått stor betydelse för utredningen är problemet med den organiserade brottsligheten i Sverige och riskerna för att ett system med omvandling inom större hyresfastigheter i framför allt utsatta områden. En omvandling skulle kunna spela kriminella grupper i händerna och möjliggöra kriminella upplägg och territoriell kontroll genom bland annat fastighetsinnehav. En beskrivning av dessa problemställningar och vilka överväganden utredningen gör beträffande hur riskerna kan hanteras finns i avsnitt 4.3.

I kapiteln därefter följer en redogörelse av varje förslag som utredningen väljer att lägga fram.

Våra överväganden och förslag presenteras som en bearbetning av de ursprungliga förslagen i SOU 2014:33 och bygger på 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömningar och förslag i så stor utsträckning som möjligt. Våra förslag läggs därmed fram utan att samtliga

bakomliggande överväganden redovisas på nytt. För att fullt ut kunna tillgodogöra sig de förslag som presenteras i betänkandet krävs att läsaren tar del av våra överväganden tillsammans med förslagen och motiven i SOU 2014:33.

Förslagen följer samma disposition som i SOU 2014:33 och presenteras i huvudsak i samma kronologiska ordning och med samma rubriksättning så att läsaren enkelt ska kunna följa hur utredningens överväganden görs i förhållande till 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag. De remissynpunkter som har konkret bäring på respektive förslag redovisas under varje förslag.

Förslaget på bildande av ägarlägenheter i småhus presenteras i ett separat kapitel. När ägarlägenheter bildas i ett småhus där det finns hyreslägenheter ska reglerna i den föreslagna omvandlingslagen tillämpas i förhållande till hyresgästerna. Hänvisningar till kapitlet sker löpande i betänkandet i de delar där reglerna korreponderar.



## 4 Utgångspunkter för utredningens analys av SOU 2014:33

### 4.1 Erfarenheter utifrån dagens bostadsmarknad

#### 4.1.1 Beståndet på dagens bostadsmarknad

Vid utgången av 2023 fanns det enligt Statistikmyndigheten, SCB, 5 212 028 bostadslägenheter i Sverige. Med bostadslägenhet avses i SCB:s sammanställningar en lägenhet avsedd att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad, oavsett i vilken hustyp den ligger. Även bostäder i småhus definieras således som lägenheter.<sup>1</sup> Av dessa fanns 41 procent i småhus, 52 procent i flerbostadshus, 5 procent i specialbostäder och 2 procent i övriga hus.

Den vanligaste boendeformen är småhus med äganderätt. I flerbostadshus dominerar andelen hyresrätter framför ägt boende i form av framför allt bostadsrätter. Andelen hyresrätter i landet har under längre tid minskat för varje år, medan det ägda boendet ökat.

Av lägenheterna i flerbostadshus utgjorde 2023 58 procent hyresrätter (1 429 466 lägenheter) och 42 procent bostadsrätter (1 037 938 lägenheter).<sup>2</sup> Av lägenheterna i småhus var 91 procent äganderätter (1 910 805 lägenheter). Det finns alltså en liten andel småhus som utgör bostäder med hyreslägenheter och bostadsrätter.

Totalt sett fanns det, fördelat efter upplåtelseform, 2 021 973 hyresrättslägenheter, 1 261 725 bostadsrättslägenheter och 1 927 693 ägda bostadslägenheter. Det saknas uppgifter för 637 lägenheter.<sup>3</sup>

---

<sup>1</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-31-december-2023/hämtad-2024-11-05>.

<sup>2</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/#smahus-med-aganderatt>, hämtad 2024-11-05.

<sup>3</sup> [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BO\\_\\_BO0104\\_\\_BO0104D/BO0104T04/table/tableViewLayout1/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T04/table/tableViewLayout1/) hämtad 2024-11-05.

## 4.1.2 Utvecklingen av ägarlägenheter

Sedan ägarlägenheten infördes som boendeform 2009 har antalet sådana fastigheter successivt ökat. I 2014 års betänkande konstaterade 2012 års ägarlägenhetsutredning att det i skrivande stund endast fanns totalt 852 ägarlägenheter. En bidragande orsak till den långsamma utvecklingen var enligt betänkandet att ägarlägenheter infördes i samband med den finanskris som inleddes 2008 och som kom att påverka landets ekonomiska läge i flera år. Av statistik publicerad på Boverkets hemsida framgår att antalet nyproducerade bostäder var lågt under 2011–2012. År 2012 påbörjades endast byggnation av drygt 20 000 nya bostäder.<sup>4</sup> Därefter har byggtakten ökat något, vilket även återspeglas i antalet byggda ägarlägenheter. Framför allt har ett betydande antal ägarlägenheter tillkommit mellan 2019 och 2023. Det finns i dag knappt 3 400 ägarlägenheter i Sverige.

Enligt SCB:s statistik för taxeringsenheter (framtagen 2024) finns den största andelen av landets ägarlägenheter i Stockholms län. I länet fanns 1 684 ägarlägenhetsenheter taxerade 2023, vilket motsvarar knappt hälften av det totala antalet ägarlägenheter i Sverige. Antalet ägarlägenheter var flest i Stockholms och Solna kommuner. I Västra Götalands län fanns totalt 443 ägarlägenhetsenheter registrerade. I Uppsala län fanns 293 ägarlägenheter registrerade och i Skåne län 225. I Gotland, Blekinge, Dalarna och Norrbotten fanns det inga ägarlägenheter.<sup>5</sup>

Ägarlägenhetsreformen har inte fått det genomslag som förväntades vid lagstiftningens tillkomst. Den ägarlägenhetsutredning vars förslag låg till grund för ägarlägenhetsreformen 2009 (SOU 2002:21) bedömde att mellan 3 000 och 5 000 ägarlägenheter skulle komma att bildas årligen. Det är alltså en stor skillnad mellan det förväntade antalet då och det antal lägenheter som faktiskt har bildats.

En bidragande orsak till den långsamma utvecklingen är 2008 års finanskris som nämns ovan. En annan möjlig förklaring är att övriga boendeformer på den svenska bostadsmarknaden, främst hyresrätten och bostadsrätten, är väletablerade och fungerar relativt väl. Vidare kan det svaga intresset delvis förklaras med att boendeformen är så pass skild från de etablerade modellerna att bland

<sup>4</sup> <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/rev-oktober-2023/>, hämtad 2023-11-20.

<sup>5</sup> [https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START\\_\\_BO\\_\\_BO0104\\_\\_BO0104D/BO0104T04/table/tableViewLayout1/](https://www.statistikdatabasen.scb.se/pxweb/sv/ssd/START__BO__BO0104__BO0104D/BO0104T04/table/tableViewLayout1/), hämtad 2024-11-05.



annat kreditinstitutet och försäkringsbranschen har förhållit sig försiktiga till boendeformen. Vidare framstår det inte som att kunskapen hos konsumenterna om boendeformen är särskilt stor.

2012 års ägarlägenhetsutredning bedömde även att det faktum att befintliga regler endast tillåter bildande av ägarlägenheter vid nyproduktion och inte genom att utnyttja det befintliga bostadsbeståndet hade betydelse för reformens genomslag. Vi instämmer i den bedömningen.

#### **4.1.3 En bostadsmarknad präglad av konjunktur och det ekonomiska läget**

Det råder sedan många år tillbaka en brist på bostäder i de flesta svenska kommuner. Enligt Boverkets årliga bostadsmarknadsenkät bedömde 180 av landets 290 kommuner att det råder ett underskott på den lokala bostadsmarknaden. Det motsvarar 62 procent av de 289 kommuner som besvarade frågan i enkäten.<sup>6</sup>

Bostadsmarknaden har dessutom under en längre tid präglats av ett mycket lågt ränteläge, vilket har återspeglats i de bolåneräntor som har gällt för såväl bolags som konsumenters fastighetskrediter.

Det låga ränteläget har tillsammans med bostadsbristen i framför allt storstadsregionerna medfört att priserna på bostäder har stigit i hög takt under flera års tid.

På senare tid har det dock skett en förändring. Riksbanken har höjt styrräntan med flera procentenheter, vilket har medfört att bankerna och bolåneinstitutet har höjt hushållens bolåneräntor. Samtidigt har det rått en hög inflation i Sverige vilket har lett till att hushållens köpkraft har minskat. Vid tidpunkten för detta betänkandes avlämnande framstår det som att inflationen har dämpats och ränteläget gradvis är sjunkande.

Det ekonomiska läget har också medfört att byggbranschen har stagnerat. Fastighetsbranschen har drabbats hårt av det höga ränteläget och den höga inflationen. Bostadsbyggandet har minskat markant under de senaste åren. Enligt Boverkets prognos kommer antalet

---

<sup>6</sup> <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/bostadsmarknadsenkaten/region-kommun/riket/>, hämtad 2023-12-11.

påbörjade bostäder minska från 71 000 under toppåret 2021 till cirka 27 000 år 2023 och 21 500 år 2024.<sup>7</sup>

Hushållens köpkraft har också fallit i takt med de höjda räntorna och inflationen. Hushåll med lägre inkomster får särskilt svårt att hävda sig när köpkraften faller. Inte minst kan ungas möjligheter att etablera sig på den ägda marknaden försämrats. Just nu råder alltså ett ekonomiskt läge där många faktorer sammantagna har lett till en avmattning på bostadsmarknaden.

Enligt Boverkets beräkning av byggbehovet behövs cirka 60 000 nya bostäder årligen under 2021–2030 för att svara mot den förväntade framtida befolkningsökningen och samtidigt ta om hand det latent behov av bostäder som byggts upp de senaste 15 åren. Nästan tre fjärdedelar av bostadsbehoven är lokaliserade till de tre storstadsregionerna (Boverket, 2021, s. 5).

En faktor som tidigare har lyfts fram som bidragande till att intresset för ägarlägenheter varit svalt är att kostnaden för en ägarlägenhet ofta är högre än för en motsvarande bostadsrätt. I en bostadsrätt fördelas kostnaden för boendet mellan själva bostadsrätten och fastigheten som sådan. En del av kostnaden för boendet ligger på så sätt på bostadsrättsföreningen genom lån på fastigheten. Det bekostas av bostadsrättsinnehavarna genom månadsavgifterna. Ett högre ränteläge har medfört ökade kostnader för de många bostadsrättsföreningar som haft bolånekrediter och andra skulder. Det har lett till högre månadsavgifter för bostadsrättsföreningarnas medlemmar. Bostadsrättshavarna, som dessutom generellt sett även har kostnader för egna bolån, har därför fått ökade boendekostnader.

Ett högre ränteläge kan komma att utjämna skillnaden mellan kostnader för ägarlägenheter och bostadsrätter, vilket skulle kunna öka attraktionskraften för ägarlägenheter. Eftersom en ägarlägenhetsägare i vanliga fall koncentrerar hela belåningen på bostaden till själva ägarlägenhetsfastigheten är hela kostnaden för räntor på bolånet avdragsgill. Bostadsrättsföreningar har inte samma möjlighet till ränteavdrag. När en stor del av lånen på fastigheten belastar bostadsrättsföreningen drabbas även bostadsrättsinnehavarna ekonomiskt ur denna aspekt.

---

<sup>7</sup> Boverket (2023). *Byggprognos*. <https://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsmarknad/bostadsmarknaden/byggprognos/> Hämtad 2023-08-29.

## 4.2 Utmaningar gällande ägarlägenheter som bostadsform

Utredningens analys ska enligt direktiven utgå från erfarenheter från tillämpningen av nuvarande regler om ägarlägenheter. Därför har utredningen varit i kontakt med flera aktörer på bostadsmarknaden, vilka bygger eller har byggt, eller i vissa fall endast projekterar för, ägarlägenheter. Företrädarna för dessa bostadsutvecklare är överlag eniga om att det finns ett intresse för ägarlägenheter hos konsumenter. En stor målgrupp utgörs av personer som har sålt eller står i begrepp att sälja en ägd bostad och sedan vill placera kapitalet i ett nytt boende.

Utredningen har inhämtat information om och synpunkter på det befintliga systemet. Diskussionerna har till stor del varit inriktade på anledningar till att ägarlägenheter som upplåtelseform inte har fått det förväntade genomslaget på den svenska bostadsmarknaden. Resultatet av denna kartläggning, och i viss mån utredningens slutsatser utifrån denna, redovisas i det följande.

### 4.2.1 Ett självständigt ägande men en kollektiv boendeform

Det som främst kännetecknar ägarlägenheten är det självständiga ägandet av bostaden. Ägaren till en ägarlägenhet har lagfart och fri rådighet över sin egendom. Det innebär bland annat att ägaren fritt kan hyra ut lägenheten till andra.

Ett självständigt ägande medför också en egen kontroll över befintliga krediter hänförliga till lägenheten, till skillnad från när man köper en bostadsrätt och därmed blir medlem i bostadsrättsföreningen och tar gemensamt ansvar för dess lån. Bostadsrättsföreningar äger fastigheten som bostadslägenheterna finns i och har generellt skuldsättning. Samfällighetsföreningen som hanterar de gemensamma utrymmena och anläggningarna för ägarlägenheter är i större utsträckning skuldfria.

Friheten och självständigheten som följer med ägandet av egendomen är givetvis attraktiv i många avseenden. Att äga sitt boende är förknippat med trygghet för många. En ägare till en ägarlägenhet riskerar inte att bli av med sin bostad vid misskötsamhet eller liknande. Det krävs lagstöd för att ta ifrån någon ens ägda fastighet. Exempel på situationer när det skulle kunna bli aktuellt är om

Kronofogdemyndigheten utmäter egendomen eller om ägaren till ägarlägenheten går i konkurs. Ytterst finns en möjlighet till tvångsförfoganden från samhällets sida genom expropriation eller liknande förfaranden.

Samma egenskaper som framhålls som fördelar i vissa situationer kan dock utgöra nackdelar i andra avseenden. En ägarlägenhet är en enskild fastighet i en större byggnad som inrymmer ett flertal separata fastigheter. Även om en ägare har ensam rådighet över sin avgränsade egendom så är han eller hon beroende av att de gemensamma utrymmena och funktionerna så som trapphus, soprum och avloppsledningar sköts och fungerar. Det är därför avgörande att organisationen kring förvaltningen av sådana delar fungerar. Som boende i ett flerbostadshus är man i detta avseende i behov av att övriga boende också tar sitt ansvar.

I ett flerbostadshus är också en persons boendemiljö beroende av övriga kringboende. Det är givetvis inte en önskvärd situation om kringboende grannar påverkar boendemiljön negativt genom exempelvis störningar nattetid, otrevligt beteende i trapphusen eller genom nedskräpning av de gemensamma ytorna, utan att det finns möjligheter att som skötsam boende få till stånd en ändring av situationen.

Med den digitala utvecklingen har det uppstått flera nya tjänster för resor och logi. Bland annat finns så kallade korttidsuthyrningar vilka fungerar som alternativ till traditionell hotellverksamhet. Genom tjänster som bland annat Airbnb kan privatpersoner eller bolag hyra ut bostäder till resenärer från hela världen. Den fria rätten att hyra ut ägarlägenheter gör dessa fastigheter till attraktiva objekt för detta ändamål. När en lägenhet ständigt nyttjas för korttidsuthyrning finns samtidigt risker för negativ påverkan på övriga boende. En hög omsättning av personer som vistas i huset bidrar till att de boende inte har kännedom om vilka som är hyresgäster och har rätt att vistas i byggnaden. Det kan också förmodas att personer som endast bor en kort period i en bostad inte tar samma ansvar för de gemensamma ytorna och för grannsämjan. Det kan också medföra ett större slitage på såväl de enskilda lägenheterna som de gemensamma utrymmena i byggnaden.

Systemet med ägarlägenheter bygger på det enskilda ägandet och det saknas någon särskild organisation för att lösa frågor som ofta uppstår i ett flerbostadshus. Den form som valdes för att förvalta samfällid egendom i ägarlägenhetsbyggnader är förvaltning genom

samfällighetsföreningar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, nedan SFL. Samfällighetsföreningen finns till för att sköta förvaltningen av gemensamhetsanläggningar och andra samfällda ytor. Det finns genom föreningens styrelse en organisation som tar det löpande ansvaret för anläggningens skötsel, underhåll och drift. Det finns också genom föreningsstämman en möjlighet för varje ägarlägenhetsägare att vara delaktig i förvaltningen och få göra sin röst hörd. Inom ramen för frågor som hanteras av samfällighetsföreningen finns regler om hur giltiga beslut ska fattas och regler om hur exempelvis kostnadsfördelning ska bestämmas.

Även om det finns ett ordnat regelsystem för hur förvaltningen ska gå till så krävs det att det finns personer som vill och förmår att engagera sig i den gemensamma förvaltningen. Detta är något som kan försvåras av möjligheten för juridiska personer att äga ägarlägenheter. En farhåga har framförts till utredningen att det i vissa fall till och med kan vara svårt att få kontaktuppgifter till behörig företrädare för ett bolag som äger en ägarlägenhet och att det därmed kan vara svårt att få personer som vill engagera sig i styrelsearbete. Det kan också vara svårt att nå företrädare för delgivning när det exempelvis är aktuellt med ett vitesföreläggande i en grannlagrättslig fråga i domstol.

Regelverket gällande ägarlägenheter kan för en lekman uppfattas som snårigt och svårt att sätta sig in i. Genom förrättningen vid lantmäterimyndigheten, där ägarlägenheterna bildas, skapas en eller flera gemensamhetsanläggningar och samfälligheter samt bildas en samfällighetsförening. Dessa åtgärder sköts av professionella aktörer, men efter avslutad förrättning är det upp till lekmän i samfällighetsföreningens styrelse att sköta dess löpande förvaltning. Inte minst i de fall en samfällighetsförening ska förvalta flera gemensamhetsanläggningar kan det riskera att uppkomma komplicerade frågor av såväl teknisk som ekonomisk natur.

Ett av de företag som utredningen har varit i kontakt med, JM AB, har redogjort för att bolaget av denna anledning i sin projektering av ägarlägenheter strävar efter att minimera antalet gemensamhetsanläggningar och andra gemensamma anordningar för att underlätta den gemensamma förvaltningen.

En samfällighetsförenings ändamål är uttryckligen avgränsat till att förvalta den eller de samfälligheter för vilken föreningen bildats och det finns ett uttryckligt förbud mot att bedriva verksamhet

som inte kan hänföras till det ändamål som samfälligheten ska tillgodose (jämför 18 § SFL). I ett flerbostadshus med många olika hushåll kan det dock uppstå en rad andra frågor som inte är direkt knutna till samfälligheten, exempelvis konflikter grannar emellan. I sådana fall är det tveksamt vilken kompetens som samfällighetsföreningen egentligen har. Det finns visserligen enligt 19 a § SFL en rätt för föreningen att föra talan i domstol mot en medlem som missköter sina skyldigheter enligt föreningens stadgar. Det följer också av 3 kap. 11 § JB en rätt för samfällighetsföreningen att föra talan mot en delägare av samfälligheten som stör sin omgivning eller inte iakttar vad som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen. Hur långtgående möjligheter en förening har att ingripa i grannelagrättsliga konflikter har inte, såvitt utredningen kan utröna, prövats rättsligt. Utredningen har inte heller kunnat hitta stöd i praxis för att dessa rättsliga möjligheter använts i någon utsträckning i ägarlägenhetssammanhang.

Det är enligt utredningens mening tydligt att det behövs någon form av organisation som hanterar frågor som uppstår mellan de boende. Exempelvis har i remissförfarandet lyfts farhågan att skyddet för de kvarboende hyresgästerna kan komma att försvagas om det inte finns någon att rikta åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § JB mot när något i boendet, som hör till de gemensamma delarna av byggnaden, missköts. Förslaget från berörda remissinstanser var att ett åtgärdsföreläggande ska kunna riktas mot samfällighetsföreningen eftersom det är föreningen som förvaltar de gemensamma delarna. Det innebär dock att en ny form av åtagande skulle läggas på föreningen än vad som kanske kan sägas ingå i dess ändamål. Utredningens överväganden i dessa frågor framgår nedan i kapitel 10.

Ju mer vidsträckta befogenheter som ges samfällighetsföreningen när det gäller att ingripa mot störande uppträdande eller dylikt, desto större blir inskränkningarna i ägarlägenhetsägarnas fria rådighet över sin egendom.

En aktiv samfällighetsförening kräver därtill mer resurser vad avser arvode till styrelsemedlemmar eller av föreningen utsedda förvaltare. Just frågan om storleken på avgiften till samfällighetsföreningen jämfört med avgiften till en bostadsrättsförening brukar

lyftas fram som ett argument för att välja ägarlägenheten som boendeform.

För att ägarlägenheten ska vara ett attraktivt alternativ för en köpare som vill äga sitt boende förefaller det väsentligt att det finns mekanismer för att hantera exempelvis störningar från en granne. En obegränsad rådighet över sin avgränsade del av en större byggnad kan innebära att övriga lägenhetsinnehavare i byggnaden upplever en begränsning i sina respektive rättigheter att fritt nyttja sin egendom. I betänkandet SOU 2002:21 s. 194 uttryckte 2002 års ägarlägenhetsutredning det som att "[s]törningar kan av grannarna upplevas som en kränkning av deras äganderätt."

Dessa intresseavvägningar återkommer utredningen till i de följande kapitlen. Frågan om inskränkning i äganderätten får framför allt stor betydelse för våra överväganden i frågan om samfällighetsföreningen bör ha en möjlighet att begära att en ägarlägenhetsägare som missköter sig ska föreläggas att sälja sin lägenhet, se kapitel 14.

#### **4.2.2 Fortsatta svårigheter att få krediter och att teckna försäkringar**

Ägarlägenheten som ägandeform är som framgår ovan förknippad med vissa särdrag i förhållande till andra äganderättsformer på den svenska bostadsmarknaden. Med det självständiga ägandet följer en rätt att fritt råda över sin egendom. Samtidigt innebär innehavet att ägaren är del av ett gemensamt ägande och en kollektiv boendeform, vilket gör att rådigheten över egendomen i vissa avseenden är beroende av kringboendes förfoganden över sina respektive egendomar.

I 2014 års betänkande konstaterade 2012 års ägarlägenhetsutredning att det i samband med ägarlägenheternas introduktion på bostadsmarknaden inledningsvis fanns en osäkerhet från såväl banker som försäkringsbolag gällande den nya boendeformen. I betänkandet anfördes att dessa problem i stort verkade ha varit av övergående karaktär.

Vid utredningens kontakter med aktörer i byggbranschen och försäkringsbranschen har emellertid en motsatt åsikt framförts. Problemen med att utforma lämpliga försäkringsprodukter förmodades upphöra i takt med att ägarlägenheter blev mer etablerade

som upplåtelseform på marknaden, men utvecklingen har inte gått åt det hållet.

Branschorganisationen Svensk Försäkring har redogjort för att det i försäkringsbranschen fortsatt råder samma skepticism som när 2012 års ägarlägenhetsutredning presenterade sitt betänkande. I ett flerbostadshus riskerar många svåra gränsdragningar att uppstå i fråga om vilken försäkring som ska täcka en uppkommen skada. Det kan exempelvis vara fråga om en skada på den gemensamma egendomen som kräver åverkan på några enskilda ägarlägenhetsfastigheter för att kunna åtgärdas. Det kan också vara fråga om misskötsamhet eller försummelse i en ägarlägenhet som medför skador i intilliggande lägenheter. Vidare finns en risk för att det uppstår tvist mellan olika försäkringsinnehavare i fråga om vems försäkring som ska täcka en viss skada, när olika försäkringsvillkor stadgar olika självriskebelopp etc. Dyliga gränsdragningsproblem förekommer i bostadsrättsföreningar. Beträffande dessa finns dock en för försäkringsbolagen viktig skillnad – det finns en förening som äger själva byggnaden och håller den fullvärdesförsäkrad (vilket inte behöver vara fallet när det gäller den samägda egendomen som förvaltas av en samfällighetsförening). Sedan har vardera bostadsrättshavare en hemförsäkring för lösöre m.m. Så länge det saknas ett tydligt system för ersättningsansvar så är försäkringsbolagen ovilliga att tillhandahålla försäkringslösningar.

Osäkerheten kring försäkringar utgör i sig en faktor som kan verka avskräckande för en intressent. Det är riskfyllt att köpa en ägarlägenhet som riskeras skadas genom vanvård av en granne, om grannen inte har en hemförsäkring som täcker uppkomna skador på intilliggande fastigheter, särskilt givet att den egna försäkringen inte med självklarhet träder in i en sådan situation.

Ägarlägenheter som nyetablerad ägandeform har medfört, och medför fortfarande, viss osäkerhet för exempelvis kreditinstitut vid bedömningen av egendomens värde. Bankerna har hittills förhållit sig försiktiga i fråga om att ge krediter till köp av ägarlägenheter. Till stor del har det förklarats med en osäkerhet gällande lägenhetens värde vid en kommande försäljning. Eftersom upplåtelseformen är ny finns det inte alltid några jämförbara objekt på marknaden som kan ligga till grund för en värdering av lägenheten. Vidare har frågetecken lyfts kring värdet av en pant när pantegen-



domens värde kan försämrats på grund av vanvård av eller olyckor på omkringliggande fastigheter.

Även bostadsutvecklare har vittnat om svårigheterna att beviljas byggkreditiv till byggprojekt med ägarlägenheter. Det, i kombination med det svala intresset från konsumenterna, har medfört att bostadsutvecklarna i många fall har prioriterat att bygga bostadsrätter.

## 4.3 Kriminalitet rörande fastigheter

### 4.3.1 Inledning

Polismyndigheten redogör i en rapport för att ekonomisk brottslighet har blivit en allt större del av den organiserade brottsligheten (Polismyndigheten, 2023, s. 9). Organiserad brottslighet och finansieringen av den finner ständigt nya tillvägagångssätt genom anpassningar till teknik- och samhällsutvecklingen. Förebyggandet av såväl organiserad brottslighet som ekonomisk brottslighet är högt prioriterade frågor som berör många av samhällets myndigheter.

Inom ramen för översynen av det i SOU 2014:33 föreslagna förfarandet för omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter har utredningen ställts inför frågan om en omvandlingsmöjlighet riskerar att utnyttjas i kriminella syften. Farhågor har lyfts om att det föreslagna förfarandet bland annat skulle kunna användas i penningtvättssyfte eller av kriminella grupper för att stärka sina territoriella maktpositioner i utsatta områden. Mot bakgrund av den kunskap som i dag finns om organiserad brottslighet och fastigheter som brottsverktyg har utredningen därför sett anledning att redogöra för problematiken och analysera förslagen även ur en sådan synvinkel. Det finns en stor kunskap hos de myndigheter som utredningen har varit i kontakt med. Givet den information som utredningen har tagit del av skulle avsnittet därför kunna göras betydligt mer omfattningsrikt. Sett till utredningens uppdrag i dess helhet utgör frågan emellertid endast en begränsad del. Utredningen håller därför den följande redogörelsen relativt kortfattad och övergripande.

### 4.3.2 Kontroll av fastighetsförvärv

Gällande lagstiftning om fastighetsöverlåtelse ställer inte krav på att parterna identifierar sig i samband med rättshandlingen, vare sig inom ramen för lagfartsprocessen eller enligt gällande formkrav för överlåtelse av fast egendom.

Fastighetsinskrivningens hantering av inskrivningsärenden enligt 19–24 kap. JB är i huvudsak formell och processen är summarisk. Inskrivningsprocessen är utformad för att vara snabb, enkel och effektiv. Besluten baseras i huvudregel på det underlag som sökanden givit in i ärendet.

I praktiken sker det en mycket begränsad kontroll av en person som saknar ett svenskt personnummer och någon faktisk identitetskontroll sker inte heller avseende personer med svenskt personnummer. För personer utan svenskt personnummer finns det alltså en risk för att det namn som angivits på förvärvshandlingar och ansökan om lagfart, inte motsvaras av någon verklig person. (Lantmäteriet, 2023, s. 10).

Av statistik från Lantmäteriet framgår att antalet fysiska personer som de senaste tre åren har ansökt om lagfart utan att ange personnummer eller samordningsnummer uppgår till i snitt 5 300 om året. Det finns inte underlag för att avgöra om någon av dessa ingår i ett led i någon form av ekonomisk brottslighet. Det kan dock konstateras att det varje år i en inte obetydlig mängd ärenden ansöks om lagfart för personer med identiteter som inte går att kontrollera (SOU 2023:55 s. 116).

Det sker vidare som huvudregel inte någon närmare kontroll av äktheten i överlåtelsehandlingarna som ligger till grund för lagfartsansökan. Köpeavtal och andra överenskommelser till grund för överlåtelsen ska upprättas analogt och undertecknas med penna på papper. Detta gör dem sårbara för förfalskningar och det saknas därutöver möjligheter att identifiera avvikande transaktioner eller andra mönster av betydelse. Det finns inte heller några krav på att parterna ska legitimera sig eller på annat sätt verifiera eller auktorisera underskriften på en överlåtelsehandling (Lantmäteriet, 2023, s. 34).

### 4.3.3 Brottslig verksamhet som rör fastigheter

#### Penningtvätt genom fastighetstransaktioner

Syftet med penningtvätt är att dölja att pengar kommer från brottslig verksamhet så att pengarna kan konsumeras eller investeras i den legala ekonomin utan att väcka misstankar, det vill säga att sopa bort de brottsliga spåren. Penningtvätten i sig sker ofta genom en serie transaktioner, där brottsutbytet skiftar ägare och form och kanske delas upp i mindre delar – allt för att minska spårbarheten.

En förutsättning i ett penningtvättsupplägg är att kunna flytta pengar mellan olika konton, utan att aktiviteten kan spåras till vare sig förbrottet eller den eller de kriminella aktörer som ligger bakom. För att kunna kontrollera konton som används i syfte att flytta pengar behövs som regel ett nätverk av flera individer eller identiteter. Myndigheter och andra aktörer förlitar sig vanligen på de kontroller som genomförs av den aktör som utfärdar till exempel ett identitetskort, samordningsnummer eller e-legitimation och utgår därmed ifrån att de är riktiga. Denna tillit till grundidentifieringen utgör en sårbarhet i det svenska systemet, eftersom handlingar som utfärdas eller utnyttjas på falska premisser kan användas vid kontakter med myndigheter och företag och därmed underlätta för penningtvätt och andra brottsupplägg (Polismyndigheten, Samordningsfunktionen, 2021, s. 14 f.).

Finanspolissektionen vid Polismyndigheten, nedan finanspolisen, har redogjort för att såväl rapporter i penningtvättsregistret som annan underrättelsesdata bekräftar att det förekommer penningtvätt inom den svenska fastighetssektorn. Fastighetsmarknaden är en sektor som av flera skäl är attraktiv för penningtvätt. Fastigheter erbjuder en relativt stabil investering som dessutom kan hyras ut och ge intäkter. Hyresinkomster kan användas som förklaring till pengar med illegalt ursprung och lån kan betalas av med brottsvinster. Det finns möjlighet till penningtvätt i större skala, eftersom transaktionerna avser höga belopp. Affärerna involverar olika typer av verksamhetsutövare, ibland i flera länder, vilket gör att granskningen riskerar att falla mellan stolarna och att penningtvättsupplägg kan vara svåra att upptäcka (Polismyndigheten, Finanspolissektionen, 2021, s. 5).

Finanspolisen har upptäckt bolånehärvor där kluster av individer på kort tid har använt samma bank för att ta bolån med falska under-

lag. Bland annat förekommer lånebedrägerier via målvakt där man inte har för avsikt att betala skulden. Bedrägerierna kan gå till så att man låter en målvakt köpa en fastighet som sedan övervärderas kraftigt med hjälp av mäklare. Därefter belånas fastigheten och de inblandade delar på lånebeloppet. Det förekommer också att kriminella personer vill ta banklån för att finansiera bostadsköp och därigenom använder falska underlag för låneansökan i form av förfalskade löneintyg och manipulerade kontoutdrag (Polismyndigheten, Finanspolissektionen, 2021, s. 9).

Finanspolisen ger vidare exempel på att fastighetsaffärer kan genomföras med olika tillvägagångssätt för att dölja pengars ursprung, exempelvis genom att köpet sker genom en bulvan för en kriminell persons räkning, att köpet görs av en stiftelse eller trust, eller att det finansieras med pengar från utlandet. Det förekommer också att fastigheter över- eller undervärderas för att möjliggöra penningtvätt. Övervärdering kan göras för att möjliggöra bolånebedrägerier, det vill säga att banker förleds att bevilja bolån till för höga belopp på falska premisser (Polismyndighetens informationsblad 2021).

Att undervärdera fastigheten och därefter även sälja till ett belopp som motsvarar ett underpris kan till exempel möjliggöra penningtvätt om en delbetalning med svarta pengar sker vid sidan om den dokumenterade fastighetstransaktionen. När fastigheten sedan säljs vidare för en högre köpeskilling förefaller det utåt sett som att säljaren har gjort en legal vinst. Eftersom fastighetsförvärv ofta sker med relativt stora belopp skapar sådana förvärv en attraktiv möjlighet att omsätta pengar från brottsvinster. Insynen och kontrollen över förvärvet är som anförs ovan begränsad.

Både banker som beviljar bolån och fastighetsmäklare är skyldiga att rapportera misstänkt penningtvätt till polismyndigheten. Bankernas rapporter till penningtvätsregistret delas i rapporten in i två huvudkategorier – misstankar rörande bolag eller bolagsföreträdare i fastighetsbranschen samt misstankar i samband med köp eller försäljning av fastigheter. Bankerna reagerar på vissa transaktioner i samband med köpet, exempelvis att det görs delbetalningar från olika konton. Fastighetsmäklare rapporterar misstänkt penningtvätt i signifikant lägre utsträckning. Enligt finanspolisens sammanställning, vilken avsåg perioden mars–oktober 2020, rapporterade banker in 200 fall av misstankar om penningtvätt kopp-

lade till fastighetsbranschen. Motsvarande antal rapporter från fastighetsmäklare under samma period var en (1) rapport (Polismyndigheten, Finanspolissektionen, 2021, s. 7).

## Brottsligt nyttjande av lägenheter

Ett annat problem som framhålls i flera statliga rapporter och utredningar, däribland betänkandet SOU 2023:57 är att bostadslägenheter används för kriminell verksamhet. Kriminella grupperingar använder bostäder, affärslokaler och källare för bas för sin verksamhet. Vanliga exempel är förvaring av vapen, narkotika eller stöldgods.

Både bostadslägenheter och hyreslokaler används i olika kriminella verksamheter. De kriminella verksamheterna sträcker sig från småskaliga verksamheter såsom förvarings- eller försäljningsplatser av narkotika och stöldgods, till storskalig och systematisk verksamhet som tillverkningscentraler av falska identitetshandlingar. Det förekommer även en relativt omfattande spelklubsverksamhet i Stockholmsregionen (SOU 2017:33 s. 261).

Det är ett centralt behov för kriminell verksamhet att ha tillgång till lägenheter och andra utrymmen som kan användas på olika sätt för kriminella ändamål. Lägenheten blir ett slags brottsverktyg. Bostäder och andra till bostaden hörande utrymmen som förråd används ofta till förvaring av vapen, stöldgods och dylikt. Lägenheten kan också användas för förberedelse av eller utförande av själva brottsligheten, exempelvis ett ställe att packa om narkotika.

Det kan också vara värdefullt att ha tillgång till olika lägenheter för att gömma personer som ska begå eller nyligen har begått brott. En lägenhet kan tjäna som mötesplats för ungdomar i området som rekryteras till kriminella grupper.

Lägenheter kan även ibland utnyttjas av organiserade prostitutionsverksamheter bland annat genom korttidsuthyrning via olika andrahandsförmedlingar. Det kan också förekomma att det i en lägenhet inhyses ett stort antal personer, ofta under undermåliga förhållanden, vilka exempelvis ska arbeta utan arbetstillstånd i olika verksamheter.

#### 4.3.4 Identifierade risker på grund av ägarlägenheters särdrag

På hyresrättens område finns det redan möjlighet att säga upp hyresgäster som genom exempelvis vanvård, störningar eller allvarlig brottslighet i lägenheten missköter sina skyldigheter som hyresgäst. Liknande möjligheter finns beträffande bostadsrättsinnehavare.

Några sådana möjligheter finns inte om en ägarlägenhetsägare begår brott i sin lägenhet. Det finns inte samma kontroll av en ägarlägenhet och hur den utnyttjas som i en hyresfastighet eller en bostadsrättsförening.

Att bo granne med företrädare för en kriminell gruppering kan vara förenat med fara och obehag för andra kringboende (SOU 2017:33 s. 246). För kringboende som störs av en boende i en lägenhet och av hur denne använder sin lägenhet finns det inte en självklar instans att vända sig till så som en hyresvärd. Möjligheten att bli av med en granne i en ägarlägenhet är därför mycket liten. Svårigheterna med att avbryta kriminella grupperingars tillgång till en lägenhet eller lokal är därför en faktor som kan öka ägarlägenheters attraktionskraft för kriminella.

Ett alternativ är givetvis att polisanmäla misstänkt kriminella aktiviteter som man iakttar. I vissa bostadsområden råder det emellertid en tystnadskultur och ett lågt förtroende för polisen och övriga myndigheter och benägenheten att polisanmäla brottslighet kan vara låg. I sådana områden kan det därför finnas ett stort spelrum för kriminell verksamhet.

En ägare till en ägarlägenhet har vidare fri rådighet över sin egendom, vilket innefattar en obegränsad rätt att hyra ut ägarlägenheten. En samfällighetsförening har inga möjligheter att begränsa en sådan rätt. Det sker inte heller någon kontroll över vem eller vilka som står som hyresgäster eller vilka som faktiskt bor i lägenheten. Därför finns det en risk för att ägarlägenheter, i högre utsträckning än exempelvis bostadsrätter, används som ett verktyg för penningtvätt genom falska hyreskontrakt som synes ge lagliga hyresinkomster eller upplåts för annan brottslig verksamhet.

På senare tid har det av brottsbekämpande myndigheter uppmärksamrats fall där oseriösa aktörer har tagit över styrelser i bostadsrättsföreningar och därigenom tillskansat sig medel till

stora belopp (se bland annat exemplet från Brf Thomsons väg och Brf Taxeringsrevisorn 2 i Malmö). I vissa fall har det fått så långtgående konsekvenser att bostadsrättsföreningen har tvingats att försättas i konkurs, vilket har lett till stora förluster för föreningens medlemmar.

Det kan teoretiskt sett finnas liknande incitament för ägarlägenhetsägare att ta över kontrollen av styrelsen för den samfällighetsförening som förvaltar samfälligheten som ägarlägenheten deltar i. Visserligen äger samfällighetsföreningen inte fastigheten på motsvarande sätt som en bostadsrättsförening. Det finns dock likheter i fråga om att styrelsen i föreningen sköter samfällighetsföreningens ekonomi, lägger fram debiteringslängd avseende taxering av bidrag från medlemmarna och har rätt att företräda föreningen gentemot tredje man. Det finns därmed en risk för att en illojal styrelse missköter underhållet av fastigheten och att uttaxerade medel inte kommer medlemmarna till nytta i behörig ordning. Mot bakgrund av vad utredningen erfarit kring kriminellas nyttjande av utrymmen i fastigheter kan det också finnas en risk för att lokaler i de gemensamma delarna av byggnaden, exempelvis samlingslokaler eller andra rum upplåts till olagliga verksamheter. Det finns exempel på att så har skett i bostadsrättsföreningar och att personerna som har kontrollerat bostadsrättsföreningen har upplåtit fastighetens utrymmen till olika illegala verksamheter (se bland annat Brf Malmparken 1 i Sollentuna). En särskild risk kan förmodas ligga i de fall där de boende inte har förmåga eller intresse av att engagera sig i samfällighetsföreningens förehavanden och inte närvarar för att ta tillvara sina rättigheter på föreningsstämman. I sådana fall är det möjligt för oseriösa ägarlägenhetsägare att inta styrande positioner inom föreningen.

Ytterligare en aspekt som riskerar att verka gynnsamt för kriminella element är det faktum att ägarlägenheter kan ägas av juridiska personer. Kronofogdemyndigheten har i kontakt med utredningen lyft en farhåga för att ägarlägenheter därigenom kan komma att utnyttjas i penningtvättssystem genom att lägenheterna överlåts mellan bolag i en rad transaktioner i flera led för att dölja pengars ursprung.

### 4.3.5 Farhågor med ett omvandlingssystem

#### Särskilda utmaningar i utsatta områden

Det föreslagna systemet med omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter är inte uttryckligen avsett att användas enbart i de så kallade miljonprogramsområdena. Däremot framgår av direktiven att en omvandlingsmöjlighet är tänkt bland annat att bidra till en ökad blandning av boendeformer i exempelvis dessa områden. I den allmänna debatten har också ägarlägenheten som boendeform förts fram som lämplig för att stärka inslaget av ägande i socialt utsatta områden.

Strategin att införa blandade boendeformer för att minska segregationen i områden med stor andel social utsatthet bland de boende har bland annat prövats med gott resultat i Danmark. Bland annat har hus bestående av ägarlägenheter byggts i områden som i övrigt har bestått huvudsakligen av hyresbostäder. Enligt styrelsen för den danska organisationen Ejerlejlighedernes Landsforening, vilken utredningen varit i kontakt med, har dessa projekt i allmänhet haft en positiv påverkan på områdena.

Miljonprogramsområdena domineras av hyresrätter. En stor andel av hyresfastigheterna i dessa områden är i behov av renoveringar och standardhöjningar. I SOU 2014:33 nämns att omvandling till ägarlägenheter skulle kunna bidra till att lösa de problem som finns med bland annat underhåll och upprustning av byggnader i miljonprogramsområdena (SOU 2014:33 s. 95 f.).

#### Polismyndighetens kartläggning av utsatta områden

Flera av miljonprogramsområdena är representerade bland de områden som ingår i Polismyndighetens kartläggning av utsatta områden. Utsatta områden är det begrepp som togs fram av Polismyndigheten 2015 (se bland annat Polismyndigheten, 2023, s. 9). Begreppet består av tre kategorier: Utsatta områden, särskilt utsatta områden och riskområden.

Utsatta områden definieras av Polismyndigheten som geografiskt avgränsade områden som karaktäriseras av en låg socioekonomisk status och kriminell påverkan på lokalsamhället. Kriminell påverkan exemplifieras i rapporten med dels direkta påtryckningar,



exempelvis genom hot och utpressning, dels indirekta, som offentliga våldshandlingar vilka riskerar att skada tredje man, narkotikahandel som bedrivs öppet eller ett utåtagerande missnöje mot samhället. Påverkan yttrar sig enligt polisen snarare genom den sociala kontexten i området än genom de kriminellas utstuderade avsikt att ta makten och kontrollera området. Effekten blir att de boende i området upplever otrygghet, vilket i sin tur leder till en minskad benägenhet att anmäla brott och att medverka i en rättsprocess.

Polismyndigheten har också identifierat vissa särskilt utsatta områden. Dessa utgörs av geografiskt avgränsade områden som kännetecknas av en allmän obenägenhet att delta i rättsprocesser. Det kan även förekomma systematiska hot och våldshandlingar mot vittnen, målsägande och anmälare i området. Situationen i området innebär att det är svårt eller nästintill omöjligt för polisen att fullfölja sitt uppdrag, vilket kräver regelmässig anpassning av arbetssätt eller utrustning. Många gånger har det skett en normalisering, vilken lett till att varken polisen eller de boende reflekterar över det avvikande läget i området. Ett särskilt utsatt område kan även i viss mån inbegripa exempelvis parallella samhällsstrukturer, extremism i form av systematiska kränkningar av religionsfriheten eller starkt fundamentalistiskt inflytande som begränsar människors fri- och rättigheter, och en hög koncentration av kriminella personer som är bosatta där. En ytterligare försvårande omständighet är om det ligger andra utsatta områden i nära anslutning till ett särskilt utsatt område. Då finns det risk för samverkan mellan kriminella personer och mellan kriminella nätverk inom områdena.

Vidare är vissa områden identifierade som riskområden – områden som uppfyller samtliga kriterier för ett utsatt område men som inte når upp till de kriterier som kännetecknar ett särskilt utsatt område. Läget i dessa områden är dock så alarmerande att det finns en överhängande risk att området riskerar att bli särskilt utsatt om inte adekvata åtgärder sätts in (Polismyndigheten, 2023, s. 9).

Det är en komplex problembild som präglar områdena, vilken består av hög arbetslöshet, låga inkomster, bidragsberoende och låg gymnasiebehörighet. Även den fysiska miljön har betydelse då den arkitektoniska utformningen av områdena bland annat innebär att polisens arbete försvåras (Polismyndigheten, 2017, s. 30 f.). Det råder en utbredd trångboddhet, vilket kan leda till sämre skol-

resultat och till att unga vistas mer i den offentliga miljön som de delar med kriminella. Eftersom det många gånger finns olika etniska grupper i områdena, kan historiska och globala konflikter skapa oro och spänningar (Polismyndigheten, 2017, s. 13).

Av rapporten framgår att narkotikabrottsligheten enligt polisens bedömning utgör den mest problematiska kriminaliteten i dessa områden, då den bidrar till etablering av kriminella nätverk och lägger grunden till en kriminell karriär (Polismyndigheten, 2017, s. 23). Narkotikabrottsligheten och närvaron av kriminella riskerar att medföra att det skapas lokala narkotikamarknader, så kallade *hot spots*. Det ökar risken för konkurrens och revirbeteende mellan kriminella aktörer, vilket bidrar till konflikter och våldsdåd.

I rapporten redogörs också för att det i vissa utsatta områden finns parallella samhällsstrukturer, gällande såväl normbildning som ekonomi och rättskipning. Lokala sociala ordningar som på olika sätt avviker från det demokratiska samhällssystemet får betydelse för utvecklingen i områdena. Enligt polisens bedömning finns verksamheter och resurser i områdena som möjliggör för individer att leva helt utanför det svenska samhällssystemet. De kriminella nätverken kan ordna boende, arbete, bankverksamhet, skydd och säkerhet för människor som i andra fall har svårt att få dessa tjänster, och som i vissa fall vistas olagligt i Sverige. Det finns alltså en omfattande illegal andrahandsuthyrning av bostäder, illegal låneverksamhet, stort utbud av varor som stöldgods och försäljning av alkohol och tobak till underpris samt illegal spel- och festverksamhet. I viss mån finns även former för att lösa tvister utanför den legala rättskipningen (Polismyndigheten, 2017, s. 32).

Omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter i utsatta områden medför mot den beskrivna bakgrunden särskilda risker. Det är otillfredsställande att uttala sig generellt om dessa svårigheter eftersom de naturligtvis inte är representativa för alla områden eller alla människor som bor i områdena. Det saknas emellertid förutsättningar för utredningen att angripa problematiken annat än på ett övergripande och i viss mån generaliserande plan.

Den utbredda kriminaliteten i utsatta områden och kriminella grupperingars positioneringar utgör den största farhågan. En omvandlingsmöjlighet av ägarlägenheter kan riskera att leda till att kriminella grupper förvärvar lägenheter för att ytterligare befästa sin ekonomiska och strukturella position i ett område. Genom en

kriminell grupps ägande av lägenheter riskerar en beroendesituation att uppstå för befintliga eller blivande hyresgäster. Lägenheter kan också användas för att upplåta ett stort antal så kallade madrassplatser, eller för att inhysa personer som exempelvis vistas illegalt i landet eller som vistas här ofrivilligt, exempelvis inom ramen för människohandel.

Det finns även risk att kriminella grupperingar med starkt ekonomiskt kapital använder sig av utlåning av medel till bostadsköp för att knyta icke-kriminella personer till sig.

Det kan vara svårt att få boende att engagera sig och delta i exempelvis styrelsearbete eller att ianspråkta sina rättigheter vid en föreningsstämma. I utsatta områden finns typiskt sett en högre risk för att de boende saknar grundläggande kunskap om ekonomiska och juridiska förutsättningar för boendet och har en bristande erfarenhet av en sådan kollektiv boendeform som ägarlägenheter ändå i viss mån är. Det kan dels leda till att samfällighetsföreningarna som ska förvalta de gemensamma ytorna i huset inte blir fullt ut funktionella. Det ökar även generellt den ovan beskrivna risken för att kriminella personer tar över styrelsen i föreningen och därmed kontrollerar byggnadens gemensamma ytor i stort.

### **Fastighetsägarens roll för att bidra till trygghet i området**

En viktig aspekt av frågan om omvandlingsförfarandet i utsatta områden är den roll som kommunen, genom de kommunala bostadsbolagen, har i dessa områden.

En förmodad konsekvens av införande av en omvandlingsmöjlighet är att en del av de större bostadsbolagen kommer att sälja delar av sitt fastighetsbestånd.

I flera rapporter och utredningar har slagits fast att fastighetsägare har en viktig roll att fylla när det gäller att skapa trygghet i områden med utbredd kriminalitet. Det är fastighetsägarna som har kännedom och kunskap om de sociala strukturer och grupperingar som gäller bland de boende. Utredningen vill dock understryka att det samtidigt är en komplex uppgift, eftersom fastighetsägarna i många fall själva utsätts för brott i dessa områden. Fastighetsägarna kan givetvis aldrig överta polisens eller andra rättsvårdande myndigheters uppgifter men kan i samverkan med andra samhällsaktörer

bidra till att öka tryggheten för de boende i och omkring fastigheterna (se bland annat Fastighetsägarna, 2022, s. 11).

På initiativ av branschorganisationen Svensk Försäkring tillsattes 2017 en trygghetskommission med uppgift att belysa utvecklingen av den anmälda vardagsbrottsligheten och den brottsrelaterade otryggheten samt lägga fram åtgärdsförslag för att bryta brottsutvecklingen. Trygghetskommissionen redovisade sitt uppdrag i en rapport 2018. Slutsatsen att fastighetsägaren, framför allt de allmännyttiga fastighetsbolagen, spelar en viktig roll i socialt utsatta områden anförs även i denna rapport (Trygghetskommissionen, 2018, s. 155 f.). I rapporten konstateras att polisen inte ensam klarar av att bedriva det brottsförebyggande och trygghetskapande arbete som krävs för att skapa ett tryggt samhälle. Av rapporten framgår att även andra samhällskrafter måste engageras, såsom kommuner, fastighetsägare, säkerhetsbransch, övriga näringsidkare och försäkringsbransch.

Genom att fastighetsägare tillhandahåller bostäder och kommersiella lokaler bedöms de ha en mycket viktig roll för brottsförebyggande arbete och trygghetsfrågor. Eftersom de ansvarar för själva fastigheterna och miljön däromkring har de även möjlighet att påverka flera viktiga förhållanden såsom att åtgärda skadegörelse, motverka störande beteenden och skapa trivsel i miljön.

#### 4.3.6 Samrådsmöten och andra näraliggande utredningar

Utredningen har varit i kontakt med företrädare för flera av de myndigheter som arbetar mot organiserad brottslighet. Bland annat har utredningen hållit möten med Brottsförebyggande rådet (Brå), och Ekobrottsmyndigheten. Vidare har utredningen haft kontakt med bland annat Kronofogdemyndigheten och Lantmäteriet i fråga om deras erfarenheter av fastigheter som brottsverktyg.

Baserat på vad som framkommit genom utredningens inledande samrådsmöten om kriminalitet inom fastigheter kan slutsatsen dras att det finns en potential för att nyttja ägarlägenheter i kriminella syften.

Utifrån samrådskontaktarna kan även en samsyn konstateras hos de berörda myndigheterna kring att en omvandlingsmöjlighet

av flerbostadsfastigheter till ägarlägenheter riskerar att intensifiera sådana brottsupplägg som fastighetsbranschen i övrigt möjliggör.

En farhåga har lyfts om att omvandlingsförfarandet riskerar att skapa nya affärsupplägg som kan attrahera mindre seriösa aktörer. Ett exempel är för ändamålet bildade fastighetsbolag som köper upp nedgångna fastigheter för att renovera dem med svarta pengar. Ett annat är att fastighetsbolag köper en hyresfastighet för att utnyttja omvandlingsförfarandet till att sälja de enskilda lägenheterna till andra koncernbolag eller andra bulvaner som led i ett penningtvättsupplägg.

Vidare är samrådsaktörerna eniga även i frågan att det föreligger särskilda risker med att omvandla flerbostadshus i de miljonprogramsområden som ofta även utgör utsatta områden i storstäderna. Lägenheter i dessa områden torde typiskt sett kunna förvärvas till lägre värden än de ägarlägenheter som hittills har byggts i nyproduktion. Vid en omvandling blir flera fastigheter till ett begränsat värde tillgängliga för förvärv inom ett särskilt område. Många av dessa områden kännetecknas redan av en hög andel kriminella bo-satta och en risk för en utbredd kriminell ekonomi som kan finansiera fastighetsköpen såväl genom direkta förvärv som genom utlåningsverksamhet till andra personer.

Det är av naturliga skäl ingen som har berett utredningen med en heltäckande lösning på problemet. Däremot har kontakterna gett en bild av att det på många håll i samhället pågår parallella insatser för att komma till rätta med problematik i såväl fastighetsanknutna som näraliggande frågor, även om de inte adresserar den specifika problematik som kan vara förknippad med just ägarlägenheter.

Flera av de åtgärder som föreslås i utredningar som berör närliggande problematik hade kunnat vara till nytta för ägarlägenheter i stort. Exempelvis kan nämnas förslaget i SOU 2023:55 gällande stärkta identitetskontroller vid fastighetsköp. I SOU 2023:65 föreslås att det i lägenhetsregistret ska införas uppgift om alla lägenheter som är upplåtna med hyresrätt och att fastighetsägare ska ge in uppgift på vem som är förstahandshyresgäst till Lantmäteriet.

I SOU 2024:38 presenteras ett förslag på att det allmänna ska ha rätt till förköp vid förvärv av fast egendom, bland annat för att motverka organiserad brottslighet. Samma utredning föreslår också att

överlåtelse av fast egendom ska kunna ske elektroniskt. Målsättningen är att det ska ge säkrare och snabbare överlåtelse och samtidigt motverka kriminalitet kopplad till fastigheter. Lantmäteriet är en av de myndigheter som har verkat för att en sådan lösning ska komma till stånd. Enligt Lantmäteriet skulle digitala signaturer medföra att det blir svårare att genomföra lagfartskapningar och att förfalska avtal. Det skulle också ge en bättre datumkontroll för fastighetsöverlåtelse.

#### 4.3.7 Utredningens överväganden och förslag

##### En oroande samhällsutveckling som även influerar bostadsmarknaden

Överlag är utredningens bedömning att det föreslagna omvandlingsförfarandet är funktionellt och rimligt. Det är väl utformat för att fungera i den förmodade absoluta merparten av omvandlingar som kommer att ske, där seriösa aktörer är involverade och personer utan koppling till kriminalitet får möjlighet att äga sitt boende. Farhågorna om att ett omvandlingssystem skulle kunna främja den organiserade brottslighetens expansion i utsatta områden är emellertid oroväckande. Många av riskerna hänför sig till att ägarlägenhetens särdrag – som i andra sammanhang kan tillmätas positiva värden – möjliggör att den kan användas i olika olagliga syften. Riskerna kan dock sägas intensifieras i och med omvandlingssystemet. Förslaget innebär att många små fastigheter blir tillgängliga för förvärv i ett visst område på samma gång. Det innebär också att ägarlägenheter blir tillgängliga i områden där någon nyproduktion av ägarlägenheter aldrig varit aktuell. Möjligheten att få äganderätten till eller kontrollen över fastigheter i utsatta områden kan framstå som en attraktiv möjlighet för de grupper som har maktanspråk i dessa bostadsområden.

Utredningen har strävat efter att belysa vilka risker som kan förutses och har analyserat olika möjligheter att stävja dessa risker. Utredningen har också i samråd med angivna myndigheter övervägt en rad åtgärder som skulle kunna förebygga kriminalitet. En avvägning måste göras mellan att åtgärderna ska försvåra kriminella förfaranden men ändå inte förhindra omvandlingsförfarandets tillämpning i legitima sammanhang och dess genomslagskraft på

bostadsmarknaden. Flera förslag torde få liten eller ingen effekt på de risker för kriminalitet som kan identifieras. Andra förslag framstår också som omotiverat försvårande och ingripande i den fria förfoganderätt och överlåtelse rätt som äganderätten kännetecknas av. Flertalet av de förslag som har övervägts framstår ur det hänseendet därför som mindre lämpliga att genomföra. I kapitel 17 – Övriga frågor – redogörs närmare för vilka olika åtgärder som utredningen med anledning av anförd problematik har övervägt men valt att inte föreslå.

Sammanfattningsvis nödgas utredningen att konstatera att de förslag som lämnas inte torde vara tillräckliga för att eliminera riskerna med förfarandet i dess nuvarande form. Frågan om riskerna med ett omvandlingsförfarande har väckt ett stort engagemang hos de myndigheter och andra aktörer som utredningen haft kontakt med. I ett större perspektiv är det också tydligt att det krävs omfattande insatser inom alla områden för att kunna bekämpa den organiserade brottsligheten.

### Åtgärder som föreslås av utredningen

Utredningen föreslår några åtgärder som kan förväntas öka rätts-säkerheten för dem som köper en ägarlägenhet. Dessa förslag rör själva omvandlingsförfarandet.

Utredningen föreslår att fastighetsägaren inom ramen för omvandlingsförfarandet ska vara skyldig att informera hyresgästerna i hög utsträckning om fastighetens skick, renoverings- och underhållsbehov m.m. Förslaget framgår av kapitel 7. Förslaget syftar till att förhindra att allt för nedgångna fastigheter säljs till hyresgäster utan att dessa får tillräcklig information om de ekonomiska konsekvenserna av köpet. Förslaget tar i huvudsak sikte på att öka transparensen och rättssäkerheten för de personer som köper ägarlägenheter. Det får dock i viss mån antas ha betydelse till undvikande av att oseriösa fastighetsägare drar nytta av ett omvandlingsförfarande för att exempelvis sälja fastigheter i mycket dåligt skick.

I de allra flesta fall är fastighetsägaren en professionell aktör som inte har avsikter att undanhålla någon väsentlig information från hyresgästerna eller på annat sätt missgynna dem genom för-

farandet. Även i dessa situationer är det emellertid av vikt att informationen till hyresgästerna är så tydlig och fullödig som möjligt, inte minst med tanke på att de i och med köpet blir medlemmar i samfällighetsföreningen som bildas och därmed delaktiga och medansvariga för anläggningens fortsatta drift och underhåll.

Enligt vårt förslag ska därför fastighetsägaren, utöver besiktningsprotokollet och värderingen av fastigheterna, låta ta fram en underhålls- och förnyelseplan gällande byggnaden. Den ska delges hyresgästerna i samband med erbjudandet om köp tillsammans med besiktningsprotokollet och värderingsintyget. Förslaget innebär alltså en justering av 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag.

Vi föreslår också att eventuella anteckningar i inskrivningsregistret gällande fastighetens skick och lägenheternas ändamål som bostäder ska redovisas såväl vid ansökan om fastighetsbildning som i erbjudandena om köp. Våra förslag i dessa delar och våra överväganden bakom dem framgår närmare av kapitel 8.

Vidare föreslås att det ska införas en möjlighet för samfällighetsföreningen att vid domstol kräva att en ägarlägenhetsägare vid vite ska förpliktas att sälja lägenheten om denne allvarligt missköter sina förpliktelser enligt lag eller enligt de regler som samfällighetsföreningens stadgar ställer upp.

Det sistnämnda förslaget rör inte själva omvandlingsförfarandet. Frågan behandlas därför under kapitel 14 – Övrig lagstiftning som rör ägarlägenheter.



## 5 Omvandling – ett nytt förfarande

### 5.1 Inledning

Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att omvandlingsförfarandet lämpligen bör regleras i en separat lag. Reglerna bör främst vara inriktade på specifika förfaranderegler och skyddsregler för befintliga hyresgäster och inte ha direkt bäring på annan lagstiftning. De ändringar som förfarandet medför i annan lagstiftning blir relativt begränsade, vilket främjar förståelsen för och tillämpningen av reglerna.

2012 års ägarlägenhetsutredning benämnde lagen *Lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter* och kallade den förkortat ”omvandlingslagen” i betänkandet. För enkelhetens skull benämns och förkortas lagen likadant i förevarande betänkande.

### 5.2 Omvandlingsförfarandets tillämpningsområde

**Utredningens bedömning och förslag:** Bestämmelserna om omvandling till ägarlägenhetsfastigheter ska omfatta bostadslägenheter som är uthyrda eller kan hyras ut. Lagen ska inte gälla lägenheter i byggnader som ägs av en bostadsrättsförening eller som ägs eller hyrs av en kooperativ hyresrättsförening. Ägarlägenheter ska även kunna bildas i småhus. I de fall där ett småhus innehåller en eller två bostadslägenheter som hyrs ut ska omvandlingslagens regler gälla i tillämpliga delar.

## Förslaget i SOU 2014:33

Utredningens förslag på omvandlingsförfarandets tillämpningsområde överensstämmer med bedömningen i SOU 2014:33 utom såvitt gäller ägarlägenheter i småhus (se avsnitt 7.1 i SOU 2014:33 s. 127 f.). Utredningens förslag om att omvandlingslagen även ska omfatta bildande av ägarlägenheter i småhus när det finns hyresgäster saknar motsvarighet i SOU 2014:33.

## Remissinstansernas synpunkter

Det har inte framförts några särskilda synpunkter gällande den del av förslaget som presenterades i 2014 års betänkande.

## Skälen för utredningens bedömning och förslag

Enligt 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag ska omvandlingslagen omfatta bostadslägenheter i ett flerbostadshus som hyrs ut eller kan hyras ut. Tillämpningsområdet diskuteras inte uttryckligen i motiven utan följer de direktiv som låg till grund för utredningen (se bilaga 1 till SOU 2014:33, s. 471 f.).

I förevarande utrednings uppdrag ingår även att överväga möjligheten att bilda ägarlägenheter i småhus. Vår bedömning är att en sådan möjlighet ska införas. Våra överväganden i denna del presenteras närmare i kapitel 16 nedan.

Införandet av en sådan möjlighet är till övervägande del fristående från omvandlingsförfarandet. Ett småhus utgörs av en enda byggnad som inrymmer en eller två bostäder. I de fall där ett småhus är lämpligt att dela upp i två bostäder ska det enligt utredningens bedömning även kunna bli föremål för bildande av en eller två ägarlägenheter. Tillämpliga regler om detta föreslås i fastighetsbildningslagen (1970:988), nedan FBL.

Det vanligaste torde vara att småhuset inte är en hyreslägenhet utan bebos av det hushåll som äger huset. Det kan dock finnas hus där exempelvis en ovanvåning hyrs ut som bostad åt ett enskilt hushåll, medan undervåningen bebos av hushållet som äger huset. Det kan också förekomma att ett småhus består av två separata bostadslägenheter som båda hyrs ut. I dessa fall är det utredningens bedöm-

ning att omvandlingslagens regler till skydd för hyresgäster ska vara tillämpliga. Om en fastighetsägare avser att bilda ägarlägenheter av ett hus där det finns en hyresgäst som hyr en lägenhet i första hand ska denna hyresgäst alltså omfattas av rätten att köpa den nybildade ägarlägenhetsfastigheten. Detta medför också att övriga regler till skydd för hyresgästen ska gälla, exempelvis reglerna om att fastighetsägaren ska låta besiktiga fastigheten och värdera den bildade ägarlägenhetsfastigheten.

### 5.3 Initiativet till omvandling

**Utredningens bedömning och förslag:** Det är fastighetsägaren som kan ta initiativet till en omvandling av hyreslägenheter i ett bostadshus till ägarlägenheter. Detta kräver inte någon ytterligare lagreglering. Det ska inte krävas något godkännande från hyresgästerna för att en omvandling ska få genomföras.

Fastighetsägaren ska senast i samband med ansökan om fastighetsbildning skriftligen informera hyresgästerna om att en omvandling är på gång och vad det innebär för dem. Om bostadslägenheten omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) ska fastighetsägaren också skriftligen informera den hyresgästorganisation som är part i avtalet om förhandlingsordning.

#### Förslaget i SOU 2014:33

Överensstämmer i huvudsak med utredningens (se avsnitt 7.3.3 i SOU 2014:33 s. 129 f.). Utredningens förslag om att informationen ska lämnas skriftligen saknar motsvarighet i SOU 2014:33, liksom förslaget om att information även ska lämnas till den hyresgästorganisation som är part i förhandlingsordningen.

## Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Hyresgästföreningen* ifrågasatte om det var rimligt att en omvandling skulle få genomföras även om en majoritet av hyresgästerna motsatte sig omvandlingen, och efterfrågade en majoritetsregel till skydd för hyresgästernas intresse.

*Kungliga Tekniska Högskolan, avdelningen för fastighetsvetenskap, nedan KTH*, påtalade att det, i intresse att skydda hyresgästen mot ”en dålig affär” vid förvärvet av ägarlägenhetsfastigheten, borde skapas tydligare garantier för att den inledande informationen till hyresgästerna om en förestående omvandling ska ges ett så korrekt innehåll som möjligt.

*Hyres- och arrendenämnden i Malmö* anförde att det borde övervägas om informationen om kommande försäljning bör vara skriftlig för att öka hyresgästernas möjligheter att förbereda sig.

## Skälen för utredningens bedömning och förslag

Det grundlagsreglerade skyddet för äganderätten och den enskildes rätt till sin egendom är starkt. En fastighetsägare har som utgångspunkt rätt att fritt förfoga över fastigheten.

Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att det inte vore rimligt om ett kollektiv av hyresgäster skulle ha möjlighet att förhindra fastighetsägaren från att vidta en omvandlingsåtgärd. En sådan rådighetsinskränkning vore alltför ingripande i egendomsskyddet.

Som 2012 års ägarlägenhetsutredning redogjorde för är det givetvis av vikt att beakta hyresgästernas intressen. Syftet med omvandlingssystemet är ytterst att det ska komma hyresgästerna till godo genom att de får möjlighet att erhålla äganderätten till sina boenden och därmed ett ökat boendeflytande. Vidare är det också avgörande att hyresgästernas rättsliga ställning inte försämras. Enligt utredningens bedömning är dessa aspekter beaktade genom att samtliga hyresgäster ges möjlighet att köpa bostadslägenheterna. Även hyresgästernas rättsliga skydd har övervägts efter att lägenheterna omvandlats till ägarlägenhetsfastigheter, vilket utvecklas i bland annat avsnitt 10.1. Sammantaget finns det inte skäl att begränsa

fastighetsägarens beslutanderätt över initiativet till en omvandling av hyreslägenheterna.

I enlighet med vad KTH anförde i remissyttrandet är det viktigt att den information som går ut till hyresgästerna i samband med omvandlingens inledande är korrekt och kan utgöra en grund för hyresgästens överväganden avseende det kommande erbjudandet om köp. Den initiala informationen som fastighetsägaren ska ge hyresgästerna i detta skede ska dock inte enligt 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag bestå av några konkreta uppgifter om villkor för ett kommande köp. Enligt förslaget ska fastighetsägaren endast informera om de rättigheter som hyresgäster enligt lag har vid en omvandling av bostaden. Det framstår inte som en stor risk att en fastighetsägare skulle ge felaktig information till hyresgästerna i detta avseende. Det kan knappast finnas något incitament för fastighetsägaren att göra det.

Den rättsliga information som enligt förslaget ska lämnas i samband med att fastighetsägaren inleder ett omvandlingsförfarande ska även lämnas till hyresgästerna i samband med fastighetsägarens erbjudande om köp, se vårt förslag i avsnitt 7.1 nedan. I samband därmed föreslås krav på att informationen ska lämnas skriftligen och att erbjudandet om köp ska delges hyresgästen. På så sätt tillförsäkras hyresgästernas rätt att få information om sina rättigheter inför ett beslut om köp av ägarlägenheten.

Utredningens bedömning är sammantaget att 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag på hur informationen i det inledande skedet ska ges tillgodoser hyresgästernas intressen tillräckligt väl.

För att tillgodose hyresgästernas berättigade krav på kännedom om den förestående omvandlingen och vad en sådan innebär för deras del anser utredningen, i likhet med Hyres- och arrendenämnden i Malmö, att fastighetsägaren bör lämna informationen skriftligen till hyresgästerna. Samma information ska enligt hur förslaget är utformat lämnas till och delges hyresgästerna i samband med erbjudandet om köp av lägenheterna. Utredningen anser därför att några ytterligare garantier, exempelvis sanktionsbestämmelser, inte är nödvändiga för att tillförsäkra att fastighetsägaren verkligen lämnar korrekt information till hyresgästerna.

I de fall där det finns en förhandlingsordning som gäller för hyreslägenheterna i byggnaden så framstår det som ändamålsenligt att hyresgästorganisationen som står som part i förhandlingsord-

ningen får kännedom om den förestående omvandlingen. Den bereds därmed tillfälle att bistå hyresgästerna att tillvarata sina rättigheter enligt förfarandet. Det kan vara värdefullt för en hyresgäst som berörs av en omvandling att kunna vända sig till hyresgästorganisationen för att få vägledning i vad omvandlingsförfarandet kan få för konsekvenser i det enskilda fallet. Det är då till fördel om hyresgästorganisationen har information om att en omvandling är på gång. En fastighetsägare har inte nödvändigtvis kännedom om en hyresgäst är medlem i en hyresgästorganisation eller inte. En avtalad förhandlingsordning är kan utgöra fastighetsägarens enda kännedom om en anknuten hyresgästorganisation. Därför är det lämpligt att härleda informationsskyldigheten till de fall där det finns förhandlingsordning.

Att det endast är fastighetsägaren som ska kunna ta initiativet till en omvandling framstår också som logiskt ur lagtekniskt perspektiv. Det är enligt gällande regler i FBL fastighetens ägare som har behörighet att ansöka om sådana fastighetsbildningsåtgärder som krävs för att bilda ägarlägenhetsfastigheter (se 10 kap. 6 § FBL). Det innebär, som också redogjordes för i SOU 2014:33 s. 172 f., att de hyresgäster som köper sina lägenheter före det att de har omvandlats till ägarlägenhetsfastigheter (se vidare avsnitt 7.1 och 7.2 nedan) inte kan ansöka om fastighetsbildning för att få tillstånd en omvandling.

## 5.4 Omvandlingens omfattning

**Utredningens förslag:** En omvandling av hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter ska som huvudregel omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. En del av en byggnad kan enligt dagens regler avstyckas och bilda en egen fastighet. En sådan del av en byggnad, till exempel en trappuppgång med omkringliggande lägenheter, ska anses som en egen byggnad vid tillämpning av regeln att omvandlingen ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad.

Det ska också vara möjligt att dela upp en byggnad ”på höjden” för att få tillstånd ägarlägenheter på till exempel vissa våningsplan. Byggnaden ska kunna delas upp i två eller flera fastigheter när syftet är att omvandla lägenheterna inom en av de nybildade

fastigheterna till ägarlägenheter. Det krävs då att samtliga fastigheter är lämpliga förvaltningsobjekt och att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen.

För ägarlägenheter som bildas i småhus ska det vara möjligt att bilda enstaka ägarlägenhetsfastigheter.

Kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning ska inte gälla vid tredimensionell fastighetsbildning som har till syfte att ägarlägenheter ska bildas i någon av de nybildade fastigheterna.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer i huvudsak med utredningens (se avsnitt 7.4.4 i SOU 2014:33 s. 140 f.). Utredningens förslag om att det ska vara möjligt att bilda enstaka ägarlägenhetsfastigheter i småhus saknar motsvarighet i SOU 2014:33.

Utredningens förslag om att undantaget från kravet på att fastighetsbildningsåtgärden ska vara ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning ska avse hela byggnaden, även stamfastigheten, skiljer sig från förslaget i 2014 års betänkande.

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Mäklarsamfundet* var positivt till att omvandlingens omfattning inskränktes till att omfatta samtliga bostadslägenheter i den berörda byggnaden. Enligt *Mäklarsamfundet* skulle en partiell omvandling leda till så pass många komplikationer och svåra gränsdragningar att det inte framstod som försvarbart att införa en sådan möjlighet. *Mäklarsamfundet* ifrågasatte också om behovet var så stort att det motiverade de särregleringar som skulle behövas.

*Lantmäteriet* anförde angående förslaget om att kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning ska inte gälla vid tredimensionell fastighetsbildning som har till syfte att ägarlägenheter ska bildas i den eller de nybildade fastigheterna att förslaget borde justeras så att det tillämpas även på restfastigheten. *Lantmäteriet* anförde att om exempelvis en stor flerbostadshusfastighet delas upp i en tredimensionell fastighet av påtaglig storlek med hyreslägenheter och

en restfastighet (traditionell fastighet) där lägenheterna omvandlas till ägarlägenhetsfastigheter borde det räcka med att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen i den tredimensionella fastigheten. Det borde enligt Lantmäteriet inte krävas att den måste bli mer ändamålsenlig.

*Lantmäterimyndigheten i Göteborgs stad* anförde att begreppet byggnadsdel (3 § omvandlingslagen) borde utvecklas och förtydligas för att kunna ge bättre ledning vid bedömning av genomförbarheten av en ansökan om fastighetsbildning.

*KTH* ifrågasatte inskränkningen av omvandlingsmöjligheten till att samtliga bostadslägenheter i byggnaden måste omfattas. *KTH* anförde vidare att det var tveksamt om anförda argument emot partiell omvandling var tillräckligt starka för att motivera en begränsning av omvandlingsmöjligheten.

*HSB:s riksförbund* avstyrkte förslaget och anförde att de negativa konsekvenserna, däribland risken för komplicerade grannelagrättsliga konflikter, övervägde.

*Riksbyggen* ställde sig negativt till partiell omvandling, då partiell omvandling enligt dess bedömning riskerade att leda till stora samverkansproblem mellan ägarlägenheternas ägarkollektiv å ena sidan och fastighetsägare till återstående hyresfastighet å andra sidan.

## Skälen för utredningens förslag

### Argument för och emot partiell omvandling

I betänkandet behandlades frågorna om omvandlingens omfattning och kravet på ett visst antal lägenheter i en sammanhållen enhet fristående från varandra. Övervägandena i det avsnitt i betänkandet som motsvarar det förevarande rörde främst frågan om omvandling av enstaka ägarlägenheter skulle tillåtas. Utgångspunkten för 2012 års ägarlägenhetsutredning var att kravet på att en ägarlägenhetsfastighet ska ingå i en sammanhållen enhet om tre sådana fastigheter skulle behållas oförändrat.

Frågan om huruvida ägarlägenheter ska ingå i en sammanhållen enhet eller inte hänger enligt vår mening i viss mån samman med övervägandena i fråga om omvandlingens omfattning. Därför redogörs kort för utredningens överväganden i fråga om kravet på att ägarlägenheter ska ingå i en sammanhållen enhet även i detta avsnitt.



Det utvecklas sedan närmare i kapitel 12, i syfte att upprätthålla dispositionen i SOU 2014:33.

Frågan om så kallad partiell omvandling, det vill säga omvandling av enstaka lägenheter i ett större lägenhetshus, ska tillåtas är en av de frågor som utredningen särskilt ska ta ställning till. Frågan utreddes även av 2012 års ägarlägenhetsutredning. Förevarande utredning kan konstatera att de argument som däri anfördes för och emot partiell omvandling fortfarande gör sig gällande. Under utredningens gång har några ytterligare argument framkommit och dessa redovisas kort i detta avsnitt.

Ett argument för partiell omvandling är att det av skattemässiga skäl kan bli dyrt för en fastighetsägare att omvandla hela byggnaden till ägarlägenheter, om inte de separata lägenheterna kan säljas. Den som äger en färdigbyggd ägarlägenhet ska betala kommunal fastighetsavgift som beräknas med hjälp av taxeringsvärdet. Fastighetsavgiften är 0,75 procent av taxeringsvärdet, dock aldrig mer än ett visst takbelopp. Fastighetsägaren blir då skyldig att betala en separat fastighetsavgift för varje ägarlägenhetsfastighet som han eller hon äger. Som huvudregel bestäms taxeringsvärdet för varje skatte- och avgiftspliktig taxeringsenhet till ett belopp som motsvarar 75 procent av taxeringsenhetens marknadsvärde (5 kap. 1 och 2 §§ fastighetstaxeringslagen [1979:1152]). Den samlade kostnaden för fastighetsavgifter för alla ägarlägenheter som fastighetsägaren efter omvandlingen äger kan därmed bli högre än vad fastighetsavgiften för hyreshuset var. Det skulle potentiellt kunna avhålla en fastighetsägare från att omvandla sin hyresbostadsfastighet för det fall det inte ges utrymme enligt skattemässiga regler att exempelvis taxera de lägenheter som ägs av samma fastighetsägare som en enhet. Det är dock enligt utredningens mening svårt att dra några säkra slutsatser om vad kostnaderna skulle bli i det enskilda fallet. Utredningens uppdrag omfattar inte skattefrågor och därmed saknas det anledning för utredningen att presentera några överväganden i frågan.

De argument som har lyfts emot en partiell omvandling berör risken för så kallad komplex fastighetsbildning, vilket regeringen i prop. 2008/09:91 angav som ett tungt bärande skäl mot att tillåta att enstaka ägarlägenheter bildas. Restfastigheten, med dess hyreslägenheter, kan bli svårförvaltt om det finns en eller flera enstaka ägarlägenheter att samverka med i alla förvaltningsfrågor. Det kan

också bli svårt att sälja en stor fastighet när inte byggnaden kan säljas i sin helhet.

Vidare är det oklart hur restfastighetens värde som pantobjekt påverkas av en partiell omvandling och vilka förutsättningar det därmed efter en sådan omvandling finns för att använda restfastigheten som kreditobjekt. En pantsättares skyldighet att vårda den pantsatta egendomen för att bibehålla dess värde som pantobjekt kan exempelvis försvåras om intilliggande lägenheter vanvårdas och saknar behövliga försäkringar.

Lantmäterimyndigheterna har till utredningen framfört synpunkter angående risken för att fastighetsgränser blir illa strukturerade (otydliga och svårtolkade), om ägarlägenheternas gränser gentemot övriga delar av byggnaden, andra bostadsutrymmen eller övriga utrymmen ritas upp efter hand som byggnaden styckas av i ägarlägenheter. Det framstår som lättare att göra det på ett tydligt, enhetligt och överskådligt sätt om en omvandling av alla bostadslägenheter görs i en förrättning. Det finns också en risk för inkonsekvenser inom byggnaden, om fastigheternas gränser dras olika i olika förrättningar. Det kan medföra att det blir otydligt för enskilda, inte minst de boende, var gränserna går för olika boendeformer i en byggnad. Till följd därav kan det bli svårt att bilda sig en fullgod bild av de samverkansformer som råder inom byggnaden.

Det har också framhållits att en alltför flexibel lagstiftning lägger ett stort ansvar på den enskilda lantmätaren att bedöma i varje fall vad som utgör lämplig fastighetsbildning. Det behövs då ingående vägledning för lantmäterimyndigheterna i fråga om hur reglerna är avsedda att tillämpas.

På de tio år som förflutit sedan SOU 2014:33 presenterades har utvecklingen av korttidsuthyrning ökat. Framför allt är begreppet känt genom tjänsten Airbnb. Det finns farhågor om att partiell omvandling kan riskera att öka andelen korttidsuthyrningar, vilket bland annat kan leda till en ökad otrygghet för de som bor permanent i huset.

## Omvandling ska som huvudregel omfatta hela byggnaden

Utredningen instämmer i vad 2012 års ägarlägenhetsutredning anförde angående vilka fördelar som finns med ett system som medger partiell omvandling.

Den främsta nyttan som lyftes fram är flexibiliteten och valfriheten för fastighetsägare. Det kan finnas ekonomiska och praktiska fördelar med att kunna stycka av ett flerbostadshus en del i taget och exempelvis omvandla varje lägenhet till en ägarlägenhet efter hand som någon vill köpa lägenheterna.

Det huvudsakliga skälet emot ett tillåtande av omvandling av enstaka lägenheter i en byggnad är enligt utredningens bedömning risken för komplicerade fastighetsbildningar och anläggningsbeslut. Ju mer komplexa fastighetsförhållandena i en byggnad blir, desto större risk uppstår för konflikter kring samverkan mellan fastigheterna och förvaltning av anläggningarna.

Ett omvandlingsförfarande bör utformas så att omvandling till ägarlägenheter blir ett attraktivt alternativ för fastighetsägare. För att uppnå denna målsättning krävs att boendeformen i sig blir lättillgänglig och användbar för enskilda konsumenter. Enligt utredningen är det därför av vikt att försöka begränsa negativa följdverkningar i form av alltför komplexa fastighetsförhållanden. Det får inte vara för svårt för den som vill köpa lägenheten att överblicka vilka kostnader och ansvar som kan följa med lägenhetsköpet.

Med dessa starka argument mot en reform som innebär att enstaka ägarlägenheter kan bildas i ett flerbostadshus bör det enligt utredningens mening föreligga särskilt angelägna intressen för reformen om det ska bli aktuellt att föreslå den. Det har enligt utredningens bedömning inte framkommit något sådant angeläget behov av en möjlighet till partiell omvandling. Det framstår tvärtom som oklart i vilken utsträckning en sådan reform egentligen skulle tillämpas.

Främst mot bakgrund av de farhågor som framhållits om en svåröverskådlig fastighetsbildning och tänkbara komplicerade samverkansfrågor, finns det därför anledning att vara försiktig med alltför långtgående förslag. Sammantaget bedömer utredningen, i likhet med 2012 års ägarlägenhetsutredning, att det inte finns skäl att föreslå omvandling av enstaka lägenheter. Utredningen ansluter sig i stället till förslaget i SOU 2014:33 om att en omvandling av hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter som huvudregel

ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. Undantaget är, som ovan anförts, bildande av ägarlägenheter i småhus. Det bör vara tillåtet att bilda en enstaka ägarlägenhetsfastighet som därmed urholkar den ursprungliga fastigheten som småhuset består av. Se vidare kapitel 16.

## Omvandling till ägarlägenheter i en byggnadsdel

Utredningen instämmer vidare i vad 2012 års ägarlägenhetsutredning anförde om att det – i fråga om väldigt stora fastigheter – kan vara värdefullt att kunna stycka av en del av en byggnadskropp och omvandla endast lägenheterna i den delen till ägarlägenheter. En sådan avstyckad del av en byggnad skulle exempelvis kunna avse ett av flera trapphus i en stor flerbostadsbyggnad. Enligt 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag, vilket vi ansluter oss till, bör en byggnad också kunna styckas av på höjden genom tredimensionell fastighetsindelning, så att ett eller flera våningsplan av byggnaden blir en egen fastighet.

Ett argument för en sådan ordning som framfördes i betänkandet är att det redan enligt dagens regler är möjligt att bilda ägarlägenheter i en del av en byggnad, exempelvis i kontorslokaler eller i vindsutrymmen på hus som i övrigt består av bostadslägenheter. Vi instämmer i att en modell där ägarlägenheter skulle bildas i en del av ett hus som i övrigt består av hyreslägenheter därför inte framstår som främmande.

Den modell som 2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog för ändamålet ger möjlighet att bilda ägarlägenheter i en del av en byggnad. Det skulle ge en värdefull flexibilitet för fastighetsägare som överväger att omvandla sitt fastighetsbestånd. Enligt utredningens mening framstår den föreslagna modellen som väl avvägd och funktionell. Den kräver dessutom inte några omfattande lagändringar i det befintliga regelsystemet för fastighetsbildning av ägarlägenheter och den är anpassad till övriga bestämmelser om omvandlingsförfarandet.

Det är också den lösning som framstår som mest förenlig med övriga lämplighetsvillkor i bestämmelserna om fastighetsbildning och de grundläggande tankarna med systemet med tredimensionell fastighetsbildning. Modellen medger partiell omvandling av en bygg-

nad utan att splittra upp fastigheten på ett sätt som strider mot grundtankarna i befintliga regler om fastighetsbildning.

En uppdelning av en byggnad och inrättande av blandade upplåtelseformer riskerar i och för sig alltid en viss mån av intressemot-sättningar och konflikter vad gäller exempelvis skötsel och drift av byggnaden. Utredningen instämmer dock med vad 2012 års ägarlägenhetsutredning anförde i sitt betänkande om att de svårigheter som är förknippade med en mer långtgående form av partiell omvandling inte gör sig gällande fullt ut vid en lösning som den föreslagna (jämför SOU 2014:33 s. 142).

### **Kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning bör ändras**

Uppdelning av en fastighet genom tredimensionell fastighetsindelning är endast tillåten om det står klart att åtgärden ska vara ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning (3 kap. 1 a § första stycket 3 b FBL). Det krävs alltså att en viss nyttoeffekt för förvaltningen av fastigheten uppstår. Denna bestämmelse är inte tillämplig när det är fråga om att bilda ägarlägenheter i en byggnad (se 3 kap. 1 b § tredje stycket FBL). Däremot förhindrar den som regel att ett flerbostadshus delas upp i två (eller flera) tredimensionella flerbostadsfastigheter och lägenheterna i en av fastigheterna därefter ombildas till ägarlägenheter.

2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog en ändring av kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning så att det inte ska tillämpas i de fall en byggnad med bostadslägenheter avstyckas till en eller flera delar i samband med ett omvandlingsförfarande. I stället skulle det enligt förslaget vara tillräckligt att fastighetsbildningsåtgärden ska vara ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av byggnaden. De fastigheter som ny- eller ombildas ska därmed bli lämpliga förvaltningsobjekt och förvaltningen av anläggningen i dess helhet ska kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt. Förslaget mottogs väl i remissförfarandet.

Även vi anser att den föreslagna ändringen är påkallad och ändamålsenlig.

Lantmäteriet anförde att undantaget från kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning lämpligen borde omfatta hela byggnaden. En sådan utvidgning ligger i linje med vad Lantmäteriet redan tidigare

förespråkade avseende krav på tredimensionell fastighetsbildning i stort (Lantmäteriet, 2007, s. 131).

Det är inte ovanligt att det till exempel ligger en tobaksbutik eller andra mindre verksamheter i bottenplanet på ett större hyreshus. Det förekommer även att detaljplanen föreskriver att det ska bedrivas kommersiell verksamhet i byggnader som i övrigt används för bostadsändamål.

2012 års ägarlägenhetsutredning utvecklade inte i sitt betänkande den problematik som kan uppstå om en hyresbostadsfastighet som även hyser vissa lokaler ska omvandlas. Utredningen anförde endast i betänkandet att dess förslag innebär att lokaler enligt huvudregeln ingår i stamfastigheten, om de inte kan avstyckas enligt allmänna regler (SOU 2014:33 s. 148).

En lösning som innebär att lokalerna ligger kvar i stamfastigheten kan dock innebära problem i vissa avseenden. Det torde vara ändamålsenligt i de fall endast en del av byggnaden avskiljs för bildande av ägarlägenheten och stamfastigheten fortsätter bestå av ett antal hyreslägenheter och några lokaler. När det blir aktuellt med en total omvandling, det vill säga omvandling av samtliga hyreslägenheter i en byggnad, kan det däremot uppstå problem om det finns en eller flera mindre lokaler i byggnaden.

I fastigheter där det finns lokaler i bottenplan kan det strida mot de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL att låta lokalerna ligga kvar i en tvådimensionell stamfastighet när samtliga bostadslägenheter omvandlas till ägarlägenheter. Det torde inte heller alltid bedömas som lämpligt att låta lokalen eller lokalerna ligga kvar i en gemensamhetsanläggning som ska förvaltas av samfällighetsföreningen. Följden blir i dessa fall att lokalerna kan behöva ombildas till tredimensionella fastigheter.

En sådan fastighetsbildning kan dock förhindras av de nuvarande reglerna om tredimensionell fastighetsbildning. Sådan fastighetsbildning är ju enligt 3 kap. 1 a § första stycket 3 b FBL endast tillåten om åtgärden leder till en mera ändamålsenlig förvaltning av byggnaden.

Gällande kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning av byggnaden uttalades i förarbetena att regeln är avsedd att förhindra att befintliga flerbostadshus delas upp i flera bostadsfastigheter eller att affärsbyggnader delas upp i flera affärsfastigheter (prop. 2002/03:116, s. 141 f.). I propositionen anfördes vidare följande (s. 142):

Fastighetsbildningen bör sålunda inte medges annat än om det framgår såväl att den avsedda fastigheten blir ett lämpligt förvaltningsobjekt som att förvaltningen av anläggningen i dess helhet kan bedrivas på ett ändamålsenligt sätt. Det medför att en mera långtgående uppsplittring av anläggningen på flera fastigheter knappast kan accepteras. [...] Däremot bör det inte möta hinder mot en mindre långtgående uppdelning, såsom en fördelning av anläggningen på några fastigheter som var och en är av påtaglig storlek.

De riktlinjer som uttalades för i vilka fall en tredimensionell fastighet ska kunna bildas av en anläggning torde inte medföra något hinder när det ligger flera kontorslokaler i anslutning till varandra i byggnaden. Då torde dessa gemensamt kunna bilda en tredimensionell fastighet. Om det däremot finns en enstaka lokal, eller om det är önskvärt att två eller flera mindre lokaler ska kunna bli separata tredimensionella fastigheter, kan kravet på att åtgärden ska vara ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen utgöra ett problem. Om en lokal av lantmäterimyndigheten bedöms som för liten för att kunna bilda en tredimensionell fastighet, och det inte heller bedöms som lämpligt att låta anläggningen ligga kvar som en traditionell fastighet eller som en del av marksamfälligheten, finns det en potentiell risk att ett omvandlingsförfarande i byggnaden försvåras.

Lantmäteriet anförde i sitt remissvar att det vore lämpligt om det föreslagna undantaget i 3 kap. 1 c § FBL, gällande att det inte ska krävas åtgärden är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning, även tillämpas på restfastigheten. Utredningen instämmer i denna bedömning. En ändring av kravet till att åtgärden ska vara ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen torde kunna öppna för en större flexibilitet i bedömningen av vilka tredimensionella fastigheter som kan utgöra lämpliga förvaltningsobjekt. Det skulle därmed dels kunna möjliggöra lösningar liknande den som Lantmäteriet anförde i sitt remissvar, det vill säga att omvandlingen till ägarlägenheter kan ske i stamfastigheten som fortfarande utgör en tvådimensionell fastighet, medan vissa hyreslägenheter styckas av gemensamt till en tredimensionell fastighet. Dels skulle det kunna underlätta i den ovan anförda situationen att det i restfastigheten ligger lokaler som riskerar att inte kunna omvandlas till tredimensionella fastigheter om kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning finns kvar.

Med den av Lantmäteriet föreslagna justeringen skulle bestämmelsen leda till att kravet på att åtgärden ska vara ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning inte ska tillämpas vid fastighetsbildning som medför att en tredimensionell fastighet nybildas, om lägenheterna i någon av de ombildade fastigheterna samtidigt omvandlas enligt omvandlingslagen. Utredningen bedömer att det är en lämplig ordning. En sådan justering av reglerna medger bildande av tredimensionella fastigheter om fastighetsbildningsåtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen. Förutsättningen är i så fall att omvandling till ägarlägenheter sker av lägenheter i någon av de delar av byggnaden som bildats av ursprungsfastigheten. Det bör alltså inte vara nödvändigt att ägarlägenhetsfastigheter bildas i den tredimensionella fastigheten. Det ska i stället kunna göras i en annan tredimensionell fastighet som bildas i samma byggnad eller i ursprungsfastigheten. Undantaget är alltså bara avsett att gälla sådan tredimensionell fastighetsbildning som sker i samband med omvandlingen till ägarlägenheter. Förrättningen måste behandla alla fastighetsbildningsåtgärder som krävs för uppdelning av ursprungsbyggnaden i olika fastigheter.

Förslaget innebär att olika regler för tredimensionell fastighetsbildning skulle komma att gälla i samband med omvandling och vid annan tredimensionell fastighetsbildning. Det är visserligen i sig mindre ändamålsenligt. Den föreslagna undantagsregeln torde emellertid inte få någon särskilt vidsträckt tillämpning. De speciella regler som gäller för tredimensionell fastighetsbildning i denna situation torde därför knappast kunna leda till några problem vid den praktiska tillämpningen av regeln i allmänhet. Utredningen bedömer därför att det ändå finns tillräckliga skäl för den föreslagna ordningen.

Utredningen föreslår vidare att ett motsvarande undantag från kravet på att fastighetsbildningsåtgärden ska vara ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning även ska gälla när en tredimensionell fastighet bildas i ett småhus i samband med fastighetsbildning till en ägarlägenhet. Våra överväganden i denna del utvecklas i kapitel 16. Utredningen föreslår även ändringar i den aktuella paragrafen med anledning av förslaget om att det ska vara möjligt att bilda ägarlägenheter i småhus, se vidare kapitel 16.



## Begreppet byggnadsdel

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs stad anförde att begreppet byggnadsdel borde utvecklas och förtydligas för att kunna ge bättre ledning vid bedömning av genomförbarheten av en ansökan om fastighetsbildning. Enligt utredningens bedömning är dock begreppet tillräckligt entydigt och klart för att tjäna sitt syfte i det sammanhang där det förekommer, nämligen i 3 § omvandlingslagen, i vilken det regleras att varje byggnadsdel ska bedömas som en egen byggnad i fråga om att omvandling ska ske av samtliga bostadslägenheter i byggnaden. Begreppet byggnadsdel förekommer inte i de föreslagna reglerna om fastighetsbildning av ägarlägenheter i FBL. Vad som är avsett att regleras i FBL är i stället enligt betänkandet nybildande av en tredimensionell fastighet i samband med ett omvandlingsförfarande enligt omvandlingslagen (jämför den föreslagna 3 kap. 1 c § FBL). Det finns enligt utredningens bedömning inget behov av att ändra terminologin.

## Kravet på antal ägarlägenheter i en sammanhållen enhet

I samband med ett omvandlingsförfarande kommer antingen samtliga lägenheter i ett hyresbostadshus att omvandlas till ägarlägenheter eller endast lägenheterna i en av byggnadsdelarna som bildats genom den tredimensionella fastighetsbildningen.

Enligt 2012 års ägarlägenhetsutredning ska en avstyckad del av en byggnad anses som en egen byggnad vid tillämpning av regeln att omvandlingen ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. Samtliga lägenheter i de nybildade fastigheten, det vill säga den avstyckade delen av byggnaden, måste alltså omvandlas till ägarlägenheter. Däremot behöver inte lägenheterna i övriga delar av byggnaden omvandlas för att omvandlingslagens krav på total omvandling ska anses uppfyllt.

Ytterligare en förutsättning för att kunna bilda ägarlägenheter är enligt dagens regler att ägarlägenheter måste bildas i en sammanhängande enhet om minst tre sådana lägenheter. Därmed skulle alltså gälla ett minimikrav på tre ägarlägenheter oavsett om ägarlägenheter bildas i hela byggnaden eller i en avskild del av en byggnad.

Frågan om hur många ägarlägenheter som måste bildas i en sammanhållen enhet är emellertid en fråga som utredningen enligt direk-

tiven särskilt ska ta ställning till. Våra överväganden i denna fråga utvecklas i kapitel 12. Eftersom frågan får betydelse även inom ramen för förevarande avsnitt redogörs kort här för utredningens bedömning i denna fråga.

Utredningen föreslår att det befintliga kravet på att ägarlägenheter ska bildas i en sammanhållen enhet om tre lägenheter ska ändras till ett krav på två lägenheter. Vårt förslag är att ett krav på minst två ägarlägenheter i en sammanhållen enhet ska gälla generellt, såväl vid omvandling som vid nyproduktion. Undantaget är endast bildande av ägarlägenheter i småhus, där enstaka ägarlägenheter enligt vårt förslag ska tillåtas.

Vårt förslag innebär alltså att antalet ägarlägenheter som bildas i en avstyckad del av en byggnad i samband med ett omvandlingsförfarande måste vara minst två (vilket i sig förutsätter att dessa utgör samtliga bostadslägenheter i den avskilda delen eftersom kravet på total omvandling tillämpas). I ett sådant fall torde den vanligaste lösningen bli att de två ägarlägenheterna bildar en eller flera samfälligheter tillsammans med fastigheten i den andra byggnadsdelen, i vilken det fortfarande upplåts hyreslägenheter. Det innebär att samfälligheten får tre delägare och samfällighetsföreningen får tre medlemmar. Vid nyproduktion av ägarlägenheter, till exempel inom en påbyggnad på en befintlig byggnad, är det möjligt att ägarlägenheterna bildar en eller flera separata samfälligheter avseende vissa anläggningar. Exempelvis är det tänkbart att ledningar för el, vatten och värme kan installeras som endast tillgodoser ägarlägenheterna, eller att ägarlägenheterna har en egen trappuppgång och egna avloppsstammar m.m. I de fallen finns enligt utredningens förslag möjlighet för ägarlägenhetsägarna att förvalta en sådan samfällighet separat, varvid det inte ska vara nödvändigt att bilda en samfällighetsförening utan i stället möjligt att förvalta samfälligheten genom delägarförvaltning. Se vidare utredningens förslag avseende denna förvaltningsform i kapitel 16.

Sammanfattningsvis innebär vårt förslag i förevarande avsnitt att ett omvandlingsförfarande som huvudregel ska avse samtliga lägenheter i en byggnad. Det måste då som minimum skapas två sammanhållna ägarlägenheter. Om en större byggnad delas upp så att olika delar av byggnaden tillhör skilda fastigheter är det tillräckligt att lägenheterna i en av fastigheterna omvandlas. Inom en sådan

fastighet som utgör en del av en större byggnad måste ägarlägenheterna bildas i en sammanhållen enhet om minst två ägarlägenheter.

## 5.5 Flera byggnader på samma enhet

**Utredningens bedömning:** Det finns inte skäl att införa ett krav på att en omvandling måste omfatta samtliga byggnader på en fastighet.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 7.5 i SOU 2014:33 s. 149 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

### Skälen för utredningens bedömning

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna fråga.



## 6 Hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna

### 6.1 Hyresgästens rätt att köpa den egna lägenheten

**Förslag:** När en lägenhet omvandlas till ägarlägenhet ska den som hyr lägenheten ha rätt att före andra köpa lägenheten. Denna förvävrätt ska bara gälla till den lägenhet som hyresgästen hyr.

#### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 8.6.1 i SOU 2014:33 s. 155 f.).

#### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

#### Skälen för utredningens förslag

I utredningens uppdrag ligger att sträva efter att omvandlingsmöjligheten så långt det är möjligt ska komma befintliga hyresgäster till godo. En lagreglerad rättighet att få möjlighet att köpa sin bostad för det fall fastighetsägaren vill omvandla den till en ägarlägenhet framstår som väl förenlig med detta ändamål. Om en fastighetsägare, som ovan föreslås, ska ha rätt att initiera en omvandling av bostadslägenheterna i fastigheten utan att hyresgästerna ska kunna förhindra

omvandlingen, framstår det som rimligt att denne inte i första hand ska kunna sälja bostadslägenheterna till andra än de befintliga hyresgästerna. En förvärvsrätt till den egna bostaden skulle, så som anförts i SOU 2014:33 s. 155, kunna vara ett sätt att ge hyresgästen en form av inflytande över sin boendesituation i samband med omvandlingen och en större möjlighet att undvika en ny, kanske okänd, hyresvärd, med den osäkerhet det kan innebära.

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings sammanfattande bedömning att de positiva konsekvenserna för hyresgästerna med en förvärvsrätt överväger de eventuella nackdelar en sådan rätt kan innebära för fastighetsägaren, i form av viss inskränkning i rätten att råda över sin egendom. En konsekvens av detta är att fastighetsägaren begränsas i sin möjlighet att i samband med omvandlingsförfarandet slå samman två eller flera hyreslägenheter till en större bostadslägenhet och omvandla den till en ägarlägenhet. I de fall som en lägenhet innehas med hyresrätt så får hyresgästens rätt att köpa sin bostad företräde. En sammanslagning som den beskrivna är däremot möjlig i de fall lägenheter står outhyrda.

## 6.2 Hur ska rätten att köpa lägenheten utformas?

**Förslag:** Fastighetsägaren ska vara skyldig att i samband med omvandlingen erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 8.6.2 i SOU 2014:33 s. 157 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

De flesta remissinstanser tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*SABO*, numera *Sveriges Allmännyttan*, anförde att den ursprungliga fastighetsägarens intressen var väl tillvaratagna i förslaget genom att fastighetsägaren själv bestämmer om han eller hon vill omvandla bostäderna till ägarlägenheter.

*Sveriges advokatsamfund* anförde att det måste analyseras ytterligare huruvida skyldigheten att erbjuda de nybildade fastigheterna till försäljning inte står i strid med egendomsskyddet. Advokatsamfundet uttryckte att det inte är självklart att ett inledande moment av frivillighet läker eventuella efterföljande oproportionerliga tvångsåtgärder och att ägarlägenhetsutredningens bedömning, att regeln inte står i strid med egendomsskyddet, inte har någon egentlig grund.

### Skälen för utredningens förslag

Förslaget, vars överväganden har nära samband med förslaget i avsnitt 6.1, reglerar frågan om hyresgästernas rättigheter i samband med omvandlingen. De intressen som främst gör sig gällande mot ett sådant förslag är fastighetsägarens rätt att råda över sin egendom. Denna rättighet kan sägas innebära en rätt att sälja till vem man vill, när man vill. En skyldighet att erbjuda befintliga hyresgäster att köpa sina bostäder skulle alltså kunna sägas utgöra en alltför långtgående inskränkning av egendomsskyddet.

Utredningen instämmer i vad 2012 års ägarlägenhetsutredning har anfört om att man måste anlägga en praktisk syn på utformningen av regelverket. I de allra flesta fall kommer en fastighetsägares syfte med omvandlingsförfarandet vara att sälja av de nybildade ägarlägenheterna. Vad som kan utgöra en faktisk inskränkning i rådigheten över egendomen är främst tidpunkten för erbjudandet till befintliga hyresgäster att köpa ägarlägenheterna och att alla befintliga hyresgäster vars bostäder omfattas av omvandlingen måste ges erbjudandet.

Mot bakgrund av utredningens uppdrag, det vill säga att omvandlingsmöjligheten så långt det är möjligt ska komma befintliga hyresgäster till godo, framstår det som ovan anförts som väl motiverat att hyresgästerna ska ges en möjlighet att köpa lägenheterna. Som anges i avsnitt 6.1 är det ett sätt att tillse att hyresgästernas rättsliga ställning inte äventyras. För att undvika risken för kringgående av hyresgästernas rättigheter i detta avseende förefaller det lämpligt att fastighetsägaren ska rikta erbjudandet till alla hyresgäster som innehar hyresavtal för bostadslägenheterna i samband med omvandlingen till ägarlägenheter.

För att garantera att hyresgästernas rätt faktiskt tas till vara är det också lämpligt att slå fast en tidsgräns inom vilken fastighetsägaren senast måste erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten. De närmare utformningarna av villkoren för köperbudandet, däribland inom vilken tid fastighetsägaren måste lämna erbjudande om köp, framgår nedan i avsnitt 7.1.

Det kan visserligen anföras skäl för en motsatt ståndpunkt, det vill säga att en fastighetsägare ska ha rätt att avvakta med en försäljning av lägenheterna. Av ekonomiska skäl kan det vara fördelaktigt att exempelvis invänta en högkonjunktur innan lägenheterna säljs. En fastighetsägare kan givetvis också ha andra legitima anledningar att avvakta med försäljning. Försäljningstidpunkten kan en fastighetsägare i viss mån reglera själv genom att välja att när omvandlingsförfarandet inleds. Hur lång tid själva förrättningen tar vid lantmäterimyndigheten torde dock variera i hög grad, vilket kan få konsekvenser i ekonomiskt hänseende.

Det bör i sammanhanget även beaktas att det i viss mån riskerar att leda till en inlåsningseffekt på hyresmarknaden om ett omvandlingsförfarande har ägt rum och de befintliga hyresgästerna väntar in ett erbjudande om köp.

Ur fastighetsägarens synvinkel finns det också skäl för att inte avvakta med försäljningen. När omvandlingen har genomförts och ägarlägenheter har bildats har det i förrättningen även skapats en eller flera gemensamhetsanläggningar och bildats en samfällighetsförening för att förvalta dessa. För en fastighetsägare som behåller äganderätten till samtliga lägenheter uppstår administrativa frågor knutna till föreningens angelägenheter. Därtill ska läggas den samlade kostnaden för fastighetsavgift för ägarlägenheterna, som i avvaktan på en försäljning skulle belasta fastighetsägaren.

Vid den intresseavvägning som får göras mellan å ena sidan fastighetsägarens bestämmanderätt över sin egendom, det vill säga i detta fall till vem och vid vilken tidpunkt han eller hon vill sälja de nybildade ägarlägenheterna och å andra sidan hyresgästernas skyddsintressen, bedömer utredningen att det är rimligt att föreslå den lösning som framgår ovan och som också föreslås i SOU 2014:33.

På samma sätt som i 2012 års ägarlägenhetsutredning (se dess betänkande s. 160) ser vi anledning att framhålla särskilt att det i ett omvandlingssystem står varje fastighetsägare fritt att själv välja om han eller hon vill omvandla sina hyreslägenheter till ägarlägenheter,



med en försäljning av dem till hyresgästerna som följd. Vår bedömning är att fastighetsägarens egendomsskydd därmed är tillgodosett och att förslaget enbart innebär ett komplement till de befintliga möjligheterna att avyttra fastigheten.



## 7 Den närmare utformningen av rätten att köpa lägenheten i samband med omvandlingen

### 7.1 Fastighetsägarens erbjudande om köp

**Förslag:** Fastighetsägaren ska senast två månader efter det att förrättningen fick laga kraft erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna. Fastighetsägaren ska delge erbjudandet om köp med hyresgästen. Erbjudandet ska innehålla ett förslag till köpeavtal med pris och villkor för köpet. Det ska också innehålla information bland annat om att hyresgästens besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten inte påverkas om han eller hon väljer att inte köpa lägenheten samt om hyresgästens förköpsrätt vid senare försäljning av lägenheten.

Till erbjudandet om köp ska fastighetsägaren bifoga resultatet av den värdering av lägenheterna som ska ske innan ett erbjudande om köp lämnas och ett besiktningsprotokoll som visar fastighetens skick. Till erbjudandet ska det också fogas en underhålls- och förnyelseplan samt uppgifter om eventuella förekommande anteckningar gällande lägenheten i fastighetsregistret.

Erbjudandet om köp ska lämnas samtidigt till samtliga berättigade hyresgäster.

En hyresgäst som köper ett utrymme i en byggnad ska inte ha rätt att ansöka om avstyckning.

## Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer i huvudsak med utredningens (se avsnitt 9.4.1 i SOU 2014:33 s. 166 f.). Utredningens förslag om att fastighetsägaren ska låta ta fram en underhålls- och förnyelseplan och att denna ska ges in med ansökan om fastighetsbildning samt delges hyresgästerna tillsammans med erbjudandet om köp av ägarlägenhetsfastigheten saknar motsvarighet i betänkandet. Det gör även utredningens förslag om att eventuella förekommande anteckningar i fastighetsregistret gällande lägenheterna ska redovisas.

## Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Lantmäteriet* tillstyrkte regeln om att en hyresgäst som köper ett utrymme i en byggnad inte ska ha rätt att ansöka om avstyckning men anmärkte på att det kommer att ankomma på lantmäterimyndigheten att utreda om ett köp eller annat förvärv av ett utrymme inom en byggnad har skett som ett led i en omvandling.

*Sveriges advokatsamfund* ansåg att kraven på fastighetsägarens information till hyresgästerna borde regleras mer i detalj vad avser ekonomiska förutsättningar för köpet, beräknade kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar m.m. för att hyresgästen ska kunna göra en realistisk ekonomisk kalkyl. Innehållet i fastighetsägarens erbjudande till hyresgästen borde enligt advokatsamfundet vara mer omfattande än vad som föreslogs i 2014 års betänkande. Advokatsamfundet anförde att det är av särskild betydelse för hyresgästen att få information om framtida kostnader för ägarlägenhetens deltagande i gemensamhetsanläggningar, samfälligheter eller liknande som skapas vid omvandlingen. Kostnader för drift och underhåll samt investeringsbehov kan komma att omfatta betydande belopp, särskilt i de fall fastighetens underhåll är efterställt vid omvandlingstidpunkten, och det var enligt advokatsamfundet olämpligt utifrån en konsumentskyddsaspekt att lägga bördan på hyresgästen att själv försöka bedöma sådana framtida kostnader.

*Institutet för fastighetsrättslig forskning vid Uppsala universitet (IFF)* anmärkte på att det inte framgår vad de faktiska rättsverk-

ningarna av ett lämnat erbjudande om köp eller återtagande av detsamma egentligen blir och efterfrågade ett förtydligande i lagtexten och i motiveringen av effekterna av fastighetsägarens lämnade erbjudande och hyresgästens svar.

*KTH* anförde att fastighetsägarens skyldighet att lämna information till hyresgästerna måste förtydligas så att det skapas tydligare garantier för att hyresgästerna ska ges ett gott underlag för beslutet om att köpa ägarlägenheten eller ej. *KTH* framförde också att det borde framgå tydligare av lagtext att fastighetsägarens erbjudande om köp inte är bindande, men anmärkte samtidigt att det var otillfredsställande att en hyresgäst inte ska kunna förlita sig på att fastighetsägaren står fast vid sitt erbjudande, åtminstone under en begränsad tid. *KTH* framförde vidare att det finns en risk för att syftet att hyresgästerna ska erbjudas att köpa lägenheterna till marknadsmässigt pris kringgås av fastighetsägaren, bland annat med tanke på att det inte finns någon tidsgräns för hur långt efter genomförd värdering som erbjudandet om köp ska lämnas.

*Mäklarsamfundet* framförde tveksamhet gällande kravet på att erbjudandet om köp ska delges hyresgästen med tanke på ökad administration och därmed fördröjning av förfarandet.

## Skälen för utredningens förslag

Utredningen delar i huvudsak 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i nu aktuella delar.

### Erbjudandet om köp ska inte vara bindande

Fastighetsägarens erbjudande om köp ska inte vara bindande. Någon annan lösning framstår som svårt att förena med gällande regler om överlåtelse av fast egendom.

I enlighet med vad som utvecklas mer nedan (avsnitt 7.5) är följden av ett uteblivet erbjudande om köp att fastighetsägaren inte kan överlåta ägarlägenhetsfastigheten till någon annan med giltig verkan. Om en fastighetsägare återkallar ett erbjudande om köp innan hyresgästen hunnit besvara detsamma, eller återkallar det efter det att hyresgästen har accepterat erbjudandet men innan formellt bindande köpekontrakt undertecknats, måste det betraktas som att något

erbjudande om köp inte har lämnats. Enligt utredningens mening finns det inte anledning att reglera detta uttryckligen i lagen.

### **Vilken information som ska bifogas erbjudandet**

För att hyresgästerna ska kunna göra en korrekt bedömning av skäligheten i erbjudandet om köp, inklusive det angivna priset, krävs ett detaljerat underlag angående objektets skick och hur värderingen har gjorts.

Advokatsamfundet framhöll i sitt remissyttrande värdet av att en hyresgäst får ett fullgott underlag i form av ekonomisk information om köpet av ägarlägenhetsfastigheten.

Utredningen instämmer med vad advokatsamfundet anförde i fråga om att en hyresgäst inte har samma möjligheter att undersöka och besiktiga de gemensamma utrymmena i en byggnad eller de blivande gemensamhetsanläggningar för ägarlägenheterna som fastighetsägaren själv har. I det avseendet skiljer sig ett köp av en ägarlägenhet inom ramen för en omvandling väsentligt från att köpa till exempel en villa eller bostadsrätt på successionsmarknaden. Därmed har hyresgästen inte samma möjligheter att göra en ekonomisk kalkyl beträffande ett eventuellt köp.

I sitt betänkande föreslog 2012 års ägarlägenhetsutredning att fastighetsägaren ska låta besiktiga och värdera såväl de gemensamma utrymmena i byggnaden som varje enskild lägenhet. Besiktningssprotokollet och värderingsintyget ska enligt 2014 års förslag lämnas till hyresgästerna i samband med köpet. Vi delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning gällande att dessa underlag ska bifogas fastighetsägarens erbjudande om köp. Likaså anser vi att fastighetsägarens erbjudande om köp, med bifogad information, ska delges hyresgästerna. Delgivningsförfarandet syftar till att se till att hyresgästerna verkligen får fullständig information om sina rättigheter samt ett fullgott underlag inför ett beslut om köp av ägarlägenheten. Den ökade administration som delgivningen kan medföra för fastighetsägaren får anses rimlig i ljuset av värdet av att hyresgästerna får del av korrekt information.

Avsikten är, som framgår av 2014 års betänkande, att handlingarna ska utgöra just ett underlag för hyresgästerna i deras bedömning av köperbjudandet. Utredningen konstaterar att den information

som ges i de angivna handlingarna kan komma att få betydelse i en senare tvist om fel i fastighet. I vilken mån sådana handlingar ska ges bevisverkan i en tvist finns det emellertid inte anledning att spekulera kring i detta sammanhang. I syfte att erbjuda ett ytterligare skydd för hyresgästerna vid bedömningen av om de ska anta erbjudandet om köp eller inte, föreslår utredningen vidare att besiktningsprotokollet och värderingen av lägenheterna inte får vara äldre än sex månader när erbjudandet om köp lämnas (se avsnitt 8.4 och 8.6). Avsikten är att det ska ge en garanti för att det framtagna marknadsvärdet, som är tänkt att ligga till grund för prissättningen på ägarlägenhetsfastigheten, är relativt aktuellt.

Som framgår av tidigare avsnitt i betänkandet är utredningens analys av 2014 års förslag till betydande del ägnad åt risken för att kriminella element kan utnyttja omvandlingsförfarandet i exempelvis penningtvättssyften. Flera av de presumtiva riskerna med förfarandet som diskuteras har anknytning till värderingen av fastigheter och försäljningar till under- eller överpriser. Mot denna bakgrund bedömer utredningen att det är av avgörande vikt att stamfastighetens standard, dess behov av framtida renoveringar och förväntade kostnader i anslutning därtill belyses så transparent som möjligt i förfarandet.

Därför anser utredningen att det finns anledning att reglera att informationen till hyresgästerna ska vara mer utförlig än vad 2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog. Utredningen föreslår att det utöver besiktningsprotokollet och värderingsintyget ska tas fram en underhålls- och förnyelseplan gällande den byggnad som efter omvandlingen ska utgöra de bildade ägarlägenheternas gemensamma egendom. En sådan plan bör innehålla en beskrivning av de gemensamhetsanläggningar som bildas genom omvandlingen, vars underhåll och förnyelse kommer behöva bekostas av samfällighetens medlemmar. Planen bör också innehålla uppgifter om anläggningarnas utförande och standard, uppskattade underhållsintervall och beräknade livslängder.

Den upprättade underhålls- och förnyelseplanen bör delges hyresgästerna tillsammans med erbjudandet om köp. Våra närmare överväganden avseende bland annat utformningen av underhålls- och förnyelseplanen framgår av avsnitt 8.9.

## Krav på att anteckningar i fastighetsregistret ska redovisas

Enligt utredningens bedömning bör det inom ramen för omvandlingsförfarandet även redovisas om det finns anteckningar i fastighetsregistret som avser den enskilda lägenheten.

I fastighetsregistret finns en inskrivningsdel. Enligt förordningen (2000:308) om fastighetsregister ska inskrivningsdelen innehålla uppgifter om bland annat lagfart, in-teckningar och anteckningar (se 42 §). Uppgifter om anteckningar avser bland annat uppgifter om exekutiv försäljning eller liknande tvångsförvärv, om att talan har väckts om hävning eller återgång av förvärv av fast egendom, om utmätning och betalningssäkring, intresseanmälan för bostadsrättsförening, kvarstad på egendomen eller förelägganden och förbud enligt plan- och bygglagen (2010:900) samt miljöbalken, nedan MB.

Anteckning i inskrivningsdelen får endast ske när det finns uttryckligt stöd i lag eller annan författning (se rättsfallet NJA 1976 s. 76). Det är Lantmäteriet som ansvarar för att anteckningen förs in i registret. Tillsynsmyndigheter kan anmäla förhållande som ska föras in i fastighetsregistret.

Kommunerna är tillsynsmyndighet beträffande sådant miljö- och hälsoskydd som avses i 9 kap. MB. Varje kommun utövar alltså tillsyn över bland annat användning av mark, byggnader eller anläggningar som kan medföra olägenhet för människors hälsa eller miljön eller olägenhet för omgivningen genom exempelvis buller. Enligt 9 kap. 9 § MB ska bostäder brukas på ett sådant sätt att olägenheter för människors hälsa inte uppkommer och hållas fria från ohyra och andra skadedjur. Ägare eller nyttjanderättshavare till berörd egendom ska vidta de åtgärder som skäligen kan krävas för att hindra uppkomsten av eller undanröja olägenheter för människors hälsa. Med olägenheter avses bland annat värme, kyla, drag, fukt, buller, luftföroreningar och andra liknande störningar. Även radon och mögel kan utgöra olägenhet (Michanek, 2023, kommentar till 9 kap. 9 § MB).

Om det exempelvis finns en föroreningskada på en fastighet och tillsynsmyndigheten har riktat ett föreläggande mot en fastighetsägare att åtgärda problemet kan det enligt 26 kap. 15 § MB göras en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om föreläggandet. Om en sådan anteckning har gjorts så gäller förelägg-



andet eller förbudet även mot en ny ägare av egendomen. Situationen torde bli aktuell i få fall. När det gäller en fastighet vars underhåll och skötsel är gravt eftersatt kan det dock finnas förelägganden vad gäller sanering av mögel eller andra skador.

Enligt utredningens bedömning bör inte förekomsten av anteckningar om exempelvis åtgärdsförelägganden eller förbud mot att använda lägenheten som bostad inte utgöra ett hinder mot att låta omvandla bostadslägenheten till en ägarlägenhet. Det är däremot av stor vikt att hyresgästerna får kännedom om sådana anteckningar inför bedömningen av om de ska köpa sin lägenhet eller inte. Som anges ovan torde det inte bli aktuellt annat än i speciella situationer. Det finns dock en möjlighet att det bidrar till att motverka risken för att kraftigt nedgångna fastigheter omvandlas och säljs till hyresgäster som inte förstår de ekonomiska konsekvenserna av köpet.

## 7.2 Vem ska ha rätt att köpa?

**Förslag:** Den som hyr en lägenhet i första hand vid den tidpunkt då fastighetsägaren lämnar sitt erbjudande om köp ska ha rätt att köpa den. Om två eller flera hyresgäster hyr lägenheten gemensamt så har de rätt att köpa ägarlägenheten gemensamt. En hyresgäst har också rätt att köpa ägarlägenheten gemensamt med en make eller sambo eller en annan närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen i lägenheten.

Om hyresgästens make eller sambo har sin bostad i lägenheten, ska maken/sambon ha rätt att köpa ägarlägenheten om hyresgästen avstår från att göra det, under förutsättning att hyresgästen går med på det. Detsamma ska gälla för en närstående till hyresgästen som varaktigt sammanbor med honom eller henne.

Om den ena av två eller flera hyresgäster vill köpa ägarlägenheten så krävs det att övriga hyresgäster går med på det.

Hyresgästen ska inte kunna avstå från sin rätt att köpa ägarlägenheten. Det ska inte finnas några undantag från skyldigheten att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten.

Om hyresgästen, eller en medhyresgäst eller make/sambo till hyresgästen köper ägarlägenheten så upphör hyresrätten till lägenheten. Detsamma ska gälla om hyresgästen, eller en medhyresgäst

eller make/sambo till hyresgästen, ingår ett hyrköpsavtal med fastighetsägaren enligt lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad avseende lägenheten.

Om köpet hävs av någon av parterna ska ett nytt hyresavtal anses ha ingåtts mellan hyresvärden och hyresgästen från och med dagen för köpet av lägenheten, med samma villkor som gällde enligt det tidigare hyresavtalet. Är det fråga om ett hyresavtal som var ingånget på viss bestämd tid så ska den hyrestiden läggas till grund för tillämpningen av reglerna i 12 kap. JB om uppsägningstid. Hyresgästens tidigare förköpsrätt till ägarlägenhetsfastigheten ska åter gälla.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer i stort med utredningens (se avsnitt 9.4.2 i SOU 2014:33 s. 178 f.). Utredningens förslag om att de hyresgäster som hyr gemensamt ska ha rätt att köpa ägarlägenheten gemensamt, samt förslaget om att en hyresgäst ska ha rätt att köpa ägarlägenheten gemensamt med en make, sambo eller annan närstående som varaktigt bor i lägenheten med hyresgästen, saknar motsvarighet i 2014 års betänkande. Utredningens förslag om att hyresvärden och hyresgästen ska kunna ingå ett hyrköpsavtal, med verkan att hyresrätten därmed upphör, saknar motsvarighet i 2014 års betänkande. Även utredningens förslag om verkningar av hävning av köpet av ägarlägenhetsfastigheten saknar motsvarighet i 2014 års betänkande.

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Sveriges advokatsamfund* anmärkte på att regeln som anger att en ägarlägenhet ska kunna överlåtas till hyresgästens make, sambo eller annan närstående till hyresgästen med följden att hyresgästens hyresrätt upphör medför att hyresgästens ställning blir svagare i ett omvandlingsförfarande än vad som gäller vid ombildning till bostadsrätt. Advokatsamfundet anförde att det föreslagna samtyckeskravet därmed eventuellt inte ger hyresgästen ett rimligt skydd.

*Svea hovrätt* anmärkte (inom ramen för förköpsrätten) på att betänkandet inte behandlade den situationen att hyresgästen och en till honom eller henne närstående vill förvärva ägarlägenheten gemensamt. Hovrätten föreslog att en sådan möjlighet inte bör överlåtas till hyresvärdens skön utan komma till klart uttryck i författnings-texten som en rättighet för hyresgästen att tillsammans med en närstående förvärva ägarlägenheten.

*KTH* anförde att det borde finnas en bestämmelse som ger den hyresgäst som köper en ägarlägenhet och sedan häver köpet rätt att kvarstå som hyresgäst i stället.

## Skälen för utredningens förslag

### Vem som har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten

Utredningen instämmer med 2012 års ägarlägenhetsutredning i att det bör vara den hyresgäst som står som förstahandshyresgäst vid tidpunkten då fastighetsägaren lämnar erbjudande om köp som ska ha rätt att förvärva ägarlägenhetsfastigheten. Det gäller oavsett om erbjudande om köp lämnas under förrättnings gång eller efter det att fastighetsbildningen är klar.

Möjligheten till gemensamt förvärv regleras inte i 2012 års förslag. Det finns inget i lagen som förhindrar ett sådant förvärv med fastighetsägarens (det vill säga säljarens) samtycke, men i enlighet med vad *Svea hovrätt* uttryckte i sitt remissyttrande så är det lämpligt att rätten till gemensamt förvärv kommer till klart uttryck. Likaså är det utredningens bedömning att det är rimligt att en hyresgäst som omfattas av rätten att köpa ägarlägenheten ska ha rätt att köpa den tillsammans med en make eller sambo som inte står som hyresgäst i avtalet. Ett sådant tillägg föreslås därför.

### Rättsverkan av hyresgästens svar på erbjudandet om köp

En naturlig följd av att hyresgästen accepterar erbjudandet om köp och att ett köp kommer till stånd är att hyresrätten upphör. Den som varit hyresgäst blir ju ägare till bostaden. Enligt 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag ska så också bli följden om en av två eller flera medhyresgäster köper lägenheten. Då upphör hyresrätten

även beträffande den eller de andra hyresgästerna. Samma princip ska gälla om hyresgästens make eller sambo, eller annan närstående som varaktigt bor med hyresgästen i lägenheten, köper lägenheten efter det att hyresgästen själv har avstått. Hyresgästen kan alltså, i stället för att själv köpa lägenheten eller avstå erbjudandet om köp och bo kvar på oförändrade villkor, välja att samtycka till att exempelvis en make, som inte står som hyresgäst på hyresavtalet, köper lägenheten med följderna att den ursprungliga hyresrätten upphör.

Ett sådant alternativ är beroende av hyresgästens samtycke. Det kan enligt utredningens bedömning, i motsats till vad advokatsamfundet anförde, inte ses som en försvagning av hyresgästens ställning utan får jämföras med en frivillig uppsägning av avtalet.

Hyresrätten ska som regel anses upphörd den dag som lägenhetsköpet fullbordas. Fram till denna tidpunkt består hyresrätten och hyresgästen ska fortsätta att betala hyra för sin nyttjanderätt.

### **Ett hyrköpsavtal innebär att den ursprungliga hyresrätten upphör**

Genom ett hyrköpsavtal utfäster sig en fastighetsägare genom en option att överlåta en bostad till en privatperson och upplåter samtidigt bostaden med nyttjanderätt till personen under den tid som optionen gäller. Utredningen föreslår i del II av detta betänkande att en lagreglerad modell för hyrköp ska införas i en ny lag – *lagen om hyrköp av bostad*.

Det finns inte något hinder mot att en fastighetsägare och en hyresgäst, i stället för att hyresgästen köper ägarlägenhetsfastigheten direkt, ingår ett hyrköpsavtal enligt lagen om hyrköp av bostad gällande den hyreslägenhet som hyresgästen har hyresrätten till och som omfattas av omvandlingsförfarandet. Genom avtalet får hyresgästen en option på att köpa bostaden som gäller under en viss tid (se avsnitt 5.3 i del II av betänkandet). Ett hyrköpsavtal innebär att den privatperson som tecknar avtalet – benämnd hyrköpare – inte är hyresgäst i den mening som avses i 12 kap. JB. I stället upplåts en tidsbegränsad nyttjanderätt till bostaden som inte är förenad med något hyresrättsligt besittningsskydd. Om en hyresgäst tecknar ett hyrköpsavtal kan det ursprungliga hyresavtalet därför inte fortsätta att gälla utan ersätts av hyrköpsavtalet. Det får till följd att hyresgästen, sedan han eller hon blivit en hyr-

köpare, inte kommer att ha samma rättigheter som en hyresgäst vars hyresrätt kvarstår sedan före omvandlingen. Utöver skillnaderna i villkoren för själva nyttjanderätten innebär det att hyrköparen mister den förköpsrätt som omvandlingslagen föreskriver för de hyresgäster som berörs av omvandlingen (jämför kapitel 9 i denna del av betänkandet). Hyrköparens rättigheter enligt hyrköpsavtalet utvecklas närmare i del II av betänkandet.

Ett hyrköpsavtal kan ingås inför det att lägenheten omvandlas till en ägarlägenhetsfastighet. I ett sådant fall får det föreskrivas att avtalet avser ägarlägenheten sedan den bildats. Det innebär att nyttjanderätten enligt hyrköpsavtalet kan påbörjas först när fastighetsbildningen är klar och att hyresavtalet gällande lägenheten först då kan ersättas av ett hyrköpsavtal (se avsnitt 5.3 i del II av betänkandet). Fram till denna tidpunkt gäller alltså det ursprungliga hyresavtalet mellan parterna.

## Konsekvenserna av hävning av köpet

I 2014 års betänkande diskuteras inte frågan om hävning av köpet. Grundläggande regler om köp av fastighet i 4 kap. JB är tillämpliga. I 4 kap. 11–19 §§ JB stadgas rättsverkningar vid bland annat fel i fastighet och däribland en köpares rätt att häva fastighetsköpet.

Den grundläggande rättsverkningen av hävning är att parternas prestationsskyldigheter upphör. Om en viss prestation redan gjorts ska denna återgå. Vid hävning av ett fastighetsköp blir köpet ogiltigt. Fastigheten återgår i säljarens ägo och köpeskillingen ska gå åter.

Vad ska då gälla angående hyresavtalet som löpte fram till dess att ägarlägenheten såldes? Om inte hyresgästen ska ha rätt att träda in som hyresgäst med de hyresvillkor som tidigare gällt så riskerar han eller hon att lida en rättsförlust på grund av att fastighetsköpet hävts. Utredningen instämmer med vad KTH anförde i remissyttrandet om att det är en brist i förslaget. Det framstår som rimligt att den hyresgäst vars fastighetsköp blir ogiltigt ska ha rätt att träda in i det tidigare gällande hyresavtalet på nytt.

Fastighetsägaren blir i ett sådant fall åter bunden av ett hyresavtal som gäller för obestämd tid, med en hyresgäst med besittningsrätt. Han eller hon blir också förhindrad att sälja ägarlägenhetsfastigheten på nytt eftersom hyresgästen har förköpsrätt till

lägenheten som inte blivit såld i samband med omvandlingen. Detta försätter dock inte hyresvärden i en sämre situation än vad som hade varit fallet om något köp av lägenheten inte alls hade kommit till stånd i samband med omvandlingen.

Utredningen föreslår därför att det i en särskild paragraf i omvandlingslagen anges uttryckligen att för det fall köpet hävs ska ett nytt hyresavtal mellan hyresvärden och hyresgästen anses ingånget från dagen för lägenhetsköpet (vilket motsvarar den tidpunkt då det förra hyresavtalet upphörde). Det gäller alltså inte om ett köp har kommit till stånd efter ett hyrköpsavtal, eftersom hyresrätten upphörde i och med att hyrköpsavtalet ingicks. Det nya hyresavtalet är avsett att ersätta det som gällde tidigare och bör därför gälla på samma villkor som det förra. Hyresgästen bör alltså inte mista sin besittningsrätt till lägenheten utan den bör bestå som om det tidigare hyresavtalet aldrig upphört. För det fall ett tidsbestämt avtal tidigare har gällt mellan parterna bör gälla att den avtalade hyrestiden beräknas från samma tidpunkt som gällde enligt det tidigare hyresavtalet. Det torde bli relevant att beakta när fråga är om uppsägningstid för avtalet. Vid tillämpningen av reglerna i 12 kap. JB ska alltså i fråga om hyresavtal ingångna på viss bestämd tid den tidigare avtalade hyrestiden gälla.

En följd av att ett nytt avtal anses ingånget som tar vid där det tidigare upphörde bör vara att hyresgästen blir skyldig att retroaktivt betala hyra för den period som han eller hon nyttjat lägenheten (från dagen för köpet av lägenheten fram till att köpet hävs).

Regeln innebär ett vidsträckt skydd för hyresgästen för det fall köpet hävs. Det kan diskuteras om detta skydd ska gälla i samma utsträckning när hävningen sker på grund av omständigheter hänförliga till hyresgästen.

Köparens viktigaste avtalsförpliktelse är att erlagga betalning för fastigheten. Det kan därför givetvis tänkas en situation där fastighetsägaren häver det ingångna köpet på grund av utebliven betalning av köpeskillingen. Fastighetsägarens rätt att häva köpet på grund av utebliven betalning är dock beroende av att förbehåll om det har gjorts i köpebrevet (se 4 kap. 3 § första stycket 1 JB).

Utredningen gör bedömningen att rätten för köparen av lägenheten att åter träda in i avtalsrollen som hyresgäst efter att köpet hävts ska gälla i samtliga fall då köpet av lägenheten hävts. Det framstår som mest förenligt med såväl det starka hyresrättsliga

skydd som hyresrätten erbjuder som med syftet bakom omvandlingsförfarandet i stort. Den angivna ordningen bör gälla såväl vid hävning efter att ägarlägenheten köpts i samband med omvandlingsförfarandet som när en förköpsberättigad hyresgäst, eller den som enligt lagen har rätt att i dennes ställe köpa lägenheten, vid ett senare tillfälle har köpt lägenheten inom ramen för sin förköpsrätt.

Med hävningsrätt enligt hävningsbestämmelserna i 4 kap. JB följer i de flesta fall även en rätt till skadestånd för köparen, för det fall denne lidit skada (jämför bland annat 4 kap. 12 och 19 §§ JB). Regeln att hyresgästen är berättigad att träda in som hyresgäst igen med oförändrad besittningsrätt och förköpsrätt till lägenheten torde begränsa potentiell skada till viss del. Det utesluter dock inte att hyresgästen kan vara berättigad till ersättning för andra kostnader som han eller hon åsamkats, exempelvis bolåneräntor under tiden som köpet har varit i stånd.

Det finns en motsvarande rätt för fastighetsägaren till skadestånd från hyresgästen. Enligt 4 kap. 25 § JB ska köparen ersätta säljaren dennes skada om köpet enligt förbehåll i köpehandlingen hävs på grund av utebliven betalning av köpeskillingen.

### 7.3 Hyresgästens svar på fastighetsägarens erbjudande om köp

**Förslag:** Hyresgästen ska inom tre månader från det att han eller hon fick del av erbjudandet meddela fastighetsägaren om erbjudandet antas. Den make, sambo eller annan närstående som vill köpa lägenheten ska meddela fastighetsägaren detta senast när hyresgästens tidsfrist löper ut.

Om ingen av dem som har rätt att köpa lägenheten besvarar erbjudandet inom tidsfristen innebär det att hyresgästen har avstått från att köpa lägenheten i samband med omvandlingen.

#### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 9.4.3 i SOU 2014:33 s. 184 f.).

## Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*IFF* anförde att det borde övervägas om fastighetsägaren ska kunna föreskriva viss form för hyresgästens svar, och att det inte bör ges utrymme för avtalad skriftform i denna del, bland annat eftersom det kan leda till ett sämre skydd för hyresgästen.

## Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att det inte finns skäl att slå fast några särskilda formkrav för hyresgästens antagande av erbjudandet om köp.

Det saknas anledning att ge fastighetsägaren befogenhet att föreskriva ett särskilt formkrav för hyresgästens svar. Det framstår som mest ändamålsenligt att hyresgästen ska kunna ge sitt svar i den form han eller hon önskar. Däremot är det givetvis så att det kan ligga i hyresgästens eget intresse att kunna dokumentera att ett svar på erbjudandet har lämnats, och när det gjordes. Ett skriftligt svar kan på så sätt vara att föredra även för en hyresgäst för det fall en tvist skulle uppstå i fråga om huruvida hyresgästen har svarat i tid eller inte, samt i fråga om svarets juridiska innebörd.

## 7.4 Förteckning över hyresgäster och anteckning i fastighetsregistret

**Förslag:** Det ska framgå av fastighetsregistret att hyresgästen har en rätt att köpa lägenheten.

Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över samtliga hyresgäster som preliminärt har rätt att köpa sin lägenhet. Om förhållandena ändras under förrättningens gång ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten. Lantmäterimyndigheten ska underrätta inskrivningsmyndigheten om innehållet i förteckningen över hyresgäster. När ägarlägenhetsfastigheterna bildas ska inskrivningsmyndigheten anteckna i fastighetsregistrets



inskrivningsdel om det finns någon hyresgäst som har rätt att köpa ägarlägenheten.

Om hyresförhållandet ändras efter det att ägarlägenhetsfastigheten bildats genom att någon med stöd av 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket JB övertar den köpberättigade hyresgästens hyresrätt, och därmed även rätten att köpa lägenheten, ska fastighetsägaren lämna uppgift om det till inskrivningsmyndigheten, som i behövlig utsträckning ska ändra anteckningen om hyresgästens förköpsrätt.

När hyresgästen (eller någon som har rätt att i stället för denne köpa lägenheten) har köpt lägenheten ska inskrivningsmyndigheten, i samband med att lagfart beviljas, ta bort anteckningen om hyresgästens rätt att köpa lägenheten ur fastighetsregistret. Om den förköpsberättigade hyresgästen flyttar eller hyresförhållandet av andra skäl upphör ska fastighetsägaren underrätta inskrivningsmyndigheten om att anteckningen ska tas bort.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer delvis med utredningens (se avsnitt 9.4.4 i SOU 2014:33 s. 186 f.). Utredningens förslag om att fastighetsägaren ska lämna uppgift till inskrivningsmyndigheten om förändringar gällande vilken hyresgäst som har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten saknar motsvarighet i 2014 års betänkande.

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt. *Lantmäteriet* anförde att det var oklart hur en anteckning i fastighetsregistret om hyresgästs förköpsrätt ska utformas, och föreslog att det endast skulle anges att en förköpsrätt finns, utan att namn eller andra personuppgifter redovisas. *Lantmäteriet* anförde också att det kan bli svårt för inskrivningsmyndigheten att avgöra om den antecknade förköpsrätten ska tas bort från fastighetsregistret till följd av att den förköpsberättigade hyresgästen har flyttat, och att det finns en risk för att en fastighetsägare glömmar bort att informera inskrivningsmyndigheten när så har skett. *Lant-*

mäteriet anförde vidare att det blir en tidskrävande och främmande uppgift för inskrivningsmyndigheten att kontrollera fastighetsägarens uppgifter om en upphörd förköpsrätt med den tidigare hyresgästen.

*Sveriges advokatsamfund* anförde att förslaget om en anteckning om förköpsrätt är lämpligt i sak men att det måste utredas huruvida ett sådant förfarande kan anses vara förenligt med [anm: den då gällande] personuppgiftslagen.

## Skälen för utredningens förslag

### Utformning av anteckningen i fastighetsregistret

Precis som 2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog bör det till skydd för hyresgästerna framgå av fastighetsregistret att det finns en hyresgäst som har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten. Det är vidare fastighetsägaren som bör ha ansvaret för att ge in en sådan förteckning. Om det innan förrättningen är avslutad sker någon förändring i vem som är hyresgäst bör det anmälas av fastighetsägaren. Grunden till det är att rätt hyresgäst ska få erbjudande om köp av ägarlägenheten i samband med omvandlingen. Det är vem som är förstahandshyresgäst vid tidpunkten för erbjudandet som är relevant. Förteckningen som ges in i omvandlingsförfarandets inledande skede är därmed preliminär så till vida att det kan ske förändringar i vem som är hyresgäst under tiden som förrättningen pågår.

Lantmäterimyndigheten lämnar uppgifter om vad som ska skrivas in i fastighetsregistrets inskrivningsdel till inskrivningsmyndigheten i samband med att fastighetsbildningen är klar. Det får därför, som 2012 års ägarlägenhetsutredning anförde, ankomma på lantmäterimyndigheten att underrätta inskrivningsmyndigheten om innehållet i förteckningen över hyresgäster som har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheter.

När en ägarlägenhetsfastighet bildas ska inskrivningsmyndigheten alltså, i förekommande fall, göra en anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel om att ägarlägenhetsfastigheten belastas med en rätt för hyresgästen att köpa fastigheten.

Om hyresgästen efter omvandlingen bor kvar i lägenheten utan att ha antagit fastighetsägarens ursprungliga köpeerbjudande har denne förköpsrätt till ägarlägenhetsfastigheten (se vidare kapitel 9).

En sådan hyresgäst föreslås att definieras som förköpsberättigad hyresgäst. Utredningen föreslår i kapitel 9 vidare att förköpsrätten i vissa fall kan övergå till den som övertar hyresrätten från en hyresgäst med förköpsrätt. Situationen kan bli aktuell om förköpsrätten går över till en person som med stöd av 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket JB tar över hyresrätten. Som en följd av att förköpsrätten kan övergå till en ny hyresgäst i vissa fall föreslås att en sådan förändring i vem som är förköpsberättigad hyresgäst ska anmälas av fastighetsägaren till inskrivningsmyndigheten.

Vad gäller Lantmäteriets påpekande om att det är oklart hur anteckningen i fastighetsregistret ska utformas gör utredningen följande bedömning. I 2014 års betänkande föreslås endast att den förteckning som fastighetsägaren ska upprätta över hyresgäster med förköpsrätt ska ange hyresgästerna med namn och personnummer eller motsvarande identifieringsuppgifter. Förteckningen ska enligt betänkandet ges in till lantmäterimyndigheten som ska underrätta inskrivningsmyndigheten om innehållet i förteckningen (se s. 187). Beträffande vad som ska antecknas i inskrivningsmyndighetens register lämnades det i betänkandet öppet till Lantmäteriet att besluta om den närmare utformningen av anteckningen (se s. 430). Det finns argument både för och emot att ange förköpsberättigade hyresgäster med namn och personnummer. Ett argument för är att det möjligen kan underlätta inskrivningsmyndighetens administration kring registret eftersom det lättare går att kontrollera om en viss hyresgäst har flyttat från lägenheten (och därmed att förköpsrätten har upphört). Som framgår nedan föreslår vi emellertid inte något krav på att inskrivningsmyndigheten ska göra en sådan kontroll. Enligt vår bedömning finns det sammantaget inte anledning att reglera vad som ska antecknas mer detaljerat än vad 2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog. Det står därmed enligt vårt förslag Lantmäteriet fritt att bestämma exakt vad anteckningen om förköpsrätt ska innehålla.

Därmed bör det inte heller i detta sammanhang föreskrivas något krav på att inskrivningsmyndigheten ska uppdatera anteckningen när en uppgift om förändring i vem som är förköpsberättigad hyresgäst inkommer. Om Lantmäteriet har fattat beslut om att den förköpsberättigade hyresgästen ska anges med namn eller andra identifikationsuppgifter bör anteckningen givetvis ändras om det kommer in en uppgift om att en annan person har tagit över rätten

att köpa lägenheten. Om det endast ska finnas en anteckning om att det finns en förköpsberättigad hyresgäst föranleder en uppgift om att hyresgästen är en annan person inte någon ändring i registret.

Utredningens slutsats är vidare att det inte finns skäl att föreslå att inskrivningsmyndigheten ska behöva göra en kontroll av fastighetsägarens uppgift om en upphörd förköpsrätt med den tidigare hyresgästen. Registret bygger på en tillit till fastighetsägarens uppgifter. Det är fastighetsägaren som lämnat in den ursprungliga listan på lägenheter med förköpsrätt, av vilken samtliga hyresgästers uppgifter ska framgå. Det vore precis som Lantmäteriet anförde en främmande uppgift för inskrivningsmyndigheten att kontrollera varje ändring som fastighetsägaren anmäler. Om lägenhetsregistret utökas med uppgifter om förstahandshyresgäster i enlighet med förslaget i SOU 2023:65 torde emellertid uppgiften inte bli särskilt tidskrävande för myndigheten. När hyresgästen flyttar eller hyresförhållandet av andra skäl upphör skulle det i ett sådant fall framgå av lägenhetsregistret.

Enligt utredningens mening framstår det som att risken för att en fastighetsägare medvetet skulle lämna fel uppgifter är liten. Däremot kan det naturligtvis förekomma att en fastighetsägare missar att underrätta inskrivningsmyndigheten om förändringar som sker i hyresförhållandena och som har påverkan på giltigheten av en överlåtelse. Enligt utredningens bedömning skulle en sådan risk främst ta sig uttryck i att en fastighetsägare glömmer att underrätta inskrivningsmyndigheten om att en förköpsrätt har upphört. Det torde få till följd att det lyfts fram som ett hinder vid en kommande lagfartsprövning, och borde kunna utredas tämligen enkelt inom ramen för den prövningen.

När en överlåtelse är aktuell utgör alltså inskrivningen ett skydd mot att en hyresgäst med förköpsrätt kringgås. När uppgift om en fastighetsöverlåtelse kommer in till inskrivningsmyndigheten och en ny ägare gör en lagfartsansökan ska en kontroll ske av att någon förköpsberättigad hyresgäst inte förbigåtts (jämför SOU 2014:33 s. 188). Om det finns uppgift om en hyresgäst med förköpsrätt måste det alltså i detta skede ske en kontroll av vem som är förköpsberättigad i förhållande till vem som står angiven som förvärvare. Det torde visserligen ligga i en presumtiv köparens intresse att själv förvissa sig om att den ägarlägenhet han eller hon köper inte är belastad med en förköpsrätt för den hyresgäst som bor i

lägenheten. Tanken är ju att en överlåtelse av en ägarlägenhet ska vara ogiltig om hyresgästen inte har fått chans att tillvarata sin rätt att köpa lägenheten. Med tanke på risken för en rättslig process om ogiltigförklaring av överlåtelsen och kostnader förknippade med en sådan process torde det emellertid i lika hög utsträckning ligga i en fastighetsägares intresse att inte förbigå förköpsrätten. Utredningen delar därför 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att det bör vara fastighetsägarens ansvar att se till att inskrivningsmyndigheten får underlag för att göra korrekta anteckningar i fastighetsregistret. Om det när en prövning av lagfartsansökan blir aktuell finns en anteckning om förköpsrätt så får inskrivningsmyndigheten, om det inte framgår av fastighetsregistret vem som är förköpsberättigad, kontrollera uppgiften med fastighetsägaren. En sådan prövning får anses ligga inom ramen för inskrivningsmyndighetens befintliga utredningsplikt (jämför bland annat 19 kap. 16 § JB).

Lantmäteriet föreslog vidare i remissyttrandet att det skulle framgå uttryckligen i lagtexten att inskrivningsmyndigheten ska ta bort anteckningen om förköpsrätt ur fastighetsregistret när fastighetsägaren anmäler till inskrivningsmyndigheten att en köpberättigad hyresgästs hyresavtal har upphört i andra fall än i samband med köp av lägenheten. Utredningen bedömer emellertid att det är tillräckligt tydligt att en uttrycklig hänvisning finns till aktuella regler om borttagande av den sortens anteckningar i 19 kap. 30 § JB, så som föreslogs av 2012 års ägarlägenhetsutredning.

## Förenlighet med skyddet för personuppgifter

Sedan SOU 2014:33 överlämnades har skett förändringar på det rättsliga området avseende personuppgiftsskyddet. Den 27 april 2016 antogs Europaparlamentets och rådets förordning 2016/679 om skydd för fysiska personer med avseende på behandling av personuppgifter och om det fria flödet av sådana uppgifter och om upphävande av direktiv 95/46/EG, nedan kallad dataskyddsförordningen (av allmänheten ofta benämnd GDPR). Dess ikraftträdande har lett till en rad lagändringar på området. Den tidigare gällande personuppgiftslagen, genom vilken det tidigare gällande dataskyddsdirektivet genomfördes, har upphört. Den nya dataskyddsförordningen gäller som lag i Sverige. Den kompletteras av lagen (2018:218) med

kompletterande bestämmelser till EU:s dataskyddsförordning (dataskyddslagen) och olika registerförfattningar såsom lagen (2000:224) om fastighetsregister.

Dataskyddsförordningen omfattar sådana register som förs av inskrivningsmyndigheterna, däribland fastighetsregistret. Därför har anpassningar skett för att arbetet med behandling av personuppgifter i fastighetsregistret ska utföras i enlighet med gällande dataskyddslagstiftning, bland annat har lagen (2000:224) om fastighetsregister ändrats.

Uppgifter om förköpsrätt är enligt utredningens bedömning sådana uppgifter som ingår i fastighetsregistrets ändamål enligt lagens 2 §. Lantmäteriets insamling av personuppgifter i detta syfte har vidare enligt utredningens bedömning stöd i dataskyddsförordningens artikel 6.1. Enligt utredningens bedömning skulle insamling av uppgifter om förköpsrätt i fastighetsregistret därför vara förenlig med gällande rätt.

## 7.5 Om fastighetsägaren överlåter lägenheten utan att först erbjuda hyresgästen att köpa den

**Förslag:** Om fastighetsägaren låter bli att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten innan han eller hon säljer den till någon annan, ska den försäljningen vara ogiltig.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens förslag (se avsnitt 9.4.5 i SOU 2014:33 s. 188 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*KTH* anförde att det inte framgår tillräckligt tydligt under vilka förutsättningar ogiltighet inträder och att förutsättningarna för ogiltighet bör preciseras. *KTH* anförde vidare att det borde över-

vägas om ogiltighet bör inträda om erbjudandet till hyresgästen innehåller oskäligen villkor, även om en försäljning sedan kommer till stånd till annan på sådana villkor samt om andra påföljder än ogiltighet bör inträda, såsom skadestånd.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att följden av att fastighetsägaren underlåter att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten innan han eller hon säljer den till någon annan ska vara att försäljningen blir ogiltig.

Följden av en ogiltig försäljning blir att fastighetsägaren fortsatt äger lägenheten och att hyresgästen antingen ska ges ett erbjudande om köp, eller att hyresgästens förköpsrätt inträder i enlighet med vad som anförs i 2014 års betänkande (se s. 189).

Den särskilda bestämmelse som 2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog och som förevarande utredning också bedömer är lämplig reglerar en särskild omständighet som medför att ett avtal om köp blir ogiltigt gentemot tredje man. Regelns syfte är att skydda en hyresgäst med förköpsrätt. Att något erbjudande inte ska anses ha lämnats om fastighetsägaren återtar sitt erbjudande innan hyresgästens svarsfrist har löpt ut framstår som självklart. Enligt utredningens bedömning är regeln tillräckligt tydlig.

KTH förespråkade vidare i remissyttrandet att det borde övervägas om en försäljning ska vara ogiltig även om den sker mot oskäligen villkor.

Den föreslagna omvandlingslagen saknar regler om att fastighetsägarens erbjudande om köp måste ske till det fastställda marknadsvärdet. Detta är dock enligt vad som framgår av 2014 års betänkande andemeningen med förslaget (jfr bland annat s. 418 i betänkandet). Det är också det uttalade syftet med att en värdering ska göras av varje lägenhet inför ett erbjudande om köp.

Utredningen kan se viss risk för att en fastighetsägare kommer att försöka kringgå hyresgästens rättighet att köpa lägenheten genom att erbjuda lägenheten till hyresgästen på oskäligen villkor, till exempel gällande vederlaget. När hyresgästen sedan avböjt att köpa lägenheten skulle fastighetsägaren potentiellt kunna sälja lägenheten till någon annan, till synes på samma villkor men i själva

verket till mycket förmånligare villkor. Om hyresgästen kan bevisa att en försäljning egentligen har kommit till stånd på andra villkor än vad som framgår av officiella köpehandlingar, och vad som erbjudits hyresgästen, bör det betraktas som att något giltigt erbjudande om köp inte har lämnats till hyresgästen. Det torde också innebära att hyresgästen ska ha kvar sin rätt att köpa lägenheten.

Enligt utredningens bedömning är det svårt att på ett ändamålsenligt sätt förebygga den beskrivna situationen genom någon särskild bestämmelse i omvandlingsreglerna. Utredningens bedömning är därför att det inte bör införas någon regel om att en försäljning är ogiltig om erbjudandet till hyresgästen innehåller oskäliga villkor. Utredningen bedömer inte heller att det finns skäl att särskilt lagstadga om någon annan påföljd än ogiltighet i de fall en fastighetsägare underlåter att iakttä hyresgästens rätt att köpa lägenheten. För hyresgästen torde någon skada inte kunna uppstå annat än i väldigt speciella fall. I teorin skulle det möjligen kunna bli aktuellt på grund av en onormal ökning av fastighetspriserna på kort tid som medför att lägenhetens marknadsvärde höjs signifikant under den tid som hyresgästens möjlighet att köpa lägenheten fördröjs på grund av den ogiltiga försäljningen.

Att fastighetsägaren kan bli skadeståndsskyldig mot tredje man på grund av köpets ogiltighet är inte nödvändigt att reglera inom ramen för omvandlingsförfarandet.

## 7.6 Om fastighetsägaren låter bli att lämna erbjudanden om köp till hyresgästerna

**Bedömning:** Om några erbjudanden inte lämnas eller om några av hyresgästerna inte får något erbjudande har hyresgästerna kvar sin rätt att köpa lägenheten. Fastighetsägaren är förhindrad att sälja till någon annan utan att först ha lämnat ett erbjudande till hyresgästen. Någon särskild sanktion är inte motiverad.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 9.4.6 i SOU 2014:33 s. 190 f.).



## Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

*Hyres- och arrendenämnden i Malmö* anförde att i de fall då reglerna för omvandling inte följs, exempelvis vad gäller information till hyresgästerna och erbjudande om köp, borde det framgå av lagtexten vilken domstol eller myndighet som ska pröva tvisten.

## Skälen för utredningens bedömning

Övervägandena i denna del tar sikte på förslagen om fastighetsägarens skyldighet att lämna erbjudande om köp i samband med omvandlingen och hyresgästers senare hembuds rätt. Övervägandena anknyter också till förslaget om att en överlåtelse är ogiltig om inte hyresgästen först har fått erbjudande om att köpa lägenheten, se avsnitt 7.5 ovan.

Utredningen instämmer i övervägandena i betänkandet om att någon särskild sanktion inte är motiverad. Så som även 2012 års ägarlägenhetsutredning har anförts initierar fastighetsägaren som huvudregel ett omvandlingsförfarande i syfte att sälja ägarlägenheterna. Det framstår som osannolikt att ett kringgående av regeln om skyldigheten att erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna skulle bli vanligt förekommande.

Om en fastighetsägare skulle underlåta att lämna erbjudande om köp till en eller flera hyresgäster i samband med omvandlingen, men senare iakttar förköpsrätten och lämnar erbjudande till hyresgästerna att köpa vid denna senare tidpunkt, ska alltså den tidigare bristen i hanteringen inte medföra någon särskild sanktion. Däremot kan det naturligtvis uppstå ersättningsskyldighet om en hyresgäst drabbats av kostnader på grund av fastighetsägarens underlåtenhet att följa reglerna enligt omvandlingslagen.

Det är visserligen tänkbart att en fastighetsägare vill undvika att sälja till vissa av hyresgästerna i ett hyreshus och därmed frångår sin skyldighet just gentemot dem. Konsekvensen blir att ägarlägenheten blir osåld och att fastighetsägaren är förhindrad att sälja till någon annan. I dessa fall finns, precis som anförts i 2014 års betänkande, möjligheten för den förfördelade hyresgästen att väcka en fullgörelsetalan i allmän domstol och kräva att fastighetsägaren

fullgör sin skyldighet att framställa erbjudande om köp (jfr s. 193 i betänkandet).

Den synpunkt som *Hyres- och arrendenämnden i Malmö* anförde om behörig domstol behandlades av 2012 års ägarlägenhetsutredning i avsnitt 18.6 Tvistelösning (s. 379 f.), jämför avsnitt 17.4 nedan i förevarande betänkande. 2012 års ägarlägenhetsutredning redogör bland annat för att tvister som rör lantmäterimyndigheternas förrättningsbeslut kan överklagas till mark- och miljödomstol. I tvister gällande lagfart så överklagas inskrivningsmyndighetens beslut till tingsrätt och sedan vidare till hovrätt. Tvister som rör hyresgästens skydd i förhållande till hyresvärden i hyresförhållandet hanteras av hyresnämnderna. I övrigt hanteras tvister mellan privatpersoner, exempelvis tvister mellan fastighetsägaren och en hyresgäst i fråga om huruvida hyresgästen har rätt till hembud, av tingsrätt som första instans. En fastställsetalan i fråga om en överlåtelses ogiltighet skulle också prövas av tingsrätt.

Beroende på hur en tvist utformas rättsligt och i vilket skede som talan väcks kan det alltså bli fråga om olika tvistlösningsorgan.

Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att det inte finns anledning att, vid sidan av ordinarie tvistelösningsformer, inrätta ett särskilt förfarande eller föreslå någon särskild metod för tvistelösning.

# 8 Köpeskillingen

## 8.1 Inledning

Kapitlet motsvarar kapitel 10 i 2014 års betänkande. Förevarande utredning föreslår dock vissa övergripande förändringar av förslagen. Av denna anledning följer dispositionen inte till fullo den i 2014 års betänkande. I varje avsnitt anges vilket avsnitt i det förra betänkandet som utgör grund.

## 8.2 Hur ska priset på lägenheterna bestämmas?

**Bedömning:** Utgångspunkten ska vara att hyresgästen ska få ett erbjudande om att köpa lägenheten för ett pris som motsvarar ett i det enskilda fallet framräknat marknadsvärde. Lagen ska inte innehålla några bestämmelser om priset.

### Bedömningen i SOU 2014:33

I 2014 års betänkande bedömdes att lagen inte skulle innehålla några bestämmelser om priset (se avsnitt 10.1.5 i SOU 2014:33 s. 199 f.). Förevarande utredning gör samma bedömning.

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna instämde i 2014 års ägarlägenhetsutrednings bedömning eller berörde inte den särskilt.

*KTH* anförde att tanken med omvandlingssystemet är att hyresgästerna ska ges en reell möjlighet att förvärva sina lägenheter på marknadsmässiga villkor, och att med den föreslagna utformningen

av fastighetsägarens erbjudandeplikt ges fastighetsägaren en möjlighet att kringgå denna densamma genom att kräva en köpeskillning som är mycket högre än marknadsvärdet på lägenheten.

### Skälen för utredningens bedömning

2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog att det i omvandlingslagen skulle regleras vad en fastighetsägare ska vidta för åtgärder i samband med att han eller hon lämnar ett erbjudande om köp till hyresgästen. Bland annat ska fastighetsägaren låta besiktiga lägenheten och låta värdera lägenheten så att ett marknadsvärde tas fram för varje lägenhet som ska omvandlas till en ägarlägenhetsfastighet.

Det framgår av 2014 års betänkande att dessa åtgärder var tänkta att utgöra underlag för att bestämma köpeskillingen och att utgångspunkten var att priset ska vara lägenhetens marknadsvärde. 2012 års ägarlägenhetsutredning konstaterade att det torde vara rimligt att hyresgästen betalar marknadsvärdet, givetvis beräknat med hänsyn till att lägenheten är belastad med hyresrätt (se s. 199).

Förevarande utredning delar 2012 års ägarlägenhetsutredningens bedömning i fråga om att det inte bör regleras något fast avdrag från det framtagna marknadsvärdet. Som 2012 års ägarlägenhetsutredning anförde måste det marknadsvärde som tas fram åter spegla de faktiska förutsättningarna för bostaden, inklusive att den är belastad med en hyresrätt. Detta framgår också nedan i avsnitt 8.3. Det förefaller därför rimligt att inte lagstifta om något schablonavdrag.

Utredningen har övervägt om det finns anledning att reglera uttryckligen i omvandlingslagen vilket pris som fastighetsägaren ska erbjuda hyresgästerna att köpa ägarlägenheterna för. En lösning som övervägts är att fastighetsägaren ska vara skyldig att erbjuda hyresgästerna att köpa sina lägenheter till ett pris som högst motsvarar det marknadsvärde som värderingen mynnar ut i. De argument som kan framföras för en sådan lösning är att det framstår som tydligt och pedagogiskt för de aktörer som kan komma att tillämpa systemet att en grundläggande utgångspunkt i förfarandet faktiskt kommer till uttryck i regelverket. Det kan också i enskilda fall förebygga risken för att en oseriös fastighetsägare i ett enskilt fall kan försöka kringgå skyldigheten att ge alla hyresgäster möjlig-

het att köpa sina lägenheter, genom att erbjuda en hyresgäst att köpa ägarlägenheten till oskäligen villkor.

Utredningen gör emellertid samma bedömning som 2012 års ägarlägenhetsutredning i denna fråga, nämligen att det inte är nödvändigt att reglera frågan om priset i lag.

Med utgångspunkten att marknadsvärdet tas fram och redovisas på ett korrekt sätt så torde bestämmandet av köpeskillingen följa naturligt. En fastighetsägare torde bara inleda ett omvandlingsförfarande när han eller hon har för avsikt att sälja lägenheterna. Om det inte skulle föreligga några speciella omständigheter i det enskilda fallet som motiverar en annan bedömning skulle en fastighetsägare löpa risk att inte få sålt lägenheterna om erbjudandet till hyresgästerna överstiger marknadsvärdet. Den värdering av lägenheten som fastighetsägaren ska låta göra inför erbjudandet om köp kommer hyresgästen till godo och utgör ett skydd mot att hyresgästen förleds att köpa till ett pris som ligger högt över marknadsvärdet. Ett ytterligare skydd som har betydelse i sammanhanget är att en hyresgäst som avböjer att köpa ägarlägenheten till det pris som fastighetsägaren erbjuder har kvar sin förköpsrätt till lägenheten. Fastighetsägaren är därmed förhindrad att sälja lägenheten till någon annan på mer förmånliga villkor.

Ett lagfäst krav på att priset ska sättas på ett visst sätt synes också kunna medföra praktiska problem. Exempelvis uppstår frågor om vad följderna blir av att hyresgästen anlitar en egen värderingsman som värderar lägenheten till ett belopp som skiljer sig markant från den värdering som fastighetsägaren tagit fram. Skulle det vidare kunna medföra skadeståndsskyldighet för fastighetsägaren om hyresgästen senare kan visa att fastighetsägarens värdering av lägenheten inte var korrekt utförd?

### 8.3 Att ta fram ett marknadsvärde

**Bedömning:** När marknadsvärdet ska tas fram, ska det beaktas att lägenheten är belastad med hyresrätt. Det behövs inte några särskilda föreskrifter om detta. Någon särskild värderingsmetod bör inte pekas ut.

## Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 10.2.2 i SOU 2014:33 s. 202 f.).

## Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

## Skälen för utredningens bedömning

Övervägandena i denna del hänger samman med bedömningen ovan.

Utgångspunkten är att marknadsvärdet ska tas fram för att utgöra ett underlag för fastighetsägarens erbjudande om köp. Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att det inte bör lagstiftas om någon särskild värderingsmetod eller några särskilda utgångspunkter för värderingen. Det finns visserligen ett konsumentperspektiv att ta hänsyn till. Emellertid finns det skyddsaspekter för den enskilda hyresgästen inbyggt i förfarandet. Det kommer bland annat till uttryck i att erbjudande om köp ska riktas till samtliga hyresgäster, att hyresgästen själv har möjlighet att värdera bostaden samt givetvis att hyresgästens förköpsrätt till lägenheten kvarstår om han eller hon avböjer erbjudandet om köp vid omvandlingen. Utredningen delar alltså 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna fråga.

## 8.4 Krav på besiktning

**Förslag:** Fastighetsägaren ska låta besiktiga byggnaden innan han eller hon lämnar erbjudanden om köp till hyresgästerna. Besiktningensprotokollet får inte vara upprättat tidigare än sex månader före det att erbjudandet om köp lämnas till hyresgästerna.

## Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer delvis med utredningens (se avsnitt 10.3.1 i SOU 2014:33 s. 204 f.). Förslaget om att besiktningsprotokollet inte får vara äldre än sex månader saknar motsvarighet i betänkandet.

## Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Lantmäterimyndigheten i Göteborgs stad och Mäklarsamfundet* anförde att konsumentperspektivet och köparens trygghet måste beaktas ytterligare i fråga om underlaget för köpeskillingen.

*Sveriges advokatsamfund* anförde att en tidsfrist borde uppställas inom vilken besiktning och värdering ska genomföras så att det säkerställs att de uppgifter som redovisas för hyresgästerna vid erbjudandet om köp är aktuella.

## Skälen för utredningens förslag

Marknadsvärdet ska som ovan anges utgöra utgångspunkt för erbjudandet om köp.

Vid en persons bedömning av om han eller hon har råd att köpa sin lägenhet är givetvis det erbjudna priset avgörande. Priset kan dock inte bedömas isolerat. Av stor betydelse är också frågan om vilka kostnader som kan komma att belöpa på delägarna i samfälligheten efter köpet.

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att byggnaden bör besiktigas innan erbjudandena om köp lämnas. Besiktningen är av värde dels för att fastställa själva marknadsvärdet, dels för att utgöra underlag för en bedömning av framtida kostnader.

Lantmäterimyndigheten i Göteborgs stad lyfte en farhåga om att det kan vara svårt för en konsument att utläsa och göra en prognos gällande kostnader och större reparationer.

Mäklarsamfundet föreslog på samma tema att det i den värdering som ska göras av lägenheterna ska ägnas ett särskilt avsnitt åt prognos-

ser för kommande renoveringskostnader m.m., alternativt att det ska framgå att och på vilket sätt förekommande brister beaktats vid bedömningen av marknadsvärdet.

Utredningen instämmer med vad remissinstanserna har anfört i denna fråga.

Besiktningssprotokoll utgör normalt, tillsammans med övriga dokument om exempelvis energiförbrukning och uppgifter om tidigare renoveringsarbeten m.m., det sedvanliga underlaget för privatpersoners köp av fastigheter. Ett köp av en ägarlägenhet inom ramen för omvandlingsförfarandet kan emellertid inte helt likställas med köp av andra privatbostäder. I förevarande fall kan överlåtelsen komma att ske utan en fastighetsmäklares försorg och utanför den vanliga bostadsmarknaden. En del frågor och omständigheter riskerar därmed att inte lyftas fram på samma sätt som om bostaden hade annonserats till allmänheten och sålts efter en öppen budgivning. Ett köp av en ägarlägenhet medför också att köparen blir delägare av den övriga byggnaden och får del av det gemensamma ansvaret för gemensamhetsanläggningar och övrig samfällid egendom.

Särskilt mot bakgrund av att omvandlingsförfarandet är avsett att kunna tillämpas på de fastigheter som härstammar från det så kallade miljonprogrammet, varav många är i behov av underhåll och renovering, bör det säkerställas att hyresgästerna får tydlig information om skicket på de delar av byggnaden som de genom köpet blir andelsägare i.

Enligt utredningens bedömning saknas det tillräckliga skäl att i lag reglera krav på hur själva besiktningssprotokollet ska utformas. De krav som 2012 års ägarlägenhetsutredning angav för besiktningssprotokollet (se SOU 2014:33 s. 205 f.) framstår som tillräckliga. Av betänkandet framgår att med besiktningssprotokoll ska avses en handling som har upprättats och undertecknats av någon sakkunnig som kan bestämma fastighetens skick. Av handlingen ska det kunna utläsas i vilket skick byggnaden befinner sig.

Utredningens bedömning är i stället att det ska finnas ytterligare underlag för hyresgästerna i form av en underhålls- och förnyelseplan. Detta utvecklas nedan i avsnitt 8.9.

Besiktningssprotokollet och värderingsintyget utgör tillsammans med en sådan underhålls- och förnyelseplan enligt utredningens bedömning ett tillräckligt underlag för hyresgästerna inför deras beslut om köp av ägarlägenheterna.



2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog inte några särskilda tidsramar för när besiktning och värdering ska ske i förhållande till information eller erbjudande om köp till hyresgästerna, utan angav endast att det ska ske innan erbjudanden om köp lämnas. Utredningen bedömde att det saknades skäl att slå fast vilken tidpunkt som ska användas som utgångspunkt för att bedöma marknadsvärdet, så länge det är samma tidpunkt som gäller för alla lägenheter.

I enlighet med vad advokatsamfundet anförde i fråga om värderingstidpunkt och besiktningsprotokoll i förhållande till fastighetsägarens erbjudande om köp finns det anledning att överväga en tidsgräns för hur gammal en genomförd besiktning och värdering ska få vara. Som advokatsamfundet anförde kan det uppstå situationer som gör att värderingsintyget och besiktningsprotokollet förlorar sin relevans och därmed inte utgör ett tryggt underlag för hyresgästernas beslut om köp av ägarlägenheterna.

Enligt utredningens bedömning bör det av de skäl som advokatsamfundet anförde införas en gräns för hur gammalt besiktningsprotokollet, värderingsintyget samt underhålls- och förnyelseplanen får vara när erbjudande om köp lämnas. Det kan diskuteras vilken tidsgräns som är lämplig. En avvägning får göras mellan att medge fastighetsägaren ett visst handlingsutrymme samt att nämnda handlingar inte får förlora sin relevans. Utredningen stannar vid att besiktnings- och värderingsprotokollen inte bör vara äldre än sex månader när de skickas ut tillsammans med erbjudandet om köp.

## 8.5 Vad ska besiktningen omfatta?

**Förslag:** Besiktningen ska avse såväl de gemensamma delarna som de enskilda lägenheterna. Hyresgästerna ska få del av besiktningsprotokollet.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 10.3.2 i SOU 2014:33 s. 206 f.).

## Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

## Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag avseende frågan om vad besiktningen ska avse.

## 8.6 Krav på värdering av lägenheterna

**Förslag:** Fastighetsägaren ska vara skyldig att innan några erbjudanden om köp lämnas låta värdera lägenheterna. Det ska tas fram ett marknadsvärde för alla lägenheter och värdetidpunkten ska vara densamma för samtliga lägenheter.

Värderingen får inte vara gjord tidigare än sex månader före det att erbjudandet om köp lämnas till hyresgästerna.

## Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer delvis med utredningens (se avsnitt 10.4 i SOU 2014:33 s. 207 f.). Förslaget om att värderingen inte får vara äldre än sex månader saknar motsvarighet i betänkandet.

## Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Sveriges advokatsamfund* anförde att en tidsfrist borde uppställas inom vilken besiktning och värdering ska genomföras så att det säkerställs att de uppgifter som redovisas för hyresgästerna vid erbjudandet om köp är aktuella.

## Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag vad gäller att en värdering ska utföras, i syfte att ta fram ett marknadsvärde för lägenheterna och utgöra ett underlag för hyresgästen att besluta sig för att köpa lägenheten till det erbjudna priset eller inte.

Som advokatsamfundet anförde i sitt remissvar kan det uppstå situationer som gör att värderingsintyget och besiktningsprotokollet förlorar sin relevans och därmed inte utgör ett tryggt underlag för hyresgästernas beslut om köp av ägarlägenheterna. I enlighet med skälen ovan i avsnitt 8.4 bör det införas en regel om att värderingsintyget inte får vara äldre än sex månader när fastighetsägaren lämnar erbjudanden om köp till hyresgästerna.

## 8.7 Krav på behörighet för att få anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare i ett omvandlingsförfarande?

**Bedömning:** Det ska inte finnas några särskilda behörighetskrav för den som anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare i ett omvandlingsförfarande.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen som presenterades i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 10.5.4 i SOU 2014:33 s. 210 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

*Föreningen Sveriges kronofogdar* anförde att någon form av behörighetskrav för den som utför besiktning inför en omvandling borde krävas.

## Skälen för utredningens bedömning

Värdering av lägenheten syftar till att utgöra ett underlag för hyresgästens beslut om köp. I de flesta fall torde en hyresgäst vara beroende av att kunna beviljas bolån hos något kreditinstitut för att kunna köpa ägarlägenheten. En viktig faktor i fråga om köp är därför oftast värderingen av lägenheten som utgör säkerhet för bolånet. Den värdering som görs inför en omvandling kommer förmodligen att tjäna som underlag för bankens kreditgivning.

Det finns ett väl etablerat system för värderingsstandarder vid kreditgivning i Sverige. Kreditgivare är skyldiga att följa vissa fastställda riktlinjer vid värdering av en konsuments bostad, av vilka det ska framgå vilka tillförlitliga standarder som ska användas vid värderingen (se prop. 2015/16:197 s. 145 f.). Slutsatsen kan dras att det från kreditgivares håll därför kommer att ställas krav på den fastighetsvärdering som utförs av lägenheterna. Det kommer att ligga i fastighetsägarens intresse att skapa förutsättningar för hyresgästerna att få bolån och kunna köpa lägenheterna.

Mot bakgrund därav delar utredningen 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att det framstår som onödigt formalistiskt att ställa krav på särskild behörighet för fastighetsvärderare.

Utredningen instämmer därutöver i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning och förslag i fråga om att det saknas anledning att ställa krav på särskild behörighet för besiktningsmän.

## 8.8 Fastighetsägarens rätt till tillträde för besiktning och värdering

**Förslag:** Fastighetsägaren ska ha rätt till tillträde till en lägenhet för sådan besiktning och värdering som ska ske som ett led i en omvandling.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 10.6 i SOU 2014:33 s. 212 f.).

## Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

## Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag i denna del.

### 8.9 Krav på att fastighetsägaren ska ta fram en underhålls- och förnyelseplan

**Förslag:** Fastighetsägaren ska ta fram en underhålls- och förnyelseplan avseende de delar av byggnaden som inte ska ingå i de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna. Underhålls- och förnyelseplanen bör innehålla uppgifter om anläggningens utförande och standard, uppskattade underhållsintervall och beräknad livslängd. Den får inte vara äldre än sex månader när erbjudandet om köp lämnas till hyresgästerna.

Underhålls- och förnyelseplanen ska delges hyresgästerna tillsammans med erbjudandet om köp av lägenheterna.

## Förslaget i SOU 2014:33

Utredningens förslag saknar motsvarighet i 2014 års betänkande.

## Remissinstansernas synpunkter

Inom ramen för frågan om den närmare utformningen av fastighetsägarens erbjudande om köp till hyresgästerna anförde *Sveriges advokatsamfund* att kraven på fastighetsägarens information till hyresgästerna borde regleras mer i detalj vad avser ekonomiska förutsättningar för köpet, beräknade kostnader för drift och underhåll av gemensamhetsanläggningar m.m. för att hyresgästen ska kunna göra en realistisk ekonomisk kalkyl. Innehållet i fastig-

hetsägarens erbjudande till hyresgästen borde enligt advokatsamfundet vara mer omfattande än vad som föreslogs i 2014 års betänkande. Advokatsamfundet anförde att det är av särskild betydelse för hyresgästen att få information om framtida kostnader för ägarlägenhetens deltagande i gemensamhetsanläggningar, samfälligheter eller liknande som skapas vid omvandlingen. Kostnader för drift och underhåll samt investeringsbehov kan komma att omfatta betydande belopp, särskilt i de fall fastighetens underhåll är eftersatt vid omvandlingstidpunkten och det var enligt advokatsamfundet olämpligt utifrån en konsumentskyddsaspekt att lägga bördan på hyresgästen att själv försöka bedöma sådana framtida kostnader.

*KTH* anförde under samma avsnitt att fastighetsägarens skyldighet att lämna information till hyresgästerna borde förtydligas så att det skapas tydligare garantier för att hyresgästerna ska ges ett gott underlag för beslutet om att köpa ägarlägenheten.

## Skälen för utredningens förslag

### Behovet av ett gott ekonomiskt underlag för hyresgästerna

Det föreslagna omvandlingssystemet avser fastighetsöverlåtelser till hyresgästerna utan inblandning av myndigheter eller andra kontrollorgan.

I enlighet med vad utredningen anför ovan är det av vikt att hyresgästerna får en tydlig och korrekt information för att kunna göra en korrekt bedömning av om de bör köpa lägenheten eller inte. Det var även 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att det är viktigt att hyresgästerna får ett bra beslutsunderlag.

2012 års ägarlägenhetsutredning redogjorde för regelverket mot ekonomiskt ohållbara bostadsprojekt i bostadsrättslagen (1991:614), nedan BRL. Inom ramen för en ombildning till bostadsrättsförening finns liknande överväganden gällande hyresgästernas, de blivande bostadsrättsinnehavarnas, möjligheter att göra en ekonomisk kalkyl över köpet.

2012 års ägarlägenhetsutredning bedömde att det fanns motsvarande intressen för den hyresgäst som överväger att köpa sin lägenhet när den omvandlats till en ägarlägenhet. Som framgår av SOU 2014:33 landade 2012 års ägarlägenhetsutredning i bedöm-

ningen att kravet på att besiktningsprotokollet och värderingen av fastigheterna skulle bifogas erbjudandet om köp utgjorde ett fullgott skydd för hyresgästerna i fråga om deras möjlighet att bedöma erbjudandet. Det utgjorde också enligt 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning en rimlig avvägning gällande vilka krav som kan ställas på den fastighetsägare som vill omvandla sin hyresbostadsfastighet till ägarlägenheter. Ju större formaliakrav gällande förfarandet, desto mer arbete och kostnader innebär det för fastighetsägaren.

Förevarande utredning instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutredning bedömning angående vikten av att både ägarlägenhetsfastigheterna och de gemensamma delarna av byggnaden, besiktigas och att värderingen av fastigheten sker utifrån vad besiktningen visar.

Utredningen instämmer vidare med vad advokatsamfundet anförde i fråga om att en hyresgäst inte har samma möjligheter att undersöka och besiktiga de gemensamma utrymmena i en byggnad eller de blivande gemensamhetsanläggningar för ägarlägenheterna som fastighetsägaren själv har. I det avseendet skiljer sig ett köp av en ägarlägenhet väsentligt från att köpa till exempel en bostadsrätt eller, i de flesta fall, ett småhus, på successionsmarknaden. Därmed har hyresgästen inte samma möjligheter att göra en ekonomisk kalkyl beträffande ett eventuellt köp. Advokatsamfundet föreslog att fastighetsägaren ska tillhandahålla information om framtida kostnader för ägarlägenhetens deltagande i de gemensamhetsanläggningar, samfälligheter och liknande som skapas vid fastighetsbildningen.

En sådan information kan vara komplicerad för en fastighetsägare att presentera på ett konkret och tillförlitligt sätt. Renoveringsbehov som går att bedöma med hjälp av besiktningsprotokollet samt ett naturligt underhållsbehov av byggnaden som sådan torde visserligen inte utgöra något problem att beräkna. Framtida kostnader för de gemensamhetsanläggningar som skapas genom omvandlingsförfarandet kan vara vanskligare. En fastighetsägare borde dock ha ett relativt gott underlag för att ta fram beräkningar på kostnader genom en historik av driftskostnader och skötsel för fastigheten inom ramen för dess drift som ett hyreshus. Det är dock ofrånkomligt så att det skulle medföra ökade kostnader för en fastighetsägare.

Så länge besiktningen och värderingen görs av oberoende sakkunniga aktörer bedömer utredningen att besiktningsprotokollet och värderingsintyget utgör ett värdefullt underlag för hyresgästerna. Det finns dock en farhåga om att varken besiktningen eller värderingen i enskilda fall kommer belysa tillräckligt ingående vilka kostnader som bedöms uppkomma för renoveringar och dylika åtgärder. 2012 års ägarlägenhetsutredning angav visserligen i betänkandet att besiktningsprotokollet var tänkt att utvisa vad som behöver åtgärdas på fastigheten. Det är dock inte entydigt med att det ska framgå vilka kostnader som beräknas uppkomma för samfällighetsföreningen, och därmed i förlängningen den enskilde ägarlägenhetsägaren efter köpet.

Den löpande kostnaden som belastar en ägarlägenhetsägare, utöver egna kostnader för bolån och driftskostnader, är den avgift som samfällighetsföreningen har rätt att uttaxera från medlemmarna. Av naturliga skäl är därför omständigheter som kan påverka denna avgift viktiga för presumtiva lägenhetsköpare att få reda på. Omständigheten att en samfällighetsförening kan komma behöva ta lån för att finansiera vissa renoveringar kan också påverka en köparens bedömning gällande den ekonomiska risken med att köpa en lägenhet. Det kan också vara värdefullt att det görs en byggnadsteknisk bedömning av vilka renoveringsåtgärder som byggnaden, såväl de gemensamma ytorna som de enskilda lägenheterna, kommer att behöva genomgå i framtiden. På så sätt ges hyresgästerna en möjlighet att bedöma vilka kostnader som lägenhetsköpet kommer medföra i framtiden.

Utredningens slutsats är alltså att det bör föreskrivas ett krav på att ytterligare information ska ges om de ekonomiska konsekvenserna för köpet av ägarlägenheten. Utredningens bedömning är att det informationen ska tillhandahållas av fastighetsägaren genom någon form av plan för kommande underhåll och renoveringar avseende byggnaden.

### **Utredningens bedömning angående vilket underlag som ska tas fram**

Enligt BRL gäller ett krav på att det finns en ekonomisk plan för föreningens verksamhet. Reglerna gäller i sin nuvarande form sedan den 1 januari 2024. Av lagen framgår att en bostadsrättsförening



måste upprätta och registrera en ekonomisk plan för att få upplåta de nybildade bostadsrätterna till föreningens medlemmar (se 3 kap. 1 § BRL). Den ekonomiska planen ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för en bedömning av bostadsrättsföreningens verksamhet på kort och lång sikt, däribland uppgifter om föreningens fastighet, kostnader och finansiering samt en ekonomisk prognos och en känslighetsanalys. I den ekonomiska planen ska det ingå en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren (3 kap. 1 a § BRL). Den ekonomiska planen ska vara försedd med intyg av två personer gällande bland annat att gjorda beräkningar är vederhäftiga och att den ekonomiska planen framstår som hållbar (3 kap. 2 § BRL). Intygsgivare ska utses av bostadsrättsföreningen bland dem som regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer har förklarat behöriga att utfärda intyg (3 kap. 3 § BRL). Styrelsen skall hålla en registrerad ekonomisk plan tillgänglig för var och en som vill ta del av planen (3 kap. 5 § BRL).

Utredningen har övervägt om det finns anledning att införa krav på att en ekonomisk plan ska tas fram, i likhet med vad som gäller enligt BRL. Enligt utredningens bedömning framstår det emellertid inte som praktiskt eller ändamålsenligt att uppställa ett sådant krav.

Det finns däremot skäl att ta inspiration av den delen av planen som ska innehålla en teknisk underhållsplan som visar fastighetens underhålls- och återinvesteringsbehov de kommande 50 åren. Utredningen anser att det redan vid erbjudandet om köpet bör finnas en underhållsplan som kan fogas till det övriga informationsunderlaget. En objektiv bedömning av byggnadens underhållsbehov skulle ge ett bättre underlag till hyresgästerna beträffande vilka kostnader som samfällighetsföreningen kan komma att få under kommande år. Kravet i BRL på att underhållsplanen ska sträcka sig över 50 år förefaller något väl tilltaget för den kontext vi föreslår. En plan för fastigheten 50 år fram i tiden kan knappast krävas för att utgöra ett fullgott underlag för en enskild ägarlägenhetsägare.

Enligt 19 § tredje stycket SFL gäller redan ett krav på att styrelsen i en samfällighetsförening som förvaltar en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt utrymme behövliga rättigheter ska, när föreningen bildats, upprätta en underhålls- och förnyelseplan. En sådan plan ska innehålla de upplysningar som är av betydelse för att fond-

avsättningarnas storlek ska kunna bedömas. Den bör innehålla uppgifter om anläggningens utförande och standard, uppskattade underhållsintervall och beräknad livslängd (Lundén, 2024, s. 139). Planen utgör sedan grund för styrelsens beräkningar avseende fondavsättningarna och för föreningens redovisning och budget.

En enkel underhålls- och förnyelseplan kan exempelvis innehålla en beskrivning av de anläggningar vars underhåll och förnyelse ska täckas med fonden genom hänvisning till förrättningshandlingarna (anläggningsbeslutet med bilagor), fastställande av anläggningens värde, det vill säga den faktiska produktionskostnaden och/eller den beräknade återanskaffningskostnaden samt fastställande av en årlig avsättning (Lundén, 2024, s. 139). En sådan underhålls- och förnyelseplan ska alltså upprättas av styrelsen i samfällighetsföreningen när en sådan har bildats, vilket sker i samband med förrättningen för fastighetsbildning till ägarlägenheter. Syftet är att utgöra underlag för framtida fondavsättningar.

Enligt utredningens bedömning skulle en sådan underhålls- och förnyelseplan tillsammans med besiktningsprotokollet och värderingsintyget utgöra värdefullt underlag för en presumtiv köpare av en ägarlägenhet.

Det ligger också inom ramen för vad som är rimligt att kräva av en fastighetsägare att ta fram inför erbjudandet om köp. Det innebär visserligen att kostnaderna för och administrationen kring ett omvandlingsförfarande ökar för fastighetsägaren. Det kan svårt för en fastighetsägare att förutse och beräkna vad driften av gemensamhetsanläggningarna kommer att kosta samfällighetsföreningen på längre sikt. En sådan plan skulle kunna utgöra grunden för den underhålls- och förnyelseplan som samfällighetsföreningen sedan ska ta fram. Det är alltså arbetsbesparande för den tillträdande styrelsen om det redan finns ett underlag. Ett troligt scenario är dessutom att den fastighetsägare som genomdriver omvandlingen kommer, i vart fall inledningsvis, vara majoritetsägare i samfällighetsföreningen om flera av de omvandlade ägarlägenheterna inte säljs i samband med omvandlingen. Det framstår därför inte som osannolikt att fastighetsägaren kommer vara delaktig i samfällighetens löpande förvaltning i egenskap av styrelseledamot. Det extra arbetet med att ta fram en underhålls- och förnyelseplan inför omvandlingen kan därför potentiellt komma fastighetsägaren till godo senare.

Utredningens förslag är alltså att fastighetsägaren ska ta fram en sådan underhålls- och förnyelseplan som avses i 19 § tredje stycket SFL. Planen ska tillsammans med besiktningsprotokollet och värderingsintyget delges hyresgästerna med erbjudandet om köp.

Med utredningens förslag är kravet på att upprätta en underhålls- och förnyelseplan begränsat till att avse alla gemensamhetsanläggningar som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som behövs för att fastigheten eller utrymmet skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Det behöver alltså inte upprättas en plan gällande de delar av fastigheten som genom omvandlingen kommer bli enskilda ägarlägenhetsfastigheter. Det ska inte heller upprättas någon form av ekonomisk plan för hela samfällighetsföreningens ekonomi i likhet med gällande regler i BRL. Det framstår enligt utredningen som rimligt att avgränsa kravet på det sättet. Samtliga delar av en byggnad vilka kan förutses kräva löpande underhåll och skötsel torde inrättas som gemensamhetsanläggningar.

Enligt SFL finns det inga särskilda formkrav på den underhålls- och förnyelseplan som ska upprättas av styrelsen. Det saknas också krav på att planen ska intygas av oberoende sakkunniga motsvarande vad som gäller enligt BRL. Utredningens bedömning är att det inte vore ändamålsenligt att ställa högre krav på den underhålls- och förnyelseplan som fastighetsägaren tar fram inför omvandlingsförfarandet. Det bör inte heller krävas att den ska avse någon särskild tidshorisont.

Mot bakgrund av det värde en dylik förnyelse- och underhållsplan kan ha för de hyresgäster som överväger att köpa ägarlägenheterna bör den inte vara äldre än sex månader när erbjudandet delges hyresgästerna.



## 9 Förköpsrätt vid en senare försäljning och andra alternativ för att stärka hyresgästernas ställning

### 9.1 Förköpsrätt vid en senare försäljning

**Förslag:** En hyresgäst som hyr lägenheten vid tidpunkten för fastighetsägarens erbjudande om köp i samband med omvandlingen (förköpsberättigad hyresgäst) ska ha förköpsrätt till lägenheten så länge han eller hon bor kvar. Denna förköpsrätt innebär att hyresgästen vid en försäljning av ägarlägenheten ska ha rätt att köpa ägarlägenheten på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare.

Även en ny hyresgäst som fått hyresrätten genom bodelning eller arvskitte med stöd av 12 kap. 33 § JB eller genom överlåtelse av hyresrätten från en ursprunglig hyresgäst med stöd av 12 kap. 34 eller 47 § JB ska ha förköpsrätt. Däremot ska en ny hyresgäst som i andra fall har fått hyresrätten genom byte eller överlåtelse inte ha förköpsrätt.

#### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer delvis med utredningens. Utredningens förslag om förköpsrätt även för den närstående som övertar hyresrätten skiljer sig mot förslaget i betänkandet (se avsnitt 11.2 i SOU 2014:33 s. 218 f.).

## Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*KTH* anmärkte på att förslaget innebar en stor begränsning i fastighetsägarens rådighet över sin egendom.

*SABO* anförde att skyddet för hyresgästen, eller rättare sagt för hyresgästens anhöriga med flera, inte beaktats tillräckligt i förslaget om att förköpsrätten endast ska tillkomma hyresgästen och inte den som tagit över ett hyresavtal med stöd av reglerna i 12 kap. JB.

## Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag vad gäller att den hyresgäst som hyrde lägenheten vid tidpunkten för fastighetsägarens erbjudande men avböjde detta erbjudande ska ha en förköpsrätt till senare försäljningar. En sådan hyresgäst benämner förevarande utredning *förköpsberättigad hyresgäst*. Detta begrepp saknar motsvarighet i SOU 2014:33. De hyresgäster som omfattas av förköpsrätten är inte nödvändigtvis desamma som de hyresgäster som innehade hyresavtalet vid den tidpunkt då hyreslägenheterna omvandlades till ägarlägenhetsfastigheter. Vem som var hyresgäst vid omvandlingstidpunkten har i stället betydelse för det hyresrättsliga skyddet enligt 12 kap. JB, vilket utvecklas vidare nedan i kapitel 10. I det sammanhanget används begreppet ursprunglig hyresgäst för den som innehade hyresavtalet när lägenheten ändrade juridisk form.

I SOU 2014:33 användes begreppet ursprunglig hyresgäst både för de hyresgäster som hade förköpsrätt och för de som skulle ha ett oförändrat hyresrättsligt skydd. Eftersom förevarande utredning bedömer att det finns en potentiell diskrepans mellan vem som har förköpsrätt och vem som är ursprunglig hyresgäst blir detta något missvisande. Beträffande förslagen om rätt till förköp och hembudsskyldighet för fastighetsägaren föreslår vi alltså att begreppet förköpsberättigad hyresgäst i stället ska användas.

Förköpsrätten bör inträda så fort en hyresgäst har mottagit fastighetsägarens ursprungliga erbjudande om köp och tackat nej till detsamma. Det innebär att fastighetsägaren måste rikta hembud till den förköpsberättigade hyresgästen om han eller hon avser att

sälja ägarlägenhetsfastigheten till någon utomstående, även om hyresgästen helt nyligen tackat nej till det ursprungliga erbjudandet och om det nya erbjudandet ges på samma villkor som det ursprungliga. Ett sådant förfarande kan framstå som omständligt för fastighetsägaren. Emellertid är tanken med omvandlingsförfarandet att fastighetsägaren typiskt sett säljer ägarlägenhetsfastigheterna till de hyresgäster som bor i dem, antingen direkt vid omvandlingen eller i ett senare skede. De nybildade ägarlägenheterna säljs troligen inte direkt till utomstående köpare. Därför är det mest ändamålsenligt att hembudsskyldigheten inträder omedelbart och att fastighetsägaren får vidta den extra åtgärden i de enstaka fall där det blir aktuellt att sälja till en annan än hyresgästen direkt efter det ursprungliga köpeerbjudandet.

Utredningen instämmer vidare i 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag om att förköpsrätten ska gälla så länge den förköpsberättigade hyresgästen fortfarande bor kvar i lägenheten, samt gentemot en ny ägare till ägarlägenhetsfastigheten.

I likhet med de överväganden som gjorts i fråga om en fastighetsägares skyldighet att erbjuda samtliga hyresgäster att köpa lägenheterna anser utredningen att denna bestämmelse är en rimlig inskränkning av fastighetsägarens rätt att förfoga över sin egendom inom ramen för det omvandlingsförfarande som fastighetsägaren själv väljer att aktualisera.

Syftet med ett omvandlingsförfarande är, i likhet med vad som utvecklats i 2014 års betänkande, att systemet ska komma hyresgästerna till godo och att deras hyresrättsliga skydd inte ska äventyras. Mot bakgrund därav framstår det som rimligt att de ska ha en möjlighet att själva köpa ägarlägenheten innan fastighetsägaren säljer den till någon utomstående och hyresgästen därmed får en ny hyresvärd.

Kravet på att en fastighetsägare ska erbjuda samtliga hyresgäster att köpa lägenheterna i samband med omvandlingen är inte förenat med några särskilda sanktioner. Den enda rättsverkan som ges är att en försäljning av ägarlägenheten till någon annan blir ogiltig. Om ett omvandlingsförfarande genomförs utan att erbjudande om köp lämnas inom angiven tid om två månader påverkas alltså inte giltigheten av själva fastighetsbildningen.

En hyresgäst torde emellertid teoretiskt ha möjlighet att väcka talan vid domstol för att utverka ett erbjudande om köp i enlighet

med fastighetsägarens skyldighet. Eventuellt kan det bli fråga om ersättningsskyldighet för en fastighetsägare, om exempelvis marknadsvärdet på lägenheten hinner stiga avsevärt från tidpunkten för omvandlingen till dess att hyresgästen får ett erbjudande om att köpa.

Vad gäller frågan om förköpsrätten ska tillkomma även den som genom byte eller annan överlåtelse av hyresrätten bedömer utredningen att det, precis som SABO anförde, innebär en obefogad inskränkning av det hyresrättsliga skyddet om inte den som i vissa särskilda situationer övertagit hyresrätten också får rätt till förköp.

Det finns därför skäl att föreslå en förköpsrätt för de närstående som med stöd av 12 kap. 34 eller 47 § JB övertar hyresavtalet. Dessa regler utgör en del av det hyresrättsliga besittningsskyddet och är främst till för att skydda en närstående som bor varaktigt i lägenheten tillsammans med hyresgästen men som av olika anledningar inte står som hyresgäst enligt hyresavtalet. Om exempelvis ett samboförhållande upphör och den förköpsberättigade hyresgästen vill flytta har den sammanboende, under vissa förutsättningar, rätt att träda in som hyresgäst i hyresavtalet. Det förefaller rimligt att förköpsrätten fortsätter att gälla för den som i en sådan situation tar över hyresrätten som ny hyresgäst. Likaså framstår det som skäligt att en änka/änkling eller sambo, som tar över hyresavtalet efter en avliden hyresgäst med stöd av 12 kap. 34 § JB, också får behålla förköpsrätten.

Vidare finns det skäl för att en make eller sambo till hyresgästen som genom bodelning eller arvskifte har fått den gemensamma bostaden tilldelad sig och därmed trätt i hyresgästens ställe med stöd av 12 kap. 33 § andra stycket JB bör ha samma förköpsrätt som den förra hyresgästen. Även i dessa fall utgör den hyresrättsliga bestämmelsen ett skydd för den person som varit make eller sambo med förköpsberättigade hyresgästen i lägenheten. När personen genom familjerättsliga regler övertagit bostaden och trätt i hyresgästens ställe framstår det enligt utredningens bedömning som skäligt att personen ska ha samma förköpsrätt som den förköpsberättigade hyresgästen.

Det sagda är också förenligt med vårt förslag beträffande rätten för närstående att köpa lägenheten (med hyresgästens samtycke).

Vi anser alltså att kretsen av personer som ska ha förköpsrätt ska vara vidare än vad 2012 års ägarlägenhetsutredning gjorde. Enligt vår bedömning finns det i detta avseende, det vill säga att



hyresgästerna inte ska drabbas rättsligt av en omvandling, ofta lika starka skyddsskäl beträffande en make eller sambo som bor i lägenheten utan att vara avtalspart. Även en make eller sambo kan ha haft sin bostad i lägenheten i många år och därför ha ett skyddsvärt intresse av en förköpsrätt. Vad avser just make, sambo eller annan närstående är skälen till att personen tar över ett hyresavtal ofta en separation eller annan förändring i privatlivet. Den risk för spekulation gällande hyresavtal med förköpsrätt som 2012 års ägarlägenhetsutredning framhöll kan inte sägas göra sig gällande med någon nämnvärd styrka i sådana fall.

Däremot saknas det motsvarande skäl att föreslå att även en hyresgäst som tar över hyresavtalet genom byte enligt 12 kap. 35 § JB ska ha förköpsrätt. I detta avseende instämmer vi i den bedömning som 2012 års ägarlägenhetsutredning gjorde, se SOU 2014:33 s. 220 f. En hyresgäst som genom byte får hyresrätten till lägenheten kan inte anses vara lika skyddsvärd som en närstående till den förköpsberättigade hyresgästen. Det saknas anledning att införa en regel som riskerar att medföra att det byggs in ekonomiska incitament i bytesrätten enligt 12 kap. JB.

Rätten till förköp vid en senare försäljning innefattar enligt den föreslagna utformningen av bestämmelsen en rätt att köpa lägenheten på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare. Precis som angavs i 2014 års betänkande finns inte krav på att det vid hembudet ska lämnas samma underlag som vid det ursprungliga erbjudandet om köp, i form av en nyligen utförd besiktning, en underhålls och förnyelseplan och en värdering av lägenheten. Däremot har hyresgästen de tidigare handlingarna att utgå ifrån.

I övriga delar instämmer utredningen i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömningar och förslag.

## 9.2 Vilka förfoganden ska omfattas av hembudsskyldigheten?

**Förslag:** De förfoganden som ska omfattas av hembudsskyldighet är köp, byte och de associationsrättsliga förvärv som omfattas av hembudsskyldighet enligt ombildningslagen.

## Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 11.3.1 i SOU 2014:33 s. 222 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser tillstyrkte förslaget eller berörde inte detta särskilt.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag i denna del.

## 9.3 Undantag från hembudsskyldigheten

**Förslag:** Hyresgästen ska inte ha förköpsrätt när lägenheten säljs på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Fastighetsägaren ska kunna överlåta en andel av fastigheten utan att erbjuda hyresgästen att köpa den om överlåtelsen sker till någon som redan äger en andel och den andelen har förvärvats på annat sätt än genom gåva.

## Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 11.3.2 i SOU 2014:33 s. 223 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*KTH* anförde att det bör övervägas om det bör finnas fler undantag från hembudsskyldigheten, exempelvis om fastighetsägaren vill sälja till en närstående till ett lågt pris.

## Skälen för utredningens förslag

Utredningen bedömer inte att det finns skäl att göra några undantag i hyresgästens förköpsrätt med hänsyn till fastighetsägarens önskemål om att sälja till andra än hyresgästen. Intresset av att omvandlingsförfarandet ska komma befintliga hyresgäster till godo och att de ska ha möjlighet att köpa sina boenden framför någon annan väger tyngre. Utredningen instämmer därför i 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag.

## 9.4 Förfarandet vid förköp

**Förslag:** Förköpsrätten ska utformas på i princip samma sätt som rätten till köp i samband med omvandlingen. Det innebär att förstahandshyresgästen ska ha förköpsrätt och – om denne avstår från att köpa lägenheten – make, sambo eller annan närstående, under samma förutsättningar som vid det första köptillfället.

Det ska även finnas möjlighet för hyresgästen att köpa lägenheten gemensamt med övriga medhyresgäster samt gemensamt med en närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen i lägenheten.

Om två eller flera hyr lägenheten kan någon av dem köpa ägarlägenhetsfastigheten om de övriga avstår och skriftligen samtycker till köpet.

Hyresgästen kan inte med bindande verkan avstå från sin förköpsrätt.

Hembudet ska delges hyresgästen. Av hembudet ska pris och övriga villkor för köpet framgå. Det ska även finnas med information om andra närståendes rätt att köpa fastigheten och av vad som gäller om hyresgästen väljer att inte köpa den. Hyresgästen (eller den som i stället för hyresgästen har rätt att köpa fastigheten) ska inom två månader från det att han eller hon fick del av hembudet meddela fastighetsägaren om hembudet antas. En försäljning som sker utan att hyresgästen getts tillfälle att utöva sin förköpsrätt är ogiltig.

Om en hyresgäst eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa ägarlägenhetsfastigheten köper en andel av

fastigheten den upphör hyresrätten till lägenheten. Därmed upphör även förköpsrätten till den andel av ägarlägenhetsfastigheten som ägs av någon annan än hyresgästen. Detsamma ska gälla om hyresgästen eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa ägarlägenhetsfastigheten ingår ett hyrköpsavtal med fastighetsägaren enligt lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer i stort med utredningens (se avsnitt 11.3.3 i SOU 2014:33 s. 226 f.). Förslaget om möjlighet för hyresgästen att köpa lägenheten gemensamt med övriga medhyresgäster samt gemensamt med en närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen i lägenheten saknar motsvarighet i betänkandet. Även förslaget om att det ska framgå uttryckligen i lagen att hyresrätten upphör vid köp av en andel av en ägarlägenhetsfastighet saknar motsvarighet i 2014 års betänkande. Utredningens förslag om att hyresvärderna och hyresgästen ska kunna ingå ett hyrköpsavtal, med verkan att hyresrätten därmed upphör, saknar motsvarighet i 2014 års betänkande.

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Svea hovrätt* anmärkte på att det i betänkandet inte behandlades den situationen att hyresgästen och en till honom eller henne närstående vill förvärva ägarlägenheten gemensamt. Hovrätten föreslog att en sådan möjlighet inte bör överlåtas till hyresvärdens skön utan komma till klart uttryck i författningstexten som en rättighet för hyresgästen att tillsammans med en närstående förvärva ägarlägenheten.

*Sveriges advokatsamfund* anförde att en hyresgäst som vill köpa en andel av en ägarlägenhet bör upplysas om att denne inte kommer att ha en förköpsrätt till resterande del av lägenheten om och i så fall när fastighetsägaren vill sälja denna. Advokatsamfundet anförde också att ett krav på skriftligt svar på hembudet bör införas, i likhet med kravet på skriftligt samtycke från hyresgästen i det fall

en make, sambo eller annan närstående alternativt medhyresgäst ska köpa ägarlägenheten.

## Skälen för utredningens förslag

### Gemensamt förvärv

Utredningen instämmer med vad Svea hovrätt anförde om att det finns skäl att särskilt reglera en rätt för hyresgästen att tillsammans med medhyresgäster eller tillsammans med en närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen i lägenheten köpa lägenheten. En fastighetsaffär innebär en stor investering för privatpersoner och två personer har ofta större möjligheter att göra en sådan affär tillsammans än vad en ensam person har, särskilt vad gäller möjligheten att beviljas lån från en kreditgivare.

Möjligheten till gemensamt förvärv regleras inte i den föreslagna omvandlingslagen. Det finns inget i lagen som förhindrar en sådan möjlighet med fastighetsägarens (det vill säga säljarens) samtycke, men i enlighet med vad Svea hovrätt uttryckte i sitt remissyttrande så är det lämpligt att rätten till gemensamt förvärv kommer till klart uttryck. Ett sådant tillägg föreslås därför.

Den grundläggande tanken är att omvandlingen till ägarlägenheter ska komma befintliga hyresgäster till gagn genom att de erbjuds att köpa den lägenhet de bor i. Som anges i 2014 års betänkande är avsikten att hyresgästens rätt att köpa lägenheten är en rätt att köpa hela lägenheten. Parterna är dock givetvis fria att komma överens om annat. Om hyresgästen kommer överens med fastighetsägaren om att köpa en del av lägenheten så blir hyresgästen delägare i fastigheten och kan inte vara hyresgäst hos sig själv. Om hyresavtalet upphör så upphör alltså även rätten till förköp. Att köpa endast en andel av en fastighet innebär därför en risk för den hyresgäst som blir delägare. Lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt, nedan samäganderättslagen, blir tillämpliga på rättsförhållandet. För att kunna sälja en samägd fastighet krävs samtliga delägars samtycke (2 § samäganderättslagen). Varje delägare förfogar dock över sin egen andel, vilket innebär att en delägare kan sälja sin andel utan de övriga delägarnas samtycke. Fastighetsägaren som fortfarande äger en andel kan alltså sälja denna resterande andel till en annan köpare utan delägens samtycke.

Frågan är om detta i enlighet med vad advokatsamfundet framförde bör regleras uttryckligen för att undvika att en hyresgäst går in i ett köp med felaktig uppfattning om förutsättningarna. Enligt utredningens bedömning finns det ett visst utrymme för missförstånd hos en hyresgäst som köper en andel av en ägarlägenhetsfastighet. En sådan överenskommelse torde vara relativt ovanlig. Den rätt att köpa lägenheten som avses i omvandlingslagen avser köp av hela lägenheten. Det finns emellertid inget som hindrar att fastighetsägaren och hyresgästen kommer överens om andra lösningar. Det kan därför ur konsumentskyddssynpunkt vara ändamålsenligt att göra ett sådant förtydligande i omvandlingslagen.

I likhet med hyresgästens svar på erbjudandet om köp i samband med omvandlingen finner utredningen inte skäl att uttryckligen reglera att hyresgästens svar på själva hembudet ska vara skriftligt. En annan sak är att ett skriftligt svar kan ha fördelar för båda parter och att det kan ligga i bådats intresse att svaret dokumenteras. För fastighetsägarens del är det avgörande att hembudet delges, vilket gör det ur bevishänseende enkelt att visa att inget svar inkommit inom de föreskrivna två månaderna. Det ligger därefter i hyresgästens intresse att dokumentera att ett svar på hembudet har getts i rätt tid.

I den situationen att den förköpsberättigade hyresgästen avstår från sin rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten till förmån för en medhyresgäst eller make, sambo eller närstående bör det krävas hyresgästens medgivande. Hans eller hennes hyresrätt upphör ju i samband med köpet. Vid motsvarande samtycke vid köp i samband med omvandlingen föreslogs av 2012 års ägarlägenhetsutredning att samtycket skulle ges skriftligen. Enligt utredningens bedömning bör samma formkrav gälla här.

## **Ett hyrköpsavtal ersätter parternas hyresavtal**

Som framgår av avsnitt 7.2 finns det inget som hindrar en fastighetsägare och en hyresgäst från att, i stället för att ingå avtal om köp av lägenheten, ingå ett hyrköpsavtal (jämför utredningens förslag till en lag om hyrköp av bostad i del II av betänkandet). Detta gäller givetvis inte bara i det inledande omvandlingsskedet utan så länge som hyresgästen har sin förköpsrätt till lägenheten. Om par-

terna ingår ett hyrköpsavtal så innebär det att hyresrätten upphör. Hyresgästens nyttjanderätt till lägenheten regleras i stället i hyrköpsavtalet.

## 9.5 Ska det finnas ett förbud att under viss tid sälja till annan än hyresgästen?

**Bedömning:** Det bör inte införas något förbud för fastighetsägaren att under en viss tid sälja ägarlägenheten till någon annan än hyresgästen.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 11.4 i SOU 2014:33 s. 230 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

*Juridiska fakulteten vid Lunds universitet* gav uttryck för en motsatt bedömning och anförde att ett förbud för hyresvärden att sälja en hyresrätt som omvandlats till ägarlägenhet så länge den bebos av en hyresgäst med besittningsskydd förmodligen är nödvändig om man vill skydda hyresgästerna även i praktiken.

### Skälen för utredningens bedömning

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning att det inte är motiverat med ett sådant förbud då det hade varit en alltför ingripande begränsning i fastighetsägarens möjlighet att förfoga över sin egendom.





# 10 Hyresgästernas ställning efter omvandlingen

## 10.1 Ursprungliga hyresgäster

**Förslag:** De bestämmelser i 12 kap. JB som gäller hyra av ägarlägenheter ska inte tillämpas på de hyresavtal som förelåg vid tidpunkten för omvandlingen. För en hyresgäst som innehade hyresavtalet vid den tidpunkt då bostadslägenheten omvandlades till en ägarlägenhet (ursprunglig hyresgäst) ska samma bestämmelser gälla som före omvandlingen. Detsamma ska gälla för den som med stöd av hyresrättsliga regler härleder sin rätt enligt hyresavtalet från den som var hyresgäst vid tidpunkten för omvandlingen. Detta ska gälla även i förhållande till en ny ägare av ägarlägenheten.

En ursprunglig hyresgäst ska ha rätt att ansöka om att hyresnämnden ska rikta ett åtgärdsföreläggande gentemot samfällighetsföreningen gällande fullgörande av skyldigheten att hålla sådana utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av de boende, och som hyresgästen enligt hyresavtalet har rätt att använda, i fullt brukbart skick.

En ursprunglig hyresgäst ska kunna ansöka om att hyresnämnden ska rikta ett upprustningsföreläggande mot en samfällighetsförening om att vidta sådan åtgärd avseende gemensamma utrymmen på anläggningen som behövs för att ägarlägenheten ska uppnå lägsta godtagbara standard.

En samfällighetsförening som vill utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av de gemensamma delarna av byggnaden ska inhämta godkännande från berörda hyresgäster eller ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärderna.

Privatuthyrningslagens regler ska inte tillämpas på en ursprunglig hyresgästs hyresavtal (under förutsättning att lagen inte var tillämplig på hyresavtalet före omvandlingen).

En förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen ska fortsatt gälla för en ägarlägenhet efter omvandlingen om den som hyr ut lägenheten alltså är att anse som hyresvärd i den lagens mening.

En upplåtelse avseende hyra av en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet ska gälla mot den nye ägaren efter en exekutiv försäljning av fastigheten, om hyresavtalet ingicks innan lägenheten omvandlades till en ägarlägenhetsfastighet.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer delvis med utredningens (se avsnitt 12.5.1 i SOU 2014:33 s. 238 f.). Utredningens förslag om att en hyresgäst ska kunna ansöka om åtgärdsföreläggande gentemot samfällighetsföreningen saknar motsvarighet i SOU 2014:33. Även utredningens förslag om att en samfällighetsförening som vill utföra vissa åtgärder på de gemensamma delarna av fastigheten ska inhämta godkännande från berörda hyresgäster eller ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärderna saknar motsvarighet i det förra betänkandet. Det gör även förslaget på att en ursprunglig hyresgäst ska ha skydd för sin hyresrätt vid exekutiv försäljning.

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget och ansåg att de ursprungliga hyresgästernas rättigheter tillgodosågs på ett fullgott sätt genom förslagen i 2014 års betänkande.

SABO framhöll att det föreslagna skyddet för hyresgästerna förutsätter ett ganska komplext regelverk och innebär en del administration för den fastighetsägare som vill omvandla, vilket möjligen kan ha en avhållande effekt. SABO ansåg dock att ett starkt skydd för befintliga hyresgäster var nödvändigt att upprätthålla såväl av sociala skäl som för att värna hyresrätten som en attraktiv och konkurrenskraftig upplåtelseform. SABO anförde vidare att det är bra

att en befintlig förhandlingsordning kommer att gälla även efter omvandling till ägarlägenheter om den som hyr ut lägenheten, till exempel ett bostadsföretag, även därefter är att anse som hyresvärd enligt hyresförhandlingslagen, men att det är rimligt att inte ställa krav på förhandlingsordning i de fall ägarlägenhetsfastighetsägaren inte är att anse som fastighetsägare i hyresförhandlingslagens mening.

*IFF* anförde att det borde utredas vidare om det går att finna en mer ändamålsenlig lösning för de kvarboende hyresgäster som inte är intresserade av att köpa en ägarlägenhet.

*Hyresgästföreningen* bedömde att hyresgäster som inte vill, eller har möjlighet, att köpa sin lägenhet får en sämre position genom omvandlingen eftersom förfarandet innebär en risk för ökad omsättning av hyresvärdar, med konsekvensen att ovana privata aktörer tar på sig rollen som hyresvärd. Hyresgästföreningen lyfte också en farhåga att ägarlägenheter köps på spekulation och att ägaren därför inte har något intresse av att underhålla och vårda den gemensamma fastigheten. Hyresgästföreningen anförde vidare att hyresgäster kan riskera att få ett sämre skydd mot exempelvis störande grannar om grannarnas ställning förändras och det inte längre finns samma sanktionsmöjligheter gentemot dem.

Även *Juridiska fakulteten vid Lunds universitet* påtalade att även om regelverket anpassas så att det inte sker några försämringar i det hyresrättsliga skyddet för hyresgäster i samband med omvandlingen så kan systemet i sig leda till ett försämrat skydd på längre sikt med tanke på privatuthyrningslagens ökade tillämpning.

*Svea hovrätt* anmärkte på att det i vissa frågor till skydd för hyresgästerna lämnades oklart i betänkandet hur skyddet är ämnat att fungera i förhållande till den nya ordningen efter en omvandling. Svea hovrätt påpekade särskilt att det är oklart mot vem hyresnämnden ska rikta ett åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § JB – ägarlägenhetsägaren eller samfällighetsföreningen? Svea hovrätt framförde att utgångspunkten måste vara att det ska riktas mot ägarlägenhetsägaren i egenskap av hyresvärd, men att det inte går att bortse från att det är samfällighetsföreningen som förfogar över och kan vidta åtgärder avseende de gemensamma utrymmena. Svea hovrätt efterfrågade därför ett förtydligande i denna del, alternativt ett förslag på att hyresgästen får rätt att vända sig direkt till samfällighetsföreningen. Vidare pekade hovrätten på en motsvarande svårighet vad gäller reglerna i 12 kap. 18 d–18 h §§ JB om hyresgästernas in-

flytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. Hovrätten ifrågasatte vem som ska inhämta hyresgästernas godkännande – ägarlägenhetsägaren eller samfällighetsföreningen – när det gäller hyresgästinflytandet beträffande de gemensamma utrymmena. Hovrätten framförde att det borde klargöras i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

*Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* anförde att det finns en risk för sämre skötsel av underhållet av lägenheterna när dessa inte ägs av professionella hyresvärdar, risk för större omsättning på hyresvärdar samt ökad risk för okunniga och oseriösa hyresvärdar. Möjligheten till åtgärdsföreläggande riskerar även enligt Hyres- och arrendenämnden i Sundsvalls bedömning att få en sämre skyddsverkan. Vidare anförde Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall att betydelsen av 12 kap. 46 § första stycket 10 JB, den så kallade general-klausulen, i fråga om en ursprunglig hyresgästs besittningsskydd måste utredas vidare.

## Skälen för utredningens förslag

### Hyresgästernas rättsliga ställning tillvaratas väl genom förslaget

I enlighet med vad som gällde enligt direktiven för 2012 års ägarlägenhetsutredning är utredningens utgångspunkt att de hyresgäster som bor kvar som hyresgäster efter omvandlingen inte ska få sin hyresrättsliga ställning försämrad.

Frågan om ursprungliga hyresgästers rättsliga skydd är mångfacetterad och det är sannolikt omöjligt att hitta en lösning som garanterar ett skydd i alla tänkbara uppkomna situationer.

Enligt utredningens bedömning är det förslag som 2012 års ägarlägenhetsutredning lämnade väl genomarbetat och avvägt. En rättslig modell som innebär att det regelverk som gällde enligt parternas hyresavtal före omvandlingen ska fortsätta gälla framstår som den bästa lösningen. I de allra flesta fall torde reglerna i 12 kap. JB ha varit tillämpliga på hyresförhållandet före omvandlingen och därmed kommer dessa regler att ha fortsatt giltighet efter omvandlingen. Om det är fråga om omvandling av en hyreslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus finns det emellertid en möjlighet att privatuthyrningslagens regler var tillämpliga på hyresförhållandet före omvandlingen. I ett sådant fall ska naturligtvis dessa regler fortsätta

att gälla. Förslaget är tekniskt enkelt att realisera såväl lagtekniskt som i den praktiska hanteringen av omvandlingsfrågor. Det innebär också en likabehandling av alla ursprungliga hyresgäster och en konsekvent behandling i varje omvandlingsförfarande. Det framstår därför som den praktiskt bäst lämpade lösningen som både tillgodoser skyddet för den hyresgäst som inte kan eller vill köpa sin bostad och erbjuder lösningar för framtida hyresavtalsförhållanden. Likaså framstår det som ändamålsenligt att en ursprunglig hyresgästs rättsliga ställning överförs till närstående som med stöd av hyresrättsliga regler övertar hyresrätten.

Det är svårt att förutspå hur ofta en fastighetsägare kommer att genomföra en omvandling av hyreslägenheter vars hyresgäster inte vill köpa lägenheten. Förmodligen så kommer det finnas ekonomiska incitament för fastighetsägare att genomföra en omvandling trots att inte alla hyresgäster accepterar erbjudandet om köp.

Utredningen har förståelse för SABO:s invändning om att de omfattande reglerna till skydd för hyresgästerna gällande själva omvandlingsförfarandet kan ha en viss avhållande effekt på fastighetsägare som överväger att omvandla. Vad däremot gäller den lagtekniska lösningen gällande hur hyresgästens rättsliga ställning ska bevaras efter omvandlingen anser utredningen inte att den framstår som särskilt komplex eller administrativt betungande. Tvärtom torde regelverket i denna del enligt vår bedömning vara praktiskt och smidigt att tillämpa för en fastighetsägare. Det förefaller rimligt och logiskt att de hyresgäster som fastighetsägaren har kvar efter omvandlingen bor kvar på oförändrade villkor, även om lägenheterna i sig har en ändrad fastighetsrättslig form.

Enligt utredningens mening framstår det även som ändamålsenligt att hyresgästens skydd ska gälla också i förhållande till en ny ägare av lägenheten.

Utredningen instämmer också i 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag om att en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen ska gälla för en ägarlägenhet om den som efter omvandlingen hyr ut lägenheten är att anse som hyresvärd i den lagens mening.

## Hyresgästernas skydd i praktiken

Utredningens bedömning är alltså att den föreslagna lösningen ger ett gott skydd för de ursprungliga hyresgästernas ställning rent juridiskt. Flera remissinstanser uttryckte dock farhågor om att hyresgästernas situation i flera olika praktiska avseenden riskerar att försämrats.

Farhågorna gällde till viss del det faktum att det ur vissa hänseenden kan framstå som negativt att få en privat hyresvärd i stället för att hyra av en större professionell hyresvärd.

Utredningen ser visserligen en risk för att det kan uppstå problem när en lägenhet byter ägare och den ursprungliga hyresgästen därmed också byter hyresvärd. En hyresgäst kan i detta fall inte påverka vem som blir hyresvärd och kan därmed inte undvika risken för exempelvis en oseriös hyresvärd som försummar underhållet av lägenheten eller inte förstår vilka skyldigheter han eller hon har gentemot en hyresgäst. Vidare kan boendemiljön riskera att försämrats om det flyttar in ägarlägenhetsägare som inte vill ta ansvar för den gemensamma boendemiljön. Utredningen konstaterar dock att de regler som föreslagits till skydd för hyresgästerna är ändamålsenligt utformade och att det inte torde vara möjligt att i alla avseenden förebygga nu nämnda risker genom förändringar av eller tillägg till i de förslag som lades av den förra utredningen.

## Risken för att tillämpningen av hyresrättsliga regler görs till hyresgästens nackdel

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall anförde i sitt yttrande att den så kallade generalklausulen 12 kap. 46 § första stycket 10 JB möjligen skulle kunna öppna upp för ett svagare besittningsskydd för en hyresgäst. Bestämmelsen medger ett undantag från huvudregeln om att en hyresgäst har rätt till förlängning, när det inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning vore oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall påtalade att det finns en risk för att en ny ägarlägenhetsägars intresse av att själv bo i lägenheten i rättstillämpningen kan komma att bedömas som en saklig grund för uppsägning som måste vägas mot den ursprungliga hyresgästens intresse av att bo kvar.

I enlighet med vad Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall utvecklade är det i teorin tänkbart att utfallet av en sådan bedömning blir att en hyresgästs besittningsskydd bryts om hyresvärden har starka skäl för sin uppsägning.

Mot bakgrund av att utredningen särskilt föreslår att uppsägningsskäl i 12 kap. 46 § första stycket 6 JB inte ska gälla för ursprungliga hyresgäster som hyr ägarlägenheter framstår en talan enligt punkten 10 närmast som ett sätt att försöka kringgå hyresgästskyddet. Bestämmelsen i 12 kap. 46 § första stycket 10 JB är vidare avsedd att tillämpas restriktivt. För att en hyresvärd ska vinna framgång med sin talan måste det vid en helhetsbedömning bedömas inte vara oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Vid en sådan bedömning måste beaktas att hyresvärden köpte lägenheten med vetskap om att en ursprunglig hyresgäst innehade hyresrätten, samt även beaktas att syftet med reglerna om ägarlägenheter är att en ursprunglig hyresgäst inte ska få ett försämrat besittningsskydd.

Enligt utredningens bedömning finns det därmed inte tillräckliga skäl för att föreslå någon ändring av 12 kap. 46 § första stycket 10 JB för att förebygga att bestämmelsen tillämpas till en ursprunglig hyresgästs nackdel.

### **Förslaget om åtgärdsföreläggande och upprustningsföreläggande till skydd för hyresgästen**

I enlighet med vad Svea hovrätt och Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall påtalade så finns det anledning att överväga om reglerna i 12 kap. JB om hyresgästens rätt till åtgärdsföreläggande och hyresgästernas inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten bör ändras för att inte hyresgästens ställning rent faktiskt ska försämrats.

Med den av 2012 års ägarlägenhetsutrednings föreslagna lösningen så behåller de ursprungliga hyresgästerna även efter en omvandling sina rättigheter enligt 12 kap. 16 § JB vad gäller att ansöka i hyresnämnden om åtgärdsföreläggande gentemot hyresvärden.

I 12 kap. 16 § andra stycket JB stadgas att hyresnämnden i vissa fall på ansökan av en hyresgäst får ålägga hyresvärden att åtgärda brister i bostaden. Det gäller bland annat om lägenheten blir så förstörd att den inte kan användas utan att hyresgästen är vållande till skadan eller om hinder eller men på annat sätt uppstår i nytt-

janderätten. Ett sådant åtgärdsföreläggande får även riktas mot hyresvärderna om denne brister i sin underhållsskyldighet enligt 12 kap. 15 § andra eller tredje stycket JB. I dessa stycken regleras bland annat hyresvärdens skyldighet att ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer på grund av slitage, samt skyldighet att hålla sådana utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av hyresgästerna i ett brukbart skick.

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall anförde att hyresgästens möjlighet att utverka ett sådant föreläggande riskerar att förlora sin betydelse vad gäller uthyrning av ägarlägenheter, eftersom det bara kan riktas mot den egna hyresvärderna som eventuellt saknar bestämmande inflytande över gemensamma ytor och över grannar som stör. Svea hovrätt föreslog att ett åtgärdsföreläggande skulle kunna meddelas mot samfällighetsföreningen.

Utredningen håller med remissinstanserna om att en hyresgäst riskerar att få svårare att driva igenom en förändring i boendemiljön när ett åtgärdsföreläggande endast kan riktas mot den egna hyresvärderna. I de fall de ursprungliga hyresgästerna hyr ägarlägenheter som är kvar i den ursprungliga fastighetsägarens ägo torde svårigheterna vara mindre. En fastighetsägare som äger en stor andel av lägenheterna i samfälligheten kommer enligt vårt förslag ha möjlighet att driva igenom förslag om underhålls- och förbättringsarbeten genom röstning på föreningsstämman. När ägarlägenheten har sålts till en annan köpare, som därmed blir hyresvärd, finns det däremot risk för att reglerna i dess nuvarande form inte kan erbjuda ett tillräckligt gott skydd.

Det är samfällighetsföreningen som förfogar över och kan vidta åtgärder gällande de gemensamma utrymmena. En hyresvärd, tillika ägare av en ägarlägenhet, har bara möjlighet att utverka sin bestämmanderätt i egenskap av medlem i samfällighetsföreningen, vilket naturligtvis kan vara tungrott och svårarbetat om övriga medlemmar inte ser behovet av att underhålla gemensamma utrymmen. Därför tjänar det inte mycket till för en hyresgäst som vill få till stånd en förändring av skötseln av de gemensamma utrymmena, exempelvis reparation av inventarier i tvättstugan eller sanering av soprummet, att få igenom ett åtgärdsföreläggande gentemot sin egen hyresvärd. Av den anledningen finns det skäl att föreslå att hyresnämnden på ansökan av hyresgästen ska kunna rikta ett åtgärdsföreläggande direkt mot samfällighetsföreningen.



Ett argument mot en sådan lösning är att samfällighetsföreningen inte har någon avtalsrelation med hyresgästen och inte har några skyldigheter gentemot denne. Det är därmed hyresvärden som är skyldig att sköta underhåll och i övrigt tillse att den uthyrda bostaden håller ett sådant skick som avtalats och som annars följer av lag.

Vidare står andra möjligheter till buds för en hyresgäst som är missnöjd med hyresrätten, exempelvis rätt till nedsättning av hyran.

Utredningen ser emellertid en risk för att de hyresgäster som blir kvar som hyresgäster efter en omvandling hamnar i en ofördelaktig position gentemot övriga ägarlägenhetsägare i anläggningen. Även om reglerna ger ett juridiskt oförändrat hyresrättsligt skydd kan det ur andra aspekter bli så att hyresgästernas intressen inte tillvaratas i tillräcklig mån. Det är därför av vikt att hyresgästernas boendeinflytande upprätthålls. Regeln om möjlighet till åtgärdsföreläggande värnar på ett konkret sätt hyresgästernas inflytande. Regeln bör därför ändras så att den inte endast utgör ett illusoriskt skydd för den som blir kvar som hyresgäst trots att lägenheten fått en ny ägare. Mot bakgrund av utredningens överväganden i andra delar av betänkandet, bland annat de föreslagna utökade möjligheterna för samfällighetsföreningen att vidta åtgärder mot ägarlägenhetsägare som missköter sig, framstår det sammantaget som rimligt att en hyresgäst ska kunna ansöka om åtgärdsföreläggande mot föreningen. Enligt utredningen finns det därför skäl att föreslå att 12 kap. 16 § JB utökas så att en hyresgäst får ansöka om att ett åtgärdsföreläggande ska riktas mot den samfällighetsförening som har till ändamål att sköta gemensamma utrymmen, om underhållsskyldigheten brister. Detta bör gälla enbart för de hyresgäster som innehaft hyresrätten till lägenheten innan den omvandlades till en ägarlägenhet.

Samma skäl gör sig gällande i de situation som regleras i 12 kap. 18 a § JB, nämligen rätten till upprustningsföreläggande. Enligt den paragrafen finns det en möjlighet för en hyresgäst att ansöka hos hyresnämnden om att hyresvärden ska föreläggas att vidta en åtgärd som behövs för att lägenheten ska uppnå en lägsta godtagbar standard. Vad som ska bedömas som en lägsta godtagbar standard preciseras i samma paragraf. Även avseende rätten att ansöka om upprustningsföreläggande riskerar en ursprunglig hyresgästs möjligheter att påverka sin boendesituation att försämrans. Om hyres-

gästen enligt hyresavtalet har rätt att använda de gemensamma delarna av anläggningen som ägarlägenheten ingår i, är det ofördelaktigt om upprustningsföreläggande endast kan ansökas om mot en hyresvärd som inte förfogar över skötseln av gemensamma delar. En motsvarande lösning föreslås därför i denna paragraf, nämligen att hyresnämnden på ansökan av en ursprunglig hyresgäst ska kunna förelägga samfällighetsföreningen att vidta sådana åtgärder som behövs.

### **Förslaget om rätten för hyresgästen att godkänna vissa åtgärder**

Svea hovrätt pekade även i sitt remissyttrande på en problematik avseende hyresgästernas inflytande vid förbättrings- och ändringsarbeten. I 12 kap. 18 d § första stycket JB stadgas en fastighetsägars rätt att utföra standardhöjande åtgärder på fastigheten som har inverkan på bostadslägenhetens bruksvärde eller utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. Sådana åtgärder får endast utföras om de har godkänts av berörda bostadshyresgäster eller om hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna.

Svea hovrätt anmärkte på att det framstod som oklart vem som ska begära in hyresgästernas godkännande när det gäller åtgärder i de gemensamma utrymmena. Ska samfällighetsföreningen begära in hyresgästernas godkännande eller ska det vara det upp till varje ägarlägenhetsägare att inhämta godkännande från sina respektive hyresgäster?

Även åtgärder som hänför sig till de gemensamma delarna av ett flerbostadshus kan medföra att bruksvärdet av den enskilda lägenheten höjs och det är därför viktigt att hyresgästers inflytande i dessa frågor inte decimeras.

Enligt ordalydelsen i 12 kap. 18 d § första och andra styckena JB är det fastighetsägaren som endast får utföra vissa åtgärder efter godkännande från hyresgästerna eller tillstånd från hyresnämnden. Beträffande gemensamma delar av fastigheten räcker det att mer än hälften av hyresgästerna lämnar sitt godkännande.

Enligt vad som framgår av förarbetena till den aktuella bestämmelsen avses synonymt med fastighetsägare en hyresvärd (prop. 2001/02:41 s. 15 f.). Bestämmelsen är alltså till synes avsedd

att tillämpas i de fall då en fastighetsägare även är hyresvärd. Detta framgår också uttryckligen av efterföljande bestämmelser i kapitlet. I 12 kap. 18 e § JB stadgas nämligen att om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 12 kap. 18 d § JB så ska han skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta. Enligt paragrafens andra stycke får hyresvärden ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden om en hyresgäst inte godkänner åtgärden.

Enligt 12 kap. 18 f § JB ska hyresnämnden bifalla en ansökan enligt 12 kap. 18 e § andra stycket JB om hyresvärden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Av 12 kap. 18 d § tredje stycket JB följer att med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än fastighetsägaren.

Efter omvandlingen till ägarlägenheter är det samfällighetsföreningen som förvaltar de gemensamma utrymmena av byggnaden. Det är dock inte föreningen som äger dessa utrymmen utan de ägs gemensamt av samtliga ägarlägenhetsägare. Om det vid en föreningsstämma fattas beslut om en renovering eller annan sådan åtgärd som medför en inte oväsentlig ändring av de gemensamma delarna av anläggningen (jfr 12 kap. 18 d § första stycket 2 JB) så skulle det enligt 12 kap. 18 d § andra stycket JB krävas att åtgärderna godkänns av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden lämnar tillstånd till åtgärderna.

Regeln är som framgår av lagtexten begränsad till att endast de hyresgäster som berörs av åtgärden har rätt att godkänna den. Om åtgärden vidtas i en tvättstuga så är det de hyresgäster som har rätt att använda den som är berörda. Om åtgärderna omfattar ett visst hus eller en trappuppgång, behövs endast samtycke från hyresgästerna i det huset eller den trappuppgången (se prop. 1996/97:30 s. 91).

De gemensamma utrymmen som en hyresgäst kan ha rätt att nyttja torde i normalfallet omfattas av en eller flera gemensamhetsanläggningar som bildats i samband med omvandlingen. Det är samfällighetsföreningen som förvaltar dessa. Bestämmelsen omfattar i sin nuvarande utformning inte en rätt för en samfällighetsförening att göra så utan gäller enbart i hyresförhållanden mellan å ena sidan fastighetsägare – med vilken enligt tredje stycket jämställs tomt-rättshavare och ägare av byggnad på ofri grund – och å andra sidan

en förstahandshyresgäst (se prop. 1996/97:30 s. 89). Situationen blir speciell eftersom den som är hyresvärd (ägarlägenhetsägaren) ingår i ett kollektiv av ägare till den gemensamma egendomen. För att en ursprunglig hyresgäst ska kunna ha ett fortsatt inflytande över sådana åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av de gemensamma delarna av byggnaden så måste det finnas en skyldighet för den som annars vidtar dessa åtgärder att begära in ett godkännande från hyresgästen. Enligt utredningens bedömning är det därför naturligt att det är samfällighetsföreningen, det vill säga kollektivet av delägare i samfälligheten som har beslutat att utföra åtgärden, som också ska inhämta tillstånd från de boende hyresgästerna eller annars söka tillstånd till åtgärden hos hyresnämnden.

I 12 kap. 55 a § JB finns en sanktionsregel som är tänkt att motverka att hyresgästinflytandet åsidosätts. Förbättrings- och ändringsåtgärder som utförts utan godkännande av vederbörande hyresgäst eller tillstånd av hyresnämnd och som påverkat bruksvärdet i höjande riktning får inte beaktas vid hyresprövning under fem års tid. Hyran ska alltså i stället bestämmas med hänsyn till det bruksvärde lägenheten skulle ha haft om åtgärden inte vidtagits. Om en samfällighetsförening som vill utföra förbättrings- eller ändringsarbeten på gemensamma utrymmen som en eller flera ursprungliga hyresgäster har rätt att använda vidtar dessa åtgärder utan erforderligt godkännande eller tillstånd så är den enskilda ägarlägenhetsägaren, tillika hyresvärden, sedan förhindrad att beakta det förhöjda bruksvärdet vid hyressättningen. Av allmänna principer följer dock att hyresnämnden kan bortse från åtgärden först om hyresgästen gjort invändning om att den utförts utan godkännande eller tillstånd (se prop. 2001/02:41 s. 75). Bestämmelsen i 12 kap. 55 a § JB blir med sin nuvarande utformning även tillämplig på de ändringar som vi föreslår i 18 d–18 h §§. Detta torde inte förändra några särskilda problem. Därtill kan framhållas att regeln endast blir aktuell när det bor en eller flera hyresgäster i huset som innehade sina hyresavtal innan lägenheterna omvandlades till ägarlägenheter. Det kan därför förmodas att förslagets påverkan på tillämpningen av bestämmelsen blir marginell.

## Skyddet för hyresrätten vid exekutiv försäljning av ägarlägenheten

Utöver 12 kap. JB så regleras hyresrätter av allmänna bestämmelser om bland annat nyttjanderättsupplåtelser i 7 kap. JB. I kapitlet finns bestämmelser om rättigheters ställning vid fastighetens övergång till ny ägare.

Särskilda regler gäller för rättigheters bestånd efter exekutiv försäljning av fastigheten. Upplåtelser som avser hyra av bostadslägenheter har enligt 7 kap. 16 § första stycket JB ett särskilt starkt skydd mot den nye ägaren. Om fastigheten är taxerad som hyreshusenhet så gäller upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid och som grundar sig på en skriftlig handling alltid mot den nye ägaren, om hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen.

Skyddet i den angivna paragrafen är begränsat till hyresavtal som gäller en lägenhet i en fastighet som är taxerad som hyreshusenhet. Följdverkningarna av en taxering av de nybildade ägarlägenhetsfastigheterna efter en omvandling berörs inte i betänkandet eftersom utredningsuppdraget inte omfattar skattefrågor. Ägarlägenheter är emellertid enligt nuvarande regler egna taxeringsenheter. För varje nybildad ägarlägenhetsfastighet torde det därför bestämmas en taxeringsenhet och ett taxeringsvärde.

En följd effekt av omvandlingen skulle alltså bli att den ursprungliga hyresgästen innehar hyresrätten till en lägenhet inom en fastighet som inte är taxerad som hyreshusenhet. Därmed skulle hyresrätten inte omfattas av skyddet i 7 kap. 16 § första stycket JB enligt dess nuvarande lydelse. Denna konsekvens är enligt utredningen inte önskvärd eftersom det i praktiken innebär en tydlig försämring av den ursprungliga hyresgästens skydd. Därför föreslås att en upplåtelse som avser hyra av en bostadslägenhet inom en fastighet som varit föremål för omvandling och som är taxerad som en ägarlägenhetsenhet ska gälla mot en ny ägare efter exekutiv försäljning, om upplåtelsen grundar sig på ett avtal som ingicks innan omvandlingen skedde. Det särskilda skyddet bör bara gälla för den ursprungliga hyresgästen, det vill säga så länge det ursprungliga hyresavtalet gäller.

## 10.2 Hyresgäster som ingår hyresavtal efter omvandlingen

**Förslag:** För hyresgäster som ingått hyresavtal efter det att lägenheten omvandlats till ägarlägenhet ska dagens bestämmelser för hyra av ägarlägenhet gälla med de begränsningar detta innebär, bland annat när det gäller besittningsskydd och bytesrätt. Privatuthyrningslagen ska vara tillämplig på sådana hyresförhållanden om den lagens förutsättningar i övrigt är uppfyllda.

**Bedömning:** En hyresgäst som har inträtt i ett bestående hyresförhållande genom att hyresavtalet har övertagits från en ursprunglig hyresgäst omfattas av samma regler som den ursprungliga hyresgästen. Det kräver ingen lagreglering.

### Förslaget och bedömningen i SOU 2014:33

Förslaget och bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 12.5.2 i SOU 2014:33 s. 248).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser anslöt sig till förslaget och bedömningen eller berörde inte dessa särskilt.

### Skälen för utredningens förslag och bedömning

Utredningen instämmer med 2012 års ägarlägenhetsutredning i denna del. För de fall en ägarlägenhet köps av en privatperson, eller om den ursprungliga fastighetsägaren endast behåller en enda lägenhet för att hyra ut, och en ny hyresgäst tecknar hyresavtal, ska en sådan hyresgäst ha samma rättsliga ställning som de som i dag hyr en ägarlägenhet. Privatuthyrningslagen ska gälla för dessa hyresförhållanden, under förutsättning att det inte är fråga om en lägenhet som ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet.

# 11 Ska hyresgästerna ha företrädesrätt till köp av fastigheten för omvandling till ägarlägenheter?

## **Hyresgästerna ska inte ha någon särskild lagreglerad företrädesrätt att köpa fastigheten**

**Bedömning:** Hyresgästerna ska inte ha någon särskild lagreglerad rätt att före andra köpa hyresfastigheten i omvandlingssyfte motsvarande den rätt som de har enligt ombildningslagen. De förtursrätter till köp som vi tidigare har föreslagit tillgodoser önskemålet om att en omvandling ska komma hyresgästerna till godo. En företrädesrätt motsvarande ombildningslagens skulle, för att fungera på ett tillfredsställande sätt, ställa krav på ett synnerligen komplicerat regelverk.

### **Bedömningen i SOU 2014:33**

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 13.3 i SOU 2014:33 s. 256 f.).

### **Remissinstansernas synpunkter**

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

### **Skälen för utredningens bedömning**

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna del.



## 12 Fastighetsbildning – villkor för att bilda ägarlägenheter

### 12.1 Behov av ändringar i villkoren för att bilda ägarlägenheter

**Förslag:** Villkoret i 3 kap. 1 b § andra stycket 1 fastighetsbildningslagen om att utrymmet som ägarlägenheten ska omfatta inte de senaste åtta åren får ha använts för bostadsändamål (åttaårsregeln) justeras på så sätt att det villkoret inte gäller vid omvandling eller när en ägarlägenhet bildas av ett utrymme i ett en- eller tvåbostadshus.

Fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas ska få ske om ägarlägenhetsfastigheten genom fastighetsbildningen kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst två ägarlägenhetsfastigheter. Detta villkor ska gälla såväl vid nyproduktion som vid omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter.

Vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet bildas av ett utrymme i ett en- eller tvåbostadshus (småhus) ska en enstaka ägarlägenhet kunna bildas.

**Bedömning:** Utöver förslagen ovan, samt det förslag som presenteras i kapitel 5 gällande särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning i samband med omvandling, har det inte kommit fram något skäl för eller behov i övrigt av att ändra eller komplettera de nuvarande reglerna i fastighetsbildningslagen om villkoren för bildande av ägarlägenheter.

## Förslaget och bedömningen i SOU 2014:33

Förslaget och bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer delvis med utredningens (se avsnitt 14.3 i SOU 2014:33 s. 275). Utredningens förslag om att åttaårsregeln ska justeras så att det villkoret inte gäller när ägarlägenheter bildas av utrymmen i en- eller tvåbostadshus saknar motsvarighet i SOU 2014:33. Utredningens förslag om att kravet på tre ägarlägenheter i en sammanhållen enhet ska ändras till två, samt att bildande av enstaka ägarlägenheter ska vara tillåtet i en- eller tvåbostadshus, skiljer sig från den förra utredningens förslag.

## Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag och bedömning eller berörde inte dessa särskilt.

*Svea hovrätt* anförde att förslagen framstod som relativt komplicerade och att det kunde befaras att svårighetsgraden kan medföra en ökad måltillströmning till domstol. Hovrätten anförde också att förslagen ställde höga krav på lantmäterimyndigheternas kompetens och kapacitet i inskrivnings- och förrättningsverksamheten.

*Lantmäteriet* anförde att det framstod som naturligt att kravet på minst tre ägarlägenheter i en sammanhållen enhet behålls eftersom behovet av att få underlag för att skapa ändamålsenliga instrument för samverkan mellan angränsande bostadsfastigheter torde vara minst lika stort vid omvandling som vid nyproduktion.

*Östersunds tingsrätt* anförde att enbart tre ägarlägenheter framstod som i minsta laget för att åstadkomma en fungerande samfällighetsförening med fulltalig styrelse och beslutför stämma. Tingsrätten menade att en välfungerande förvaltning av de gemensamhetsanläggningar som är knutna till ägarlägenheterna är en avgörande förutsättning för att systemet med ägarlägenheter ska etablera sig på bostadsmarknaden och att det mot bakgrund därav fanns anledning att utvärdera den föreslagna förvaltningsformen och överväga ändringar i SFL.

*Riksbyggen* anförde att omvandlingsförfarandet ur en generell synpunkt kommer att leda till en mer komplex fastighetsbildning, vilket riskerar att leda till fördyring av inrättandet och till att fastighetsbildningsärendena drar ut på tiden, bland annat på grund av

svårigheten att utreda vissa fastigheters infrastruktur. Riksbyggen anförde vidare att det befintliga regelverket i sig är komplicerat och att de lösningar som kan skapas genom det regelverk som står till buds inte alltid kommer att bli tillfredsställande i det enskilda fallet.

## Skälen för utredningens förslag och bedömning

### Generella synpunkter

Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i huvudsakliga delar. Det är givet att åttaårsregeln måste justeras när befintliga bostäder ska omvandlas till ägarlägenheter. Eftersom utredningen även föreslår att ägarlägenheter ska kunna bildas i en- eller tvåbostadshus, nedan även kallade småhus, så föreslås motsvarande justering i dessa fall.

Utredningen delar också 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i fråga om att det inte fordras några större förändringar, utöver dem som vi föreslår nedan, i det befintliga regelverket för att omvandling ska kunna ske.

### Kravet på lägsta antal ägarlägenheter i en sammanhållen enhet

#### *Tidigare överväganden i fråga om antalet lägenheter*

En ägarlägenhet får enligt 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL bildas endast om den ingår i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter. Bestämmelsen har haft samma utformning sedan systemet med ägarlägenheter infördes.

Frågan om minsta antalet ägarlägenheter som ska kunna bildas har i enlighet med vad som redogjordes för i SOU 2014:33 övervägts av tidigare utredningar. 1982 års ägarlägenhetsutredning gav i SOU 1982:40 ett förslag på bildande av ägarlägenheter. Förslaget byggde i huvudsak på en möjlighet att ombilda bostadslägenheter från en annan upplåtelseform till ägarlägenheter. En byggnad skulle genom så kallad uppdelning kunna delas in i ägarlägenheter. Tre-dimensionell fastighetsbildning var vid tidpunkten ännu inte reglerad. Uppdelning skulle få ske om byggnaden innehöll minst två lägenheter, som i byggnaden var varaktigt lämpade för begärt ändamål och om en gemensamhetsanläggning enligt anläggnings-

lagen (1973:1149) inrättades för ägarlägenheterna. 1982 års ägarlägenhetsutredning anförde att det ur teknisk synpunkt inte fanns någon anledning att byggnaden skulle omfatta fler än två lägenheter. Utredningen redogjorde vidare för att en fullständig frihet i detta avseende skulle kunna underlätta ett bättre utnyttjande av till exempel större villor (SOU 1982:40 s. 108). Utredningens förslag byggde vidare på att markfastigheten och den byggnad där ägarlägenheterna fanns skulle ingå i en gemensamhetsanläggning som skulle förvaltas enligt SFL. Utredningen syntes alltså inte anse att ett minimiantal om två lägenheter utgjorde ett hinder mot en fungerande förvaltning genom en samfällighetsförening.

Det förslag som 2000 års ägarlägenhetsutredning lade fram i SOU 2002:21 var utformat med utgångspunkt i förslaget till regler om tredimensionell fastighetsbildning. Utgångspunkten var att ägarlägenheter endast skulle kunna bildas i samband med nyproduktion. Därför fördes inget utförligt resonemang om eventuella vinster i det befintliga fastighetsbeståndet vid ett minimiantal om två ägarlägenheter. Utredningen återkopplade till vad som anförts i SOU 1982:40 om vinster för utnyttjandet av större villor. Utredningen konstaterade dock att det på flera olika håll, såväl fastighetsrättsligt som skatterättsligt, görs en åtskillnad mellan en- och tvåbostadshus (även kallade småhus) och flerbostadshus. Utredningen föreslog i sitt betänkande att den enda samverkansform som skulle vara möjlig för lägenhetsägare var föreningsformen, och konstaterade att en förvaltning i föreningsform i princip kräver minst tre medlemmar för att bäst fungera. Mot bakgrund därav bedömde utredningen att antalet lägenheter för fastighetsbildning borde vara minst tre (SOU 2002:21 s. 115).

Det var även vad som slogs fast i den efterföljande propositionen (prop. 2008/09:91). Ett skäl till att utforma lagstiftningen på det sättet angavs vara att möjligheterna att skapa ändamålsenliga instrument för samverkan mellan angränsande bostadsfastigheter bedömdes öka om ägarlägenheterna ingick i en grupp (enhet) av flera sådana fastigheter. Även förutsättningarna för en god boendemiljö bedömdes vara bättre om ägarlägenhetsfastigheterna hölls samman och inte spreds ut inom byggnader som i övrigt används på annat sätt (prop. 2008/09:91 s. 58 f.).

*Överväganden i SOU 2014:33*

Frågan om antalet ägarlägenheter i en sammanhållen enhet var uppe för bedömning av 2012 års ägarlägenhetsutredning främst inom ramen för frågan om det skulle vara tillåtet med partiell omvandling. Utredningen bedömde som redovisas ovan i avsnitt 5.4 att det inte skulle vara tillåtet att omvandla enstaka lägenheter. Förevarande utredning ansluter sig till den bedömningen, utom såvitt gäller bildande av ägarlägenheter i en- eller tvåbostadshus, även kallade småhus. Våra överväganden angående just småhus framgår av kapitel 16.

2012 års ägarlägenhetsutredning redovisade även sina överväganden angående just frågan om det fanns andra skäl för att ändra kravet på tre lägenheter i en sammanhållen enhet än att främja partiell omvandling (se SOU 2014:33 s. 276 f.) Av betänkandet framgår att utredningen såg en fördel för fastighetsägares del att vid nyproduktion kunna bilda enstaka lägenheter, eftersom det skulle innebära en större flexibilitet och valfrihet. Utredningen bedömde dock att en sänkning av kravet till två lägenheter i en sammanhållen enhet skulle medföra problem i flerbostadshus vad gäller samverkan inom byggnaden och i en samfällighetsförening. Utredningen såg inte heller det som sitt uppdrag enligt direktiven att överväga frågan om ägarlägenheter i småhus.

*En ändring av kravet i förhållande till möjligheten att bilda ägarlägenheter i småhus*

Frågan om en ändring av kravet på att en ägarlägenhetsfastighet måste ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter är åter aktuell genom våra direktiv. Vårt uppdrag att överväga om det bör kunna bildas ägarlägenheter i småhus ger naturligen även anledning att se över kravet på vilket minsta antal lägenheter som ska kunna bildas.

Ett argument för en minimigräns om tre lägenheter har varit att främja förutsättningarna för samverkan i samfällighetsföreningen, det vill säga den förvaltningsform som inledningsvis valdes för alla typer av samfälligheter som tillförsäkrar ägarlägenhetsfastigheter behövliga rättigheter (se 20 a § SFL). Det finns inget minimikrav på antalet medlemmar i en samfällighetsförening, i motsats till vad som gäller för exempelvis bostadsrättsföreningar. Precis som

tidigare utredningar också konstaterade fungerar en samfällighetsförening dock bäst med tre eller fler medlemmar. Det finns logiska förklaringar till det, exempelvis möjligheten att uppnå majoritetsbeslut på stämman och möjligheten att bemanna en styrelse. I en förening med enbart två medlemmar förlorar stämman och styrelsen närmast sin beslutsfattande funktion. Däremot finns det givetvis andra skäl till att dessa organ ändå ska upprätthållas i en liten förening, exempelvis i fråga om rätten att företräda föreningen gentemot tredje man.

Som framgår nedan i kapitel 16 föreslår utredningen att systemet med ägarlägenheter ska utvidgas på så sätt att ägarlägenheter även ska kunna bildas i småhus. Småhus utgör per definition endast en- eller tvåbostadshus, varför vårt förslag nödvändiggör en justering av kravet i 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL åtminstone vad gäller småhus. Vad gäller småhus och förvaltningen av de samfälligheter som bildas bedömer utredningen att det bör finnas ett alternativ till föreningsförvaltning som förvaltningsform. Därför föreslår utredningen, vilket också framgår närmare nedan i kapitel 16, att samfälligheter med endast två delägare, varav minst en är en ägarlägenhet, ska kunna förvaltas genom delägarförvaltning. Delägarförvaltning är en mer direkt förvaltningsform som inte kräver samma administration som föreningsförvaltning. Det är dock en sårbar förvaltningsform såtillvida att den endast fungerar ändamålsenligt när delägarna är överens i alla frågor, eftersom den kräver enighet i alla beslut. Därför ska möjligheten att i stället bilda en samfällighetsförening finnas kvar.

Med förslaget om en alternativ förvaltningsform för små samfälligheter med endast två delägare bedömer utredningen att argumentet om en välfungerande samfällighetsförening inte gör sig lika starkt gällande. Enligt vad utredningen har erfarit gäller risken att det uppstår låsningar och konflikter dessutom inom små föreningar generellt, det vill säga i hög grad även om föreningen skulle bestå av tre eller fyra medlemmar i stället för två. Samfällighetsföreningens organisation med föreningsstämma och en styrelse som företräder är bäst lämpad för samfälligheter där ett kollektiv av delägare har behov av att en förordnad styrelse sköter den löpande förvaltningen och föreningens ekonomi.

Utredningens förslag innebär vidare att det i en del av ett en- eller tvåbostadshus ska kunna bildas en enstaka ägarlägenhet, som

urholkar stamfastigheten, i stället för två separata ägarlägenhetsfastigheter.

Flexibiliteten för en fastighetsägare är av stor vikt med hänsyn till hur olika utformning och infrastruktur som småhus kan ha. Oavsett om småhuset består av en ägarlägenhet och en stamfastighet eller av två ägarlägenhetsfastigheter blir samverkansfrågorna likartade i lagens mening. Det innebär inte heller någon skillnad i hänseende till risken för komplex fastighetsbildning.

Sammantaget bedömer utredningen att regeln i 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL ska ändras så att kravet på att ägarlägenhetsfastigheter måste bildas i en sammanhållen enhet om tre sådana fastigheter inte ska gälla vid bildande av ägarlägenheter i småhus. Utredningens förslag är alltså att det ska gå att bilda enstaka ägarlägenheter i småhus.

#### *En generell ändring av minimikravet*

Det finns även anledning att överväga om kravet på att ägarlägenhetsfastigheter ska bildas i en sammanhållen enhet bör ändras från tre sådana fastigheter till två för ägarlägenheter i stort. Det har till utredningen framförts argument för en sådan lösning, av vilka flexibiliteten för en fastighetsägare starkast har betonats.

En ändring av minimikravet skulle påverka såväl hur många ägarlägenheter som måste byggas sammanhängande vid nyproduktion, som i vilken mån en fastighetsägare kan begränsa en omvandling av hyreslägenheter i ett hyreshus. Minimikravet är avsett att gälla både hela byggnaden, om total omvandling ska ske, och den del av byggnaden som avskiljs från en byggnad för att ägarlägenheter ska kunna bildas enbart i den avskilda byggnadsdelen.

Vad gäller omvandling av befintliga hyresfastigheter, med tre eller fler hyreslägenheter, så ser utredningen inget avgörande skäl för varför kravet på en sammanhållen enhet inte kan ändras till två.

Utredningen beaktar givetvis vad som tidigare har anförts som argument mot en sänkning av minimikravet, det vill säga risken för en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet. En sänkning av minimikravet för all form av fastighetsbildning av ägarlägenheter, såväl nybildning som omvandling, skulle kunna sägas medföra en ökad sådan risk. Utredningen anser dock inte att detta argument i

någon utsträckning gör sig i högre grad gällande beträffande två ägarlägenheter i en sammanhållen enhet, jämfört med tre. Regelverket kring fastighetsbildning har just till syfte att förhindra en onödig uppsplittring av befintliga fastigheter. Det ska inte vara möjligt att nybilda, ombilda eller avstycka fastigheter endast för att tillgodose ett behov på kort sikt eller ett enskilt intresse. Kravet på ändamålsenlig fastighetsbildning gör det nödvändigt att bedöma åtgärden i ett större perspektiv. Vad som utgör en ändamålsenlig fastighetsbildning bör hanteras genom den praktiska tillämpningen utifrån omständigheterna i det enskilda fallet. I denna bedömning ska det bland annat beaktas i enlighet med 3 kap. 1 § FBL att fastigheten genom fastighetsbildningsåtgärden ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål.

Vidare bedömer utredningen att det vid en omvandlingssituation inte skulle medföra några större svårigheter ur ett förvaltningsperspektiv att omvandla två lägenheter i stället för tre. Det ska i sammanhanget hållas i åtanke att det endast är fråga om ett minimikrav. Om en hyresfastighet i sin helhet omvandlas till ägarlägenheter kan det förmodas att det i de allra flesta fall naturligen bildas fler ägarlägenheter än två. En liten hyresfastighet skulle i teorin kunna välja att slå samman befintliga hyreslägenheter till större bostäder och i samband därmed omvandla hela fastigheten till två ägarlägenheter. Om en byggnad endast skulle komma att innehålla två ägarlägenhetsfastigheter skulle den därmed bildade gemensamhetsanläggningen endast ha två deltagande fastigheter. Det skulle enligt utredningens förslag som framgår av kapitel 16 innebära att kravet på förvaltning av samfälligheten genom en samfällighetsförening inte skulle gälla.

Om omvandlingen avser enbart en del av en byggnad, exempelvis så att en våning i ett större flerbostadshus skulle avskiljas och det skulle bildas två ägarlägenheter i den delen av byggnaden, skulle ägarlägenheterna förmodligen dela de flesta gemensamhetsanläggningarna med den resterande byggnaden. De två ägarlägenheterna skulle då beträffande gemensamma ytor och även behövliga anläggningar bilda en eller flera samfälligheter tillsammans med stamfastigheten i den eller de andra byggnadsdelarna, i vilka det fortfarande upplåts hyreslägenheter. Det innebär att samfälligheten skulle få tre deltagande fastigheter och samfällighetsföreningen tre medlemmar.



Det kan tänkas att det blir aktuellt för enbart de två ägarlägenheterna att dela vissa anläggningar, till exempel olika ledningar, vilka fastighetsägaren till den övriga byggnaden inte skulle delta i. I ett sådant fall finns möjlighet enligt vårt förslag i kapitel 16 att antingen låta denna anläggning förvaltas av samfällighetsföreningen som förvaltar övriga gemensamhetsanläggningar eller att besluta att de specifika ledningarna ska förvaltas genom delägarförvaltning, avskilt från övriga gemensamhetsanläggningar. Vårt förslag innebär att samtliga samfälligheter med enbart två delägare, varav minst en deltagande fastighet är en ägarlägenhetsfastighet, ska ha möjlighet att välja att förvalta samfälligheten genom delägarförvaltning. Se vidare kapitel 16.

Inte heller vid nyproduktion kan utredningen se att en ändring av minimikravet till två lägenheter i en sammanhållen enhet måste innebära några oövervinnerliga problem. Om en bostadsutvecklare bygger ett hus med enbart två ägarlägenheter så kommer det enligt vårt föreslagna system att möjliggöra särskilda regler för förvaltningen (delägarförvaltning). Om det sker ombyggnation till ägarlägenheter av förslagsvis tidigare kontorslokaler i en fastighet, eller tillbyggnad av två ägarlägenheter ovanpå en befintlig bostadsfastighet, så torde de gemensamhetsanläggningar som bildas för att tillförsäkra endast de nybyggda ägarlägenheterna behövliga rättigheter kunna hanteras separat enligt vårt förslag. De bildade ägarlägenheterna kommer också typiskt sett att behöva ingå i en eller flera gemensamhetsanläggningar som berör en tredje fastighetsägare. I SOU 2014:33 angavs att det i dag ofta löses praktiskt genom att gemensamhetsanläggningar undviks. I stället används servitut för att lösa frågan om ägarlägenheternas tillgång till nödvändiga rättigheter. Anledningen till det angavs vara att fastighetsägaren till byggnaden på vilken ägarlägenheterna är uppförda annars begränsas i sin rådgighet över byggnaden, enligt röstspärren i 49 § SFL (SOU 2014:33 s. 315). Utredningens förslag är emellertid, i enlighet med förslaget i 2014 års betänkande, att röstspärren inte ska gälla i sådana beslut i samfälligheter där ägarlägenheter deltar, se vidare avsnitt 13.1.

I samma mån som vid omvandling av endast två ägarlägenheter så finns det utrymme för att välja förvaltningsform i de fall enbart de två nybildade ägarlägenheterna deltar i en samfällighet själva.

Sammantaget ser utredningen fördelar i att sänka minimikravet till att enbart två sammanhängande ägarlägenheter behöver bildas i

samtliga fall där det kan bli aktuellt att bilda ägarlägenheter. Enligt utredningens bedömning är riskerna med ett sådant system inte så stora att de utgör tillräcklig grund för att behålla minimikravet om tre lägenheter. Därför föreslår utredningen att kravet i 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL ska ändras på så sätt att fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas ska få ske om ägarlägenhetsfastigheten genom fastighetsbildningen kommer att ingå i en sammanhållen enhet om minst två ägarlägenhetsfastigheter. I denna del frångår utredningen alltså förslaget som presenterades av 2012 års ägarlägenhetsutredning. Förslaget innebär att minimikravet om två ägarlägenheter i en sammanhållen enhet ska gälla både vid omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter och vid nyproduktion av ägarlägenheter. Det ligger ett värde i att samma krav gäller i samtliga fall av bildande av ägarlägenheter, oavsett om det är nyproduktion eller omvandling av befintliga bostadslägenheter. Regleringen blir mer enhetlig och lättare att ta till sig.

Med utredningens förslag om att det i småhus ska kunna bildas *en eller två* ägarlägenheter kommer emellertid i detta fall ett avsteg göras från den nyss nämnda enhetliga linje som utredningen förespråkar. Man kan kritisera detta utifrån att regelverkets svåröverskådlighet är en av de omständigheter som ofta framhålls som en anledning till att systemet med ägarlägenheter inte har fått något större genomslag. Enligt utredningen väger emellertid fördelarna med ett flexibelt regelsystem för just småhusen tyngre än att låta kravet på två sammanhängande ägarlägenheter gälla även i dessa fall.

#### *Finns det skäl för något krav alls om sammanhållen enhet?*

Mot bakgrund av de ändringar som utredningen föreslår kan det vara relevant att fråga sig om ett krav på att ägarlägenheterna ska byggas i en sammanhållen enhet över huvud taget fyller någon funktion. Utredningen gör i denna del följande överväganden.

Det är fråga om just ett minimikrav om två ägarlägenheter. I de allra flesta fall kommer det sannolikt att bildas fler sammanhängande ägarlägenheter än två. Inte minst i de fall där det ges en valmöjlighet att antingen skapa två eller flera ägarlägenheter torde valet av samverkansskäl typiskt sett falla på det senare alternativet. Tanken är att omvandlingsförfarandet typiskt sett ska tillämpas i flerbostads-

hus. Att det därutöver finns specialregler angående enstaka ägarlägenheter i småhus ändrar inte det faktum att det är av vikt att samverkan och infrastruktur fungerar i de fall ett flertal lägenheter omvandlas samtidigt.

Ur ett fastighetsbildningsrättsligt perspektiv kan det tyckas att två ägarlägenheter i en enhet inte utgör någon stor skillnad jämfört med att bilda två enstaka ägarlägenheter som inte ligger intill varandra. Det skulle ändå i ett sådant fall bli fråga om en relativt komplicerad fastighetsbildning, särskilt vid tillämpning av omvandlingsmöjligheten. För separata fastigheter som ska samverka gällande gemensamma konstruktioner och underlättar det om de ligger intill varandra. I fråga om omvandling innebär därtill övriga regler att de två ägarlägenheterna inte kan placeras hur som helst i en byggnad. Det gäller vidare ett krav enligt omvandlingslagen på att samtliga lägenheter i en byggnad måste omvandlas. Om partiell omvandling är aktuell så måste en del av en byggnad avskiljas från stamfastigheten och samtliga lägenheter i den byggnadsdelen måste omvandlas. Kravet på total omvandling torde alltså av rent praktiska skäl omöjliggöra bildande av två ägarlägenheter som inte hålls samman i en enhet.

Att vidhålla kravet på sammanhängande lägenheter bidrar till att undvika en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet i enlighet med de grundläggande föresatserna inom fastighetsbildningsrätten. Utredningen anser därför att det även fortsättningsvis ska vara utgångspunkten vid fastighetsbildning att ägarlägenheter ska hållas samman fysiskt.

## 12.2 Förhållandet mellan en intresseanmälan enligt ombildningslagen och ett omvandlingsförfarande

**Förslag:** En anteckning i fastighetsregistret om en intresseanmälan enligt ombildningslagen ska utgöra hinder mot att bilda ägarlägenheter i byggnaden.

## Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 14.4.2 i SOU 2014:33 s. 280 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Riksbyggen* anförde att en risk med förslaget var att det kommer att leda till kapplöpning mellan hyresgäster och fastighetsägare där aktörerna agerar bara för att säkerställa sin handlingsfrihet för framtiden.

*Sveriges Byggindustrier* anförde att förslaget kan medföra att regeln används av bostadsrättsföreningar eller kooperativa hyresrättsföreningar för att förhindra omvandlingar i förebyggande syfte utan att det finns ett reellt intresse av att ombilda.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna fråga. Förslaget innebär visserligen, precis som 2012 års ägarlägenhetsutredning anförde, att hyresgästerna skulle kunna förhindra att en omvandling sker genom att ge in en intresseanmälan och på så sätt blockera fastighetsägarens möjlighet att omvandla. Om en majoritet av hyresgästerna i byggnaden absolut inte vill att lägenheterna ska omvandlas kan de alltså ge in en intresseanmälan för anteckning i fastighetsregistret. Det kräver att två tredjedelar av hyresgästerna röstar för ett sådant beslut. En sådan intresseanmälan kräver alltså en hel del administration och engagemang från hyresgästernas sida. Enligt utredningens bedömning framstår det inte som troligt att hyresgästerna skulle bilda en förening och göra en intresseanmälan enkom för att säkra eventuella önskemål i framtiden utan det skulle troligen endast göras när det finns en seriös vilja att bilda en bostadsrättsförening eller kooperativ hyresrättsförening.

Att en sådan intresseanmälan görs innebär vidare att hyresgästerna troligen inte är intresserade av att köpa sina lägenheter

som ägarlägenheter. Det är inte givet att fastighetsägaren i ett sådant fall skulle vara intresserad av att bilda ägarlägenheter, eftersom endast ett fåtal skulle kunna säljas till hyresgästerna.

### 12.3 En ansökan om omvandling ska utgöra hinder för en intresseanmälan enligt ombildningslagen

**Förslag:** Om en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter har gjorts ska det inte vara möjligt för en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening att få en intresseanmälan för ombildning antecknad i fastighetsregistret.

När en ansökan om fastighetsbildning för att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter enligt omvandlingslagen registreras hos lantmäterimyndigheten ska en anteckning om detta göras i fastighetsregistret.

#### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer delvis med utredningens (se avsnitt 14.4.3 i SOU 2014:33 s. 281 f.) Utredningens förslag om att ansökan om fastighetsbildning ska antecknas i fastighetsregistret saknar motsvarighet i 2014 års betänkande.

#### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall* anförde att den föreslagna regeln medför att fastighetsägaren kan blockera möjligheten för hyresgästerna att ombilda sina hyreslägenheter till bostadsrätter. Nämnden såg en risk för att det med förslaget skulle följa en risk för illojala förfaranden.

*Lantmäteriet*, som tillstyrkte förslaget om att en ansökan om fastighetsbildning ska utgöra hinder för en intresseanmälan, föreslog att en anteckning om fastighetsbildningsansökan borde göras i fastighetsregistret eller att inskrivningsmyndigheten borde under-

rättas på annat lämpligt sätt om att ansökan har gjorts. Lantmäteriet anförde vidare följande. En eventuell anteckning i fastighetsregistret om en pågående förrättning utgör i dag inte hinder mot andra inskrivningsärenden. Det skulle försvåra inskrivningsmyndighetens hantering av ansökningar som avser intresseanmälan om lantmäterimyndigheten måste kontaktas i varje enskilt fall för att avgöra om det finns en inneliggande ansökan om fastighetsbildning som hindrar en anteckning om intresseanmälan. En ansökan om fastighetsbildning bör antecknas i fastighetsregistret enligt 19 kap. JB, eller så bör inskrivningsmyndigheten på annat lämpligt sätt under rättas om att ansökan har kommit in till myndigheten. Förslaget skulle vidare kunna innebära problem för en bostadsrättsförening som vill göra en intresseanmälan, men blockeras från att göra det genom en ansökan om fastighetsbildning för omvandling. En pågående förrättning hindrar inte fastighetsägaren från att sälja fastigheten. Därefter skulle det enligt förslaget stå den nya ägaren fritt att återkalla ansökan om fastighetsbildning.

*Sveriges Advokatsamfund* anförde att det fanns en risk för missbruk från fastighetsägarens sida, och anförde vidare följande. En fastighetsägare som vill förhindra bostadsrättsombildning skulle utifrån det aktuella lagförslaget kunna ansöka hos lantmäterimyndigheten om omvandling till ägarlägenheter. Ett sådant ärende kan förbli öppet hos lantmäterimyndigheten i många år, varunder annan extern försäljning av hela hyresfastigheten synes kunna ske utan förtur för en eventuell bostadsrättsförening, jämfört med att en bostadsrättsförening enligt dagens regelverk hade kunnat ge in en intresseanmälan. Riskerna för missbruk av regeln borde utredas närmare. En möjlig lösning skulle kunna vara att inkomna intresseanmälningar skulle kunna registreras i fastighetsregistret och gälla subsidiärt.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning om att en ansökan om fastighetsbildning för omvandling bör utgöra ett hinder mot en intresseanmälan. En ingiven intresseanmälan ska alltså inte kunna medföra att förrättningen avbryts. Det hade

inneburit en allt för stor risk för fastighetsägaren, som naturligtvis har kostnader för förrättningen och omvandlingsförfarandet i stort.

Utredningen instämmer i vad Lantmäteriet anförde om att det bör framgå av fastighetsregistret att en ansökan om fastighetsbildning finns ingiven, eftersom förrättningar i vanliga fall inte utgör hinder mot andra inskrivningsärenden. Därför föreslår utredningen att en anteckning om pågående fastighetsbildningsärende för omvandling till ägarlägenheter ska göras i fastighetsregistret. Det är tillräckligt att ansökan har getts in till lantmäterimyndigheten. En intresseanmälan bör inte vara möjlig även om ansökan om omvandling skulle behöva kompletteras.

Gällande de framförda farhågorna om missbruk av den föreslagna regeln gör utredningen följande överväganden. Det är möjligt att det i en del hyreshus kan finnas en stor andel hyresgäster som är intresserade av att äga sitt boende. Då finns det möjlighet att antingen gå samman och bilda en bostadsrättsförening (eller kooperativ hyresrättsförening) eller, om förslaget på omvandling till ägarlägenheter blir verklighet, möjlighet för fastighetsägaren att låta omvandla hyreslägenheterna till ägarlägenheter. Det kan alltså uppstå motsatta viljor angående vilken upplåtelseform som ska genomföras. Om fastighetsägaren ser bättre ekonomiska möjligheter med ett omvandlingsförfarande än med att sälja hela fastigheten till bostadsrättsföreningen kan det därför finnas incitament för honom eller henne att skynda sig att ge in en ansökan om fastighetsbildning till lantmäterimyndigheten.

Precis som gällande förslaget på ett omvandlingsförfarande i övrigt måste dock risken bedömas genom någon form av rimlighetsanalys. Den föreslagna regeln skapar visserligen ett verktyg för en fastighetsägare att hindra en intresseanmälan från en bostadsrättsförening eller kooperativ hyresrättsförening. Ett omvandlingsförfarande är emellertid förenat med kostnader såväl för själva förrättningen som för övriga formkrav gällande information till hyresgäster.

Det framstår för utredningen som mindre troligt att en fastighetsägare som inte kan förvänta sig att hyresgästerna vill köpa ägarlägenheterna skulle inleda en förrättning gällande omvandling till ägarlägenheter endast för att blockera för en bostadsrättsförening att göra en intresseanmälan.

En registrerad intresseanmälan medför vidare ingen rätt för hyresgästerna att utverka ett köp från en fastighetsägare som inte

vill sälja. Intresseanmälan ger hyresgästerna en företrädesrätt att köpa fastigheten, vilket endast hindrar fastighetsägaren från att sälja fastigheten utan att först erbjuda föreningen att köpa den. Om en fastighetsägare vill förhindra en bostadsrättsförening från att köpa fastigheten låter han eller hon bli att sälja fastigheten under den tid som intresseanmälan gäller.

Det är utredningens bedömning att det inte är ändamålsenligt med ett förfarande som medger subsidiära anteckningar i detta sammanhang. Det kan visserligen finnas skäl för en sådan ordning men det skulle komplicera regelverket i onödigt stor utsträckning, i förhållande till den problematik som en sådan åtgärd skulle avse att lösa.

Utredningen bedömer sammantaget att det av 2012 års ägarlägenhetsutredning framförda förslaget inte är förenat med några så omfattande risker att det finns anledning att föreslå någon annan ordning. Utredningen ansluter sig därför till förslaget i 2014 års betänkande, med tillägget att en ansökan om fastighetsbildning för omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter ska antecknas i fastighetsregistret.



# 13 Samverkan

## 13.1 Omröstningsregler på föreningsstämman

**Förslag:** Röstspärren vid omröstning enligt andelstalsmetoden på föreningsstämma ska inte tillämpas i samfällighetsföreningar där ägarlägenheter ingår som medlemmar vid omröstning i frågor som rör förvaltningen av den eller de samfälligheter som består av delar av den byggnad som ägarlägenheterna inryms i.

Detta ska gälla generellt för alla föreningar där ägarlägenheter är medlemmar, inte bara föreningar med omvandlade hyreslägenheter.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 15.6 i SOU 2014:33 s. 306).

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Svea hovrätt* uttryckte tveksamhet till utredningens slutsats att det var lätt att överblicka konsekvenserna av att ta bort röstspärren för förvaltningsfrågor rörande själva byggnaden med ägarlägenheter. Enligt hovrättens mening skulle tvister kunna uppstå i fråga om vad som ingår i byggnadens förvaltning. Hovrätten förordade i stället att röstspärren skulle tas bort helt, eftersom det kunde antas att flertalet frågor kommer att utgöra sådana förvaltningsfrågor på vilka röstspärren inte ska vara tillämplig.

*Boverket* anförde att förslaget riskerar att leda till att den ursprungliga ägaren i princip kan bestämma över hur stort underhåll och förbättringar som ska ske i byggnaden. Den enskilde innehavaren av en ägarlägenhet skulle då kunna "tvingas" till stora ekonomiska åtaganden om det beslutas att till exempel en större ombyggnad ska genomföras. Enligt *Boverket* skulle sådan ekonomisk ovisshet kunna påverka viljan att förvärva en ägarlägenhet.

*Lantmäteriet*, som tillstyrkte förslaget, framhöll att omvandlingsförfarandet i sig medför ett särskilt behov av ett minoritetsskydd för de enskilda ägarlägenhetsägarna. *Lantmäteriet* anförde att det annars inte finns någon möjlighet för de hyresgäster som bor kvar i ägarlägenheter som sålts till utomstående köpare att påverka förvaltningen av de gemensamma delarna av byggnaden.

*Sveriges advokatsamfund* anförde att avgränsningen för undantaget till röstspärren till att endast gälla inom berörd byggnad skulle begränsa tillämpningen av undantaget på ett sätt som drabbar gemensamhetsanläggningar och samfälligheter som är av stor betydelse för ägarlägenheter (såsom markparkering, parkeringsgarage, vägar och grönytor, vilka alla kan vara belägna utanför byggnaden, men fortfarande vara av stor betydelse för ägarlägenheterna). *Advokatsamfundet* anförde att de sakskalet för införandet av undantagsregeln som redovisades i betänkandet gäller med liknande styrka i förhållande till sådana anläggningar och samfälligheter. *Advokatsamfundets* uppfattning var att en mer lämplig avgränsning vore att undantaget i stället skulle gälla för sådana samfälligheter och gemensamhetsanläggningar som inrättas eller omprövas vid fastighetsbildningsbeslutet varigenom ägarlägenheterna tillskapas. *Advokatsamfundet* framhöll att det ur ett praktiskt perspektiv vore olyckligt om olika majoritetsregler skulle gälla för olika gemensamhetsanläggningar som ägarlägenheterna deltar i eftersom en sådan ordning skulle skapa betydande risker för oreda och misstag vid beslutsfattande i ekonomiska frågor.

*Hyresgästföreningen* och *Riksbyggen* framhöll att regeln medför en risk för att majoriteten ska missbruka sin kontroll över beslutsfattandet till fördel för majoriteten och till nackdel för minoriteten. *Riksbyggen* anförde att majoriteten genom ändringen flyttas till den aktör som sannolikt i högre grad handlar utifrån kommersiella än boendekvalitativa intressen.

## Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning av behovet av ett undantag från röstspärren i sådana samfälligheter där ägarlägenheter ingår som medlemmar. Utredningen kan visserligen se att det finns en viss risk för majoritetsmissbruk från den fastighetsägare som har bestämmande inflytande vid röstningen. Vår bedömning är dock att skälen för undantagsregeln väger över de farhågor som kan lyftas kring den.

Det bör i sammanhanget också framhållas att det enligt 53 § SFL finns, för den medlem av samfälligheten som anser att beslut som fattats på föreningsstämma inte tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot lagen eller annan författning eller mot föreningens stadgar, en möjlighet att klandra beslutet hos mark- och miljödomstolen. Av 19 § SFL framgår att föreningen vid förvaltningen ska tillgodose medlemmarnas bästa och att varje medlems enskilda intressen ska beaktas i skälig omfattning. Enligt utredningens bedömning innefattar SFL:s regler i stort ett tillräckligt minoritetsskydd, även med den föreslagna bestämmelsen (jämför den förra utredningens resonemang i SOU 2014:33 s. 316).

Vidare gäller enligt 54 § till skydd för föreningen särskilda regler i fråga om skyldigheten för en styrelseledamot, en syssloman enligt SFL, en revisor eller en medlem i föreningen att ersätta skada som han eller hon har tillfogat föreningen, en medlem eller tredje man.

I likhet med vad 2012 års ägarlägenhetsutredning angav är en begränsning av undantagets tillämpningsområde viktig så att regeln inte ”smittar” andra samfälligheter där ägarlägenheter är medlemmar (SOU 2014:33 s. 308). Att ta bort röstspärren helt och hållet, som Svea hovrätt föreslog i sitt remissyttrande, framstår inte som ändamålsenligt.

Advokatsamfundet framförde kritik mot att den föreslagna avgränsningen av undantagsregeln medför att regeln inte skulle omfatta sådana anläggningar som markparkering, parkeringsgarage, vägar och grönytor, vilka alla kan vara belägna utanför byggnaden, men fortfarande vara av stor betydelse för ägarlägenheterna.

Avsikten med 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag var, enligt vad som framgår av betänkandet, att undantaget skulle vara tillämpligt i större mån än vad som synes ha varit utgångspunkten för advokatsamfundets remissvar. Enligt den förra utredningen skulle

alla frågor som rör förvaltningen, i vid mening, av de samfälligheter där delar av byggnaden ingår vara undantagna (se SOU 2014:22 s. 314 och 453). Det skulle enligt den förra utredningen även innebära att en tvättstuga eller miljöstation som ligger utanför själva byggnaden skulle kunna omfattas, beroende på hur gemensamhetsanläggningen är inrättad.

Utredningen bedömer att den avgränsning som 2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog är lämplig. En vidare tillämpning motsvarande vad advokatsamfundet föreslog i sitt remissvar (att undantaget i stället skulle gälla för sådana samfälligheter och gemensamhetsanläggningar som inrättas eller omprövas vid fastighetsbildningsbeslutet varigenom ägarlägenheterna tillskapas) förefaller enligt utredningens mening inte som ändamålsenlig. Det skulle kunna omfatta alla sådana gemensamhetsanläggningar som ägarlägenheter kan komma att bli del av, men som har en mycket vidare delägarkrets än ägarlägenhetsägarna själva. Vidare exkluderas sådana gemensamhetsanläggningar som av någon anledning bildas i efterhand. Konsekvenserna av ett sådant förslag framstår som oöverskådliga.

Oavsett var gränsen för bestämmelsens tillämpningsområde dras finns en risk för att det uppstår gränsdragningsproblem. Frågan uppmärksammas lämpligen inom ramen för den fastighetsbildningsförrättning vari ägarlägenheterna och gemensamhetsanläggningarna bildas. På så sätt kan utformningen av gemensamhetsanläggningarna beslutas i enlighet med vad som framstår som mest ändamålsenligt efter förutsättningarna i det enskilda fallet.

Det kan nämnas att utredningen föreslår att ett motsvarande undantag från spärregeln ska införas för omröstning vid delägar- sammanträde enligt 12 § SFL (jfr kapitel 16).

## 13.2 Andra lösningar på förvaltningsfrågan

**Bedömning:** Det bör inte införas något krav på särskild förvaltare. Det är dock en fördel om möjligheten att anlita en förvaltare som sköter hela eller delar av förvaltningen lyfts fram tydligare i den praktiska hanteringen.

## Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 15.8.3 i SOU 2014:33 s. 320 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

*Lantmäteriet* instämde i bedömningen att det inte bör införas något krav på särskild förvaltare och anförde att lantmäterimyndigheten i samband med att samfällighetsföreningar bildas skulle kunna informera om att reglerna i SFL medger att föreningen kan anlita en ”särskild förvaltare”.

*Mäklarsamfundet* anförde det kan vara svårt för de enskilda hyresgäster som överväger att förvärva sin hyreslägenhet som ägarlägenhet att sätta sig in i hur förvaltningen är ordnad för resterande del av den byggnad där deras lägenhet är belägen. Mäklarsamfundet såg därför anledning att förorda en ordning med krav på en professionell förvaltning trots de argument mot en sådan lösning som utredningen pekade på.

### Skälen för utredningens bedömning

Utredningen instämmer i vad 2012 års ägarlägenhetsutredning anförde i frågan. Det är även vår bedömning att det kan vara av god praktisk nytta i vissa samfällighetsföreningar att förordna en förvaltare men att det inte bör införas något krav på en sådan förvaltningsform. Precis som den förra utredningen redovisade har en samfällighetsförening möjlighet att anlita en förvaltare på egen hand (se SOU 2014:33 s. 323). En obligatorisk extern förvaltning hade enligt utredningens bedömning blivit alltför betungande ekonomiskt för många mindre samfällighetsföreningar, vilket skulle göra ägarlägenheten till en dyrare boendeform än vad den är i dag.

Utredningen vill framhålla att det framstår som en god idé att lantmäterimyndigheten presenterar möjligheten i samband med fastighetsbildningsförrättningen, i enlighet med vad Lantmäteriet

föreslog i sitt remissyttrande. Detta bör emellertid inte regleras i någon författning.

### 13.3 Trappfastighet

**Bedömning:** Det finns ett antal fördelar med att kunna bilda så kallade trappfastigheter som ett alternativ till gemensamhetsanläggningar vid bildandet av ägarlägenheter. I avsaknad av ett lämpligt system för att reglera rättigheter och skyldigheter mellan ägarlägenheterna och trappfastigheten anser vi att det för närvarande inte finns förutsättningar för att skapa ett system med trappfastigheter.

#### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 15.8.5 i SOU 2014:33 s. 326).

#### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

#### Skälen för utredningens bedömning

Utredningen instämmer med 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna fråga. Det finns visserligen fördelar med en så kallad trappfastighet vad avser förvaltningen av gemensamma delar av byggnaden. Ett sådant system skulle emellertid försvåra samverkan mellan ägarlägenhetsfastigheterna i andra avseenden, bland annat grannsamverkan. Det kan visserligen förefalla attraktivt för många ägarlägenhetsägare att slippa engagera sig i en samfällighetsförening och slippa ta del av ansvaret för de gemensamma delarna av byggnaden. Dock får det förmodas att den som äger en lägenhet i en del av ett hus vill kunna ha visst inflytande på skötseln av det samma. Därför bedömer utredningen att föreningsförvaltning är

den mest lämpade förvaltningsformen i flerbostadshus med ägarlägenheter.

Som utredningen redogör för inledningsvis och även återkommer till senare i betänkandet är det vidare för grannelagrättsliga frågor av vikt att det finns någon form av organisation kring det kollektiva boendet och sådana konflikter som kan uppstå de boende emellan.





## 14 Övrig lagstiftning som rör ägarlägenheter

### 14.1 Bristande skötsamhet i boendet

**Förslag:** En ägarlägenhetsägare som allvarligt åsidosätter sina förpliktelser i enlighet med de ordningsregler som framgår av lag eller av föreningens stadgar, eller i övrigt orsakar störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra övriga medlemmars bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas, ska, på talan av samfällighetsföreningen, kunna föreläggas av domstol att inom viss angiven tid sälja sin ägarlägenhet. Ett föreläggande får bara meddelas om omständigheterna är sådana att ägaren skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet. Försäljningen får inte ske till en närstående eller i övrigt på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna ägaren kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten. Ett sådant föreläggande ska förenas med vite.

Ett förelagt vite får inte dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vidtagit erforderliga åtgärder för att få ägarlägenheten såld inom den förelagda tiden.

Föreningen måste väcka talan om försäljning inom viss tid. Talan ska ha väckts inom sex månader från det att föreningen fått kännedom om förhållandena. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att föra talan intill dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.

Beslut om att samfällighetsföreningen ska föra en talan mot en ägarlägenhetsägare om försäljning av ägarlägenheten ska fattas på föreningsstämman. För beslut om att föra en sådan talan ska krävas minst två tredjedelar av de avgivna rösterna.

### Bedömningen i SOU 2014:33

2012 års ägarlägenhetsutredning gjorde bedömningen att de befintliga reglerna för att komma till rätta med störningar i boendet var tillräckliga. Utredningens förslag om att en samfällighetsförening ska kunna föra talan mot en ägarlägenhetsägare och begära att han eller hon förpliktas att sälja ägarlägenheten saknar därför motsvarighet i 2014 års betänkande (se avsnitt 16.2.3 i SOU 2014:33 s. 336 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning eller berörde inte den särskilt.

*Svea hovrätt* anförde att det bör klarläggas närmare hur rättstillämpningen bör förhålla sig till de praktiska situationer som kan uppstå när olika regelverk kommer att gälla bland de boende. Hovrätten påtalade att vid exempelvis störningar kommer olika sanktionsmöjligheter mot störande grannar att gälla för olika boende. Hovrätten påtalade att en svår situation kan uppstå för en ägarlägenhetsägare som av domstol blivit förelagd att se till att störningar orsakade av dennes hyresgäst, om en hyresnämnd eller domstol sedan prövar hans uppsägning av avtalet och bedömer att tillräcklig grund för förverkande inte föreligger. Hovrätten efterlyste en belysning av hur den exemplifierade situationen bör hanteras.

*Hyres- och arrendenämnden i Malmö* anförde att på grund av boendesituationen i flerfamiljshus, och med hänsyn till vilka problem med störningar som kunde förväntas uppstå, borde det införas regler som gör det möjligt att tvinga fastighetsägaren att flytta. Nämnden anförde också att det inte skulle vara rimligt att olika regler kommer gälla för grannar som bor vägg i vägg med varandra, som det kan bli med ett regelverk om partiell omvandling.

*Riksbyggen* uttryckte en liknande farhåga angående att de som bor i ägarlägenhetsfastigheter kommer tvingas tolerera fler störningar och liknande problem än boende i fastigheter med andra upplåtelseformer, eftersom de som äger ägarlägenheterna varken kan tvingas att sälja eller att flytta från sin lägenhet. Riksbyggen menade också att det är främmande att regelverken inom partiellt omvandlade fastigheter skiljer sig åt för olika boende i så stor omfattning.

## Skälen för utredningens förslag

### Det kollektiva boendet

Ägarlägenheter ägs i likhet med småhus och andra fastigheter med direkt äganderätt. Med äganderätten följer en långtgående självständighet och bestämmanderätt över den egna egendomen.

Egendomsskyddet, skyddet för äganderätten, är en av de grundlagsskyddade fri- och rättigheterna (se 2 kap. 15 § regeringsformen, nedan RF, och Europakonventionen<sup>1</sup>). Den enskildes egendom är dock inte ovillkorligt tryggad utan får tåla inskränkningar som krävs för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Det kan vara fråga om samhällets behov av mark för naturvårds- och miljöintressen, totalförsvarsändamål och för bostadsbyggande, trafikleder, rekreation och andra liknande ändamål. Det är också tillåtet att vidta sådana åtgärder till förmån för en enskild för att till exempel anordna lämplig utfartsväg eller förhindra olämplig eller störande bebyggelse i grannskapet, under förutsättning att det sker för att tillgodose angelägna allmänna intressen. Vad som är ett angeläget allmänt intresse får, enligt vad som uttalas i förarbetena, till slut i viss mån bli föremål för en politisk värdering där hänsyn då även måste tas till vad som är godtagbart från rättssäkerhetssynpunkt i ett modernt och demokratiskt samhälle (se prop. 1993/94:117 s. 48).

Samtidigt som den enskilde har en självständig äganderätt till sin ägarlägenhet och därmed en fri rådighet över egendomen, är en ägarlägenhet en del av en större anläggning bestående av flera självständiga fastigheter. Att bo i en ägarlägenhet innebär att flera själv-

---

<sup>1</sup> Med Europakonventionen avses här Den europeiska konventionen den 4 november 1950 angående skydd för de mänskliga rättigheterna och de grundläggande friheterna, med de ändringar som gjorts genom ändringsprotokollen nr 11, 14 och 15 och med de tillägg som gjorts genom tilläggsprotokollen nr 1, 4, 6, 7 och 13.

ständiga hushåll delar stomme, väggar och tak, samt gemensamma anläggningar. Med det följer såväl ett behov av social hänsyn gentemot övriga boende som ett rättsligt ansvar för de delar av anläggningen som förvaltas gemensamt. Ägarlägenheter är därför en slags hybrid mellan ett självständigt boende och en kollektiv boendeform. Det innebär att olika rättigheter riskerar att ställas mot varandra varvid intressekonflikter kan uppstå.

De nuvarande reglerna för att komma till rätta med en ägarlägenhetsägare, det vill säga en medlem i samfällighetsföreningen, som stör sin omgivning erbjuder sanktionsåtgärder att vidta för såväl en utsatt boende som för samfällighetsföreningen. 2012 års ägarlägenhetsutredning redogjorde utförligt för de befintliga reglerna i betänkandet (se SOU 2014:33 s. 332 f.). Utredningen kan konstatera att reglerna erbjuder sanktionsmedel i form av åtgärdsföreläggande vid vite mot den störande medlemmen och skadeståndsanspråk, vilka gemensamt torde erbjuda ett tillräckligt effektivt rättsmedel i de flesta situationer.

En fråga som återkommit under utredningens gång är emellertid att det är förenat med risker att köpa en ägarlägenhet med hänsyn till att det inte går att bli av med en störande granne, oavsett omfattningen på störningarna. Den oinskränkta äganderätten, som för många är den stora fördelen och tryggheten med en ägarlägenhet, riskerar i en sådan situation att medföra negativa konsekvenser för de kringboende som inte kan få igenom förändringar gällande boendemiljön. Jämfört med boende i hyresrätter och bostadsrätter har därmed en boende i en ägarlägenhet mindre möjligheter att få en granne att upphöra med störningarna. Från flera håll har framhållits till utredningen att det kollektiva boendet som ägarlägenheter i flerbostadshus i vissa avseenden innebär kräver någon form av reglering av sanktioner för den ägare som försummar sina förpliktelser i hög grad, när det inte är verkningsfullt med tillsägelser eller åtgärdsföreläggande.

Svea hovrätt framförde i sitt remissyttrande en synpunkt gällande tillämpningen av den nuvarande bestämmelsen om vitesföreläggande om upphörande av störningar. Enligt hovrätten skulle en ägarlägenhetsägare kunna hamna i en svår situation om han föreläggs av domstol att upphöra med störningar, orsakade av en misskötsam hyresgäst, men sedan inte kan genomföra en uppsägning av sin hyresgäst. Enligt utredningens bedömning framstår det som att

situationen inte torde uppstå i särskilt hög utsträckning. Det framstår vidare som naturligt att om en ägarlägenhetsägare i egenskap av hyresvärd kan visa att hyresgästen har uppträtt på ett sätt som föranlett vitesföreläggande från domstol om upphörande av störningar så bör den omständigheten utgöra starka skäl för att det inte kan anses oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.

### Risker för störningar från kringboende

Mot bakgrund av den kunskap som i dag finns om organiserad brottslighet och fastigheter som brottsverktyg för kriminell ekonomi har utredningen, som redogörs för i kapitel 4, ställts inför frågan om ett omvandlingsförfarande riskerar att utnyttjas i kriminella syften.

Såväl i media som i statliga rapporter och utredningar, däribland SOU 2023:57, har rapporterats om att bostadslägenheter används för kriminell verksamhet. Kriminella grupperingar använder bostäder, affärslokaler och källare för bas för sin verksamhet. Vanliga exempel är förvaring av vapen, narkotika eller stöldgods.

Som vidare utvecklas i kapitel 4 har farhågor även lyfts om att de särdrag som betingar en ägarlägenhet jämfört med bostads- och hyresrätter, främst den fria rådigheten över egendomen, kan medföra att ägarlägenheterna i särskilt hög grad riskerar att brukas i kriminella verksamheter. Denna farhåga har stärkts ytterligare av det faktum att omvandlingsförfarandet delvis är avsett att bidra till blandade boendeformer i utsatta bostadsområden. I många av dessa bostadsområden finns det en utbredd kriminalitet.

Orosmoment som har påtalats är bland annat avsaknaden av kontroll av vem eller vilka som förvärvar fastigheterna, vilket kan leda till att kriminella grupperingar systematiskt förvärvar kontrollen över vissa bostadsområden. Vidare är den fria rådigheten över lägenheten en riskfaktor såtillvida att lägenheten kan användas för olika kriminella ändamål. Om omvandling sker i ett område där narkotikabrottsligheten är utbredd så finns risk för att vissa lägenheter blir fristäder för narkotikahandel. Med narkotikahandel kan även flera följdproblem befaras, så som narkotikapåverkade människor som uppehåller sig i och omkring ägarlägenheten, kriminella uppgörelser i närområdet och en otrygg miljö för de boende.

Om en ägarlägenhetsägare använder ägarlägenheten för olagliga verksamheter kan det alltså uppstå problem för övriga kringboende.

Även utan inblandning av kriminella element kan det givetvis förekomma störningar från en ägarlägenhetsägare som påverkar de kringboende i en oacceptabel grad. Exempel som har framförts till utredningen är scenariot att ägarlägenheter förvärvas av någon som inte avser bo där alls eller åtminstone inte på längre sikt, och i stället hyr ut lägenheten eller låter en närstående nyttja den. Det kan också förväntas att ägarlägenheter förvärvas och sedan hyrs ut genom så kallad korttidsuthyrning, exempelvis via Airbnb. Farhågor har lyfts till utredningen att personer som nyttjar en lägenhet för en kortare tid, eller exempelvis hyr den av sina föräldrar, inte visar samma hänsyn mot sina grannar vad gäller skötsel av de gemensamma utrymna, störningar i form av fester eller annat högljutt leverne. Det anförda kan medföra en större risk för störningar i förhållande till grannar än i andra boendeformer.

## Sanktionsmöjligheter enligt danska och norska regler

I norska och danska regler om ägarlägenheter finns mer långtgående möjligheter. I såväl Norge som Danmark kan misskötsel eller allvarlig vanvård av en ägarlägenhet få till följd att ägaren inte får behålla lägenheten.

### *Danska regler om ägarlägenheter*

Tidigare gällde en rätt enligt den danska *ejerlejlighedsloven* för *ejerforeningen* (i svensk rätt närmast motsvarande samfällighetsföreningen) att ålägga en ägare att flytta. Däremot fanns ingen möjlighet att tvinga denne att sälja ägarlägenheten. Sedan 2020 har detta ändrats. 2020 gjordes en omfattande revision av *ejerlejlighedsloven*. I samband därmed infördes även regler som gav *ejerforeningen* utökade befogenheter gentemot de enskilda ägarlägenhetsägarna.

Den tidigare regeln om tvångsförflyttning infördes med *ejerlejlighedslovens* tillkomst 1966. När den infördes fanns det betänkligheter kring om den utgjorde ett allt för stort ingrepp i ägande-

rätten till ägarlägenheterna. Regeln motiverades dock med att lägenhetsägare bodde så tätt inpå varandra att vanliga, grannelagsrättsliga regler inte var tillräckliga, utan att det krävdes en regel som i högre grad motsvarade reglerna i hyresförhållanden. En sådan regel ansågs nödvändig för att ge ägarlägenhetsföreningen en effektiv möjlighet att bli av med någon som stör, oaktat att den utgör ett betydande ingrepp i den misskötaendes äganderätt (Blok, 1995, s. 193).

I förarbetena till 2020 års lag konstaterade den danska *udvalget* (på svenska motsvarande ”utredningen”) att den tidigare bestämmelsen inte hade varit ett effektivt skydd mot misskötsamhet. Det konstaterades också att en uppmaning om att flytta från lägenheten hade kunnat kringgås enkelt genom att exempelvis låta en närstående använda lägenheten (Ehrvervsstyrelsen, 2018, s. 130 f.). Udvalget föreslog därför att den befintliga regeln om föreläggande att flytta från ägarlägenheten skulle ersättas med andra sanktionsmöjligheter mot en misskötsam ägare.

Enligt den danska ejerlejlighedsloven kan ejerforeningen enligt nuvarande regler ålägga en ägarlägenhetsägare att betala en *bod* (motsvarande ”bot”) på upp till 10 000 danska kronor om ägaren eller annan som ägaren har gett tillgång till lägenheten, gör sig skyldig till grov försummelse av sina skyldigheter gentemot föreningen eller andra ägare i föreningen (9 §). Ejerforeningen kan därefter ålägga en ny bod upp till 20 000 danska kronor om ägaren fortsätter att göra sig skyldig till grov försummelse.

Möjligheten att ålägga en bod för en ägarlägenhetsägare enligt den danska lagen är tänkt att exempelvis användas om en ägare bryter mot föreningens regler om uthyrning av ägarlägenheten, om ägaren bedriver någon form av verksamhet i lägenheten som är störande för de andra boende, eller om ägaren uppträder aggressivt eller hotfullt mot någon annan boende (Dreyer, 2022, s. 150). Beslut om att ålägga en bod ska enligt samma bestämmelse i ejerlejlighedsloven fattas på *generalforsamlingen* (motsvarande ”föreningsstämman”) med kvalificerad majoritet.

Systemet med bod var tänkt att fungera som en preventiv funktion som skulle förebygga en eskalering av en förekommen misskötsamhet eller försummelse (Ehrvervsstyrelsen, 2018, s. 131).

Enligt 10 § i den danska ejerlejlighedsloven kan ejerforeningen, det vill säga den obligatoriska sammanslutningen bestående av samtliga ägare av ägarlägenheter på egendomen, besluta om *eksklusion*

(motsvarande ”uteslutning”) av en ägare som missköter sina skyldigheter gentemot ejerforeningen eller andra ägare i föreningen. Beslut om exklusion ska fattas på generalförsamlingen. Omständigheter som kan medföra exklusion är enligt ejerlejlighedsloven särskilt grovt åsidosättande av skyldigheter eller upprepad grov misskötsamhet trots tillsägelser. I förarbetena till lagen ges som exempel otillåten uthyrning eller åsidosättande av gott skick och ordning genom särskilt störande eller hotfullt beteende, våld eller vanvård.

En utesluten ägare måste överlåta sin eller sina ägarlägenheter i föreningen inom sex månader från det att beslutet fått laga kraft. Överlåtelse av lägenheterna får inte ske till en sådan köpare eller på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna säljaren fortsatt kommer att kunna ha förfoganderätt över de överlåtna lägenheterna.

Bestämmelsen om exklusion föreslogs av udvalget med hänsyn till att möjligheten till tvångsförflyttning ibland framstod som en otillräcklig sanktion mot misskötsamhet. I rapporten gavs exempel på att det var svårt att sanktionera misskötsamhet i form av uthyrning i strid mot ejerforeningens stadgar. Införandet av en uteslutningsmöjlighet grundade sig på en hänsyn till de övriga boende i byggnaden (Ehrvervsstyrelsen, 2018, s. 132). Udvalget drog en parallell till andelsboligforeninger (liknande bostadsrättsforeningar) och förklarade att i stort sett alla dessa foreningars stadgar finns möjlighet att exkludera en andelsinnehavare som grovt försummar att iaktta ordning och gott skick och som försummar sina förpliktelser gentemot foreningen. Udvalget konstaterade att det förelåg en skillnad eftersom en andelsinnehavare äger endast en andel av foreningens tillgångar och har en bruksrätt till en del av egendomen, jämfört med en ägarlägenhetsägare som har äganderätten till själva lägenheten. Eftersom äganderätten till lägenheten enligt dansk rätt hänger ouplösligt samman med medlemsskapet i ejerforeningen, medför en exklusion ur foreningen att ägaren förlorar sin äganderätt till lägenheten. Udvalget gjorde bedömningen att det i särskilda fall kan finnas ett behov av en möjlighet till exklusion och tvångsförsäljning av lägenheten. Udvalget bedömde att en sådan bestämmelse främst skulle ha en preventiv funktion. Udvalget redogjorde för att den föreslagna bestämmelsen skulle innebära ett ingrepp i äganderätten. Udvalget menade dock att frågan om skälighet fick vara avhängigt en konkret bedömning i varje enskilt fall, där det fick göras en avvägning mellan hänsynen till den enskilda ägande-



rätten och en hänsyn till det allmännas bästa, i det här fallet de övriga medlemmarnas intressen (Ehrvervsstyrelsen, 2018, s. 133). I den efterföljande propositionen föreslogs bestämmelser i enlighet med utvalgets rapport (Lovforslag nr. L 93, 2020, s. 22 f.).

### *Norska regler om ägarlägenheter*

Den norska lagen om ägarlägenheter, *Lov nr. 65 16.06.2017 om eierseksjoner*, nedan *eierseksjonsloven*, gäller sedan 2017 och ersatte den förra *eierseksjonsloven* från 1997.

Enligt det norska systemet med ägarlägenheter äger de boende gemensamt hela fastigheten med samäganderätt till mark och byggnad. Fastigheten är *seksjonerad*, uppdelad, i så kallade *eierseksjoner*, vilket är avgränsade ägarandelar med ensamrätt för ägaren att bruka en bestämd *bruksenhet*. Bruksenheten utgörs av en avgränsad fysisk del av den seksjonerade egendomen, det vill säga en lägenhet eller lokal. De delar av byggnaden som inte ingår i någon bruksenhet utgörs av *fellesareal*, på svenska motsvarande gemensam egendom eller gemensamma utrymmen (4 §). Det norska systemet för eierseksjoner skiljer sig alltså från det danska och svenska systemet vilka bygger på en direkt äganderätt till en viss tredimensionell fastighet i en större byggnad.

Sektionsägarna bildar en gemensam samfällighet kallad *eierseksjonssameiet* eller *sameiet*.

Även i Norge finns en möjlighet att tvinga en *eierseksjonseier* att sälja sin eierseksjon, det vill säga ägarens ägarandel av egendomen med vilken en bruksrätt till en viss lägenhet följer (38 § *eierseksjonsloven*). Om en sektionsägare trots skriftlig varning väsentligen försummar sina förpliktelser kan sameites styrelse förelägga ägaren att sälja sin eierseksjon inom viss tid.

Om sektionsägaren inte självmant följer en uppmaning om att sälja sin eierseksjon så kan styrelsen begära att eierseksjonen säljs genom *namsmyndighetene*, motsvarande Kronofogdemyndigheten.

Om sektionsägarens uppträdande medför fara för ödeläggelse eller väsentlig skada på egendomen, eller om sektionsägarens uppträdande medför allvarliga störningar för egendomens övriga boende eller nyttjanderättshavare kan styrelsen enligt 39 § *eierseksjonsloven* begära vid domstol att sektionsägaren ska avhysas från eierseksjonen.

## Tidigare förslag och överväganden

Möjligheten att skilja en ägarlägenhetsägare från sin lägenhet övervägdes redan av 2002 års ägarlägenhetsutredning. Det gjordes dels i fråga om skador som en ägarlägenhetsägare orsakar på andras egendom, dels i fråga om störningar för de boende.

Utredningen bedömde att det fanns ett behov av en möjlighet att skilja ägaren från lägenheten för det fall han eller hon allvarligt vanvårdar sin lägenhet på ett sätt som inverkar menligt på övriga boende. Utredningen föreslog en legal panträtt, med vilken en annan ägare som haft kostnader för exempelvis åtgärdande av skador på grund av vanvård skulle kunna driva igenom en exekutiv försäljning av ägarlägenheten, varvid sökanden skulle ha förmånsrätt till betalning ur influtna medel (SOU 2002:21 s. 189). Utredningens förslag genomfördes dock inte. I propositionen angav regeringen bland annat att en sådan fordran var av skadeståndsrättslig natur och att det var främmande att ge den förmånsrätt, samt att en legal panträtt inte skulle vara synlig för tredje man (prop. 2008/09:91 s. 88).

Beträffande situationen att en ägarlägenhetsägare orsakar störningar för övriga boende anförde 2002 års ägarlägenhetsutredning att en avvägning måste göras mellan den störande ägarens äganderätt och övriga boendes äganderätter. Störningar kan av grannarna upplevas som en kränkning av deras äganderätt och de kan få ekonomisk betydelse så till vida att lägenheten anses mindre värd vid en försäljning. 2002 års ägarlägenhetsutredning ansåg därför att det behövdes bestämmelser som medgav att man på ett verkningfullt sätt kunde ingripa mot allvarligare störningar. Det var enligt utredningen ofrånkomligt med någon form av sanktion som innebar att den störande, när denne inte har rättat sig efter tillsägelser, måste flytta eller sälja sin lägenhet. 2002 års ägarlägenhetsutredning föreslog bestämmelser som innebar att allmän domstol kunde ålägga den störande att flytta (SOU 2002:21 s. 195). Om avflyttning sedan inte skedde på frivillig väg skulle avhysning genom Kronofogdemyndighetens försorg kunna tvingas fram. Det var en mindre form av inskränkning i äganderätten men bedömdes ändå vara verkningfullt i fråga om att få störningar att upphöra.

Utredningens bedömning var att en sådan bestämmelse inte innebar någon konflikt med egendomsskyddet i 2 kap. 15 § RF eller Europakonventionen.

Förslaget kritiserades i det efterföljande remissförfarandet, främst beträffande dess effektivitet när sanktionen inte förenades med någon form av förfogandeförbud, men även gällande risken för kringgående (prop. 2008/09:91 s. 77 f).

Regeringen bedömde att förslaget inte borde genomföras. Regeringen drog emellertid slutsatsen att det fanns skäl att räkna med att omfattningen av störningar ägarlägenheter emellan ungefärligen skulle motsvara vad som förekommer bostadsrättslägenheter emellan. Enligt regeringens bedömning var de dåvarande civilrättsliga reglerna därför inte tillräckliga för att motverka störningar med tanke på den stora närhet mellan bostadsfastigheter som den nya lagstiftningen om ägarlägenheter innebär. Regeringen instämde därför med utredningen om att det fanns ett behov av kompletterande civilrättsliga bestämmelser.

Enligt regeringens mening skulle en lämpligare lösning vara att en ansvarig ägare kunde föreläggas av allmän domstol att vid vite se till att störningarna upphör. Därför föreslogs bestämmelsen i 3 kap. 11 § JB, vilken stadgar sanktionsmöjligheter om en ägare orsakar sådana störningar i boendet som kan vara skadliga för de boendes hälsa eller annars försämra deras bostadsmiljö (prop. 2008/09:91 s. 77 f.). Bestämmelsen är utformad efter modell av 7 kap. 9 § BRL. Den bestämmelsen överensstämmer i sin tur i allt väsentligt med vad som gäller för hyresrätter (se 12 kap. 25 § JB).

Samtidigt som reglerna om ägarlägenheter och 3 kap. 11 § JB tillkom infördes ytterligare en ordningsbestämmelse i 19 a § SFL. Även denna bestämmelse utformades efter mönster av BRL. Bestämmelsen ger en samfällighetsförening, som förvaltar en gemensamhetsanläggning, möjlighet att i stadgarna besluta om ordningsregler i syfte att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. Föreningen kan vidta rättsliga åtgärder – väcka talan om vitesföreläggande – mot en medlem som åsidosätter sina skyldigheter.

## Utredningens överväganden

*Det är svårt att bedöma behovet av ytterligare sanktionsmöjligheter*

Precis som var fallet när 2012 års ägarlägenhetsutrednings betänkande redovisades så finns det fortfarande ett knapphändigt underlag gällande befintliga ägarlägenhetsprojekt. Utredningen kan där-

för inte göra någon säker bedömning av om befintliga regler erbjuder tillräckliga sanktionsmedel för att komma till rätta med störningar i boendet.

Utredningen har inte kunnat finna några avgöranden där de aktuella bestämmelserna har tillämpats. Den enda slutsats som medges utifrån detta är att det inte förekommer i någon betydande utsträckning, om alls, att samfällighetsföreningar för talan i enlighet med reglerna. Det har inte heller till utredningen redovisats några konkreta exempel på uppkomna situationer där nuvarande regleringar har varit otillräckliga.

Det går dock inte att bortse från de synpunkter som löpande har inkommit till utredningen om att det framstår som otillfredsstillande att inte kunna bli av med en granne som utsätter sin omgivning för oacceptabla störningar. Som 2002 års ägarlägenhetsutredning anförde så torde förekomsten av störningar och konflikter mellan ägarlägenhetsgrannar inte skilja sig nämnvärt i grad eller kvantitet från vad som förekommer i bostadsrättshus (SOU 2002:21 s. 192). Förekomsten i absoluta tal av fall av störningar i boendet torde därmed öka avsevärt om utredningens förslag på ett system för omvandling av hyreslägenheter blir verklighet, eftersom antalet ägarlägenheter därmed sannolikt blir väsentligt fler.

Ett förvärv av en ägarlägenhet är för de allra flesta en stor och betydelsefull ekonomisk affär. En potentiell risk för att behöva sälja sin lägenhet och flytta för att det bor en granne som utsätter omgivningen för sådana störningar att det blir outhärdligt att bo där kan verka avhållande för många när det är fråga om att förvärva ett stadigvarande boende. Bristen på ingripande sanktionsmöjligheter mot ägarlägenhetsägare som åsidosätter sina skyldigheter riskerar enligt flera samrådsaktörer att medföra att konsumenter inte intresserar sig för ägarlägenheter som upplåtelseform. Enligt utredningens bedömning är det tänkbart detta utgör en medverkande orsak till att ägarlägenheter inte har fått det förväntade genomslaget på den svenska bostadsmarknaden.

Ett särskilt argument för införandet av vidare sanktionsmöjligheter utgörs av de framkomna farhågorna om nyttjandet av ägarlägenheter för kriminella ändamål. Utredningen ser en vikt av att lyfta fram de möjligheter som vi tror kan vara verkningsfulla för att stävja förekomsten av en dylik användning av ägarlägenheter.

Utredningen instämmer med vad bland annat Riksborgen anförde i sitt remissyttrande om att det framstår som främmande att regelverken inom partiellt omvandlade fastigheter, där det antagligen kommer att finnas både hyresgäster och ägarlägenhetsägare, kommer att skilja sig åt gällande sanktioner för störningar beroende på om personen innehar lägenheten med hyresrätt eller äganderätt. Det uppstår en obalans mellan de boendes skydd för sitt boende, vilket kan leda till motsättningar mellan de boende. Det motiverar ytterligare någon form av ändring i regelverket.

*Det bör införas ytterligare en möjlighet att föra talan om vitesföreläggande*

Sammantaget är det utredningens uppfattning att systemet med ägarlägenheter kräver någon form av mer ingripande sanktionsmöjlighet gentemot den ägarlägenhetsägare som grovt missköter sina förpliktelser som medlem i samfällighetsföreningen på ett sätt som drabbar övriga boende i oskälig utsträckning.

Utredningen har övervägt att föreslå någon form av möjlighet att utverka ett föreläggande om att flytta gentemot en lägenhetsägare som utsätter omgivningen för helt oacceptabla störningar, i likhet med förslaget i SOU 2002:21. Enligt utredningens bedömning föreslog regeringen dock på goda grunder att 2002 års ägarlägenhetsutrednings förslag i detta avseende inte borde genomföras. Ett krav på att ägarlägenhetsägaren måste flytta kan enkelt kringgå och framstår inte som tillräckligt effektivt avseende flera av de störningar som torde kunna uppstå. Exempelvis motverkas inte olägenheter som uppstår genom att en ägarlägenhetsägare hyr ut sin lägenhet till hyresgäster som stör på olika sätt.

Utredningen föreslår därför en mer ingripande regel. Enligt vårt förslag ska en samfällighetsförening kunna föra talan i domstol och begära att domstolen förpliktar en ägarlägenhetsägare att sälja sin lägenhet. Ett sådant åläggande bör i normalfallet förenas med ett föreläggande om vite.

Lagen (1985:206) om viten, nedan viteslagen, innehåller allmänna bestämmelser som gäller viten enligt lag eller annan författning i den utsträckning något annat inte särskilt föreskrivs. Enligt 3 § viteslagen ska ett förelagt vite fastställas till ett belopp som med hänsyn till vad som är känt om adressatens ekonomiska

förhållanden och till omständigheterna i övrigt kan antas förmå honom att följa det föreläggande som är förenat med vitet. Vitet ska fastställas till ett bestämt belopp. Om vite föreläggs flera personer gemensamt, vilket kan bli fallet om två eller flera äger en lägenhet gemensam och kan anses vara delaktiga i misskötsamheten, ska ett särskilt belopp fastställas för var och en av dem.

Tanken med ett vite är att bryta det motstånd som finns hos mottagaren mot att vidta den förelagda åtgärden. Det betyder att frågan om huruvida ett vite ska föreläggas, och i sådant fall hur högt, bör bedömas med beaktande av bland annat risken för att ägarlägenhetsägaren inte följer ett föreläggande utan vite. Enligt regeln ska vidare hänsyn tas till "omständigheterna i övrigt". Till sådana omständigheter räknas bland annat värdet av det föremål som avses med föreläggandet, kostnaderna för föreläggandets fullgörande och omfattningen av de påfordrade åtgärderna (Lavin, 2022, kommentar till 3 §). Vid bestämmande av ett vites storlek är grundtanken att det inte ska vara förmånligt att underlåta att vidta den aktuella åtgärden (se prop. 1984/85:96 s. 27 och 49). Storleken på det vite som föreläggandet förenas med bör därför sättas så högt att det blir ekonomiskt kännbart för ägarlägenhetsägaren att inte efterkomma föreläggandet.

#### *Samfälligheten ska kunna föra talan om ett slags vitesföreläggande*

Enligt utredningens förslag ska det vara samfällighetsföreningen som ska kunna föra en sådan talan. Utredningen har övervägt om styrelsen i föreningen ska ha behörighet att föra i sådan talan, som enligt den norska eierseksjonsloven, eller om samfällighetsföreningen måste fatta beslut om en sådan åtgärd på en föreningsstämma. Enligt utredningens mening är en sådan talan av sådan dignitet att samfällighetsföreningen endast ska kunna föra talan efter ett beslut på föreningsstämman. Förslaget motsvarar alltså den lösning som valts i den danska ejerlejlighedsloven. Den danska lösningen skiljer sig dock i en avgörande fråga, nämligen att i dansk rätt är det föreningen själv som fattar beslut om att utesluta en medlem ur föreningen, med följderna att denne måste sälja sin lägenhet. Därefter måste den danska föreningen visserligen, om medlemmen inte godkänner beslutet, föra talan i domstol och få ett rättsligt avgörande angå-

ende om uteslutningsbeslutet är rättsenligt eller ej. Enligt dansk rätt krävs kvalificerad majoritet för stämmobeslut om att utesluta en medlem. Mot bakgrund av den inskränkning av äganderätten som förslaget innebär är det utredningens mening att det bör krävas kvalificerad majoritet för giltigt stämmobeslut om att föra talan mot medlemmen. Frågan som föreningen har att ta ställning till, det vill säga om talan mot medlemmen ska väckas eller inte, riskerar visserligen att medföra kostnader för föreningen för eventuella ombuds- eller rättegångskostnader i samband med domstolsförfarandet. Frågan är emellertid inte sådan att den bör anses ha ekonomisk betydelse för föreningen (jämför prop. 1973:160 s. 370). Föreningsstämmans omröstning i frågan bör därför ske enligt huvudtalsmetoden.

*Ett ingrepp i äganderätten är motiverat utifrån allmänna intressen*

Förslaget innebär alltså en i viss mån en inskränkning av den enskilda äganderätten eftersom det syftar till att utöva påtryckning på den misskötsamma ägaren att sälja lägenheten. Utredningens förslag är dock inte uppbyggt på tanken att domstolens beslut om en skyldighet att flytta ska bli en exekutionstitel. Förfarandet medför inte att samfällighetsföreningen kan använda domstolens beslut för att få ägarlägenheten tvångsförsäld på exekutiv auktion, så som det fungerar enligt BRL vid ett beslut om en förverkad bostadsrätt. Om den förelagda ägaren inte följer föreläggandet kan vitet dömas ut. Det utdömda vitet kan givetvis drivas in enligt sedvanliga regler. Det skulle i förlängningen kunna leda till att utmätning sker av ägarlägenheten för ägarens skulder.

I det avseendet kan argumenteras för att den föreslagna regeln inte är mer ingripande än de nuvarande reglerna. Såväl möjligheten för samfällighetsföreningen, eller en annan ägarlägenhetsägare, att föra talan med stöd av 3 kap. 11 § tredje stycket JB som den enligt 19 a § SFL kan enligt kommentaren till bestämmelserna resultera i ett vitesföreläggande från domstolen.

Syftet med regeln är alltså att en samfällighetsförening ska kunna driva igenom en försäljning av ägarlägenheten utan annat tvångsmedel än hotet om att behöva betala ett kännbart vite. Även om regeln alltså utgör ytterligare form av påtryckningsmedel så skiljer

den sig från nuvarande sanktionsmedel såtillvida att ett bifall till talan innebär ett krav att sälja lägenheten. Alternativet är ett kännbart vite. Det utgör enligt utredningens bedömning en inskränkning av äganderätten och ett avsteg från vad som i dag gäller för ägarlägenheter.

En sådan sanktion skulle därför endast vara tänkt att tillämpas i särskilda fall, när det är fråga om grov misskötsamhet av ordningsregler eller allvarliga störningar. Det måste krävas mycket starka omständigheter som görs gällande från samfällighetsföreningens sida för att ett sådant föreläggande ska vara motiverat. Omständigheter som skulle kunna utgöra grund skulle potentiellt kunna vara om ägarlägenhetsägaren allvarligt hotar eller begår våldsbrott mot någon boende, eller om en ägarlägenhetsägare bedriver brottslig verksamhet i lägenheten som inverkar på de andra boendes boendemiljö. Givetvis kan också störningar i form av högljudda fester, bråk, skrik, musik nattetid etc. utgöra grund för ett föreläggande om det rör sig om upprepade fall av mycket allvarliga störningar för de kringboende. Det ska röra sig om situationer som framstår som ohållbara för de övriga boende och som allvarligt kränker deras rättigheter till ett tryggt boende, och därmed kan anses inskränka deras rådighet över sina egna lägenheter.

Det är utredningens förhoppning att den skulle kunna ha en viss effekt mot sådana former av brottslighet inom ägarlägenheter som kan medföra störningar eller liknande men för kringboende. En sådan reglering skulle, utöver att verka brottsförebyggande, framför allt utgöra ett skydd för övriga boende. Om brottslighet tillåts pågå i ett flerbostadshus har det negativ inverkan på övriga ägarlägenhetsägares boendemiljö. Även andra former av störningar, som inte kan betecknas som direkt olagliga, kan upplevas som boendemiljöproblem. Därför anser utredningen att en inskränkning av rådigheten av den enskilda ägarlägenheten är motiverad med hänsyn till angelägna allmänna intressen, det vill säga övriga boendes rätt att nyttja sina boenden och gemensamma delar av byggnaden utan att utsättas för störningar eller andra oönskade beteenden.

Utredningens bedömning är att regeln ska gälla även för befintliga ägarlägenheter.



*Skyddsregler för ägarlägenhetsägaren*

Enligt utredningens bedömning torde en regel i enlighet med den föreslagna framför allt ha en stark preventiv effekt. Emellertid är den avsedd att kunna fungera som en verkningsfull sista åtgärd när situationen upplevs som ohållbar för de övriga i anläggningen. Det föreläggande som föreslås att kunna meddelas gentemot en ägare som allvarligt misskött sig ska utformas så att de efterföljs. I det ligger närmast att vitet ska vara så kännbart att det framstår som alltför betungande att inte följa föreläggandet.

Mot bakgrund av det väsentliga ingripande som en möjlighet till ett dylikt föreläggande ändå utgör så bör det finnas en ventil för situationer där ett sådant föreläggande kan framstå som oskäligt. Därför föreslår utredningen att det i varje enskilt fall ska göras en bedömning av om det, mot bakgrund av samtliga relevanta omständigheter, framstår som skäligt att ägarlägenhetsägaren inte ska få behålla sin ägarlägenhet. Graden av misskötsamhet och effekterna på de kringboende måste i en sådan bedömning givetvis vägas gentemot omständigheter hänförliga till ägaren, så som dennes familjeliv och vilka men som han eller hon kan drabbas av genom att tvingas sälja lägenheten.

Utredningen har övervägt om det bör införas ett krav på att socialnämnden har underrättats för att en ägarlägenhetsägare ska kunna föreläggas att sälja lägenheten. Ett alternativ hade varit att föreslå en sådan ordning för de fall då ägarlägenheten utgör ägarens privata bostad. Ett sådant krav föreslogs av 2002 års ägarlägenhetsutredning för att en ägare skulle kunna föreläggas att flytta. En sådan regel har också sin motsvarighet i 12 kap. JB och i BRL. Av 7 kap. 20 § BRL framgår att en bostadsrättshavare inte får sägas upp på grund av störningar i boendet förrän socialnämnden har underrättats. I BRL gäller emellertid även ett undantag från kravet på att en uppsägning måste föregås av en underrättelse till socialnämnden, för de fall där det är fråga om särskilt allvarliga störningar i boendet.

Den föreslagna regeln tänkt att tillämpas endast i så pass allvarliga situationer att ett motsvarande undantag från kravet på underrättelse till socialnämnden enligt utredningens bedömning praktiskt alltid torde bli tillämpligt.

Utredningen bedömer därmed att det saknas skäl för att införa ett krav på att underrättelse måste göras till socialnämnden innan talan om vitesföreläggande om försäljning förs.

Gällande vad som kan anses vara särskilt allvarliga störningar uttalades i förarbetena till de hyresrättsliga uppsägningsreglerna att det framför allt var två situationer då det kunde vara motiverat att inte kräva tillsägelser eller underrättelse i förväg till socialnämnden. Det ena utgjordes av sådana fall när en ägare har gjort sig skyldig till allvarlig brottslighet som har samband med boendet, till exempel mordbrand eller våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller mot någon annan lägenhetsägare. Den andra situationen är sådana fall där det kan förutses att en begäran om rättelse inte kommer att leda till rättelse och det rör sig om störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende. Framför allt gäller det särskilt omfattande störningar. Det kan vara fråga om en lägenhetsägare som inte klarar ett eget boende, kvalificerat drogmissbruk, psykisk sjukdom eller liknande (prop. 1992/93:115 s. 21). Enligt utredningens bedömning kan ledning tas från dessa uttalanden vid bedömningen av vad som utgör sådant allvarligt åsidosättande som åsyftas enligt vårt förslag.

Med hänsyn till den inskränkning i egendomsskyddet som den föreslagna sanktionsmöjligheten innebär bör det även införas en preklusionsregel för föreningens rättsliga åtgärder. I likhet med vad som gäller för förverkande på vissa grunder av hyresrätt och bostadsrätt bör ett föreläggande om att sälja en ägarlägenhet bara kunna riktas mot ägaren om samfällighetsföreningen väckt talan inom viss tid från det att den allvarliga misskötsamheten ägde rum, eller i vart fall från den tidpunkt då misskötsamheten kom till föreningens kännedom. En sådan preklusion bör lämpligen gälla all slags misskötsamhet som är så allvarlig att den kan ligga till grund för ett föreläggande av det föreslagna slaget.

Vid bestämmande av tidsfristens längd bör det ske en avvägning mellan ägarens egendomsskydd och vilka faktiska möjligheter föreningen bör ha att hinna vidta åtgärder. Med hänsyn till vårt förslag om att föreningen ska fatta beslut om att föra talan mot medlemmen på en föreningsstämma så bör det finnas tid för föreningen att förbereda kallelse till stämma m.m. Det bör också tas i beaktande att föreningen som regel drivs av privatpersoner som själva är boende i huset och som förmodligen inte har erfarenhet av dylika problem.

Det bör alltså rimligen finnas viss tid för styrelsemedlemmarna att hinna få rådgivning i frågan innan någon åtgärd vidtas. En tidsfrist om sex månader framstår därför som lämplig. Det ligger i linje med vad som gäller för motsvarande regler i 12 kap. 43 § tredje stycket JB avseende brottslighet som ligger till grund för förverkande. För bostadsrättsföreningar gäller emellertid kortare frister (se 8 kap. 21 § BRL).

Vidare framstår det som ändamålsenligt med ytterligare en skyddsregel till förmån för ägarlägenhetsägaren i fråga om utdömmande av vitet i en senare process. Vid domstolens bedömning i detta skede av om det vite som föreläggandet förenades med ska dömas ut eller inte, bör en ägare kunna göra gällande att han eller hon har gjort alla ansträngningar som rimligen kan krävas för att få lägenheten såld. Ett föreläggande om att sälja en ägarlägenhet kan komma oerhört olägligt sett till yttre omständigheter så som en finanskris, en bostadsmarknads kollaps eller liknande. I sådana fall bör en domstol kunna underlåta att döma ut vitet, om ägaren kan visa att han eller hon vidtagit rimliga åtgärder för att få lägenheten såld.

### *Samfällighetens behörighet*

En behörighet för en samfällighetsförening att föra talan om att en ägare ska tvingas sälja sin ägarlägenhet, och därmed uteslutas som medlem i samfällighetsföreningen, kräver särskilda överväganden i fråga om en samfällighetsförenings kompetens. Samfällighetsföreningens befogenheter är enligt 18 § SFL begränsade till vad som ryms inom dess ändamål, nämligen att förvalta den samfällighet för vilken den bildats. En samfällighetsförening får inte driva verksamhet som är främmande för det ändamål som samfälligheten ska tillgodose.

Avgörande för om en viss åtgärd kan anses ingå i en samfällighetsförenings befogenheter är om åtgärden faller inom ramen för samfällighetens ändamål (se prop. 1973:160 s. 416 och 568). Ramen för ändamålet har i praxis bedömts snävt (se bland annat rättsfallet NJA 2015 s. 939).

Samfällighetsföreningen har möjlighet att besluta om särskilda ordningsregler för användningen av gemensamhetsanläggningarna i stadgarna. En samfällighetsförening bör rimligen bara kunna besluta ordningsregler gällande den eller de samfälligheter som för-

eningen förvaltar. Tänkbara ordningsregler skulle kunna vara regler för hur ett gemensamt trapphus eller en tvättstuga ska användas (Dahlsjö, 2023, kommentar till 19 a § SFL).

Någon möjlighet att i stadgarna besluta om ordningsregler i fråga om användningen av själva ägarlägenheten finns inte. Där-  
emot bör det kunna regleras att användningen i sig inte får störa andra boende. Enligt de normalstadgar som Lantmäteriet tagit fram för samfällighetsföreningar som omfattar ägarlägenheter finns visserligen en bestämmelse om ordningsregler för samfällighetens medlemmar. Dessa ordningsregler motsvarar de som anges i 3 kap. 11 § första och andra stycket JB. Av dem framgår bland annat att när ägaren till en ägarlägenhetsfastighet använder lägenheten ska han eller hon se till att de som bor i omgivningen inte utsätts för störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra deras bostadsmiljö att störningarna inte skäligen bör tålas, samt att ägaren även i övrigt i sin användning av lägenheten ska iaktta allt som krävs för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen.

Av 3 kap. 11 § JB följer enligt förarbetena en mer uttrycklig kompetens för samfällighetsföreningen att vidta åtgärder som i och för sig kan sägas gå utanför dess ändamål. I propositionen anges att en samfällighetsförening ska vara berättigad att föra talan mot en fastighetsägare om störningar m.m. som denne ansvarar för i förhållande till en medlem i föreningen (prop. 2008/09:91 s. 121). Bestämmelsen är avsedd att tillämpas på såväl enskilda lägenheter/fastigheter som på samfälld egendom, till exempel trapphus (Hermansson, 2023, kommentar till 3 kap. 11 § JB).

Av det sagda drar utredningen slutsatsen att en samfällighetsförening inte torde kunna föra talan mot en ägarlägenhetsägare endast på grund av själva användningen av lägenheten. Om däremot användningen ger negativa effekter på de kringboende i form av störningar m.m. kan det bli aktuellt att föra talan om upphörande av störningarna, med stöd av 3 kap. 11 § JB eller 19 a § SFL.

*Risk för kringgående*

Det finns naturligtvis en risk för att den föreslagna regeln skulle kunna kringgåås tämligen enkelt och att den efterfrågade effekten därmed inte skulle uppnås. Om ägarlägenhetsägaren som känner sig tvingad att sälja sin lägenhet säljer den vidare till exempelvis en närstående eller någon bulvan kan han eller hon förfoga över lägenheten även i fortsättningen. Enligt danska ejerlejlighedsloven ska ägarlägenhetsägaren senast inom sex månader från beslutet om uteslutning överlåta ägarlägenheten. Överlåtelsen får inte ske till någon köpare eller på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna ägaren kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten. Det är dock inte klart hur det kontrolleras eller efterlevs i praxis.

Utredningen har övervägt om det bör införas en regel om vilka som en ägarlägenhetsägare inte får överlåta till. Utredningens bedömning är att det är omöjligt att på ett lämpligt sätt hitta en formulering som förebygger risken för att regeln kringgåås. Det är dock lämpligt att införa en formulering som gör att domstolen får ledning i om det är en giltig försäljning av ägarlägenheten som har skett eller inte när det är fråga om att döma ut det förelagda vitet. Utredningen föreslår därför att det i bestämmelsen införs ett villkor om att försäljningen inte får ske till en närstående eller i övrigt på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna ägaren kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten. Enligt utredningens bedömning bör beviskravet inte sättas högre än vad som anges, sett till den förmodat höga risken för att föreläggandet om försäljning av lägenheten kommer att försöka kringgåås.

## 14.2 Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete

**Förslag:** En företrädare för samfällighetsföreningen ska ha rätt att få komma in i en ägarlägenhet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Om ägarlägenhetsägaren inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det så får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning.

Är ägarlägenheten uthyrd så är hyresgästen skyldig att ge föreningen tillträde till lägenheten.

### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 16.3.2 i SOU 2014:33 s. 339 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag i denna del. Den föreslagna regeln bör, som framgår nedan i kapitel 18 om ikraftträdande- och övergångsbestämmelser, gälla även befintliga samfällighetsföreningar där ägarlägenheter ingår som deltagande fastigheter.

### 14.3 Fastighetsägarens rätt till tillträde till uthyrd ägarlägenhet i samband med försäljning

**Förslag:** En hyresgäst ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas på lämplig tid när hyresvärden (fastighetsägaren) har för avsikt att sälja den eller om ägarlägenhetsfastigheten ska säljas på exekutiv auktion.

#### Förslaget i SOU 2014:33

Förslaget i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 16.3.3 i SOU 2014:33 s. 341 f.).

#### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna tillstyrkte förslaget eller berörde inte det särskilt.

*Kronofogdemyndigheten* anförde att det borde finnas lagstiftning som medger hyresvärden (fastighetsägaren) tillträde till en ägarlägenhet i syfte att ålägga hyresgästen att låta visa ägarlägenheten på lämplig tid när den ska tvångsförsäljas.

#### Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning gällande att det bör införas en skyldighet för en hyresgäst att ge tillträde till lägenheten så att en fastighetsägare som avser att sälja den kan hålla visning för intressenter.

En hyresgästs skyldigheter framgår som 2012 års utredning redogjorde för av 12 kap. 26 § JB. Av bestämmelsen följer att när lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid. Bestämmelsen träffar alltså situationen att hyresavtalet är uppsagt och hyresgästen bor kvar under uppsägnings-tiden eller under tiden som uppskov enligt 12 kap. 52 § JB gäller. Av lagkommentaren till bestämmelsen framgår att den däremot inte gäller när hyresvärden avser att sälja fastigheten. I den situationen får hyresvärden försöka träffa överenskommelse med hyres-

gästerna om tillträde för visning. (Holmqvist m.fl., 2023, kommentar till 12 kap. 26 § JB). Därför bedömer utredningen att den bestämmelse som 2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog är motiverad.

En ägarlägenhet kan utmätas för fastighetsägarens skulder och kan då tvångsförsälas på exekutiv auktion. Det finns också en möjlighet att två personer förvärvar en ägarlägenhet gemensamt och att en av dem senare begär att fastigheten ska säljas på offentlig auktion enligt reglerna i samäganderättslagen. Hyresgästens rättigheter därmed behandlas i avsnitt 9.3, med hänvisning till 2014 års betänkande s. 223 f. Ett hyresavtal består enligt 7 kap. 16 § JB även efter en exekutiv försäljning, förutsatt att avtalet är skriftligt och hyresgästen har tillträtt lägenheten före försäljningen. Hyresgästen kan därmed också göra sin förköpsrätt enligt omvandlingslagen gällande mot en ny ägare.

Om ägarlägenhetsfastigheten ska säljas på offentlig auktion genom Kronofogdemyndighetens försorg stadgas i 12 kap. 18 § utsokningsbalken, nedan UB, att tid och plats för auktionen bestäms av Kronofogdemyndigheten och att fastighetens ägare och innehavare av nyttjanderätt till fastigheten är skyldiga att låta fastigheten visas på lämplig tid.

Genom denna bestämmelse bedömer utredningen att hyresgästens skyldighet att ge tillträde till lägenheten inför en exekutiv försäljning är erforderligt reglerad. Det behövs därmed inte någon ytterligare reglering i enlighet med vad Kronofogdemyndigheten förespråkade i sitt yttrande.

Situationen att en samägd ägarlägenhetsfastighet ska säljas på offentlig auktion genom god mans försorg träffas enligt utredningens mening av den föreslagna bestämmelsen.

Sammantaget instämmer utredningen i 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag i denna del.



## 14.4 Tvister i samband med skador i byggnader med ägarlägenheter

**Bedömning:** Tvister i samband med skador bör kunna hanteras inom ramen för nuvarande lagstiftning.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 16.4.1 i SOU 2014:33 s. 342).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna del. Farhågor gällande att en ägarlägenhetsägare orsakar skador på andra lägenheter i byggnaden, och betydelsen av att det finns tillräckliga regelverk kring sådana situationer, har påtalats till såväl förevarande utredning som i tidigare lagstiftningsärenden.

Mot bakgrund av det begränsade antal ägarlägenheter som hittills skapats på den svenska bostadsmarknaden finns det, enligt vad utredningen kunnat erfara, inte något underlag som visar att det befintliga regelverket är otillräckligt i aktuellt avseende. Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i fråga om att sådana frågor bör kunna hanteras inom ramen för nuvarande lagstiftning.

## 14.5 Ska den som åtgärdar brister i någon annans ägarlägenhet få panträtt i den?

**Bedömning:** Det bör inte införas bestämmelser om legal pant­rätt för en fordran som uppkommer till följd av att en person har åtgärdat en brist i en närliggande lägenhet.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 16.4.2 i SOU 2014:33 s. 343).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna del.

En lösning med legal panträtt är givetvis, precis som 2012 års ägarlägenhetsutredning angav, tilltalande, eftersom det är ett sätt att säkerställa att en lägenhetsägare får ersättning för de kostnader som han eller hon har haft på grund av en annan lägenhetsägars vanvård.

Enligt utredningens bedömning gör sig dock de skäl som anfördes i 2014 års betänkande sig gällande med samma styrka som då. Sammantaget bedömer utredningen att det inte finns tillräckliga skäl för en sådan lösning.

## 14.6 Överlåtelse, uthyrning och pantsättning

**Bedömning:** Nuvarande regler om överlåtelse, uthyrning och pantsättning av ägarlägenheter ska inte ändras när det gäller ägarlägenheter generellt. I fråga om överlåtelse och uthyrning av ägarlägenheter som omvandlats från hyreslägenheter ska undantag gälla i vissa fall i enlighet med förslagen i övrigt i betänkandet.

Något generellt undantag från besittningsskyddet vid uthyrning av nybyggda ägarlägenheter i avvaktan på försäljning bör inte införas.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 16.5.2 i SOU 2014:33 s. 347).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i dessa delar.

Vid de samrådsmöten som utredningen har haft beträffande frågan om risker med omvandlingsförfarandet med hänsyn till organiserad brottslighet samt risker för att ägarlägenheter utnyttjas för brottsliga förfaranden har farhågor lyfts angående uthyrning av ägarlägenheter. Den fria upplåtelseätten kan skapa möjlighet för olika brottsliga upplägg och verksamheter.

Utredningen har övervägt alternativet att införa regler som ger möjlighet att begränsa den fria upplåtelseätten, bland annat med inspiration från det danska systemet om ägarlägenheter. Enligt den danska normalvedtægten, vilken danska ejerforeninger är bundna av i den mån de inte antar egna särskilda stadgebestämmelser som

reglerar frågan, har ejerforeningen rätt att begränsa ägarnas rätt till så kallad korttidsuthyrning.

En liknande rätt att begränsa ägarlägenhetsägarnas rätt att hyra ut sin ägarlägenhet skulle eventuellt kunna vara motiverad med hänsyn till risken för att ägarlägenheter skulle kunna utnyttjas som hotellverksamhet eller bordellverksamhet. Det var också sådana oönskade nyttjanden av ägarlägenheter som hade upptäckts i Danmark och som den nuvarande regleringen är avsedd att förebygga.

Utredningen finner emellertid inte skäl att i nuläget föreslå några bestämmelser som skulle begränsa fastighetsägarnas rådighet över sin egendom i en sådan mån. Den fria uthyrningen är ett av de särdrag som ofta lyfts fram som den stora fördelen med ägarlägenheter, jämfört med bostadsrätter.

## 14.7 Servitut och nyttjanderätt

**Bedömning:** Den nuvarande regleringen av servituts och nyttjanderätters ställning efter en avstyckning behöver inte ändras eller kompletteras på grund av att det införs en möjlighet att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 16.7 i SOU 2014:33 s. 354).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna del.

## 14.8 Exekutionsrättsliga frågor

**Bedömning:** Nuvarande bestämmelser om exekutiva åtgärder i fråga om ägarlägenheter ska gälla även fortsättningsvis.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 16.9 i SOU 2014:33 s. 359).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna del.

I enlighet med vad som angavs i 2014 års betänkande kan visserligen bostadssociala hänsyn göras gällande. Det är också tänkbart att systemet med omvandling, framför allt i områden som präglas av stora flerbostadshus och av hus med lägre bostadsstandard, kommer att leda till att ägarlägenheter med lägre värden säljs till privatpersoner. Det skulle eventuellt motivera en beneficieregul motvarande den som finns för bostadsrätter. Dock gör utredningen samma bedömning som 2012 års ägarlägenhetsutredning, nämligen att den stora majoriteten av ägarlägenheter kommer betinga högre värden än den gräns som fastslagits i praxis gällande vilka bostadsrätter som kan undantas från utmätning. När det gäller utmätning av ägarlägenheter är det därför troligt att det i majoriteten av fall skulle bedömas som oskäligt att inte utmäta lägenheten på grund av dess ekonomiska värde. Vidare torde de flesta ägarlägenheter som köps vara pantsatta som säkerhet för ägarens bolån. I en sådan situation kan lägenheten utmätas oavsett om det finns en beneficieregul motvarande den som finns för bostadsrätter eller inte (se 5 kap. 13 § UB).

Sammantaget instämmer utredningen i bedömningen att nuvarande bestämmelser om exekutiva åtgärder i fråga om ägarlägenheter ska gälla även fortsättningsvis, även beträffande sådana ägarlägenheter som bildats genom det föreslagna omvandlingsförfarandet.

# 15 Tomträtt

## Överväganden angående tomträtt och ägarlägenheter

**Förslag:** Omvandling till ägarlägenheter ska inte kunna ske av en bostadslägenhet i en byggnad som inte utgör tillbehör till fastighet.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Utredningens förslag på att det ska anges i omvandlingslagen att omvandling av bostadslägenhet i en byggnad som inte utgör fastighetstillbehör inte är tillåten saknar motsvarighet i 2014 års betänkande (se avsnitt 17.6 i SOU 2014:33 s. 367).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

### Skälen för utredningens förslag

Utredningen instämmer med 2012 års ägarlägenhetsutrednings slutsats i fråga om att det inte är lämpligt att tillämpa omvandlingsförfarandet i en byggnad som står på tomträttsmark. Det finns visserligen inte något som fastighetsbildningstekniskt hindrar att en fastighet som är upplåten med tomträtt styckas av genom tredimensionell fastighetsbildning och att ägarlägenhetsfastigheter bildas i byggnaden, som i övrig del utgör tomträttstillbehör.

Däremot krävs det i likhet med vad som redogjordes för i SOU 2014:33 att tomträttsavtalet ändras (se SOU 2014:33 s. 366).

I 13 kap. 2 § FBL stadgas ett förbud mot att upplåta ägarlägenhetsfastigheter med tomträtt. Det innebär att de ägarlägenhetsfastigheter som skulle bildas inte kan upplåtas med tomträtt tillsammans med resten av byggnaden utan skulle få ägas fristående. Utredningen ser ett flertal risker och möjliga svårigheter förenade med en sådan fastighetsbildning. Till exempel kan det uppstå komplikationer mellan fastighetsägaren, som är den som enligt 10 kap. 6 § FBL är behörig att ansöka om fastighetsbildningsåtgärden, och tomträttshavaren som äger byggnaden på fastigheten. Frågor gällande möjligheten att tillförsäkra sådana ägarlägenheter behövliga rättigheter och den gemensamma förvaltningen av anläggningen riskerar att kunna bli alltför komplexa och svåra att överblicka när delar av en byggnad ägs genom ett direkt ägande och resterande del utgör tomträttsstillbehör.

Som redogjordes för i SOU 2014:33 var motsvarande fråga uppe för diskussion i samband med införandet av tredimensionell fastighetsbildning (med utgångspunkt i en så kallad byggnad på ofri grund). I propositionen anfördes att ett resultat som innebar att en del av en byggnad skulle utgöra fast egendom medan återstoden av byggnaden skulle förbli lös egendom allmänt sett måste anses olämpligt. Det bedömdes inte behövas någon särskild reglering för att förhindra ett sådant resultat, eftersom en sådan fastighetsbildning inte skulle uppfylla de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap. 1 § FBL (prop. 2002/03:116 s. 56).

Oaktat att frågan som regel torde få sin lösning vid lämplighetsprövningen av den begärda fastighetsbildningsåtgärden, anser förevarande utredning att det finns goda skäl för att låta det uttryckligen framgå av omvandlingslagen att bostadslägenheter i en byggnad som står på tomträttsmark inte ska kunna omvandlas till ägarlägenhetsfastigheter. Det kan förhindra ansökningar gällande olämpliga fastighetsbildningsåtgärder. En sådan regel bidrar också till en ökad tydlighet om vad som gäller i fråga om det aktuella slaget av fastighetsbildningar. Övervägandena är samma i fråga om alla former av bostadslägenheter som inte ingår i fast egendom. Det bör därför framgå av lagen att en byggnad eller annan anläggning redan före fastighetsbildningen måste utgöra tillbehör till en fastighet enligt



reglerna i 2 kap. JB för att kunna bli föremål för omvandling till ägarlägenhetsfastigheter.



# 16 Ägarlägenheter i småhus

## 16.1 Ägarlägenheter i småhus

### 16.1.1 Vad är ett småhus?

Ett en- eller tvåbostadshus, ofta kallat småhus, är en mindre byggnad som är avsedd som bostad för ett eller två hushåll, eller som fritidshus.

Det saknas en legal definition av sådana hus i plan- och bygglagstiftningen. Däremot finns vissa särskilda regler och villkor om bland annat bygglov som endast gäller för en- och tvåbostadshus. Åtskillnaden mellan en- eller tvåbostadshus och flerbostadshus har bland annat betydelse i fastighetstaxeringshänseende. Enligt 2 kap. 2 § fastighetstaxeringslagen definieras ett småhus som en byggnad som är inrättad till bostad åt en eller två familjer.

Det finns inga krav på att bostadshuset måste ha en viss storlek för att det ska räknas som ett småhus. Småhus kan antingen vara fristående eller sammanbyggda i tomtgräns. Ett friliggande småhus kan även kallas villa. Sammanbyggda småhus är småhus som är sammanbyggda direkt eller via garage, förråd eller dylikt. Exempel på sammanbyggda småhus är kedjehus, parhus och radhus (Terminologicentrum TNC, 1994<sup>1</sup>).

Lägenheterna i ett småhus kan vara upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt eller innehas med äganderätt. Upplåtelseformen har ingen betydelse för bedömningen av om en byggnad är ett en- eller tvåbostadshus eller flerbostadshus.

---

<sup>1</sup> <https://rikstermbanken.se/search?q=sm%C3%A5hus&s=termer>, hämtad 2023-10-17.

### 16.1.2 Ett bättre utnyttjande av större villor

Det råder på många håll bostadsbrist i Sverige, särskilt i storstadsområdena. Byggtakten för nya bostäder har varit låg de senaste åren. Hur utvecklingen av nybyggnation av bostäder kommer bli framöver är svårbedömt, inte minst mot bakgrund av det osäkra läget i samhällsekonomin.

Mot bakgrund av det rådande läget på bostadsmarknaden och den befolkningsökning som förväntas fortsätta i Sverige är det värdefullt att tillvarata och utveckla åtgärder som kan öka antalet bostäder på bostadsmarknaden.

Som anges i direktiven kan det finnas fördelar med att kunna bilda ägarlägenheter i ett tvåbostadshus. Genom att möjliggöra för två hushåll att äga var sitt boende i ett småhus där lägenheterna är placerade ovanpå varandra skulle stora villor kunna utnyttjas bättre. Redan i dag finns möjligheten att genom traditionell fastighetsbildning dela upp ett småhus i två separata fastigheter. Däremot saknas möjligheten att dela upp ett hus på höjden till två fastigheter.

Villaägarna har på förfrågan från utredningen förklarat att en möjlighet att sälja en del av ett småhus kan ha ett användningsområde för större villor som hade kunnat rymma två separata bostäder. Det finns troligen ett stort antal småbostadshus som skulle kunna rymma två hushåll. Många personer bor i stora hus och utnyttjar inte bostaden i sin helhet. Genom att en fastighetsägare skulle kunna sälja av en del av sin fastighet, exempelvis en ovanvåning, och samtidigt kunna bo kvar i fastighetens nedre del, skulle nya bostäder kunna bildas.

För den som inte utnyttjar hela sitt hus men inte vill flytta finns naturligtvis alternativet att hyra ut en del av huset. Den som hyr ut sin privatbostad måste emellertid betala skatt för hyresinkomster som överstiger en viss summa per år. Ansvaret som hyresvärd och administrationen kring uthyrningen kan också verka avskräckande på den som funderar på att disponera sitt hus för annat än det egna boendet.

Att bilda två separata fastigheter skulle i så fall kunna utgöra ett attraktivt alternativ för den som inte vill behålla äganderätten till hela byggnaden. Det skulle också vara ett alternativ till att, som ofta görs i dag, bilda en bostadsrättsförening med de två bostäderna i huvudbyggnaden samt ett komplementbostadshus på tomten.

Hur många småhus som i dag i praktiken används som två bostäder eller hur många enbostadshus som potentiellt hade kunnat rymma två bostäder finns det inte några uppgifter på. Det är därför svårt för utredningen att bedöma hur stor efterfrågan som finns på en lagreglering som möjliggör ägarlägenheter i småhus. Som anförts ovan är det dock välbehövligt med lösningar som möjliggör fler bostäder på den allmänna bostadsmarknaden.

### 16.1.3 Tidigare överväganden

Frågan om möjligheten att bilda ägarlägenheter i småhus har varit uppe för bedömning i omgångar. Såväl 1982 års ägarlägenhetsutredning som 2002 års ägarlägenhetsutredning konstaterade att det finns vinster i att bättre utnyttja större villor. 1982 års ägarlägenhetsutredning föreslog i sitt betänkande SOU 1982:40 att befintliga bostadshus skulle kunna ombildas till ägarlägenheter och att ägarlägenheter skulle hänga samman i en enhet om minst två lägenheter. Utredningen såg ingen anledning ur teknisk synpunkt att kräva att en byggnad skulle omfatta fler lägenheter än två (SOU 1982:80 s. 40).

Nästkommande ägarlägenhetsutredning lade fram sina överväganden och förslag med utgångspunkt i att ägarlägenheter endast skulle kunna bildas i samband med nyproduktion. Utredningen ansåg att det var naturligt att göra en åtskillnad mellan småhus och flerbostadshus. Utredningen bedömde också att den tänkta förvaltningsformen, föreningsförvaltning, inte var lämplig för föreningar med färre än tre medlemmar och att det talade för att antalet lägenheter som bildades skulle vara minst tre (SOU 2002:21 s. 114 f.).

Det var bland annat på den grunden som regeringen föreslog det minimikrav om tre sammanhängande lägenheter som sedan blev lagstiftning (se prop. 2008/09:91 s. 59).

När 2012 års ägarlägenhetsutredning utredde omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter berörde utredningen frågan om bildande av ägarlägenheter i tvåbostadshus. I betänkandet uppgav utredningen att det kunde vara en attraktiv lösning för villor med två lägenheter, där det var det enda sättet att skapa separata fastigheter av lägenheterna i byggnaden. Utredningen konstaterade dock att dess uppdrag var att ta fram regler för omvandling av hyres-

lägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter. Tvåbostadshus föll utanför dess uppdrag (SOU 2014:33 s. 277).

#### 16.1.4 Systemet bör utvidgas så att en- och tvåbostadshus kan delas upp i separata fastigheter

**Förslag:** Ett en- eller tvåbostadshus ska kunna delas upp i två separata fastigheter på höjden.

Möjligheten att dela upp ett en- eller tvåbostadshus i två separata fastigheter på höjden skulle medföra en ny valmöjlighet för villaägare. I stället för att hyra ut en del av sin byggnad skulle en fastighetsägare kunna stycka av en del av bostaden och sälja den som en separat fastighet. Fastighetsägaren skulle därigenom kunna tillgodogöra sig en del av fastighetens ekonomiska värde. Det kan vidare upplevas som en fördel att kunna dela ansvar för och skötsel av huset med en annan ägare, i stället för att upplåta en del av byggnaden med hyresrätt.

Det är som anføres ovan osäkert hur stor efterfrågan som finns på en rättslig lösning att dela upp en villa i två fastigheter på höjden. Enligt utredningens mening är flexibiliteten för fastighetsägare viktig och den potentiella positiva effekt som ett sådant rättsligt alternativ kan medföra talar för att en sådan möjlighet ändå bör införas.

Utredningens förslag i denna del är begränsat till en- eller tvåbostadshus. Sådana bostadshus kan förekomma i form av villor på renodlade bostadsfastigheter men även på bostadsfastigheter med mindre odling eller djurhållning samt på bebyggda jord- och skogsbruksfastigheter. I och med att utredningens förslag inkluderar jord- och skogsbruksfastigheter där ett småhus är uppfört så kan förutsättningarna skilja sig åt vid fastighetsbildningen. Tillämpningen av de föreslagna reglerna på just sådana fastigheter bör givetvis göras med beaktande av de speciella förutsättningar som kan gälla för en viss fastighet.

Avgränsningen av förslaget till att gälla en- eller tvåbostadshus föreslås med tanke på att omvandlingsförfarandet i stort tar sikte på byggnader som innehåller mer än två hyreslägenheter. Tanken är att möjligheten att bilda ägarlägenheter av bostadslägenheter i en- eller tvåbostadshus ska utgöra ett komplement till omvandlings-

förfarandet. Däremot bör bostadslägenheter i byggnader som inte utgör tillbehör till en fastighet (det vill säga står på tomträttsmark) inte omfattas av tillämpningsområdet. Fastighetsbildningsåtgärder för bildande av ägarlägenheter i sådana byggnader torde inte bedömas som lämpliga (jämför kapitel 15).

## 16.2 Fastighetsbildningsrättsliga frågor

### 16.2.1 Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning för bildande av ägarlägenheter bör tillämpas

**Bedömning:** Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter bör så långt det är möjligt tillämpas på förfarandet att bilda separata fastigheter i ett en- eller tvåbostadshus.

Fastigheter ny- och ombildas normalt genom fastighetsbildning. Fastighetsbildning kommer till stånd genom ett särskilt förfarande, förrättning, som handläggs av lantmäterimyndigheten. Ombildning av befintliga fastigheter sker genom fastighetsreglering (se 5–8 kap. FBL). Nybildning sker genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning (se 10–12 kap. FBL). Vid alla former av fastighetsbildning ska lantmäterimyndigheten ta hänsyn till och väga samman olika enskilda och allmänna intressen. Det kommer till uttryck i de villkor för fastighetsbildning som ställs upp i 3 kap. FBL.

De allmänna villkoren enligt 3 kap. 1 § första och andra styckena FBL gäller för all fastighetsbildning. Varje fastighet som ny- eller ombildas ska med hänsyn till belägenhet, omfattning och övriga förutsättningar bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Särskilt ska utformningen av fastigheten och dess tillgång till behövliga vägar utanför sitt område beaktas. Den fastighet som ny- eller ombildas måste kunna antas få varaktig användning för sitt ändamål inom överskådlig tid.

Därutöver gäller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning. För att en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme ska få bildas ska det stå klart att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet (3 kap. 1 § tredje stycket FBL). Bestämmelsen innebär att lantmäterimyndigheten ska pröva vad som är den bästa fastighets-

rättsliga lösningen för att tillgodose behoven i det enskilda fallet. Tredimensionella fastigheter ska bildas endast i klart befogade fall. Reglerna om tredimensionell fastighetsbildning är alltså utformade för att ge uttryck för en försiktig inställning till sådan fastighetsbildning. Det uttrycks främst genom 3 kap. 1 a § FBL, som bland annat stadgar att tredimensionella fastigheter får bildas endast om det står klart att åtgärden är motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning, och är ägnad att leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. För en tredimensionell fastighet som är avsedd för bostadsändamål gäller därutöver enligt samma paragraf att fastigheten måste vara ägnad att omfatta minst tre bostadslägenheter.

Ägarlägenheter innefattar däremot en enskild bostadslägenhet i varje fastighet. Enligt utredningens bedömning erbjuder det befintliga fastighetsbildningsrättsliga regelverket ett ändamålsenligt verktyg även för uppdelning av småhus i separata bostadsfastigheter. Såväl de allmänna lämplighetsvillkoren i FBL som de särskilda reglerna för tredimensionella fastigheter och ägarlägenheter bedöms kunna utgöra utgångspunkt för lagstiftning om ägarlägenheter i småhus.

Även om systemet med ägarlägenheter i huvudsak synes väl anpassat för att tillämpas på småhusen är några av reglerna om sådan fastighetsbildning oförenliga med en uppdelning av ett småhus i två separata bostadsfastigheter. Vissa ändringar i de befintliga reglerna är därför nödvändiga.

Som framgår ovan, främst i kapitel 5 och 12, föreslås vissa ändringar i det fastighetsbildningsrättsliga regelverket för att möjliggöra ett omvandlingsförfarande. Dessa ändringar är enligt utredningens bedömning även påkallade av förslaget om bildande av ägarlägenheter i småhus. Vidare fordras en ytterligare justering av fastighetsbildningsvillkoren gällande ägarlägenheter i stort för att skapa förutsättningar för att bilda enstaka ägarlägenheter i småhus, enligt vad som redogörs för i det följande.

I sammanhanget bör det framhållas att förutsättningarna för fastighetsbildning av en- eller tvåbostadshus givetvis kan vara avhängiga den gällande detaljplanens utformning. Enligt 3 kap. 2 § FBL får fastighetsbildning inom ett område med detaljplan eller områdesbestämmelser inte ske i strid med planen eller bestämmelserna.



## 16.2.2 Ändringar i det fastighetsbildningsrättsliga regelverket

**Förslag:** Kravet på att fastighetsbildningsåtgärden ska vara ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen ska inte gälla när ett småhus delas upp i separata fastigheter.

Kravet på att ägarlägenheter ska bildas i en sammanhållen enhet ska inte gälla avseende småhus.

Kravet på att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte till någon del får ha använts som bostadslägenhet inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet ska inte gälla när det gäller ägarlägenheter som bildas i småhus.

### En ändring av kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning

Lagstiftningen gällande tredimensionell fastighetsbildning ställer som anförs i avsnitt 5.4 upp stränga krav och reglerna är avsedda att användas restriktivt. Kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning syftar till att förhindra en onödig uppsplittring av befintliga fastigheter. Utgångspunkten var enligt förarbetena att det för tredimensionell fastighetsindelning skulle krävas vinster ur förvaltningssynpunkt. Nuvarande regelverk medger därför som huvudregel inte att ett flerbostadshus delas upp i två tredimensionella fastigheter innehållandes bostadslägenheter (prop. 2002/03:116 s. 59 f. och s. 141 f.).

Utredningen föreslår i avsnitt 5.4 att ett slags partiell omvandling ska tillåtas genom att en byggnad delas upp på höjden (genom tredimensionell fastighetsbildning) i olika fastigheter, varvid ägarlägenheter bildas inom en av byggnadsdelarna. En sådan uppdelning av en byggnad i olika fastigheter bedöms inte vara förenlig med gällande krav på att fastighetsbildningsåtgärden ska vara ägnad att leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen (3 kap. 1 a § första stycket 3 b FBL). Därför föreslår utredningen att ett undantag från denna regel ska gälla när tredimensionell fastighetsbildning på det viset sker i direkt samband med omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter i enlighet med omvandlingslagen. Enligt vårt förslag ska det i sådana fall i stället krävas att fastighetsbildningsåtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning. Förslaget härrör från 2012 års ägarlägenhetsutredningsförslag och redovisas mer utförligt i avsnitt 5.4.

Att dela upp ett bostadshus i två separata bostadsfastigheter kräver alltså enligt nuvarande regelverk att en nyttoeffekt för förvaltningen av anläggningen uppstår (prop. 2002/03:116 s. 141 f.). Enligt utredningen kan denna regel medföra problem även avseende förslaget om att småhus ska kunna delas upp i separata fastigheter.

Den bakomliggande tanken med förslaget om bildande av ägarlägenheter i småhus är att småhuset ska kunna användas som två bostadslägenheter, som utgör separata fastigheter. Kravet på en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen skulle, utifrån hur regeln enligt förarbetena är avsedd att tillämpas, kunna medföra hinder mot uppdelning av småhus till två separata fastigheter avsedda för bostadsändamål. Det nämnda kravet ska enligt 3 kap. 1 b § tredje stycket andra meningen FBL inte tillämpas på själva den ägarlägenhetsfastighet som bildas men väl på övriga delar av anläggningen, det vill säga på stamfastigheten. Därför föreslår utredningen att undantaget från att fastighetsbildningsåtgärden ska vara ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning ska gälla även när fastighetsbildning sker så att ett småhus bildar två separata fastigheter.

Givetvis gäller de övriga lämplighetskrav som uppställs i FBL för fastighetsbildningsåtgärden. För att tredimensionell fastighetsbildning ska kunna komma i fråga krävs enligt 3 kap. 1 § tredje stycket FBL att åtgärden måste vara lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose det avsedda ändamålet. Ett intresse av att dela upp ett småhus i två separata fastigheter (på höjden) kan inte tillgodoses genom traditionell fastighetsbildning. För att tillgodose ett sådant intresse torde tredimensionell fastighetsbildning regelmässigt vara att bedöma som den lämpligaste åtgärden.

### **Kravet på att ägarlägenheter ska bildas i en sammanhållen enhet ska tas bort avseende småhus**

Ägarlägenheter har sedan systemets uppkomst endast kunnat bildas i flerbostadshus. Det regleras i nuvarande lagstiftning genom att en ägarlägenhet enligt 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL endast får bildas om den ingår i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter.

Ett skäl till att utforma lagstiftningen på detta sätt angavs i propositionen vara att möjligheterna att skapa ändamålsenliga instrument för samverkan mellan angränsande bostadsfastigheter bedöm-

des öka om ägarlägenheterna ingick i en grupp (enhet) av flera sådana fastigheter. Även förutsättningarna för en god boendemiljö bedömdes vara bättre om ägarlägenhetsfastigheterna hölls samman och inte spreds ut inom byggnader som i övrigt används på annat sätt (prop. 2008/09:91 s. 58 f.).

Frågan om lämpligheten av denna begränsning har varit föremål för överväganden såväl inom tidigare utredningar som inom förvarande utredning. Flexibiliteten för fastighetsutvecklare eller, i fråga om omvandling från hyreslägenheter, en fastighetsägare som vill bilda ägarlägenheter, har lyfts fram som ett starkt argument för att ändra den regeln.

Som redogörs för i kapitel 12 föreslår utredningen en ändring av kravet på en sammanhållen enhet, från tre ägarlägenheter till två. Enligt utredningen bör lagstiftningen ge fastighetsägare viss frihet att utforma omvandlingen i enlighet med vad som är mest ändamålsenligt efter omständigheterna i det enskilda fallet. En lagstiftning som medger flexibilitet och öppnar för olika typer av lösningar i det enskilda fallet kan enligt utredningens bedömning bidra till att öka ägarlägenheternas attraktionskraft. Utredningen föreslår att det ändrade kravet ska gälla inte bara i samband med omvandling utan för fastighetsbildning till ägarlägenheter generellt. Därmed ska även ägarlägenheter i en sammanhållen enhet om två kunna bildas i nyproduktion.

Utredningen har däremot inte funnit skäl att ta bort kravet på en sammanhållen enhet helt och hållet. De skäl som har anförts i tidigare lagstiftningsprocesser för en sammanhållen enhet gör sig alltjämt gällande. Vidare är det enligt vår bedömning endast i undantagsfall som två enstaka ägarlägenheter kommer att byggas eller omvandlas. Huvudregeln är ju enligt förslaget att en omvandling ska ske av samtliga bostadslägenheter i en byggnad.

Kravet på att ägarlägenheter måste bildas i en sammanhållen enhet om två sådana lägenheter skulle i teorin vara förenligt med vårt förslag om att bilda ägarlägenheter i småhus. Då skulle två enskilda ägarlägenheter i anslutning till varandra, exempelvis på ovan- respektive undervåningen av huset, kunna bildas av två utrymmen som var för sig utgör en bostadslägenhet. Övriga delar av byggnaden skulle sedan utgöras av samfällid egendom bestående av gemensamhetsanläggningar eller andra lösningar.

Efter vad som framförts till utredningen finns det dock just när det ankommer på småhusen anledning att överväga en större flexibilitet än så. För att en rättslig möjlighet för omvandling av småhus till ägarlägenheter ska bli användbar och attraktiv för fastighetsägare så bör det enligt utredningen finnas valmöjligheter i fråga om hur fastighetsbildningen ska gå till. Befintliga småhus kan se mycket olika ut i fråga om konstruktion och infrastruktur och därför bör regelverket erbjuda en flexibilitet för att kunna välja den lösning som framstår som den bäst lämpade i varje enskilt fall.

Det kan finnas situationer då det framstår som mer ändamålsenligt att behålla den ursprungliga fastigheten och urholka den med en nybildad ägarlägenhet, i stället för att bilda två ägarlägenheter. En sådan lösning skulle kunna lösas genom avstyckning från stamfastigheten, eller genom klyvning för det fall fastigheten redan ägs av två individer. Exempelvis skulle ovanvåningen på ett småhus kunna bilda en separat ägarlägenhetsfastighet som urholkar den traditionella fastigheten, i detta fall marken som byggnaden står på med resten av byggnaden, bland annat undervåningen, som fastighetstillbehör.

Utredningens bedömning är därför att regelverket bör ge utrymme för bildande av såväl en som två ägarlägenheter i ett småhus.

En sådan rättslig lösning förutsätter ett undantag från kravet på att ägarlägenheter ska bildas i en sammanhållen enhet i fråga om ägarlägenheter i småhus. Ett sådant förslag kan i viss mån framstå som kontroversiellt med tanke på den återhållsamhet som gäller för fastighetsbildning i allmänhet. Det avviker också från vad som betonades i förarbetena gällande den åsyftade tillämpningen av reglerna om tredimensionell fastighetsbildning och ägarlägenheter (se bland annat prop. 2008/09:91 s. 58 f.).

Mot bakgrund av att utredningen i kapitel 12 föreslår att minimikravet gällande antalet ägarlägenheter i en sammanhållen enhet ska ändras till två ser utredningen emellertid inte att argumenten emot en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet gör sig särskilt starkt gällande i denna situation. Det torde inte innebära någon skillnad om ett småhus delas upp på två separata ägarlägenhetsfastigheter eller om en enstaka ägarlägenhet bildas i anslutning till den ursprungliga, traditionella, fastigheten. Vi bedömer därtill att samverkansfrågorna i den samfällighet som bildas, dess organisation och de problem som kan uppstå, torde bli så pass likartade oavsett

vilken fastighetsbildningsmodell som väljs att det inte utgör något starkt argument för vare sig den ena eller andra modellen. Utredningen föreslår också särskilda förvaltningslösningar för samfälligheter med ägarlägenheter i småhus, se vidare nedan i avsnitt 16.4.

Sammantaget bedömer utredningen att det saknas tillräckligt starka skäl för att inte tillåta en vidsträckt flexibilitet vad gäller fastighetsbildningsmässiga lösningar vid bildande av ägarlägenheter i småhus. Utredningen föreslår därför att kravet på att ägarlägenheter ska bildas i en sammanhållen enhet inte ska gälla i dessa fall. Det innebär att det i ett småhus ska kunna bildas en enstaka ägarlägenhet som urholkar stamfastigheten.

Vilken fastighetsbildningsmodell som används får betydelse för övriga beslut i förrättningen, exempelvis i fråga om servitut ska bildas eller om gemensamma utrymmen ska bli gemensamhetsanläggningar. Hur det i det enskilda fallet är mest ändamålsenligt att dra gränserna mellan de separata fastigheterna och vilka samfällighetsformer som ska väljas kan skilja sig åt beroende på den enskilda byggnadens grundutförande. Enligt 3 kap. 1 b § tredje stycket FBL, som är tillämplig vid all fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas, gäller att det särskilt ska övervägas om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Det redogörs för vidare nedan i avsnitt 16.4.1.

Eftersom utredningen föreslår att kravet på en sammanhållen enhet ska behållas i övriga fall (se kapitel 12), innebär de särskilda reglerna för småhus att olika regler kommer att gälla för fastighetsbildning av ägarlägenheter i olika fall. Det utgör en avvikelse från den enhetliga linje som utredningen överlag förespråkar (se till exempel kapitel 12). Enligt utredningens mening väger emellertid fördelarna med ett flexibelt regelsystem för just småhusen över det faktum att reglerna med anledning därav kan uppfattas som komplicerade.

### **Den så kallade åttaårsregeln ska avskaffas avseende ägarlägenheter som bildas i småhus.**

Ägarlägenheter har hittills inte kunnat bildas av utrymmen som är eller nyligen har varit bostäder. Detta framgår av 3 kap. 1 b § andra stycket 1 FBL där det står att fastighetsbildning för att bilda ägar-

lägenheter endast får ske om det står klart att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet (ofta benämnd ”åttaårsregeln”).

Av de överväganden som gjordes i samband med att möjligheten att tillskapa ägarlägenheter infördes framgår att bakgrunden till regeln var att det fanns en misstro mot ägarlägenheter vid dess tillkomst och att det därför ansågs bäst att införa av ägarlägenheter i försiktiga steg (se SOU 2002:21 s. 109 f.)

Precis som 2012 års ägarlägenhetsutredning redogjorde för är det av naturliga skäl nödvändigt att ändra den så kallade åttaårsregeln för att omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter ska kunna ske (se kapitel 12).

Bestämmelsen torde också regelmässigt utgöra hinder för omvandling av ett småhus till ägarlägenheter. Det kan naturligtvis finnas undantagssituationer, exempelvis om en ateljé eller kontor har inrättats stadigvarande i en del av en större villa. I de allra flesta fall kan det emellertid förmodas att småhuset helt eller i allt väsentligt har använts för bostadsändamål. Enligt utredningens mening behövs därför en motsvarande undantagsbestämmelse från åttaårsregeln även beträffande fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter i småhus.

### 16.3 Omvandlingslagens regler i förhållande till ägarlägenheter i småhus

**Förslag:** Om minst en lägenhet i ett en- eller tvåbostadshus är upplåten med hyresrätt när fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter i huset ska omvandlingslagens regler gälla i tillämpliga delar.

Som framgår ovan föreslår utredningen att reglerna om bildande av ägarlägenheter i småhus ska inrymmas i det befintliga regelverket om ägarlägenheter.

Den föreslagna omvandlingslagen är avsedd att tillämpas när bostadslägenheter som är uthyrda eller kan hyras ut ska omvandlas till ägarlägenheter. Lagen innehåller skyddsregler för de hyresgäster

som bor i lägenheterna när fastighetsägaren vill bilda ägarlägenheter av bostäderna i byggnaden.

Det kan förmodas att enbart småhusägaren själv bor i bostaden i de flesta fall där bildande av ägarlägenheter i ett småhus skulle bli aktuellt. I ett sådant fall skulle omvandlingslagens regler sakna relevans.

Det förekommer emellertid att en fastighetsägare hyr ut hela eller delar av huset till en hyresgäst. Det kan även förekomma tvåbostadshus där båda lägenheterna är hyresrätter. När en fastighetsägare står i begrepp att omvandla lägenheterna till ägarlägenheter finns det i sådana fall skäl att tillämpa omvandlingslagens regler till skydd för hyresgästen eller hyresgästerna. När hela småhuset är upplåtet eller delar av småhuset är upplåtna med hyresrätt bör därför omvandlingslagens regler gälla för förfarandet.

Det får exempelvis till följd att fastighetsägaren blir skyldig att erbjuda hyresgästen eller hyresgästerna att köpa den lägenhet som de hyr i samband med omvandlingen och att låta utföra en besiktning av fastigheten. Den ökade administration som regelverket innebär kan naturligtvis ha en avskräckande effekt på fastighetsägaren vid dennes överväganden inför att genomföra en omvandling. Även det faktum att en nybildad ägarlägenhet kan komma att belastas med en hyresrätt även efter omvandlingen kan förfela syftet med omvandlingen ur en fastighetsägares synvinkel. Det kan ju försvåra möjligheterna att få sålt ägarlägenheten om det bor en hyresgäst med besittningsskydd i bostaden.

Fastighetsägaren torde emellertid i många fall ha möjlighet att säga upp hyresgästen inför ett stundande omvandlingsförfarande. Om det hyresförhållandet är sådant att det är fråga om uthyrning enligt privatuthyrningslagen har hyresgästen som regel ett svagare besittningsskydd. Även enligt 12 kap. JB gäller att hyresvärden har rätt att säga upp hyresgästen i högre utsträckning än vad som annars gäller, om det är fråga om uthyrning av lägenheten i ett en- eller tvåfamiljshus och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet (12 kap. 46 § första stycket 6 JB). I sådana fall har hyresgästen inte rätt till förlängning av hyresavtalet om upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta.

## 16.4 Samverkansfrågor gällande ägarlägenheter i småhus

### 16.4.1 Ägarlägenheter ska tillförsäkras behövliga rättigheter

Gränsdragningen för vad som ingår i en ägarlägenhet, med andra ord hur ägarlägenheten ska avgränsas mot andra fastigheter eller mot samfällid egendom, är inte uttryckligen reglerad. Av förarbetena samt de rekommendationer som Lantmäteriet har tagit fram för förrättningsverksamheten ges dock viss ledning. Av Lantmäteriets rekommendationer framgår exempelvis att gällande golvet ska ytskikt och underliggande skikt ned till bjälklag ingå i ägarlägenhetsfastigheten. För ytterväggar och väggar mot andra fastigheter gäller detsamma för ytskikt och underlag för ytskikt fram till stomme. Bärande stommar samt schakt för ledningar m.m. ska inte ingå i ägarlägenhetsfastigheterna utan ska utgöra samfällid egendom (Lantmäteriet, 2009, s. 16 och 2010, s. 2 f.).

Även om det sker en klar avgränsning gällande vad som ingår i den självständiga äganderätten till ägarlägenheten är en ägarlägenhetsägare till viss del sammanlänkad med övriga fastighetsägare i byggnaden. Till ägandet av själva ägarlägenheten är även knutet delaktighet i sådan samfällid egendom som rymmer de delar av anläggningen som inte ingår i de enskilda lägenheterna.

Vid tredimensionell fastighetsbildning, innefattande bildande av ägarlägenheter, gäller enligt 3 kap. 1 a § första stycket 2 FBL att en tredimensionell fastighet måste tillförsäkras sådana rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Vid förrättningen för fastighetsbildning av ägarlägenheter ska lantmäterimyndigheten därför också besluta hur de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna ska tillförsäkras nödvändiga rättigheter som va-ledningar, elledningar, ventilationsanläggningar m.m. samt i vilken mån varje ägarlägenhetsägare ska ha tillgång till och ansvar för gemensamma anordningar.

För att se till att de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna får behövliga rättigheter kan gemensamhetsanläggningar inrättas eller fastighetsbildningsservitut bildas. Vilken lösning som ska väljas är normalt avhängig frågan om behovet av att reglera samverkan mellan de fastigheter som ska utnyttja gemensamma utrymmen och anläggningar. Våra överväganden beträffande de lagreglerade formerna för sådan samverkan redogörs närmare för nedan.



Behovet av att tydliggöra vilka gemensamma anordningar som behövs för de separata ägarlägenheternas funktion blir förmodligen som regel mer angeläget ju större byggnad som ägarlägenheterna bildas i. Att inrätta gemensamhetsanläggningar har ansetts medföra fördelar då rätten till ett gemensamt utrymme och anläggningen eller anläggningarna säkerställs för de deltagande fastigheterna. Dessutom sker en reglering av ansvaret för kostnaderna för utförande och drift av den eller de gemensamma anläggningarna (se prop. 2008/09:91 s. 70 f.). De ägarlägenhetsägare som deltar i de gemensamma anläggningarna har ett gemensamt ansvar för driften och skötseln av anläggningarna.

Vad gäller fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas eller ombildas regleras därför som nämns ovan i 3 kap. 1 b § tredje stycket FBL att det särskilt ska övervägas om det bör inrättas gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen, (se vidare SOU 2014:33 s. 285 f.). Detta gäller även vid bildande av ägarlägenheter. Något generellt krav på inrättande av gemensamhetsanläggningar bedömdes inte behöva införas i samband med att ägarlägenheter infördes (prop. 2008/09:91 s. 70 f.). I propositionen anfördes att det inte var uteslutet att fastighetsbildningsservitut kan fungera som ett ändamålsenligt komplement i vissa fall (prop. 2008/09:91 s. 137).

För delar av en byggnad som inte kräver löpande underhåll och drift, och där det därför inte framstår som nödvändigt att reglera kostnads- och driftansvaret, kan det vara tillräckligt att den samfällda egendomen knyts till ägarlägenhetsfastigheterna endast i form av deläggande i en samfällighet utan att någon gemensamhetsanläggning måste bildas.

#### 16.4.2 Förvaltningen av den samfällda egendomen

När ägarlägenheter bildas av utrymmen i en byggnad blir de delar av anläggningen som inte hör till de enskilda ägarlägenheterna ofta samfällad egendom. Den samfällda egendomen kan utgöras av egendom som är samfällad enligt FBL (marksamfällighet) eller av en eller flera gemensamhetsanläggningar som inrättats för att tillgodose vissa ändamål av betydelse för de fastigheter som deltar i anläggningen, exempelvis va- eller elledningar. De fastigheter som har andel i den

samfällda egendomen bildar tillsammans en samfällighet. Om samfälligheten består av gemensamhetsanläggningar får varje delägarfastighet en andel i samfälligheten enligt vilket rättigheter och skyldigheter i samfälligheten för varje fastighet fastställs. Delaktigheten i samfälligheten ingår i äganderätten till en ägarlägenhetsfastighet och liknar på så sätt ett servitut. Delägandet i samfälligheten följer därmed med vid en överlåtelse av ägarlägenhetsfastigheten. På så sätt säkerställs en fortsatt sammanhållen enhet av ägarlägenhetsfastigheterna (Dahlsjö m.fl., 2023, kommentar till 3 kap. 1 b § andra stycket 2 FBL).

Reglerna om förvaltning av samfälligheter i SFL omfattar såväl samfälligheter som bildats med stöd av FBL (marksamfällighet), som servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt och samfälligheter enligt anläggningslagen (se 1 § SFL).

Enligt SFL kan förvaltning ske i två former, delägarförvaltning och föreningsförvaltning. Några andra förvaltningsformer är inte tillåtna. Det är alltså inte möjligt att låta ett aktiebolag, en ekonomisk förening eller en ideell förening ta hand om förvaltningen.

Vid införandet av systemet med ägarlägenheter förutsågs att det kunde uppstå konflikter och frågor gällande ägarlägenhetsägarna sinsemellan och deras samverkan kring gemensamma utrymmen och anläggningar. Av den anledningen förordades i propositionen att gemensamhetsanläggningar skulle väljas i fråga om lösningar för tillgodoseende av behövliga rättigheter för ägarlägenhetsfastigheterna. Det anfördes också att den bästa lösningen för att sörja för förvaltningen av gemensamhetsanläggningar i de aktuella fallen regelmässigt skulle vara att bilda en samfällighetsförening med ägarlägenhetsägarna som medlemmar i föreningen. Det motiverades med att det var lämpligt med ett ordnat system för förvaltningen, framför allt vad gäller viktiga anordningar i byggnaden. Samfällighetsföreningen bedömdes också fylla en viktig funktion i andra situationer, bland annat i samband med störningar i boendet (prop. 2008/09:91 s. 73).

Vid fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhet nybildas eller ombildas gäller därför sedan införandet av ägarlägenheter att lantmäterimyndigheten enligt 20 a § SFL ska se till att en samfällighet som tillförsäkrar en ägarlägenhet nödvändiga rättigheter förvaltas av en samfällighetsförening. Bestämmelsen gör ingen skillnad på

olika typer av samfälligheter. Vid paragrafens tillkomst åsyftades främst att reglera förvaltningen av gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen, eftersom sådana i första hand ska inrättas (jfr 3 kap. 1 b § tredje stycket FBL). Såväl de samfälligheter som avser gemensamma servitut som de som består av annan samfälld egendom omfattas emellertid också av kravet på föreningsförvaltning, så länge samfällighetens ändamål är att tillförsäkra en eller flera ägarlägenhetsfastigheter deras behövliga rättigheter (prop. 2008/09:91 s. 72 f.).

Nedan följer en kortare redogörelse av de två lagstadgade förvaltningsformerna. Redogörelsen är inriktad på hur de olika förvaltningsformerna organiseras.

## Delägarförvaltning

### *En förvaltningsform som bygger på frivillighet*

Alla samfälligheter som inte förvaltas av en samfällighetsförening har delägarförvaltning. Delägarförvaltning innebär att delägarna förvaltar samfälligheten direkt, dvs. utan någon särskild organisation. Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt (6 § SFL). För att ett beslut ska bli bindande krävs att alla delägare deltar i beslutet och är eniga.

Delägarförvaltning används därför oftast när samfälligheten bara har ett fåtal delägarfastigheter och när förhållandena inte är komplicerade. Det går inte att uppdra förvaltningen åt en särskild för ändamålet bildad juridisk person annat än en samfällighetsförening. Däremot kan delägarna genom fullmakter uppdra åt någon att ha hand om förvaltningen. Denne får då ställning som syssloman och blir bunden av de instruktioner som delägarna lämnar. Delägarna blir personligen ansvariga för de förbindelser som sysslomannen ingår med stöd av fullmakten (Österberg, 2023, s. 24).

Delägarförvaltning har flera likheter med samarbetet mellan delägarna i en samägd egendom. Samäganderätt innebär att två eller flera personer, eller juridiska personer, gemensamt äger ett visst objekt. På så sätt kan två hushåll dela en byggnad utan att den behöver delas upp i separata fastigheter. Samäganderättslagen reglerar sådana rättsförhållanden. I 2 § samäganderättslagen framgår att ett förfogande

över egendomen i dess helhet eller åtgärder för egendomens förvaltning kräver att samtliga delägare är överens om samtliga åtgärder.

### *Delägarsammanträde*

Om delägarna inte kan komma överens i en viss fråga kan lantmäterimyndigheten hålla ett delägarsammanträde för att avgöra frågan (7 § SFL). Ansökan om anordnande av sammanträde kan göras av en eller flera delägare. Lantmäteriet ordnar då ett sammanträde med delägarna och förordnar en sammanträdesledare. Sammanträdesledaren kan vara en förrättningslantmätare eller någon annan person som har speciella kvalifikationer för frågan.

Möjligheten att utse en sammanträdesledare som skulle hålla delägarsammanträdet låg inledningsvis på fastighetsdomstolen och handlades genom den då gällande lagen (1946:807) om handläggning av domstolsärenden, nu ersatt av lagen (1996:242) om domstolsärenden, nedan ärendelagen. Genom en lagändring i samband med en översyn av fastighetsbildningslagen togs fastighetsdomstolens roll i detta avseende över av fastighetsbildningsmyndigheten (se prop. 1988/89:77 s. 73 och 107).

Samtliga kända delägare ska kallas till sammanträdet (9 § SFL). Sammanträdesledaren måste därför utreda vilka som är delägare (8 § SFL). Den tvistiga frågan avgörs vid sammanträdet genom röstning.

I 12 § SFL finns bestämmelser om hur röstning på delägarsammanträdet går till. I likhet med hur röstningen fungerar vid föreningsstämmor så räknas delägarnas röster vanligtvis enligt huvudtalsmetoden. Delägare som själv eller genom ombud är närvarande på sammanträdet har en röst, oavsett hur många delägarfastigheter han eller hon äger. När det gäller frågor som har ekonomisk betydelse ska delägarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal (andelstalsmetoden), om någon delägare begär det. En röstspärr motsvarande den som gäller vid röstning enligt andelstalsmetoden vid föreningsstämmor gäller (12 § SFL). Det innebär att en delägars röstetal inte får överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare.

Av 12 § andra stycket andra meningen SFL framgår att som huvudregel ska som beslut gälla den mening för vilken de flesta rösterna avgivits eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

Den som har en rättighet i en delägarfastighet får vara med på delägarsammanträdet och yttra sig vid behandlingen av frågor som rör hans eller hennes rätt. Rättighetshavare är exempelvis arrendatorer, hyresgäster, bostadsrättshavare eller panthavare.

Att avgöra tvistiga frågor genom delägarsammanträde är typiskt sett en dyr lösning. Den eller de som ansöker om delägarsammanträde måste solidariskt lägga ut pengar för kostnaderna för sammanträdet (16 § SFL). Kostnader som kan uppstå är exempelvis kostnader för kallelser, lokalhyra, arvode till sammanträdesledare, protokollförare och andra utomstående som anlitas för att genomföra sammanträdet (Lundén, 2016, s. 33). Om sammanträdet leder till ett beslut om någon förvaltningsåtgärd så ska delägarna betala kostnaden efter sin andel i samfälligheten.

Om en delägare anser att ett beslut som fattats vid ett delägarsammanträde inte tillkommit i behörig ordning, att det strider mot lag eller att hans enskilda intressen inte har beaktats i skälig omfattning, kan delägaren klandra beslutet genom att väcka talan hos mark- och miljödomstolen (15 § SFL).

### *Tillfälliga åtgärder*

Enligt 7 § andra stycket SFL får lantmäterimyndigheten, om synnerliga skäl föranleder det, vidta åtgärd som behövs för att säkerställa delägarbeslutet. Det finns alltså en möjlighet för lantmäterimyndigheten att förordna om någon form av interimistisk åtgärd för samfällighetens förvaltning i avvaktan på att sammanträdet ska hållas och ett delägarbeslut ska fattas och bli verkställbart. Förordnande av sådan tillfällig åtgärd kan bli aktuellt om lantmäterimyndigheten bedömer att det finns risk för att samfälligheten skadas i avvaktan på att delägarbeslutet får laga kraft.

I propositionen uttalades att det ibland kan finnas behov av en möjlighet att föranstalta om vissa åtgärder för att syftet med delägarsammanträdet inte ska förfelas (prop. 1973:160 s. 404).

Vilka åtgärder som det kan bli fråga om regleras inte i bestämmelsen. I propositionen nämndes förordnande av god man att förvalta samfälligheten tills ett verkställbart beslut förelåg i den tvistiga frågan samt avverknings- eller täktförbud (prop. 1973:160 s. 404). Vad som är en nödvändig åtgärd får bedömas utifrån det enskilda fallet. Det är dock endast åtgärder som är ägnade att säkerställa att just den fråga som hanteras på delägarsammanträdet tryggas. Exempelvis skulle det kunna bli aktuellt att förordna en god man om det finns risk för att någon eller några delägare inte kommer att rätta sig efter beslutet på delägarsammanträdet. Till god man förordnas ofta samma person som förordnats till sammanträdesledare, såvida inte detta av något skäl är olämpligt (Lundén, 2024, s. 29).

Om det uppstår en akut situation som kräver omedelbara åtgärder för att inte skador ska uppstå på anläggningen torde varje delägare ha rätt att utföra sådana akuta åtgärder på anläggningen som krävs för att åtgärda problemet. Delägaren får sedan kräva att de övriga delägarna ersätter honom eller henne för kostnaden för att vidta sådana åtgärder. Den delägare som vill ha betalt är dock hänvisad till att föra talan i domstol för det fall delägarna inte kommer överens om betalningen.

### *Anordnande av föreningsförvaltning*

I en samfällighet som förvaltas genom delägarförvaltning finns det möjlighet att begära att en samfällighetsförening i stället ska bildas för att sköta förvaltningen.

Det kan ske inom ramen för ett delägarsammanträde som hålls av lantmäterimyndigheten. Vid ett delägarsammanträde kan lantmäterimyndigheten enligt 7 § första stycket SFL anordna föreningsförvaltning. Enligt bestämmelserna krävs det att ”omständigheterna föranleder det”. Det kan exempelvis bli aktuellt om lantmäterimyndigheten bedömer att konflikterna mellan delägarna kommer att fortsätta och hindra även kommande beslut i samfälligheten. Omständigheterna kan också vara sådana att samfälligheten med hänsyn till omfattning och beskaffenhet bedöms ha behov av en permanent förvaltningsorganisation (Dahlsjö, 2023, kommentar till 7 § SFL).

Om en delägare begär det ska lantmäterimyndigheten hålla sammanträde med delägarna för att bilda en samfällighetsförening (20 §

andra stycket SFL). Det finns alltså en obligatorisk rätt för en delägare att begära att samfälligheten förvaltas genom föreningsförvaltning. När bestämmelsen infördes angavs i förarbetena att det torde kunna förutsättas att en sådan begäran normalt görs endast när förhållandena är sådana att en permanent förvaltningsorganisation behövs och ett delägarsammanträde inte framstår som verkningfullt (prop. 1973:160 s. 335 f.). Det anfördes vidare att det var viktigt ur ett enskilt intresse att det fanns en rätt för varje delägare att begära föreningsförvaltning och att det i sådant fall anordnas och verkställs av lantmäterimyndigheten (prop. 1973:160 s. 336).

## Föreningsförvaltning

### *En självständig juridisk person*

Som ovan anges är det i fråga om samfälligheter med bland annat gemensamhetsanläggningar där ägarlägenheter ingår särskilt föreskrivet att dessa ska förvaltas av en samfällighetsförening (20 a § första stycket SFL).

Samfällighetsföreningen är en sammanslutning av delägarna i sådana samfälligheter som förvaltas enligt SFL. Dess ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den har bildats (18 § SFL). Enligt 55–60 §§ SFL kan flera samfälligheter, och därmed även flera gemensamhetsanläggningar, förvaltas av samma samfällighetsförening.

Samfällighetsföreningen är en juridisk person och kan alltså själv ingå förbindelser och förvärva rättigheter gentemot utomstående personer. Medlemskapet i föreningen är knutet till delägarskapet i samfälligheten. Den som förvärvar en fastighet som har del i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, blir automatiskt medlem i föreningen. En samfällighetsförening bildas vid ett sammanträde med delägarna genom att de antar stadgar och utser styrelse (20 § SFL). De grundläggande besluten för förvaltning av en samfällighetsförening fattas på föreningsstämma genom majoritetsbeslut. Samfällighetsföreningen kan sedan i sina stadgar närmare precisera detaljer angående föreningens organisation. Lantmäteriet har tagit fram normalstadgar för samfällighetsföreningar med ägarlägenheter som kan utgöra utgångspunkt.

*Föreningsstämman*

Vid föreningsstämman utövar medlemmarna sin rätt att besluta i föreningens angelägenheter (47 § SFL). I föreningens stadgar bör det finnas närmare regler om bland annat när stämma ska hållas och hur kallelse ska ske.

Ordinarie föreningsstämma hålls normalt en gång om året. Förutom medlemmarna så har rättighetshavare i delägarfastigheter rätt att närvara vid stämman och yttra sig vid behandling av frågor som rör deras rätt.

Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som fått flest röster. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Detta gäller inte i fråga om val, som vid lika röstetal avgörs genom lottning (49 § andra stycket SFL). Dessa regler gäller dock inte om annat har bestämts i stadgarna (49 § tredje stycket SFL). En röstberättigad medlem som är närvarande vid föreningsstämman har, oavsett om han eller hon äger en eller flera delägarfastigheter, en röst (huvudtalsmetoden). I frågor som har ekonomisk betydelse kan dock, om någon medlem begär det, medlemmarnas röster i stället beräknas enligt andelstalsmetoden, vilket innebär att varje delägars röstetal beräknas i proportion till den andel som han eller hon har i samfälligheten (49 § SFL första stycket).

De flesta besluten avgörs med enkel majoritet (49 § SFL), men det finns vissa beslut som kräver kvalificerad majoritet. Det gäller beslut att överlåta eller söka in-teckning i fast egendom eller upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år och beslut om ändring av stadgarna (51 och 52 §§ SFL). I dessa fall krävs två tredjedels majoritet av de avgivna rösterna, om inte annat föreskrivs i stadgarna. Omröstning i fråga som gäller ändring av stadgarna sker enligt huvudtalsmetoden.

För att förhindra att delägare med många andelar får ett alltför stort inflytande i frågor av ekonomisk betydelse finns i 49 § första stycket SFL en spärrregel, en så kallad röstspärr, som innebär att en medlems röstetal aldrig får överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar. Utredningen föreslår i kapitel 13 ett undantag från röstspärren i fråga om vissa beslut i samfällighetsföreningar där ägarlägenheter ingår som medlemmar. Förslaget överensstämmer med 2012 års



ägarlägenhetsutrednings förslag. Närmare överväganden gällande denna fråga finns i SOU 2014:33 s. 293 f.

En medlem som inte har möjlighet att vara med på föreningsstämman får företrädas av ett ombud som röstar i medlemmens ställe. Ett ombud får inte företräda fler än en medlem (49 § andra stycket SFL).

Även beslut som fattats på föreningsstämma kan klandras. Enligt 53 § SFL får en styrelseledamot eller sådan medlem eller innehavare av rättighet i delägarfastighet vars rätt berörs, om han eller hon anser att beslut som fattats på föreningsstämma inte har tillkommit i behörig ordning eller att det strider mot SFL eller annan författning eller mot stadgarna, klandra beslutet genom att väcka talan mot föreningen hos mark- och miljödomstolen.

### *Samfällighetsföreningens styrelse*

En samfällighetsförening ska ha en styrelse som sköter den löpande förvaltningen i föreningen. Styrelsen är föreningens verkställande ledning och har även en kontrollerande funktion gentemot medlemmarna. Styrelsen är också behörig att företräda föreningen gentemot tredje man (37 § SFL).

En styrelse ska bestå av en eller flera ledamöter (30 § SFL). Det finns alltså inget minimikrav på styrelsens sammansättning. Lagen ställer inget krav på att styrelseledamöterna är medlemmar i föreningen. Ett sådant krav kan i stället föreskrivas i stadgarna. En juridisk person får inte vara styrelseledamot (Lundén, 2024, s. 112).

Enligt 31 § SFL får länsstyrelsen, när skäl därtill föreligger, förordna att styrelsen ska bestå av fler ledamöter än vad föreningens stadgar anger. Ett sådant förordnande har samma verkan som ett beslut om stadgeändring. Länsstyrelsen får vidare enligt samma paragraf i föreningsstämmans ställe utse en ledamot eller, om synnerliga skäl föreligger, flera ledamöter i styrelsen.

Bestämmelsen är enligt förarbetena avsedd att tillämpas om samfällighetsföreningen förvaltar något som är av väsentligt allmänt intresse och det kan befaras att detta inte blir beaktat i tillräcklig mån (prop. 1973:160 s. 426). Länsstyrelsen bör enligt vad som anges i propositionen inte annat än undantagsvis ingripa av hänsyn till enskilda intressen. Sådana situationer som skulle kunna vara aktuella är när en behörig styrelse finns men denna på grund av

djupgående och stadigvarande meningsskiljaktigheter eller av annan anledning saknar förmåga att effektivt tillvarata medlemmarnas angelägenheter, eller när en minoritets befogade intressen blir allvarligt eftersatta. Också när styrelsen i annat fall försummar sina skyldigheter, exempelvis underlåter att göra föreskrivna anmälningar till samfällighetsföreningsregistret, kan ett ingripande komma i fråga. Det anges också att bestämmelsen kan vara tillämplig om det är påkallat till skydd för fastighetskreditens intressen i stort, det vill säga om det kan befaras att samfällighetsföreningens kreditmöjligheter ska utnyttjas i otillbörligt syfte. I propositionen framhålls vidare att länsstyrelsen har rätt och skyldighet att ingripa när omständigheterna ger anledning till det. Frågan bör i första hand tas upp i samband med att föreningen registreras. Initiativet till länsstyrelsens ingripande kan i övrigt aktualiseras genom framställning från föreningsmedlem eller annan som har intresse av att föreningen har en funktionsduglig styrelse (prop. 1973:160 s. 426 f.).

#### *En syssloman kan utses att ingå i föreningens styrelse*

Om en styrelseledamot har avgått eller en styrelseledamot är förhindrad att utöva sitt uppdrag, och styrelsen inte längre är beslutsför, kan länsstyrelsen enligt 33 § SFL förordna en syssloman i en styrelseledamots ställe. Ett sådant förordnande kan ske på länsstyrelsens egna initiativ eller efter anmälan. Enligt propositionen ska vem som helst som är beroende av att en behörig styrelse finns kunna påkalla förordnande av en syssloman. Det torde bara bli aktuellt om det finns ett akut behov av en beslutsför styrelse (prop. 1973:160 s. 427 f.).

En syssloman kan förordnas om föreningen underlåter att hålla föreningsstämma och det därför inte utses någon styrelse alls. Om det inte finns några styrelseledamöter alls får sysslomannen enligt samma bestämmelse ensam ha hand om föreningens angelägenheter och företräda föreningen på samma sätt som en styrelse.

I propositionen anges att även en från formell synpunkt sett beslutsför styrelse i vissa situationer kan tänkas vara mindre funktionsduglig som föreningens verkställande organ. Så kan vara fallet till exempel när styrelsen består av ett fåtal ledamöter med motstridiga uppfattningar. I andra fall kan det framstå som olämpligt

att en viss grupp av medlemmar inte finns representerad i styrelsen. Regeringen bedömde därför att det såväl ur allmänt intresse som till skydd för enskildas intressen fanns skäl att ge länsstyrelsen möjlighet att efter prövning i varje särskilt fall utse en särskild ledamot i en samfällighetsförenings styrelse (prop. 1973:160 s. 349).

### 16.4.3 Ett undantag från kravet på föreningsförvaltning

**Förslag:** För samfälligheter med endast två deltagande fastigheter, varav minst en av fastigheterna är en ägarlägenhet, ska det inte krävas att samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening. I sådana samfälligheter ska delägarförvaltning vara tillåten.

#### Små samfälligheter är sårbara för konflikter

Om en eller två ägarlägenheter bildas i ett småhus behöver lantmäterimyndigheten ta ställning till vilka anordningar som behövs för att tillgodose de båda fastigheternas behov av nödvändiga rättigheter. Hur fastighetsbildningen görs i det enskilda småhuset innefattar ställningstagande till frågan om vad som blir samfälld egendom och om det ska inrättas gemensamhetsanläggningar eller fastighetsbildningsservitut. Utredningens bedömning är att det i de allra flesta fall kommer att vara mest ändamålsenligt att bilda gemensamhetsanläggningar även när en eller två ägarlägenheter bildas i ett småhus. Hur dessa frågor ska hanteras överläts dock till lantmäterimyndighetens bedömning i det enskilda fallet.

Skälen för att införa ett krav på att samfälligheter där ägarlägenheter ingår måste förvaltas genom föreningsförvaltning var att trygga ägarlägenhetsfastigheternas behov av samverkan kring gemensamma anläggningar. Det anfördes också i propositionen att det skulle kunna underlätta vid bland annat grannelagrättsliga frågor om det fanns en förening som kunde hantera frågorna (prop. 2008/09:91 s. 73).

I små samfälligheter är sannolikt de gemensamma anläggningarna regelmässigt färre och av enklare konstruktion än i ett stort flerbostadshus. Emellertid kan sådana små samfälligheter ur flera aspekter sägas vara mer sårbara än större samfälligheter med flera delägarfastigheter. Med ett fåtal delägarfastigheter får det generellt sägas

vara större risk för låsningar och konflikter mellan delägarna än i stora samfälligheter.

I såväl lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar som BRL har minimigränsen för antal medlemmar satts till tre medlemmar. I SFL finns emellertid ingen motsvarande minimigräns för antalet medlemmar i en samfällighet, vare sig vid delägarförvaltning eller föreningsförvaltning. Båda de befintliga förvaltningsformerna kan användas i fråga om samfälligheter med två delägare.

SFL:s regler innebär alltså inte några hinder för att ett småhus omvandlas till en ägarlägenhet (med samverkan med stamfastigheten) eller till två ägarlägenheter. Däremot är det utredningens bedömning att ingen av de förvaltningsformerna enligt SFL utgör något särskilt välfungerande system för så små samfälligheter. Så länge delägarna kommer överens kan båda förvaltningsformerna fungera väl, men när en konflikt uppstår så kan lagens möjligheter till konfliktlösning framstå som otillfredsställande.

## Förvaltningsformer och konflikthantering i danska och norska regler

En likartad problematik återspeglas i det danska rättssystemet för ägarlägenheter (se *Lov nr 908 af 18/06/2020 om ejerlejligheder*, nedan *ejerlejlighedsloven*). Det danska ägarlägenhetssystemet är till stor del uppbyggt som det svenska. Ägarlägenhetsägarna har en direkt äganderätt till lägenheten och en samäganderätt till mark och gemensamma anläggningar. Den som äger en ägarlägenhet är automatiskt medlem i *ejerforeningen* som sköter förvaltningen av den gemensamma egendomen. Föreningens högsta beslutade organ är generalförsamlingen. Enligt den normalvedtægt (normalstadga) som gäller för alla *ejerforeninger* om föreningen inte antagit egna stadgar ska föreningen ha en styrelse bestående av minst två styrelseledamöter utöver styrelseordföranden. För *ejerforeninger* med tre eller färre ägarlägenheter är nödvändiga modifikationer vad gäller kravet på styrelsens sammansättning tillåtna (jfr 14 § sjunde stycket i den danska normalvedtægten). Dessa modifikationer synes i praktiken främst bestå av att färre styrelseledamöter väljs, i vissa fall att styrelsen endast består av en styrelseordförande. I övrigt saknas det regler i det danska ägarlägenhetssystemet beträffande hanteringen av *ejerforeninger* med få delägare. Enligt vad som framkommit

genom utredningens kontakter med företrädare för den danska branschorganisationen Ejerlejlighedernes Landsforening får de konflikter som uppstår lösas praktiskt från fall till fall. Oeniga ägarlägenhetsägare kan välja att anlita en förvaltare som sköter förvaltningen av föreningen. Tvister mellan ägare får slitas i domstol och när inget annat fungerar så kan det sluta med att en av ägarna väljer att sälja sin ägarlägenhet.

Även i Norge finns en motsvarighet till ägarlägenheter, som benämns *eierseksjoner*. Systemet är uppbyggt på ett relativt likartat sätt mot det danska och svenska. Eierseksjonerna utgör visserligen inte separata fastigheter utan avgränsade ägarandelar i en fastighet. Till varje eierseksjon är knuten en ensamrätt för varje *eierseksjonseier* (sektionsägare) att bruka en bestämd, fysiskt avgränsad, lägenhet eller lokal (*bruksenhet*). Varje sektionsägare har ensam rådighet över sin eierseksjon, med de begränsningar som följer av Lov nr 65 16.06.2017 om eierseksjoner, nedan eierseksjonsloven, och sektionsägarnas inbördes regler. En sektionsägare kan fritt sälja, pantsätta och överlåta sin bruksenhet. Sektionsägarna bildar en gemensam samfällighet kallad *eierseksjonssameiet*, eller *sameiet*, som förvaltar de gemensamma delarna av fastigheten.

Varje sameie ska ha en styrelse med tre medlemmar om inte annat bestäms i stadgarna. För små sameier gäller en särskild bestämmelse (54 § andra stycket). I sameier med åtta eller färre eierseksjoner kan det, under förutsättning att alla sektionsägarna är eniga, fastställas i stadgarna att samtliga sektionsägare ska vara medlemmar i styrelsen. Det innebär i praktiken en slags direkt förvaltning där alla sektionsägare beslutar gemensamt. I sådana styrelser fattas beslut genom röstning enligt huvudtalsmetoden. Vid lika röstetal avgörs saken genom lottning.

Vid den omarbetning av eierseksjonsloven som skedde 2017 angavs i propositionen att små sameier är sårbara för konflikter. Det anfördes att det främst i tvåbostadshus, men också i tre- eller fyrbostadshus på grund av sektionsägarnas personliga relationer kan uppstå en del särskilda utmaningar anknutna till beslutsfattande i frågor om drift och förvaltning (se den norska prop. 39 L, 2016–2017 s. 140). Några lagförslag för att komma till rätta med problematiken föreslogs emellertid inte.

## För- och nackdelar med delägarförvaltning

I enlighet med reglerna i FBL behöver lantmäterimyndigheten, när en eller två ägarlägenheter bildas i ett småhus, se till att den nybildade ägarlägenheten tillförsäkras behövliga rättigheter. Som ovan anförs bedömer utredningen att det oftast är mest ändamålsenligt att bilda en eller flera gemensamhetsanläggningar, men olika lösningar kan framstå som lämpliga i det enskilda fallet. För de gemensamma lösningar som väljs för att tillgodose de enskilda fastigheternas behov kommer det att bildas en eller flera samfälligheter. Frågan är vilka samverkanslösningar som är lämpliga för att en ombildning av småhus till två ägarlägenhetsfastigheter ska kunna fungera tillfredsställande. Närmare bestämt är det frågan om delägarförvaltning skulle kunna vara ett ändamålsenligt alternativ till föreningsförvaltning i små samfälligheter med enbart två medlemmar som bildas för delägarfastigheterna i ett småhus.

Delägarförvaltning påminner på flera sätt om hur samarbetet i en samägd fastighet går till. Förvaltningsformen kräver enighet bland delägarna. Vid delägarförvaltning är beslutsvägarna kortare och formerna för beslut friare. I en liten samfällighet, som endast består av samägda delar av en normal villafastighet, torde administrationen kring samfälligheten och dess ekonomiska frågor inte kräva något särskilt juridiskt eller ekonomiskt kunnande. Så länge delägarna är överens bör en sådan förvaltningsform kunna fungera ändamålsenligt.

I sådana fall framstår det som att fördelarna med delägarförvaltning i många avseenden överväger jämfört med föreningsförvaltning. Beslutsfattandet kan ske under mer effektiva former och kostnaderna för förvaltningen torde bli lägre. För privatpersoner som ingår i en liten samfällighet kan det vara förmånligt att slippa den administration som följer med föreningsförvaltning, som att exempelvis upprätta en underhålls- och förnyelseplan, debiteringslängd för uttaxering av bidrag, att ombesörja registrering av stadgar och styrelse m.m.

Samtidigt är delägarförvaltning ett sårbart system i några avseenden. Konflikter kring bland annat ekonomiska frågor kan dessvärre uppstå. Typiskt sett kan det tänkas i samband med större renoveringar och liknande åtgärder. Det är vidare tänkbart att samarbetet fungerar väl mellan de två ursprungliga ägarna men att kon-

flikter uppstår när en av fastigheterna säljs och nya ägare träder in. Vid delägarförvaltning finns det ingen möjlighet att driva igenom åtgärder som en delägare motsätter sig, och det finns inte någon möjlighet att inom samfälligheten kräva in en avgift för att täcka samfällighetens kostnader. En delägare är i en sådan situation hänvisad till att föra talan i domstol.

SFL erbjuder emellertid de ovan nämnda mekanismerna för att överbrygga samarbetsproblemen när det uppstår låsningar mellan delägarna. En delägare kan begära att lantmäterimyndigheten håller ett delägarsammanträde för att avgöra den tvistiga frågan. En delägare som känner sig förfördelad har också möjlighet att klandra beslutet och därmed få mark- och miljödomstolens prövning av beslutet.

Vidare har varje delägare en rättighet att begära att samfälligheten i stället ska förvaltas genom föreningsförvaltning. Det utgör en rättssäkerhet för de samfälligheter där delägarförvaltningen inte alls fungerar.

Det finns en del praktiska frågor som kan medföra problem om en samfällighet förvaltas genom delägarförvaltning. Till exempel har Lantmäteriet pekat på att en småhusfastighets anslutning till det kommunala va-systemet kräver att en abonnent står på anslutningsavtalet. I sådana situationer är det många gånger lämpligt, om byggnaden innehåller en eller två ägarlägenheter, att ha en samfällighetsförening som står för avtalet och att det finns en gemensam anslutning till det kommunala systemet. Med delägarförvaltning skulle det få lösas på annat sätt, exempelvis genom att det upprättas en separat anslutning för varje ägarlägenhetsfastighet eller genom någon form av servitutslösning. Samma problematik torde uppstå i fråga om till exempel ett elabonnemang avseende eltillförseln till de gemensamma utrymmena i en byggnad. I de fall sådana praktiska frågor uppstår är det möjligt att det finns anledning för samfälligheten att välja föreningsförvaltning, även om det i övrigt hade varit smidigt att sköta förvaltningen direkt mellan och genom delägarna.

## Det finns ett behov av en valfrihet gällande förvaltningslösning

Det är utredningens uppfattning att föreningsförvaltning inte nödvändigtvis är en överlägsen förvaltningsform med avseende på förvaltningen av små samfälligheter med två delägarfastigheter. Delägarförvaltning skulle i många hänseenden kunna fungera lika väl. Det faktum att det i många fall fortfarande kommer att finnas goda skäl att välja föreningsförvaltning i små samfälligheter utgör emellertid inte ett bärande skäl för att ha kvar kravet på att förvaltningen måste ske genom en förening. Det framstår i stället som mer ändamålsenligt att det finns en valmöjlighet för delägarfastigheterna i ett småhus med separata bostadsfastigheter att välja den förvaltningslösning som vid en helhetsbedömning framstår som mest lämplig.

Delägarförvaltning vid tillskapande av ägarlägenheter i småhus förutsågs redan av 2000 års ägarlägenhetsutredning. Utredningen anförde att det kunde finnas vinster med att omvandla villor men var som framgår ovan inriktad på bildande av ägarlägenheter i nyproduktion, varför någon sådan lösning inte övervägdes. I betänkandet SOU 2002:21 (s. 114 f.) anfördes:

Det är i dag inte ovanligt att två familjer tillsammans äger ett tvåbostads-  
hus. Samägandet kräver att ägarna kan komma överens och i allmänhet  
går det också bra. Skulle ägarna till ett tvåbostadshus få sina respektive  
bostäder fastighetsindelade till ägarlägenheter, borde det ligga närmast  
till hands att förvaltningen av huset i övrigt och marken såsom en sam-  
fällighet skulle få ske som en delägarförvaltning. För en gräns vid två  
lägenheter talar den stora skillnad som ligger i att själv äga sin bostad,  
vilket lägenhetsägaren kommer att göra, jämfört med att tillsammans  
med annan äga ett tvåbostadshus. Den som äger en ägarlägenhet kan  
få lagfart på sin fastighet och pantförskriva denna. En samägare kan  
visserligen få lagfart på sin ideella andel i den samägda fastigheten,  
men han kan till exempel inte självständigt pantförskriva sin andel  
(22 kap. 2 § andra stycket första meningen JB).

Det är utredningens bedömning att sådana låsningar och konflikter som beskrivs ovan avser undantagssituationer och att samarbetet mellan de två delägarna i samfälligheten i de allra flesta fall kommer att fungera väl.

Dessutom finns också utvägen att i enskilda fall av oenighet få extern hjälp i konflikten genom att hålla delägarsammanträde (se nedan om förändring av röstreglerna i ett sådant fall). Vidare föreslår utredningen att ytterligare en konfliktlösningsmekanism



ska införas för att underlätta förvaltningen av små samfälligheter, se utredningens förslag nedan om att en god man ska kunna förordnas för att sköta samfällighetens angelägenheter. Med en sådan mekanism för att hantera låsningar mellan delägare är det utredningens uppfattning att små samfälligheter sammantaget ges tillräckliga verktyg för förvaltningen inom ramen för delägarförvaltning.

Om en fortsatt förvaltning genom delägarförvaltning framstår som utsiktslös så finns dessutom alternativet för en delägare att begära att en samfällighetsförening ska bildas. Det är visserligen inte säkert att själva förvaltningsformen i sig skulle fungera bättre med de två oense fastighetsägarna som medlemmar. Föreningsförvaltning medger emellertid några ytterligare alternativ för att hantera tvistiga förvaltningssituationer, bland annat möjligheten att utse en tredje person som styrelsemedlem.

Sammantaget bedömer utredningen att det finns tillräckligt starka skäl för att ta bort kravet på att förvaltningen av samfälligheter måste ske genom föreningsförvaltning när det är fråga om samfälligheter som inrättats endast för två fastigheter, varav minst en av fastigheterna är en ägarlägenhetsfastighet. Detta är fallet i fråga om ägarlägenheter i småhus.

### **Delägarförvaltning i andra samfälligheter än småhus**

Vår bedömning är att möjligheten till delägarförvaltning i majoriteten av fall kommer att tillämpas på just småhusen. Utredningen ser emellertid inte anledning att inskränka förslaget enbart till småhus, utan alla samfälligheter med två deltagande fastigheter, varav minst en är en ägarlägenhet, bör omfattas. I och med utredningens förslag om att ändra kravet på att ägarlägenheter måste bildas i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter till att enheten måste utgöras av minst två sådana fastigheter (se kapitel 12) utökas tillämpningsområdet för delägarförvaltningen ytterligare. Exempelvis kan två ägarlägenheter byggas ovanpå en byggnad som innehåller bostäder med annan upplåtelseform eller lokaler. Dessa två ägarlägenheter kan komma att bilda en egen samfällighet gällande vissa anläggningar som bara är gemensam för ägarlägenheterna. Det är då ändamålsenligt om det blir möjligt för ägarlägenheterna att förvalta den särskilda anläggningen genom delägarförvaltning, även

om ägarlägenheterna ingår i andra gemensamhetsanläggningar tillsammans med ursprungsfastigheten.

#### 16.4.4 Ändrade röstregler för beslut i vissa frågor på delägarsammanträdet

**Förslag:** Röstspärren i 12 § första stycket SFL ska inte tillämpas vid omröstning på delägarsammanträde i en fråga som har ekonomisk betydelse, när delägarsammanträdet gäller en förvaltningsåtgärd i en samfällighet där minst en ägarlägenhet ingår.

Syftet med att hålla ett delägarsammanträde när samfälligheten förvaltas genom delägarförvaltning är att delägarna ska få ett giltigt och verkställbart beslut i en tvistig fråga.

I 12 § SFL finns bestämmelser om hur röstning på delägarsammanträdet går till. Det är inte lantmäterimyndigheten som fäller det avgörande beslutet utan beslutsfattandet sker genom delägarna själva under ledning av den sammanträdesledare som har förordnats för sammanträdet. Dock har sammanträdesledaren i vissa situationer rent faktiskt möjlighet att påverka beslutet. Av 12 § andra stycket andra meningen SFL framgår att som huvudregel ska som beslut gälla den mening för vilken de flesta rösterna avgivits eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder. Alltså finns det en regel som bryter det ”dödläge” som kan råda mellan två delägare.

I ekonomiska frågor gäller röstning enligt andelstalsmetoden. De olika fastigheternas andelstal bestäms vid förrättningen när gemensamhetsanläggningen, eller annan samfällighet, inrättas. När det gäller fastigheter med bostadslägenheter som deltar i en gemensam anläggning bestäms andelstalet vanligtvis efter boarean. Vid indelning av ett småhus i två fastigheter samt samfällid egendom är det inte säkert att båda bostadsfastigheterna får lika andelstal. Hur andelstalet fördelas kan också skilja sig åt mellan olika gemensamhetsanläggningar. Detsamma torde gälla i andra samfälligheter där det endast finns två deltagande fastigheter.

Det får till följd att det alltid vore på förhand givet vilken fastighetsägare som skulle vinna omröstningar i ekonomiska frågor, om någon röstspärr inte hade funnits. Med den röstspärr som gäller enligt 12 § uppstår i stället motsvarande ”dödläge” som vid röst-

ning enligt huvudtalsmetoden, eftersom ingen av dem skulle kunna representera mer röster än 20 procent. Då skulle ordförandens åsikt alltid komma att få utslagsröst även i dessa fall.

Frågan är vilket alternativ som är mest ändamålsenligt när det gäller samfälligheter med enbart några deltagande fastigheter. Som anfördes i SOU 2014:33 så finns det argument för båda lösningarna. En majoritetsägare vill ha möjlighet till inflytande över samfälligheten, samtidigt som det finns skäl att skydda minoritetsägare från risken för missbruk av en sådan makt (SOU 2014:33 s. 306). Ytterligare en aspekt är att det finns en risk för att en fastighetsägare kan avhålla sig från att omvandla sin fastighet till ägarlägenheter om han eller hon riskerar att förlora sitt inflytande över förvaltningen. Samtidigt är ett argument för en omvandling av småhus att en fastighetsägare kanske vill dela förvaltningen med en annan ägare och slippa allt ansvar själv.

2012 års ägarlägenhetsutredning föreslog att den röstspärr som gäller vid röstning enligt andelstalsmetoden på föreningsstämmor inte ska tillämpas vid röstning i frågor som rör förvaltningen av den eller de samfälligheter som består av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheter är belägna (se SOU 2014:33 s. 452 f.). På så sätt skulle fastighetsägare som äger majoriteten av ägarlägenheterna kunna behålla bestämmanderätten i frågor som har ekonomisk betydelse.

Det framstår för utredningen som att den rimliga lösningen är att rösträtsreglerna även vid röstning på delägarsammanträden ska återspegla varje fastighets deltagande i samfälligheten och stå i proportion till ägandet. På samma sätt som vid föreningsförvaltning bör detta enbart gälla i frågor som rör förvaltningen av den eller de samfälligheter som består av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheter är belägna.

En sådan ordning kan innebära en viss risk för missbruk från majoritetsägaren. Röstreglerna blir endast tillämpliga på röstning vid ett delägarsammanträde, vilket sker under ledning av en utomstående sammanträdesledare. I den övriga förvaltningen av samfälligheten, det vill säga i frågor som inte lyfts till delägarsammanträdet, krävs ju enighet mellan delägarna för giltigt beslut. Självklart kan en majoritetsägare visserligen hota med att påkalla ett delägarsammanträde, varvid denne skulle ha majoritetsrösterna i ett beslut, för att pressa den andra delägaren till beslut. Delägarsammanträden är dock

kostsamma och risken för att sådana sammanträden påkallas i illojalt syfte får förmodas vara relativt liten. Vidare finns möjligheten för minoritetsägaren att klandra beslutet som fattats på delägarsammanträdet om denne anser att det inte i tillräcklig omfattning har tagits hänsyn till hans eller hennes enskilda intressen.

Utredningens slutsats är därför att röstspärren som enligt 12 § första stycket SFL gäller vid omröstning i frågor av ekonomisk betydelse inte ska gälla vid delägarsammanträden som anordnas för en samfällighet med minst en ägarlägenhet som delägare. Detta ska dock enbart gälla beträffande sådana frågor om förvaltningen som anges ovan.

#### 16.4.5 En god man ska kunna utses för att sköta förvaltningen

**Förslag:** Kan vid delägarförvaltning delägarna inte enas rörande förvaltningen av en samfällighet som tillförsäkrar en ägarlägenhetsfastighet behövliga rättigheter ska, om någon delägare begär det, lantmäterimyndigheten kunna förordna att samfälligheten ska förvaltas av en god man, som utses av lantmäterimyndigheten.

Valet av god man ska anpassas till samfällighetens beskaffenhet och till de sakkunskaper som dess förvaltning kräver.

Den gode mannen ska ha rätt till skäligt arvode samt ersättning för kostnader som han eller hon har haft för utförande av sitt uppdrag.

De kostnader som uppstår genom ansökan om god man, det vill säga dels för lantmäterimyndighetens arbete med ärendet att utse en god man, dels för den gode mannens arvode och kostnadsersättning med anledning av förvaltning av samfälligheten, ska om inte särskilda skäl föreligger betalas av delägarna gemensamt, fördelade efter deras delaktighet i samfälligheten.

#### Det finns ett behov av ytterligare en mekanism för att hantera låsta situationer

I 7 § andra stycket SFL finns, som framgår ovan, en möjlighet för lantmäterimyndigheten att besluta om vissa interimistiska åtgärder för att ett beslut vid ett delägarsammanträde inte ska vara utan verkan.

Avsikten är enligt förarbetena att ett sådant förordnande endast ska kunna göras sedan frågan om sammanträde har väckts, även om det inte framgår uttryckligen av lagtexten (prop. 1973:160 s. 404).

De exempel som ges i förarbetena är vissa former av förbud eller att förordna en god man för att under en viss tid sköta den löpande förvaltningen av samfälligheten till dess ett beslut som ska fattas eller har fattats på ett sammanträde kan verkställas.

Ett sådant förordnande om interimistiska åtgärder torde endast kunna ske för att säkerställa just den fråga som sammanträdesbeslutet avser, exempelvis när det finns risk för att samfälligheten skadas i avvaktnen på att delägarbeslutet kan verkställas (prop. 1973:160 s. 404).

Utöver delägarsammanträdet och den i praktiken ovanligt förekommande möjligheten att besluta om interimistiska åtgärder saknas regler i SFL som tar sikte på oenighet och problem med förvaltningen vid delägarförvaltning. Av förarbetena framgår att delägarförvaltning är avsedd att tillämpas när full enighet råder och att alternativet är att övergå till föreningsförvaltning om det inte fungerar (prop. 1973:160 s. 321 f.). Det är emellertid utredningens bedömning att föreningsförvaltning inte heller erbjuder ett fullgott alternativ vid förvaltningen av små samfälligheter. Därför är frågan om det går att vidta åtgärder för att förbättra delägarförvaltningens funktionalitet.

I dansk rätt är föreningsförvaltning den enda möjliga förvaltningsformen för ägarlägenheter. Det danska rättssystemet har (genom ejerlejlighedsloven och normalvedtægten) utformats så att det ges möjlighet för små föreningar att anpassa föreningens löpande organisation på ett praktiskt sätt. Regelsystemet saknar emellertid funktioner för att föreningens förvaltning ska kunna skötas trots oenigheter mellan delägarna. Beslut på generalförsamlingen fattas som huvudregel med enkel majoritet och medlemmarnas röster räknas efter andelstal. På så sätt kan en majoritetsägare i praktiken ha ensam bestämmanderätt i de flesta frågor. I dansk rätt finns visserligen en så kallad generalklausul som stadgar att det på generalförsamlingen inte får fattas beslut som uppenbart är ägnade att ge vissa ägare eller andra en otillbörlig fördel på andra ägares, eller föreningens, bekostnad. Den torde emellertid sällan ha bäring på sedvanliga beslut om den löpande förvaltningen av byggnaden.

I norsk rätt om eierseksjoner (se Lov nr 65 16.06.2017 om eierseksjoner, nedan eierseksjonsloven) finns det beträffande små

sameier som nämns ovan en möjlighet att i sameiets stadgar föreskriva att samtliga sektionsägare ska vara medlemmar i styrelsen. Beslut ska i sådana styrelser fattas genom röstning enligt huvudtalsmetoden och i sista hand genom lottning. I övrigt saknas regler om tvistelösning mellan oeniga sektionsägare. I det betänkande som låg till grund för omarbetningen av eierseksjonsloven 2017 anförde utvalget (på svenska motsvarande ”utredningen”) att det inte var ändamålsenligt att frågor ska avgöras genom lottning, om sektionsägarna i ett tvåbostadshus inte kan enas (NOU 2014:6 s. 27). Utredningen anförde vidare att det var svårt att se någon lösning på hur beslutsfattande i små sameier kunde lösas. Utredningen redogjorde för att den hade övervägt någon form av syssломannalösning, där sektionsägarna kan vända sig till en utomstående tredje man för att lösa sina oenigheter. Utredningen ansåg sig emellertid inte ha utrymme inom de direktiv och den tidsram som givits för att överväga en sådan lösning i tillräcklig mån och nöjde sig därför med att nämna idén.

Som påpekas ovan påminner delägarförvaltning i viss mån om samägande enligt samäganderättslagen. Enligt 3 § samäganderättslagen finns det vid samägande en möjlighet att ansöka vid domstol om att en god man ska förordnas att sköta förvaltningen av egendomen under viss tid, om delägarna själva inte kan enas om egendomens förvaltning eller nyttjande. Den gode mannens uppgifter blir att vidta åtgärder inom ramen för vad som kan anses vara ”förvaltning” eller ”nyttjande”. Det anses innefatta en rätt att ingå rättshandlingar i syfte att reparera, bevara eller bättra ekonomiskt utnyttja egendomen (Munukka, 2023, kommentar till 3 § samäganderättslagen).

Av 4 § samäganderättslagen framgår uttryckligen att den gode mannen ska förvalta godset med delägarnas bästa i åtanke. Inom ramen för förordnandet ligger en rätt att hyra ut godset, dock endast för den tid som uppdraget pågår. Vad förvaltningen av omhändertagen egendom rent faktiskt ska avse för åtgärder beror på vad egendomen består i. Det torde ofta framgå relativt väl av omständigheterna i ärendet inom vilken ram som den gode mannen kan vidta åtgärder avseende egendomen. Mot bakgrund av att det råder en tvistig situation mellan delägarna är det dock lämpligt att domstolen i sitt beslut anger uppdragets närmare innebörd och omfattning, så långt det är möjligt (Gregow, 2021, s. 147). För den

gode mannens behörigheter och befogenheter samt rätt till ersättning för sitt arbete m.m. gäller allmänna bestämmelser i 18 kap. handelsbalken, nedan HB, om syssloman. Delägarna har möjlighet att återta förvaltningen av egendomen, sälja den eller på annat sätt upplösa samägandet innan den gode mannens förordnande har löpt ut, under förutsättning att de är eniga.

En motsvarande möjlighet framstår som ändamålsenlig även inom ramen för delägarförvaltning av en samfällighet. Precis som vid samägande enligt samäganderättslagen så kan det mellan delägarna uppstå sådana låsningar som förhindrar förvaltningen av egendomen, både på kort och lång sikt. Delägarsammanträdet är i första hand till för att lösa ett problem av engångsnatur när delägarna inte kan komma överens. De konfliktmekanismer som erbjuds enligt SFL framstår därför inte som tillräckliga för att delägarförvaltning ska vara en funktionell förvaltningsform för småhus med två delägare.

När det finns behov av åtgärder för förvaltningen som inte enbart är av engångsnatur och det dessutom finns en djupare oenighet mellan delägarna så bör det inom ramen för delägarförvaltning finnas möjlighet för en delägare att utverka hjälp av en syssloman med förvaltningen. Det finns redan utrymme för delägarna att anlita en syssloman på frivillig väg. Enligt utredningens mening bör en delägare dessutom ha rätt att ansöka om att en sådan syssloman utses genom myndighets försorg.

Företeelsen är inte något nytt fenomen i fråga om förvaltning av samfälligheter. Enligt lagen (1921:299) om förvaltning av bysamfälligheter, nedan bysamfällighetslagen som upphävdes i samband med införandet av SFL och alltså därigenom ersattes, fanns det en möjlighet att vid oenighet få en god man förordnad att sköta förvaltningen. I bysamfälligheter med högst två delägare var sådan förvaltning det enda alternativet till delägarnas egen direkta förvaltning. I samband med införandet av SFL övervägdes förvaltning genom god man som ett fortsatt alternativ. Det konstaterades att denna förvaltningsform sannolikt kunde fungera tillfredsställande i fråga om vissa mindre samfälligheter men något praktiskt behov bedömdes inte föreligga av en sådan förvaltningsform, med anledning av de förvaltningsformer som föreslogs inom ramen för den blivande SFL (Ds Ju 1971:16 s. 389). Det konstaterades också att förvaltningsformen inte syntes ha kommit till nämnvärd användning i praktiken (prop. 1973:160 s. 321).

Införandet av möjligheten att dela upp ett småhus i skilda fastigheter medför att särskilda frågor kan komma att uppstå gällande förvaltningen i de samfälligheter som därigenom bildas. Mot bakgrund av våra ställningstaganden gällande hur de befintliga förvaltningsformerna fungerar i sådana samfälligheter bedömer utredningen att det finns ett praktiskt behov av att kunna få till stånd en förvaltning genom en förordnad syssloman. Enligt vår bedömning skulle en sådan möjlighet, även om den kommer till användning endast i särskilda fall, vara en ändamålsenlig lösning.

Det är främst möjligheten att bilda ägarlägenheter i småhus som föranleder behovet av en ytterligare förvaltningsform. Enligt utredningens förslag ovan ska delägarförvaltning tillåtas i samfälligheter som tillförsäkrar ägarlägenhetsfastigheter behövliga rättigheter och som enbart har två delägarfastigheter. Det innebär ett vidare tillämpningsområde än enbart småhus. Exempelvis skulle två ägarlägenheter som bildas ovanpå en större byggnad kunna bilda en egen samfällighet för förvaltningen av en särskild anläggning som endast tillgodoser ägarlägenheterna. Det är inte osannolikt att liknande konflikter mellan delägarna uppstår i förvaltningsfrågor inom ramen för sådana samfälligheter. Därför framstår det som ändamålsenligt att möjligheten att utverka förvaltning genom en syssloman omfattar samtliga samfälligheter med ägarlägenheter där delägarförvaltning är tillåten.

Ett förordnande om att utse en sådan syssloman bör enligt utredningens mening vara frikopplat från åtgärder i anslutning till ett delägarsammanträde. Den utsedde sysslomannen bör kunna få ett vidare förordnande än vad som medges enligt 7 § andra stycket SFL och vara behörig att sköta den löpande förvaltningen av samfälligheten i stort till dess delägarna själva har hittat en lösning på samarbetssvårigheterna.

### **Lantmäterimyndigheterna bör handlägga sådana ärenden**

En ansökan om att en syssloman ska förordnas bör kunna göras av en av delägarna.

Frågan är vilken myndighet som lämpligen ska handlägga en ansökan och besluta om förordnande. Länsstyrelsen har redan en liknande behörighet enligt 31 och 33 §§ SFL. Det framgår dock av förarbetena att denna behörighet främst har kommit till i syfte att



tillvarata allmänna intressen. Förordnande av god man enligt samäganderättslagen handläggs av allmän domstol enligt ärendelagen. Det talar för att ett förordnande av en syssloman i nu aktuella fall också skulle handläggas som ett domstolsärende.

Vidare skulle hyres- och arrendenämnden kunna vara ett alternativ som beslutande myndighet. Att utse en syssloman är inte en främmande uppgift för nämnderna. Hyresnämnden har mandat att pröva olika frågor inom bostadsrättsföreningar, exempelvis vilka åtgärder som en bostadsrättshavare ska få vidta i bostadslägenheten. Enligt 2 § bostadsförvaltningslagen (1977:792) är det hyresnämnden som får besluta om ingripande i förvaltningen av en fastighet med hyresrätter, om fastighetsägaren brister i sina skyldigheter mot bostadshyresgästerna. Ett ingripande i förvaltningen kan enligt 3 § avse att hyresnämnden ställer fastigheten under förvaltning av en särskild förvaltare (tvångsförvaltning). Om en sådant beslut fattas ska nämnden enligt 8 § samtidigt utse en förvaltare att sköta fastigheten. Enligt 5 § lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder består hyresnämnden, utöver en lagfaren ordförande, av två ledamöter med särskilda kunskaper inom förvaltning av hyresfastigheter och med bostadshyresgästers förhållanden. Det finns också en möjlighet enligt andra stycket i samma paragraf att anlita en expert att biträda nämnden, om det behövs med hänsyn till ärendets beskaffenhet eller om det finns något annat särskilt skäl för det.

Även med beaktande av möjligheten att låta allmän domstol eller hyres- och arrendenämnden handlägga ett sådant ärende om förordnande av en syssloman som nu är i fråga, anser utredningen att det är lantmäterimyndigheten som är bäst lämpad att fatta ett sådant beslut. Lantmäterimyndigheterna handlägger redan närliggande frågor med stöd av 7 § andra stycket SFL. Det är också lantmäterimyndigheterna hanterar frågor som kan uppstå beträffande samfälligheters drift, exempelvis håller förrättning för att ändra en gemensamhetsanläggnings ändamål. De framstår som bäst skickade att göra bedömning av om det finns ett reellt behov att utse en utomstående syssloman för att samfälligheten ska kunna skötas. Av stor betydelse är naturligtvis också att en ansökan om delägarsammanträde görs hos lantmäterimyndigheten och att den befintliga möjligheten att inom ramen för det förfarandet förordna om en god

man eller andra interimistiska åtgärder redan ligger på lantmäterimyndigheten.

Valet av vem som ska utses som syssloman bör göras utifrån samfällighetens beskaffenhet och de förvaltningsåtgärder som ska utföras.

Det kan vidare övervägas om det bör regleras närmare i lagen vilka skyldigheter och befogenheter som ska ligga på den sysslomannen och hur arvodet ska fastställas. Utredningen anser emellertid att vad som ska ingå i sysslomannens förordnande lämpligen bör fastställas i samband med beslutet om att utse en syssloman. Det blir naturligen avhängigt vad tvisten mellan delägarna avser. Det är tänkbart med situationer där inte alla mellanhavanden är tvistiga utan oenigheten i stället rör nyttjandet av enbart vissa delar av samfälligheten eller vissa förvaltningsfrågor.

Beslutet om att förordna en syssloman att sköta den löpande förvaltningen bör kunna gälla tills vidare eller när det är påkallat för viss tid eller gällande en viss förvaltningsfråga. En syssloman ska ha rätt att på begäran bli entledigad från sitt uppdrag. Om delägarna är eniga om att förordnandet inte längre behövs ska de kunna ansöka om att förvaltningen ska upphöra. Motsvarande regler återfinns i 11 kap. föräldrabalken, nedan FB, om god man och förvaltare. Det är i linje med hur reglerna såg ut enligt bysamfällighetslagen.

### **Den utsedda sysslomannen bör benämnas god man**

Frågan är vilket begrepp som ska användas på den person som ska kunna utses att sköta förvaltningen av en samfällighet. Utredningens förslag avser ett slags syssloman, det vill säga någon som fått ett förordnande eller uppdrag att rättshandla för en annans räkning. Begreppen syssloman och god man förekommer på olika ställen och med skilda betydelser inom fastighetsrätten. Bland annat har länsstyrelsen möjlighet enligt 33 § SFL att förordna en syssloman i en styrelseledamots ställe och lantmäterimyndigheten möjlighet enligt 4 kap. 36 § FBL att förordna en syssloman för att ombesörja vissa angelägenheter inom ramen för en lantmäteriförrättning. Det finns vidare en möjlighet för lantmäterimyndigheten att enligt 33 a § anläggningslagen förordna en syssloman för att genomföra ett anläggningsbeslut, om det finns risk för att en beslutad gemensamhets-

anläggning inte kommer till stånd inom angiven tid. En sådan syssloman kan förordnas oavsett om samfälligheten förvaltas genom delägarförvaltning eller föreningsförvaltning.

Enligt 4 kap. 1 § FBL används begreppet god man i en bestämmelse om lantmäterimyndighetens sammansättning. Vid fastighetsbildningsförrättning ska enligt den bestämmelsen två gode män ingå i lantmäterimyndigheten, utöver en förrättningslantmätare, när förrättningslantmätaren finner att det behövs eller när sakägare begär det och oskäligt dröjsmål inte föranledes därav.

Begreppet god man är annars för många förknippat med en sådan person som enligt 11 kap. FB utses för att för någons räkning bevaka dennes rätt, förvalta dennes egendom och sörja för dennes person.

Utifrån det anförda kan det förefalla näraliggande att även i förevarande sammanhang använda begreppet syssloman. Det framstår emellertid som ett gammalmodigt begrepp. God man är enligt utredningens bedömning mer tidsenligt och blir mer förstäeligt för gemene man som kommer i kontakt med reglerna. God man är dessutom det begrepp som användes för den snarlika form av syssloman som kunde förordnas med stöd av den numera upphävda bysamfällighetslagen. Utredningen anser därför att begreppet god man ska användas för en sådan person som föreslås kunna utses för att i delägarnas ställe sköta förvaltningen av en samfällighet.

### **Kostnader förenade med förfarandet**

Att låta en utomstående god man sköta förvaltningen medför givetvis kostnader i form av arvode och andra kostnader. En konsekvens av att frågan om utseende av en god man kommer att handläggas av lantmäterimyndigheterna är att själva förfarandet medför kostnader för samfälligheten, utöver själva kostnaden för den gode mannens arvode och förvaltningsåtgärder. Lantmäterimyndigheternas verksamhet gentemot samfälligheter är avgiftsbelagd och en handläggning i fråga om att utse en god man torde bli en sådan uppdragsverksamhet som lantmäterimyndigheterna kan ta ut en avgift för.

En fråga är om förslaget kan medföra så stora kostnader att en delägare avhåller sig från att ansöka, även om omständigheterna är sådana att ett förordnande av en god man vore påkallat? Enligt uppgift från Lantmäteriet skulle handläggningen av en ansökan

om god man uppskattningsvis kunna ta mellan fem och tio timmar. Den angivna tidsåtgången inkluderar bland annat administrationen kring registrering av ansökan inom myndigheten, kommunikering med övriga delägare, förrättarens överväganden, utformande av beslut och eventuellt även senare bedömning av den gode mannens arvode, om den frågan blir tvistig. Lantmäterimyndigheterna tar ut avgift för uppdrag enligt en timtaxa. Enligt Lantmäteriets föreskrifter om avgifter för uppdrag (nu gällande version LMFS 2023:3) uppgår timtaxan för Lantmäteriet för närvarande till 900 kronor.

Enligt utredningens bedömning är den kostnaden inte så hög att den riskerar att avskräcka delägare från att använda sig av möjligheten i de situationer då det verkligen är påkallat.

Som ett ytterligare skydd mot den delägare som ser ett behov av en god man föreslår utredningen också att kostnaderna för förfarandet och för den gode mannen som huvudregel ska betalas av delägarna gemensamt, varvid kostnaderna ska fördelas efter deras andel i samfälligheten.

I fråga om god man enligt samäganderättslagen och dennes arvode och ersättning för kostnader hänvisar 14 § samäganderättslagen till vad som föreskrivs i 18 kap. 5 § HB för syssloman. Enligt denna bestämmelse har syssloman rätt till skäligt arvode och ersättning för kostnader som han har haft. Enligt 15 § samäganderättslagen ska kostnaderna för förvaltningen av egendomen fördelas mellan delägarna i förhållande till deras andel av äganderätten. Delägarna anses vara solidariskt ansvariga för kostnaderna (Gregow, 2021, s. 152).

Kostnadsansvaret reglerades på motsvarande sätt gällande kostnaderna för den gode mannens förvaltning enligt den tidigare gällande bysamfällighetslagen, som också hänvisar till 18 kap. HB.

En liknande kostnadsfördelningsregel gäller för kostnader med anledning av delägarsammanträde vid delägarförvaltning. Enligt 16 § SFL ska de kostnader som uppstår slutligt betalas av delägarna efter deras delaktighet i samfälligheten, för det fall sammanträdet leder till beslut om förvaltningsåtgärd. Om den delägare som begärt sammanträde för att få till stånd en förvaltningsåtgärd blir nedröstad vid sammanträde, med konsekvens att någon förvaltningsåtgärd inte beslutas, får delägaren stå kostnaden ensam.

En likartad kostnadsfördelningsmodell är rimlig även i nu aktuella fall. Det gäller både avgiften till lantmäterimyndigheten och

andra kostnader för själva förvaltningen, till exempel den gode mannens arvode. Enligt utredningens bedömning bör den delägare som ansöker om god man lägga ut pengar för den avgift som lantmäterimyndigheten kommer ta ut för att handlägga ärendet. När en god man sedan förordnats bör kostnaderna för ärendet fördelas mellan delägarna. Enligt utredningens bedömning bör samma kostnadsfördelningsregel gälla oavsett om lantmäterimyndigheten förordnar om en god man eller avslår ansökan. Det är emellertid viktigt att det finns någon möjlighet att frånga en sådan regel för det fall möjligheten att ansöka om god man missbrukas av en av delägarna i en samfällighet. Om en delägare gång på gång ansöker om en god man utan grund och därmed orsakar samfälligheten kostnader för lantmäterimyndighetens handläggning framstår det inte som skäligt att den andre delägaren ska behöva bekosta dessa ärenden. Därför bör det införas en möjlighet att om särskilda skäl föreligger fördela kostnaderna på annat sätt.

I normala fall torde en ansökan om god man oftast leda till att en god man utses. Föreligger sådana meningsskiljaktigheter att en delägare föranleds att ansöka så finns det troligtvis inte särskilt goda förutsättningar att få samarbetet inom samfälligheten att fungera.

Kostnaderna för den gode mannen, det vill säga arvodet och eventuella andra kostnader för förvaltningen som uppstår, bör regleras på samma sätt. Ett solidariskt kostnadsansvar för delägarna gentemot lantmäterimyndigheten och den gode mannen får anses uppstå (jämför rättsfallet NJA 2011 s. 399). Det får stå den gode mannen fritt att kräva in sitt arvode och ersättning för kostnader av delägarna på det sätt som anses lämpligt. Kostnaderna får sedan fördelas inbördes delägarna emellan, fördelat efter deras delaktighet i samfälligheten.

Det är lämpligt att reglera hur arvodet till den gode mannen ska bestämmas. När det gäller en syssloman som utses av länsstyrelsen med stöd av 33 § SFL så framgår av andra stycket i paragrafen att sysslomannens arvode bestäms av länsstyrelsen och att arvodet betalas av föreningen. I samäganderättslagen hänvisas det avseende arvode till allmänna bestämmelser om syssloman i 18 kap. HB. Enligt utredningens bedömning är det lämpligt att ta ledning från de grundläggande principer om sysslomans arvode som regleras i HB och att föreskriva att den gode mannen ska ha rätt till skäligt arvode samt ersättning för kostnader som han eller hon haft för

utförande av sitt uppdrag. Om den gode mannen inte får betalt för sitt arbete och uppkomna kostnader får han kräva betalt av delägarna hos tingsrätten, varvid en bedömning av arvodet får göras.

#### 16.4.6 Det behövs inga ytterligare konfliktlösningsmekanismer inom ramen för föreningsförvaltning

**Bedömning:** Det finns inte skäl för att föreslå några ytterligare regler för att hantera konflikter som kan uppstå inom ramen för föreningsförvaltning. De nuvarande bestämmelserna är tillräckliga.

#### Föreningsförvaltning kan fungera inom små samfälligheter

Reglerna om föreningsförvaltning varken förbjuder eller förhindrar att en samfällighetsförening har färre medlemmar än tre. Exempelvis behöver en styrelse bara bestå av minst en styrelsemedlem. Som ovan redogörs för är dock samfällighetsföreningar, i likhet med de flesta föreningar, bäst lämpade för fall där det finns fler än två medlemmar.

I de fall små samfälligheter förvaltas genom föreningsformen uppstår risken för konflikter och låsningar. Såväl föreningsstämman som styrelsens löpande arbete riskerar att försvåras om föreningen består av två medlemmar med motstridiga intressen.

Vad gäller föreningens löpande förvaltning finns det dock vissa mekanismer i SFL för att komma till rätta med sådana problem.

#### Det finns mekanismer för att hantera en icke fungerande styrelse

SFL ställer inte något krav på att styrelsemedlemmarna ska vara medlemmar i samfällighetsföreningen. Ett sådant krav kan visserligen ställas upp i föreningens stadgar men annars står det föreningsstämman fritt att utse styrelseledamöter som inte ingår i delägarkretsen. Det kan gynna förvaltningen av en samfällighet att en eller flera utomstående personer är involverade.

I en samfällighetsförening med endast två medlemmar finns det alltså möjlighet att föreskriva att föreningens styrelse ska bestå av

tre ledamöter, varav en ledamot ska vara någon annan än medlemmarna själva eller någon i deras hushåll. Med en extra styrelseledamot kan förvaltningen underlättas och låsningar mellan de befintliga medlemmarna stävjas, eftersom det går att nå majoritetsbeslut inom styrelsen.

En sådan lösning är emellertid beroende av att föreningsstämman förmår att utse en sådan ledamot. Det är möjligt att det vid den konstituerande stämman inte föreligger tvist och att en första styrelse kan tillsättas. Om tvist sedan föreligger när det blir aktuellt med om- eller nyval kan det uppstå problem vid utseende av styrelse. Personval utses genom lottning, en lösning som inte framstår som ändamålsenlig i dessa situationer (49 § andra stycket SFL).

Om det av olika anledningar inte går att tillsätta en fungerande styrelse uppställer SFL de lösningar som redogörs för ovan. Det gäller möjligheten för länsstyrelsen att utse en eller flera ledamöter till föreningens styrelse (31 § SFL). Vidare finns en möjlighet för länsstyrelsen att utse en syssloman i styrelseledamots ställe samt att förordna en syssloman att ensam handha föreningens angelägenheter, om en styrelse helt saknas (33 § SFL).

Dessa åtgärder är endast avsedda att användas när speciella omständigheter råder och i första hand i syfte att tillgodose allmänna intressen. Dock uttalades i förarbetena till bestämmelserna de även bör kunna tillämpas i situationer när det framstår som önskvärt ur enskild synpunkt (prop. 1973:160 s. 349 och 426).

### **En möjlighet att utse en god man att sköta föreningens förvaltning bör inte föreslås**

Frågan är om det ska finnas möjlighet för en medlem i en samfällighetsförening att begära att en myndighet utser en god man att handha föreningens förvaltning vid bestående meningsskiljaktigheter mellan delägarna.

Utredningens bedömning är att detta inte är en lämplig ordning när en samfällighet förvaltas av en samfällighetsförening, som ju är en självständig juridisk person. Så länge det finns en beslutför styrelse så bör sådana ingripande åtgärder inte kunna vidtas av myndighet på ansökan av en missnöjd delägare. Däremot finns det inget hinder mot att föreningsstämman beslutar om en syssloman

att sköta förvaltningen genom att exempelvis utse en utomstående person till styrelsen.

En medlems rätt att utöva sitt inflytande sker på föreningsstämman. Det är också föreningsstämman som utser styrelsen och sätter ramarna för dess löpande förvaltning av föreningens angelägenheter. Den som anser att ett beslut som fattats på föreningsstämman inte tillkommit i behörig ordning, eller att det annars kränker medlems eller rättighetshavares rätt, kan klandra beslutet vid mark- och miljödomstolen.

Det framstår inte som lämpligt att en föreningsmedlem ska kunna driva igenom att en utomstående part utses för att delta i eller överta styrelsens förvaltning så fort konflikter i föreningen uppstår. Den möjlighet som redan finns enligt 31 och 33 §§ SFL att ansöka hos länsstyrelsen om att påverka styrelsens sammansättning eller att utse en syssloman för att ta hand om förvaltningen är enligt utredningens mening tillräcklig. Dessa bestämmelser fångar upp de mest angelägna fallen.

## Slutsatser

Föreningsförvaltning kan vara svårt att administrera i små föreningar. Utgångspunkten måste dock vara att föreningsförvaltning fungerar i de allra flesta fall, och därtill att det fortsättningsvis kommer att vara ovanligt med samfällighetsföreningar som har färre än tre medlemmar.

Enligt utredningens bedömning är det inte ändamålsenligt att föreslå ytterligare regler om förvaltning av syssloman eller liknande i styrelsens ställe. Enbart i mycket speciella situationer bör en myndighet ingripa i ett privat rättssubjekts förvaltning. De lösningar som redan finns i SFL får anses tillgodose behovet av mekanismer för hantering av konflikter delägarna emellan i en samfällighetsförening.

Enligt utredningens bedömning finns det inte skäl att föreslå några andra särskilda regler för föreningsförvaltning med anledning av förslaget om att småhus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter.



## 17 Övriga frågor

### 17.1 Försäkringsmässiga hinder

**Bedömning:** Några direkta försäkringsmässiga hinder mot en ändamålsenlig omvandling har inte framkommit.

Det bör inte införas något krav på obligatorisk försäkring.

#### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 18.3 i SOU 2014:33 s. 372).

#### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

*Svensk försäkring* anförde i huvudsak följande. Det är allmänt känt att många av de så kallade miljonprogramsområdena i dag är i starkt behov av upprustning och att fastighetsägarna skjuter detta problem framför sig. Om en omvandling från hyresrätter till ägarlägenheter ska ske i dessa områden så måste man undvika att fastighetsägaren säljer av ägarlägenheterna för att slippa ansvaret för upprustning. Ett sådant agerande innebär att den nya ägaren sitter med en uppämd kostnad för underhåll, vilken kanske kan vara svårt att bära när ägarlägenheten just friköpts. Risken för försäkringskostnader kommer då sannolikt väsentligen att öka, liksom försäkringspremien.

Utifrån ett försäkringsperspektiv innebär förslaget en mer komplex marknad med fler upplåtelseformer, vilka alla har behov av specifika försäkringsprodukter. Så länge marknaden är liten finns

det ringa ekonomi för försäkringsbolagen i att utveckla specifika försäkringsprodukter. Som anges i betänkandet har försäkringsbolagen hittills löst försäkringsbehovet genom att använda traditionella försäkringslösningar för boende och fastighet. Denna modell kan nog förväntas fortgå under många år.

Förslaget innebär att ett hus skulle kunna bestå av både en fastighet med ägarlägenheter och en fastighet med hyreslägenheter kommer såväl skadereglering som ansvarsfrågan att försvåras. En sådan blandning av upplåtelseformer innebär svårigheter jämfört med renodlade ägarlägenhetsfastigheter. Det är möjligt att försäkringsbolagen är avvaktande till att försäkra fastigheter med blandade upplåtelseformer. Den ringa rättspraxis som finns kring just ansvarsfrågor mellan dessa olika upplåtelseformer medför att osäkerhet föreligger ur riskberäkningshänseende. Ett införande av en obligatorisk försäkring för ägarlägenheter skulle förmodligen inte öka intresset av att tillhandahålla en försäkring, snarare tvärtom. En obligatorisk försäkring försvårar utveckling av anpassade försäkringslösningar och ger ofta ett sämre skydd över tid eftersom marknadskrafterna sätts ur spel.

### **Skälen för utredningens bedömning**

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna del.

Utredningen bedömer att de risker som Svensk försäkring flaggade för är hanterade genom utredningens förslag om underhålls- och förnyelseplan m.m.

Vidare redogör utredningen i kapitel 4 om att de farhågor som 2012 års ägarlägenhetsutredning redogjorde för i betänkandet, och som Svensk försäkring även framhöll i remissyttrandet, kvarstår.

I den praktiska tillämpningen finns förslag till en lösning. Lantmäteriet har tagit fram specialanpassade normalstadgar för samsällighetsföreningar som förvaltar anläggningar där ägarlägenheter ingår som deltagande fastigheter. I dessa rekommenderas att samsällighetsföreningen tar in en paragraf i stadgarna som anger att den gemensamma egendomen ska hållas fullvärdesförsäkrad.

Enligt utredningens bedömning bör det i övrigt vara upp till marknadsaktörerna att lösa problematiken.

## 17.2 Finansiella hinder – beskattning av ägarlägenheter och bostadsrätter

**Bedömning:** Skillnaderna i beskattning mellan ägarlägenheter och bostadsrätter kan ha en hämmande effekt på utvecklingen av ägarlägenhetsbeståndet. Skillnaderna kan påverka efterfrågan på ägarlägenheter och i förlängningen intresset för att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 18.4.1 i SOU 2014:33 s. 374).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

### Skälen för utredningens bedömning

Utredningen instämmer i 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna del. Med hänsyn till att skatterättsliga frågor är uttryckligen exkluderade från vårt uppdrag fördjupar vi oss inte vidare i dessa frågor. Några aspekter av finansieringsproblematik kring ägarlägenheter som allmänna utgångspunkter för vår analys diskuteras i kapitel 4. I kapitel 5 diskuteras kort frågan om taxeringsvärden för de nybildade ägarlägenhetsfastigheterna inom ramen för övervägandena för och emot ett omvandlingsförfarande.

## 17.3 Finansiella hinder – ursprungliga panträtter

**Bedömning:** Ursprungliga panträtter skulle kunna utgöra ett praktiskt problem vid omvandlingar i det befintliga beståndet.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 18.4.2 i SOU 2014:33 s. 377).

### Remissinstansernas synpunkter

Majoriteten av remissinstanserna instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

*Svenska Bankföreningen* och *Sveriges advokatsamfund* anförde att det borde införas ett krav på samtycke från samtliga befintliga panthavare vid fastighetsbildningen för att avstyckning av ägarlägenheter från en pantsatt fastighet ska kunna ske. En panthavare kan inte förhindra att panten ändras från att gälla i en fastighet med ett hyreshus till att i stället gälla i stamfastigheten och ett antal ägarlägenheter, vilkas värde som pantobjekt potentiellt skulle kunna försämrats på grund av dess säregenskaper som ägarlägenheter. Befintliga panthavare ges därför inte något skydd mot en sådan risk för värdeförsämring på befintliga panträtter. Frågan om ett krav på samtycke från befintliga panthavare vid fastighetsbildningen för att bilda ägarlägenhet bör, liksom eventuella effekter på in-teckningsfrågor i andra skeden av omvandlingen, övervägas närmare under det fortsatta lagstiftningsarbetet.

### Skälen för utredningens bedömning

Utredningen instämmer med 2012 års ägarlägenhetsutredningens bedömning vad avser att nuvarande regler är ändamålsenliga och att någon ytterligare reglering om obligatoriskt samtycke från befintliga panthavare inte bör föreslås.

De farhågor som Svenska Bankföreningen och Sveriges advokatsamfund lyfte är befogade. I enlighet med vad tidigare utredningen

anförde så finns det emellertid normalt incitament för fastighetsägaren och hyresgästerna att lösa frågan, varför situationen normalt sett inte torde föranleda problem.

## 17.4 Tvistelösning

**Bedömning:** Det finns inte skäl att anvisa någon särskild organisation eller metod för att lösa de tvister som kan uppstå i samband med ett omvandlingsförfarande.

### Bedömningen i SOU 2014:33

Bedömningen i 2014 års betänkande överensstämmer med utredningens (se avsnitt 18.6 i SOU 2014:33 s. 379 f.).

### Remissinstansernas synpunkter

Samtliga remissinstanser instämde i bedömningen eller berörde inte den särskilt.

### Skälen för utredningens bedömning

Utredningen instämmer med 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i denna del.

Utredningens tillkommande förslag föranleder inte någon annan bedömning.

## 17.5 Överväganden i syfte att förebygga riskerna för kriminella förfaranden

**Bedömning:** Utöver de förslag som utredningen presenterat inom ramen för omvandlingsförfarandet samt gällande föreläggande om försäljning av ägarlägenhetsfastigheter saknas ändamålsenliga verktyg för att förebygga eller begränsa risken för att omvandlingsförfarandet utnyttjas för kriminella ändamål.

## Utredningen har övervägt ett flertal åtgärder som inte föreslås

Genom utredningens samråd och kontakter med organisationer och myndigheter i frågan om kriminalitet har en rad olika åtgärder lyfts fram som förslag på hur omvandlingsförfarandet skulle kunna göras mindre attraktivt för kriminella förfaranden så som penningtvätt.

Utredningen har tagit samtliga förslag i beaktande inom ramen för arbetet med att utforma omvandlingsförfarandet. Utöver de förslag som utredningen presenterar i betänkandet (se främst kapitel 7, 8 och 14) har utredningen emellertid gjort bedömningen att det inte är möjligt att föreslå några tillräckligt effektiva och verkningsfulla åtgärder, som inte samtidigt hade försvårat själva omvandlingsförfarandet. Nedan följer en redogörelse av de åtgärder som utredningen har övervägt men förkastat.

## Krav på att fastigheten ska ha varit i samma ägares hand viss tid

Hyresfastigheter som kan vara aktuella för omvandling till ägarlägenheter kan bli uppköpta av aktörer som kan göra själva omvandlingsförfarandet till en affärsidé. Det finns inget i sig att invända mot en sådan affärsidé. Utredningen har emellertid sett en risk för att hyresfastigheter förvärvas av kriminella för att omvandlingsförfarandet ska utnyttjas i exempelvis penningtvättssyfte.

Utredningen har därför övervägt att införa en reglering om att hyresbostadsfastigheten ska ha varit i samma fastighetsägares hand en viss tid för att fastighetsägaren ska kunna omvandla hyreslägenheterna till ägarlägenheter. Utredningens bedömning är att en sådan reglering till viss mån skulle kunna motverka missbruk av systemet med omvandling. För att kunna förhindra oseriösa eller brottsliga aktörer från snabba affärer med lämpliga omvandlingsobjekt hade en karenstid mellan förvärvet av fastigheten och omvandlingen behövt vara förhållandevis lång. En alltför lång tid hade dock förhindrat seriösa fastighetsbolag från att göra legala fastighetsaffärer, vilket riskerar att förhindra utvecklingen av ägarlägenheter på bostadsmarknaden.

Vidare innebär regleringen inte något absolut skydd mot att omvandlingsförfarandet utnyttjas av den organiserade brottsligheten.

Utredningens bedömning är därför sammantaget att en sådan regel inte framstår som tillräckligt effektiv för sitt angivna syfte sett i förhållande till dess negativa effekter på den legala bostadsmarknaden.

### **Krav på att fastigheten inte får vara alltför eftersatt underhållsmässigt vid omvandling**

Såvitt utredningen har erfarit är nedgångna fastigheter behäftade med särskilda risker vid ett omvandlingsförfarande. Om det inte ges tillräcklig information till hyresgästerna om fastighetens skick riskerar de att dels köpa lägenheter till överpris, dels att drabbas av högre kostnader för gemensamma underhållsarbeten än vad de förväntat sig. Fastigheter som betingar ett lågt ekonomiskt värde riskerar även att bli föremål för brottsliga förfaranden gällande bland annat penningtvättsupplägg innefattande svarta renoveringar.

Som framgår ovan bedömer utredningen att det finns skäl att föreslå att fastighetsägaren utöver att låta besiktiga fastigheten och värdera den även ska upprätta en underhålls- och förnyelseplan gällande blivande gemensamhetsanläggningar i byggnaden.

Utredningen har övervägt om det vore ändamålsenligt att låta lantmäterimyndigheten i samband med fastighetsbildningsföretningen göra en kontroll av att byggnadens utrymmen är av tillräcklig standard för att kunna användas som gemensamhetsanläggning för ett visst ändamål. Det skulle kunna argumenteras för att en sådan bedömning hade kunnat göras inom ramen för den allmänna bedömningen av om anläggningen är lämplig för fastighetsbildning till ägarlägenheter. En fastighetsägare skulle eventuellt då vara tvungen att vidta vissa standardhöjande åtgärder för att kunna genomföra omvandlingen. Det skulle kunna utgöra ett skydd för konsumenterna mot att drabbas av alltför stora kostnader.

Utredningens bedömning är dock att det inte bör införas någon reglering om lägsta godtagbara standard på den hyresfastighet vars lägenheter ska omvandlas till ägarlägenheter. Det är svårt att slå fast en gräns för vad som skulle utgöra en sådan godtagbar standard. Omständigheterna kan skilja sig åt så pass mycket i varje enskilt fall att det riskerar att bli en mycket komplicerad bedömning för lantmäterimyndigheten. Det framstår vidare inte som lämpligt att lägga ansvaret för en sådan bedömning på lantmäterimyndigheten vid

varje enskild förrättning. Det synes också ligga långt bort från vad som kan bedömas vara lantmäteritekniska frågor. Enligt utredningens mening finns det därför inte skäl att utöka lantmäterimyndigheternas ansvarsområde på ett sådant vis.

Vidare bör det finnas utrymme för omvandling av hyresfastigheter av alla slags standarder, så länge det finns en transparens kring byggnadens skick och förväntade underhållskostnader. Att en fastighet är i dåligt skick behöver inte innebära att anläggningen som sådan inte är lämplig för omvandling till ägarlägenheter. Det kan finnas intresse hos flera enskilda hyresgäster att köpa sina boenden trots att underhållet är eftersatt, så länge priset för fastigheten är rimligt (jämför kapitel 8).

Sammantaget bör det enligt utredningens bedömning inte föreslås någon reglering om att hyresfastigheten ska uppfylla särskilda kriterier med hänsyn till standard eller underhållsbehov för att kunna bli föremål för omvandling.

### **Möjlighet att föreskriva ett slags "bot"**

Om en ägarlägenhetsägare använder ägarlägenheten för olagliga verksamheter kan det uppstå problem för övriga kringboende. Det kan exempelvis förekomma störningar på grund av narkotikapåverkade personer som uppehåller sig i lägenheten och i de allmänna utrymmena.

Utredningen har inom ramen för frågan om kriminalitet i ägarlägenheter övervägt om det bör finnas några särskilda verktyg för samfällighetsföreningen eller för det övriga kollektivet av ägarlägenhetsägare i de fall då en ägarlägenhetsägare använder sin lägenhet på ett sätt som medför men för de kringboende.

Enligt den danska lagen om ägarlägenheter, *Lov nr 908 af 18/06/2020 om ejerlejligheder*, nedan *ejerlejlighedsloven*, kan *ejerforeningen* ålägga en ägarlägenhetsägare att betala en *bod* (på svenska motsvarande "bot") på upp till 10 000 danska kronor om ägaren eller annan som ägaren har gett tillgång till lägenheten, gör sig skyldig till grov försummelse av sina skyldigheter gentemot föreningen eller andra ägare i föreningen (se 9 §). Om ägarlägenhetsägaren invänder mot boten måste *ejerforeningen* väcka talan och få boten fastställd av domstol för att kunna göra den gällande.



Möjligheten att ålägga en bot för en ägarlägenhetsägare enligt den danska lagen är tänkt att exempelvis användas om en ägare bryter mot föreningens regler om uthyrning av ägarlägenheten, om ägaren bedriver någon form av verksamhet i lägenheten som är störande för de andra boende, eller om ägaren uppträder aggressivt eller hotfullt mot någon annan boende (Dreyer, 2022, s. 150). Beslut om att ålägga en bot ska enligt samma bestämmelse i ejerlejlighedsloven fattas på generalförsamlingen med kvalificerad majoritet.

En samfällighetsförening har enligt svensk rätt vissa möjligheter att vidta åtgärder mot en ägarlägenhetsägare som åsidosätter sina skyldigheter inom samfälligheten.

Föreningen kan besluta om ordningsregler i stadgarna i syfte att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten. Om en medlem åsidosätter sina skyldigheter enligt stadgarna kan föreningen vidta rättsliga åtgärder – med vilket främst avses att begära ett upphörande av misskötsamheten med risk för att annars betala vite – mot medlemmen (se 19 a § SFL). Det finns dock inte någon möjlighet att i stadgarna besluta om ordningsregler i fråga om användningen av själva ägarlägenheten.

Enligt 3 kap. 11 § JB gäller vidare att en ägare till en tredimensionell fastighet vid användningen av sin del av anläggningen ska 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 iakttas allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen. Enligt tredje stycket i samma bestämmelse ges en möjlighet att föra talan mot den ägare som åsidosätter sina skyldigheter om upphörande av störningarna, vilket också torde resultera i ett vitesföreläggande om talan bifalls. En sådan rätt tillkommer de enskilda ägarna av anläggningen men även samfällighetsföreningen, om lägenheten ingår i en samfällighet som förvaltas av en sådan.

Det finns alltså möjligheter att få slut på ett störande beteende på rättslig väg. Det är visserligen i de flesta fall omständligt och ofta tidskrävande att utverka ett sådant vitesföreläggande genom domstol. Enligt utredningens mening framstår emellertid processen att väcka talan och låta en domstol förena ett eventuellt föreläggande om upphörande med vite som mer ändamålsenligt och förenligt med rättsliga traditioner, än att samfällighetsföreningen ska kunna

kräva ut ett slags ekonomisk sanktion direkt av ägarlägenhetsägaren.

Erfarenheter från det danska rättssystemet visar också att systemet med bod har haft begränsad effektivitet vad gäller kapitalstarka ägarlägenhetsägare. Den ekonomiska sanktion som boden innebär blir inte tillräckligt kännbar för ägaren för att det ska utgöra ett incitament att upphöra med det störande beteendet. Ur den aspekten framstår det svenska systemet med vitesföreläggande genom domstol som mer effektivt i längden eftersom vitesbeloppet kan höjas för varje gång som talan om upphörande förs.

En bestämmelse om vitessanktion för uppkomna störningar syftar till att förhindra störningar i boendet för övriga kringboende. Nytoeffekten gällande att förebygga kriminalitet genom ägarlägenheter i övrigt får därför anses vara begränsad.

Sammantaget bedömer utredningen att ett system liknande den danska möjligheten att förelägga bod inte skulle innebära någon förstärkning av sanktionsmöjligheterna gentemot en misskötsam ägare.

Den befarade problematiken som kan uppstå för övriga boende när en ägarlägenhetsägare använder ägarlägenheten för olagliga verksamheter bör dock tas på stort allvar. Utredningen gör därför som nämns ovan bedömningen att det behövs ytterligare sanktioner för en störande ägarlägenhetsägare. Våra förslag med anledning av denna bedömning framgår av kapitel 14.

### **Införande av kontroll gällande ägarlägenhetsköpen**

Att ägarlägenheter överläts till privatpersoner eller företag utan någon form av kontroll ökar risken för att överlåtelse görs i penningtvättssyfte. Ett tänkbart riskscenario är att omvandlingsförfarandet används på så sätt att en viss del av lägenheterna i en byggnad köps av hyresgäster som i själva verket agerar som bulvaner för kriminella som egentligen finansierar fastighetsköpen och får kontroll över lägenheterna. Det finns också risk för att köpen finansieras genom lån från personer som vill tvätta kriminellt åtkomna pengar.

De flesta fastighetstransaktioner sker genom fastighetsmäklares inblandning och många fastighetsköpare finansierar köpet genom

en bostadskredit via en bank. I dessa förfaranden sker lagstadgade kontroller av bland annat var pengarna till fastighetsköpet kommer ifrån. Banker är exempelvis skyldiga att kontrollera var fastighetsköparens bankmedel kommer ifrån. Fastighetsmäklare är också skyldiga att rapportera misstänkt penningtvätt.

I ett omvandlingsförfarande enligt 2012 års ägarlägenhetsutrednings förslag finns inte någon särskild kontrollmekanism inbyggd. Mot bakgrund av hur förfarandet är utformat är det avsett att kunna skötas utan att en fastighetsmäklare eller någon särskild utbildningskonsult anlitas. Det är därför tänkbart att hyresgästernas förvärv av lägenheterna kommer att ske utan någon professionell konsults inblandning. Däremot bedömer utredningen att det i de flesta fall kommer att vara aktuellt för hyresgästerna att teckna bolån för att finansiera sina köp.

Utredningen har övervägt om det vore motiverat att föreslå att omvandlingsförfarandet ska överses eller kontrolleras av någon extern aktör, exempelvis en myndighet eller en oberoende konsult. En möjlighet skulle vara att uppställa ett krav på att en fastighetsägare som ska genomföra en omvandling och sälja av lägenheterna måste anlita en fastighetsmäklare eller motsvarande tjänst för att genomföra försäljningarna. Många bostadsrättsföreningar tar hjälp av en utbildningskonsult, ofta ett bolag, som är specialiserad på att ombesörja utbildningen från hyresfastighet till bostadsrättsfastighet. Det skulle i fråga om omvandling till ägarlägenheter främst vara aktuellt för att garantera någon form av kontroll av hur lägenhetsköpen finansieras.

Utredningen bedömer emellertid att en sådan ordning riskerar att medföra omotiverat stora kostnader för fastighetsägaren. Därmed skulle det förmodligen ha en avskräckande effekt på en fastighetsägare som överväger att omvandla ett flerbostadshus och sälja av ägarlägenheterna. Det framstår också som märkligt att föreskriva ett sådant krav när det inte finns något motsvarande krav beträffande andra typer av fastighetsöverlåtelser eller utbildningar.

Vidare skulle det endast öka möjligheten att upptäcka misstänkt penningtvätt i det första ledet av överlåtelser av ägarlägenheter. När en ägarlägenhetsägare kort efter omvandlingen önskar överlåta ägarlägenheten till någon annan uppställs inga krav på att den överlåtelser ska kontrolleras.

Det finns också anledning att ifrågasätta vilken praktisk nytta ett sådant krav skulle ha i praktiken. Det skulle kräva ingående undersökningar av varje förvärv från den anlitate konsultens sida.

Sammantaget bedömer utredningen att det inte finns tillräckliga skäl att föreslå att en fastighetsägare måste anlita en fastighetsmäklare eller motsvarande oberoende konsult för att sköta försäljningarna inom ramen för ett omvandlingsförfarande.

### **Att omvandlingsförfarandet ska hanteras av hyresnämnden**

I sitt betänkande resonerade 2012 års ägarlägenhetsutredning kring olika förfarandesätt gällande försäljningen av lägenheterna vid en omvandling (se SOU 2014:33 s. 167 f.). Ett alternativ som övervägdes var att låta hyresnämnden sköta förfarandet. Skälet för det skulle vara att slippa onödiga tvister angående hembud, förköpsrätt och dylika frågor. Utredningen övervägde i sammanhanget om fastighetsägarens erbjudande om köp, och hyresgästens svar på erbjudandet, skulle vara bindande för parterna. Utredningen landade dock i att dessa rättshandlingar inte var bindande och att det därför inte fanns anledning att låta en myndighet hantera dessa frågor utan att parterna skulle sköta frågorna om försäljning själva.

Frågan om en myndighets hantering av förfarandet får ny aktualitet i ljuset av risken för att systemet utnyttjas i kriminella syften. Som anges ovan finns det fördelar med en utomstående kontroll av förfarandet. En möjlig lösning vore att låta en myndighet hantera och därmed ha viss tillsyn över frågorna.

I dag sker delar av ombildningsförfarandet från hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter enligt ombildningslagen genom hyresnämndens försorg. Hyresnämnden är ansvarig för att hantera frågor om hembud. Hembud anmäls till hyresnämnden (7 § ombildningslagen). Hyresnämnden har även behörighet att pröva frågor om hembuds skälighet (6 § ombildningslagen). Hyresnämnden ska också se till att förslaget till köpeavtal delges den förening som har gjort intresseanmälan (8 § ombildningslagen).

Som metod för att motverka brottslighet i samband med ett omvandlingsförfarande skulle dock en sådan ordning inte vara verkningfull avseende annat än försäljningen till befintliga hyresgäster i samband med omvandlingen. Dess nytta är därför tveksam.

Utredningen bedömer inte heller att det i övrigt finns skäl att föreslå en ordning där en statlig myndighet medverkar i förfarandet vid hyresgästernas köp av lägenheterna.

### **Krav på att fastighetsägare ska ha en rapporteringsskyldighet**

Inom ramen för samma problemställningar som ovan har utredningen även övervägt om det finns anledning att föreslå att den fastighetsägare som genomför en omvandling ska bli skyldig att kontrollera varje lägenhetsförvärv i syfte att upptäcka aktiviteter och transaktioner som avviker från det normala eller annars kan antas ingå som ett led i penningtvätt. Ett sådant förslag skulle kunna utformas så att den fastighetsägare som omvandlar en hyresfastighet till ägarlägenheter och säljer dessa ska lyda under en rapporteringsskyldighet motsvarande den som gäller för vissa kreditinstitut och bolag enligt lagen (2017:630) om åtgärder mot penningtvätt och finansiering av terrorism.

Att lägga en sådan övervaknings- och rapporteringsskyldighet på samtliga fastighetsägare framstår emellertid som mindre lämpligt. Omvandlingsförfarandet ska vara tillämpligt för alla fastighetsägare som äger hyresfastigheter. Det är inte troligt att kompetensen att analysera och identifiera möjliga penningtvättsupplägg finns hos samtliga fastighetsägare. Det hade riskerat att i praktiken innebära ett krav på att den fastighetsägare som vill omvandla en hyresfastighet måste ta hjälp av konsulter för att uppfylla sin kontroll- och rapporteringsskyldighet. Mot bakgrund av den begränsade effekt som en sådan kontroll kan uppskattas få är det inte rimligt att föreslå en sådan ordning.

### **Krav på digitala pantbrev**

Digitala pantbrev, datapantbrev, får endast hanteras och registreras av vissa kreditinstitut och omfattas därmed av särskilda kontroller. Fysiska, eller skriftliga, pantbrev kan inte kontrolleras på samma sätt.

Bland annat har Lantmäteriet och Kronofogdemyndigheten framhållit att skriftliga pantbrev används i kriminella syften. Kronofogdemyndigheten har lyft ett exempel på att falska skriftliga pantbrev används för att en fastighet ska förefalla vara fullbelånad för att

undvika att utmätning av fastigheten ska kunna ske för ägarens skulder.

Ett förslag som har lyfts under utredningens samrådsmöten är ett krav på att endast digitala pantbrev får utfärdas gällande ägarlägenheter. Det hade begränsat möjligheterna att ta lån från andra håll än auktoriserade bostadskreditinstitut.

Utredningen bedömer att det är tveksamt vilken effekt en sådan bestämmelse skulle ha. Vidare bör det enligt utredningen finnas möjlighet att finansiera ett fastighetsköp på olika sätt. Vissa kreditgivare, framför allt utländska banker, kräver fortfarande fysiska pantbrev. Att föreskriva regler som hindrar utländska aktörer att etablera sig på bostadsmarknaden hade potentiellt kunnat vara oförenligt med den fria rörligheten inom Europeiska unionen. Det vore en för stor inskränkning att ställa upp ett krav på digitala pantbrev. Det förefaller också något apart att ställa upp ett sådant krav, som i övrigt saknar motsvarighet på bostadsmarknaden, på en viss form av fastighetsförvärv. Utredningen föreslår därför inte någon dylik ordning.

### **Krav på folkbokföring viss tid för att få köpa lägenheten**

En potentiell risk som påtalats är att personer med kopplingar till kriminella nätverk registreras som hyresgäster kort före en påbörjad omvandling och därmed får erbjudande om att köpa lägenheten (SOU 2023:55 s. 102 f.).

Ett krav på att en hyresgäst måste ha innehaft hyresrätten i första hand under viss tid för att få ett erbjudande om köp skulle kunna motverka en sådan risk.

En dylik farhåga förutsätter dock att det är fråga om en fastighetsägare som har kriminellt uppsåt och ser till att hyra ut lägenheterna till vissa utvalda personer, för att sedan kunna rikta erbjudande om köp till dem. En fastighetsägares incitament för ett sådant upplägg skulle naturligtvis vara att i överenskommelse med de utvalda hyresgästerna sälja de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna genom olika penningtvättsupplägg, exempelvis för till synes låga köpeskillingar, men med eventuella extra köpeskillingar ”under bordet”. Det skulle i så fall vara fråga om ett relativt avancerat och tidskrävande upplägg. Utredningen kan inte se att risken

för sådana upplägg är sådan att den motiverar en särskild lagstiftningsåtgärd. Vidare skulle en sådan regel enkelt kunna kringgå. Något sådant förslag är därför enligt utredningens mening inte verkningsfullt.

Vidare får det anses motverka syftet med det föreslagna omvandlingsförfarandet överlag. Tanken är att en omvandling ska komma samtliga hyresgäster till godo, inte endast de hyresgäster som bott i sina lägenheter en längre tid.

### **Förvärvsprövning vid förvärv av ägarlägenhetsfastigheter**

I SOU 2023:55 föreslås en rad åtgärder för att skärpa kontrollen vid överlåtelser av fastigheter. Syftet med utredningen har varit att skydda bostadshyresgäster mot oseriösa överlåtelser av hyresfastigheter och hindra att den svenska fastighetsmarknaden utnyttjas för brottslighet. Ett av utredningens förslag är att en ny lag om förvärvsprövning för överlåtelse av hyresfastigheter ska införas. Förslaget går ut på att vissa förvärv av fastigheter ska anmälas till kommunen, som vid behov ska begära att överlåtelserna granskas av hyresnämnden. Det ska alltså ske en prövning av om förvärvaren är en seriös aktör.

Om det angivna förslaget blir lag kommer det också ha betydelse för den som förvärvar en hyresfastighet inför en omvandling. Det kan ha en gynnsam effekt för att motverka att oseriösa aktörer köper upp underhållsmässigt eftersatta hyreshus i syfte att omvandla huset för exempelvis penningtvättssyften.

En motsvarande regel för förvärv av ägarlägenhetsfastigheter, där kommunen skulle godkänna varje privatpersons förvärv av en ägarlägenhetsfastighet, skulle däremot vara alltför ingripande. Det skulle innebära en omotiverad begränsning i den fria omsättningen av fastigheter. En sådan kontroll skulle därtill vara kostsam och svår att genomföra för en kommun och lätt att kringgå genom att exempelvis köpa ägarlägenheten genom en bulvan. Utredningen ser därför inte skäl att framföra något dylikt förslag.

### **En möjlighet för fastighetsägare att undvika försäljning till vissa hyresgäster**

En fastighetsägare som även är hyresvärd har i de flesta fall god kännedom om vilka personer som är hyresgäster. I många fall har en fastighetsägare även kännedom om området runt om fastigheten, sociala strukturer och problematik, och eventuellt även kännedom om en hyresgäst har kriminell bakgrund eller på annat sätt anknytning till kriminalitet.

Enligt utredningens mening skulle det kunna vara av värde för en fastighetsägare som har kännedom om vissa hyresgästers kriminella kopplingar att undvika att sälja en lägenhet till berörda hyresgäster. Det kan vara värdefullt ur ett samhällsansvarstagande perspektiv, men också av eget intresse för en fastighetsägare som planerar att exempelvis dela upp en byggnad och behålla ena byggnadsdelen som hyresfastighet även i framtiden.

En sådan reglering skulle dock innebära ett principiellt avsteg från syftet med det föreslagna omvandlingsförfarandet. Enligt detta ska samtliga hyresgäster ha rätt att få köpa sina lägenheter i samband med omvandlingen. Avsikten ska enligt direktiven till 2012 års ägarlägenhetsutredning vara att ägarlägenheterna ska komma befintliga hyresgäster till godo. Enligt utredningens bedömning skulle ett undantag från kravet på att alla hyresgäster ska få köpa kunna leda till konflikter mellan fastighetsägare och hyresgäster då det är svårt att reglera några objektiva kriterier för när vissa ska kunna uteslutas från rättigheten att köpa. Det kan vara svårt för en fastighetsägare att i en tvist visa tillräckligt underlag för att det var godtagbart att neka en viss person att få köpa.

Utredningen bedömer att det inte är ändamålsenligt med en reglering som medger rätt att undanta vissa hyresgäster från rätten att köpa sin lägenhet.



# 18 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

## 18.1 Ikraftträdande

**Förslag:** De nya bestämmelserna ska träda i kraft den 1 juli 2026.

Med hänsyn till den tid som kan beräknas gå åt för remissbehandling, fortsatt beredning inom Regeringskansliet och riksdagsbehandling bör de nya bestämmelserna kunna träda i kraft den 1 juli 2026.

## 18.2 Övergångsbestämmelser

### 18.2.1 Den nya lagen om omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter

Det är inte behövligt med några särskilda övergångsbestämmelser i fråga om den föreslagna omvandlingslagen. Lagen kan enbart tillämpas på förfaranden som inleds efter det att den trätt i kraft. Att lagen berör befintliga hyresfastigheter och hyresavtal som har ingåtts före lagens ikraftträdande kräver inte i sig någon övergångsbestämmelse.

## 18.2.2 Ändringar i jordabalken

**Förslag:** Den nya möjligheten för en samfällighetsförening att föra talan om att en ägare till en ägarlägenhetsfastighet som allvarligt åsidosätter sina skyldigheter ska föreläggas vid vite att sälja sin lägenhet ska gälla även för befintliga samfällighetsföreningar gentemot ägare som förvärvat sin ägarlägenhetsfastighet före ikraftträdandet.

Skyldigheten för en hyresgäst att ge hyresvärden tillträde till en lägenhet för att utföra sådan besiktning och värdering av lägenheten som anges i lagen (20xx:yy) om omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenheter ska gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Detsamma ska gälla för en hyresgästs skyldighet, om lägenheten ligger inom en ägarlägenhetsfastighet, att låta visa lägenheten på lämplig tid när fastighetsägaren avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten samt att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten för att utöva tillsyn av egendom eller utföra arbeten.

Utredningens förslag på övergångsbestämmelser saknar motsvarighet i SOU 2014:33.

Förslaget gällande möjligheten för en samfällighetsförening att föra talan om att en ägare till en ägarlägenhetsfastighet som allvarligt åsidosätter sina skyldigheter ska föreläggas vid vite att sälja sin lägenhet bör omfatta alla ägarlägenhetsfastigheter, inte bara sådana som bildats genom omvandlingsförfarandet. Reglerna innebär en utvidgning av samfällighetsföreningars sanktionsmöjligheter gentemot ägarlägenhetsägare och har betydelse även för samfälligheter där ägarlägenheter ingår redan i dag. Det finns ett värde i att samma regler gäller för alla typer av ägarlägenhetsfastigheter. Reglerna bör därför tillämpas inom alla samfällighetsföreningar där ägarlägenhetsfastigheter ingår. Ändringar av de grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. JB torde emellertid som utgångspunkt få denna verkan utan att några särskilda övergångsbestämmelser behövs.

Det ska inte med stöd av de nya bestämmelserna gå att utverka ett vitesföreläggande på grund av omständigheter som inträffat före reglernas ikraftträdande. Det följer av allmänna rättsgrundsatser och behöver inte komma till uttryck i en övergångsbestämmelse.

Utöver det nu aktuella tillägget i de grannelagsrättsliga reglerna i 3 kap. JB görs en liknande ändring i de föreningsrättsliga bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter (se nedan).

En grundläggande princip är att ny civilrättslig lagstiftning inte bör ges verkan på avtal som har ingåtts före ikraftträdandet. Denna princip bör frångås endast om det finns starka skäl. För att det föreslagna omvandlingsförfarandet ska kunna tillämpas som föreskrivet så förutsätter det att fastighetsägaren kan få tillträde till lägenheterna för att kunna besiktiga och värdera varje lägenhet. Det finns därför anledning att låta de föreslagna bestämmelserna om detta tillämpas även på befintliga hyresavtal.

Den föreslagna skyldigheten för hyresgäster som hyr en ägarlägenhetsfastighet att låta lägenheten visas på lämplig tid när fastighetsägaren avser att sälja lägenheten ska gälla både ägarlägenhetsfastigheter som bildats genom omvandlingsförfarandet och sådana som bildats i nyproduktion. Det finns ett värde i att reglerna gäller för samtliga hyresavtal i ägarlägenhetsfastigheter. En sådan skyldighet bör alltså gälla även för hyresgäster som ingått sitt hyresavtal före ikraftträdandet.

En samfällighetsförening ska enligt förslaget till ändring i SFL ha rätt till tillträde till en ägarlägenhetsfastighet för bland annat nödvändig tillsyn. Eftersom fastighetsägarens skyldighet att ge sådant tillträde gäller även om fastighetsägaren har förvärvat sin ägarlägenhetsfastighet före ikraftträdandet (se nedan) så är det nödvändigt att denna skyldighet i motsvarande utsträckning överförs på den hyresgäst som har hyresrätten till lägenheten. Den skyldighet som en hyresgäst föreslås ha i detta avseende bör därför gälla även för hyresavtal som ingåtts före ikraftträdandet.

### 18.2.3 Ändringar i lagen om förvaltning av samfälligheter

**Förslag:** De nya bestämmelserna om en samfällighetsförenings möjlighet att föra talan om att en medlem ska förpliktas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet ska gälla även för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet, gentemot befintliga medlemmar. Detsamma ska gälla i fråga om de nya bestämmelserna om rätt för en företrädare för en samfällighetsförening att få komma in i en ägarlägenhetsfastighet för tillsyn av

egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

Bestämmelserna om röstning på föreningsstämman i dess äldre lydelse ska fortfarande gälla för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet. Om en sådan samfällighetsförening vill tillämpa bestämmelserna i dess nya lydelse ska en bestämmelse om detta tas in i föreningens stadgar.

De nya bestämmelserna bör gälla även för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet gentemot befintliga medlemmar. Eftersom det därmed blir fråga om förändrade förutsättningar för befintliga rättsförhållanden, bör detta komma till uttryck i övergångsbestämmelser.

Reglerna om möjlighet att föra talan mot en medlem om att denne ska förpliktas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet ska inte tillämpas beträffande omständigheter som har inträffat före ikraftträdandet. Detta följer av allmänna rättsgrundsatser och behöver inte komma till uttryck i en övergångsbestämmelse.

Förslaget och bedömningen i 2014 års betänkande i fråga om övergångsbestämmelser för de ändrade reglerna om röstning vid föreningsstämman överensstämmer med utredningens (se avsnitt 19.2 i SOU 2014:33 s. 383 f.).

# 19 Konsekvensutredning

## 19.1 Inledning

Utredningen ska enligt kommittédirektiven redogöra för konsekvenserna av de förslag som lämnas. I fråga om konsekvensbeskrivningar gäller för utredningen 14–15 a §§ kommittéförordningen (1998:1474) i dess lydelse före den 6 maj 2024 och förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning. Den angivna förordningen är numera upphävd men gäller fortfarande för utredningar som tillsattes före den 6 maj 2024.

Enligt utredningens direktiv ska utredaren därutöver bedöma vilket genomslag möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter och införandet av ett hyrköpssystem kan förväntas få. Konsekvenserna för berörda aktörer och för bostadsmarknaden i stort ska redovisas ingående. Utredaren ska analysera konsekvenser för integration och utanförskap samt boendesegregation. Analysen ska omfatta effekter av fler ägandeformer i olika områdestyper. Konsekvenserna för lantmäterimyndigheterna när det gäller kostnader och handläggningstider ska analyseras. Om förslagen kan förväntas leda till kostnader för det allmänna ska förslag till finansiering lämnas. Om förslagen inte bedöms ha betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män ska detta motiveras.

Utredningen har i denna del inte utgått från den analys av förslagens konsekvenser som gjordes i 2014 års betänkande utan har gjort en självständig analys. Utredningen har gett Ramboll Management Consulting AB (nedan Ramboll) i uppdrag att bedöma vilket genomslag förslagen kan få samt att analysera konsekvenserna för hyresgäster och andra boende, för olika typer av hushåll, för fastighetsägare, för bostadsmarknaden i stort och för berörda myndigheter. Utredningens redogörelse för konsekvenserna av förslagen bygger i dessa delar på Rambolls rapport.

## 19.2 Beskrivning av problemen, syftet med utredningen och utredningens förslag

Bostadsmarknaden i Sverige omfattar flera olika upplåtelseformer – hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt, det vill säga egna hem och ägarlägenheter. Därutöver finns kooperativ hyresrätt och andelsboende. Varje boende- och upplåtelseform har sina särdrag och fyller därför olika hushålls behov.

Att äga sitt boende anses som regel som en ekonomiskt trygg investering. Den som äger sitt boende har ett stort inflytande över bostaden och nyttjandet av den, och därmed fler möjligheter att exempelvis renovera och utforma bostaden efter egna önskemål. Att äga sitt boende kan bidra till att hushållet tar ett större ansvar, inte bara för bostaden, utan även för närområdet. Ägda boenden bidrar också till större kontinuitet i området, eftersom de som äger sitt boende ofta bor längre i samma bostad än de som hyr.

Utredningens uppdrag är att överväga och föreslå vissa särskilda åtgärder som enligt direktiven bedöms kunna öka förutsättningarna för människor att äga sitt boende. Utredningsuppdraget innefattar i denna del att föreslå de åtgärder som behövs för en utvidgning av systemet med ägarlägenheter som innebär att befintliga hyreslägenheter ska kunna omvandlas till ägarlägenheter.

Utredningen föreslår att det ska bli möjligt att omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter. Förslaget innebär att en ny lag ska införas som reglerar det särskilda förfarandet vid en omvandling. Ett omvandlingsförfarande ska enligt förslaget utgöras av dels en fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheterna, dels en särskild ordning för hur de bildade fastigheterna ska kunna köpas av de befintliga hyresgästerna.

Utredningen föreslår också att det ska bli möjligt att dela upp ett småhus som används som bostad åt ett eller två hushåll till två separata fastigheter, varav minst en utgör en ägarlägenhet.

## 19.3 Alternativa regleringar och effekten av att utredningens förslag inte genomförs

### 19.3.1 Alternativa regleringar

Utredningens arbete har inriktats på att analysera och utvärdera ett förslag på omvandling som tidigare utretts och presenterats i SOU 2014:33. Utredningens uppdrag har därvid inte omfattat att överväga alternativa lösningar i förhållande till det befintliga förslaget. Tvärtom är utgångspunkten att inriktningen på översynen bör vara att förslagen i 2014 års betänkande kan följas i de delar där de framstår som väl avvägda.

Utredningen har löpande i sin analys utvärderat alternativ till de delförslag som lämnas. Exempelvis behandlas i betänkandet de överväganden som utredningen gjort i fråga om omvandlingsförfarandet ska medge partiell omvandling eller inte.

I den mån de alternativa lösningar som utredningen behandlar bedöms ha någon bäring på konsekvensanalysen i fråga om förslagets genomslagskraft eller påverkan på allmänna eller enskilda aktörer så framgår det nedan.

### 19.3.2 Effekter om förslagen inte genomförs

Förslagen ska bedömas i jämförelse med det så kallade nollalternativet, det vill säga att förutsättningarna inte ändras och de nya möjligheterna inte införs.

Förslaget på ett omvandlingsförfarande innebär att ägarlägenhetsfastigheter kan bildas på ett nytt sätt. Förslaget innebär i huvudsak ett tillägg till det befintliga fastighetsbildningsrättsliga systemet. Förslaget innehåller också ändringsförslag i det befintliga systemet gällande ägarlägenheter. Nedan redogörs för det uppskattade genomslaget för omvandlingsförfarandet på bostadsmarknaden och vilka konsekvenser det kan medföra.

Ägarlägenhetsfastigheter (i vardagligt tal ägarlägenheter) är möjliga att bilda i samband med nyproduktion sedan 2009. Denna upplåtelseform har emellertid inte fått något större genomslag på den svenska bostadsmarknaden. Det finns många tänkbara bidragande orsaker till det, bland andra att upplåtelseformen är okänd för aktö-

rerna på bostadsmarknaden samt för övriga aktörer med anknytning till bostadsmarknaden, som banker och försäkringsbolag.

Sedan 2019 har antalet ägarlägenheter som byggts ökat i snabbare takt än tidigare. Det är rimligt att anta att en anledning till denna ökning är att upplåtelseformen börjat bli etablerad på den svenska bostadsmarknaden. Därmed kommer antalet ägarlägenheter troligen att fortsätta att öka i omfattning. Även om utvecklingen skulle fortsätta i samma takt som sedan 2019 så är det emellertid fråga om byggnation i begränsad omfattning. Med en beräkning utifrån den takt som gällt sedan 2019 så skulle antalet ägarlägenheter 2030 uppgå till cirka 7 500.

Det är svårt att göra några säkra uppskattningar av omvandlingsförfarandets potentiella genomslagskraft på bostadsmarknaden. Det är därmed även svårt att göra en jämförelse med hur utvecklingen på bostadsmarknaden kommer att se ut om förslagen inte blir verklighet. Ökningen av antalet ägarlägenheter kan emellertid förutsättas ske i något lägre takt än vad som kan bli fallet om förslagen blir verklighet.

Förslaget om ändrade röstregler på samfällighetsföreningars årsstämmor är utformat för att underlätta för majoritetsägare att behålla ett bestämmande inflytande över ekonomiska beslut i samfällighetsföreningen. En sådan regel har efterfrågats av bostadsmarknadens aktörer även utanför frågan om ett omvandlingsförfarande. De nuvarande reglerna kan utgöra ett problem för den bostadsutvecklare som önskar bygga nyproducerade ägarlägenheter. Utan de föreslagna ändringarna så kommer dessa svårigheter kvarstå, vilket kan bidra till att förhindra ägarlägenhetens genomslagskraft i stort.

## **19.4 Analys av förslagets konsekvenser**

### **19.4.1 Vilka aktörer som berörs av förslagen**

Förslaget berör ett flertal olika aktörer, bland annat fastighetsägare och hyresgäster i de byggnader där en omvandling kan bli aktuell. Förslaget påverkar även myndigheter, främst Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna, Kronofogdemyndigheten, hyresnämnderna och de allmänna domstolarna.



## 19.4.2 Vilket genomslag kan förslagen få?

### Omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter

Det totala antalet ägarlägenheter i flerbostadshus i Sverige 2023 var knappt 3 400. Det är färre än vad som förutsågs när systemet med ägarlägenheter infördes. Efterfrågan på sådana bostäder har varit relativt låg bland konsumenter, vilket kan delvis förklaras med att ägarlägenheter som regel kräver en större initial insats för att förvärva än bostadsrätter. En annan tänkbar faktor till att upplåtelseformen inte fått det förutsedda genomslaget är att ägarlägenheter enbart kan bildas genom nyproduktion och att det därför inte varit möjligt att fullt ut utnyttja befintligt fastighetsbestånd för att skapa fler sådana bostäder.

Den föreslagna modellen för omvandling syftar till att öka valmöjligheterna för bostadsutvecklare. Med större möjligheter att utveckla flexibla lösningar för att utnyttja det befintliga fastighetsbeståndet kan fler ägarlägenheter skapas. Förslaget på ett omvandlingsförfarande kan därför bidra till att antalet ägarlägenheter ökar på bostadsmarknaden i högre takt än om det fortsättningsvis enbart är tillåtet att bilda ägarlägenheter vid nyproduktion. Ägarlägenheter som omvandlats från hyreslägenheter kommer troligen att över lag betinga ett lägre pris än nyproducerade ägarlägenheter, vilket innebär att fler hushåll har råd att köpa en bostad. Det kommer också att vara ett mer kostnadseffektivt sätt för bostadsutvecklaren att skapa nya bostäder. Om upplåtelseformen tillgängliggörs för fler aktörer på bostadsmarknaden och kunskapen om ägarlägenheter därmed ökar, kan en positiv process sättas i gång.

Det finns emellertid vissa faktorer som talar för att det potentiella genomslaget för omvandling till ägarlägenheter troligtvis blir begränsat.

En sådan faktor är att de administrativa kostnaderna för förfarandet kan förväntas bli höga för den fastighetsägare som genomför omvandlingen. För ett omvandlingsförfarande avseende en fastighet med 15 lägenheter kan kostnaderna uppskattas till 237 500–422 500 kronor. Uppskattningen inkluderar kostnader för information till hyresgäster, delgivning av köpeerbjudande, kostnader för besiktning och värdering av lägenheterna, kostnader för framtagande av en underhålls- och förnyelseplan samt avgifter för fastighetsbildningsförrättningen. Om kostnaderna för förfarandet

blir för höga så kommer det troligen ha en avskräckande effekt, särskilt på mindre fastighetsägare. Kostnaderna varierar givetvis med antalet lägenheter, men sannolikt medför förfarandet lägre administrativa kostnader per lägenhet när ett stort hyreshus omvandlas, jämfört med en mindre fastighet med få lägenheter. För stora fastighetsbolag med ett omfattande fastighetsbestånd kan därför ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter vara mer ekonomiskt fördelaktig. Det är alltså sannolikt att omvandling kommer att ske i något större utsträckning i hyresfastigheter med ett flertal hyreslägenheter.

Vinsterna från försäljning av ägarlägenheterna borde i normalfallet bli så pass goda att omvandlingen kommer att vara ekonomiskt fördelaktig för en fastighetsägare, även när enbart ett fåtal ägarlägenhetsfastigheter bildas. Förfarandets kostnader och administration medför dock att fastighetsägare troligen inte kommer att inleda ett omvandlingsförfarande om de inte har fog för att bedöma att majoriteten av lägenheterna kommer att köpas av hyresgästerna.

En annan faktor som i någon utsträckning talar för att omvandlingsförfarandet inte kommer att användas i stor utsträckning är att hyreslägenheter som upplåts i byggnader som utgör tomträttstillbehör inte kommer att omfattas av omvandlingsförfarandet. Det uttalas i direktiven att förfarandet förväntas kunna tillämpas inom de så kallade miljonprogramsområdena. I Sverige finns det, enligt utdrag ur fastighetstaxeringsregistret, totalt knappt 47 700 fastigheter som är upplåtna med tomträtt. Cirka 16 procent av dessa – 7 800 – är bebyggda med flerbostadshus (hyreshusenheter). I miljonprogramsområdena är andelen tomträtter högre jämfört med övriga landet. Omvandling i miljonprogramsområdena kan därför till någon del förhindras av att hyreshusen står på fastigheter upplåtna med tomträtt.

En ytterligare faktor som bör nämnas är att förfarandet för ombildning till bostadsrätter kan framstå som en säkrare finansiell åtgärd än vad ett omvandlingsförfarande är, eftersom fastighetsägaren får hela fastigheten såld direkt. Det framstår som rimligt att omvandling till ägarlägenheter kommer att övervägas inom bostadsområden och hyresfastigheter där annars ombildning till bostadsrätter är vanligen förekommande. Det rör sig om bostadsområden där det finns en hög efterfrågan på att äga sitt boende och där det bor hyresgäster med ekonomiska medel att förvärva sitt boende.

Om hyresgästerna i ett hyreshus har gjort en intresseanmälan om ombildning så utgör det hinder mot att inleda en omvandling.

Det som i stället talar för att förslagen kan få betydelse är att utredningen föreslår en rad åtgärder som åtgärddar omständigheter som har hämmat ägarlägenheters genomslag. Genom utredningens förslag på en ändring av röstreglerna inom samfällighetsföreningar så förebyggs riskerna för en fastighetsägare som genomför ett omvandlingsförfarande. Denne kan med stöd av de föreslagna reglerna ges ett majoritetsinflytande i fråga om vissa förvaltningsåtgärder på byggnaden. Det kommer troligtvis att öka attraktionskraften för projekt med så kallad partiell omvandling och successiv försäljning av ägarlägenheter.

Något som, enligt vad utredningen har erfarit, kan ha bidragit till allmänhetens skepsis i fråga om ägarlägenheter är svårigheten att hantera problem som kan uppstå i ett flerbostadshus på grund av störningar eller motsvarande problem hänförliga till en av de boende. Utredningens förslag om en möjlighet att väcka talan om att en misskötsam ägarlägenhetsägare ska föreläggas att sälja sin lägenhet kan bidra till att fler vågar investera i en ägarlägenhet.

Det är svårt att göra en uppskattning av i vilken utsträckning omvandlingsförfarandet kan komma till användning. I lagstiftningsärendet som ledde till att ägarlägenheter infördes som upplåtelseform uppskattades att antalet byggda ägarlägenheter skulle bli 3 000–5 000 per år. Det kan i dag konstateras vara en missbedömning. Det visar om inte annat hur svårt det är att göra en sådan bedömning. I avsaknad av tillräckligt underlag avstår därför utredningen försiktigtvis från att göra några konkreta kvantitativa uppskattningar. En kvalificerad gissning är emellertid att det kommer att ske en relativt långsam ökning i fråga om användningen av förslaget. Det är inte troligt att förslaget kommer att leda till några märkbara effekter på bostadsmarknaden i stort, i vart fall inte under de första åren efter det att omvandlingsförfarandet införts. Där- emot bidrar förslaget till att öka flexibiliteten på bostadsmarknaden och kan i enskilda fall utgöra ett värdefullt komplement till befintliga bostadsutvecklingsmodeller.

## Förslaget på ett ändrat minimikrav i fråga om antal ägarlägenheter i en sammanhållen enhet

Utredningens förslag om ändrade regler för fastighetsbildningen av ägarlägenheter kan också komma att påverka antalet ägarlägenheter som bildas. Genom att antalet ägarlägenheter som måste bildas i en sammanhållen enhet ändras till två så skapas nya möjligheter för fastighetsutvecklare att hitta flexibla lösningar för bostadsbyggande. Det kan leda till att fler ägarlägenheter bildas. Mot bakgrund av det totala antal ägarlägenheter som bildats hittills bedöms det dock röra sig om enbart ett fåtal tillkommande lägenheter årligen.

## Bildande av ägarlägenheter i småhus

Möjligheten att genom regelverket om ägarlägenheter dela upp ett småhus i två bostäder som utgör två ägarlägenheter, eller en traditionell fastighet och en ägarlägenhet, kan bidra till ett bättre utnyttjande av stora villor.

Förslaget är potentiellt användbart i fråga om större villor där två bostäder lämpligen kan inredas på var sitt våningsplan. Det förekommer redan i dag att en rymlig villa används som två bostäder genom att en del av villan hyrs ut. Genom förslaget kan fastighetsägaren i stället välja att sälja en del av villan som en separat fastighet. Möjligheten kan vara attraktiv för den fastighetsägare som vill bo kvar i villan men inte vill ha något hyresvärdansvar. Det kan även fungera som ett alternativ för dem som annars skulle behöva sälja hela huset av ekonomiska skäl.

Enligt uppgift från statistikmyndigheten SCB, efter utredningens förfrågan, så finns det i Sverige knappt 8 900 småhusbyggnader med två bostäder som har gemensam entré, det vill säga samma gatuadress, och där lägenheterna är numrerade. Av uppgifterna framgår emellertid inte hur många av dessa småhus som har lägenheter som ligger i samma våningsplan och hur många som är byggda i två plan. Vidare saknas det statistiska uppgifter angående hur många småhus i Sverige som faktiskt används som två bostäder genom att en del av huset upplåts till en inneboende på samma adress.

Förfarandet är inte förenat med samma krav som ett omvandlingsförfarande men själva fastighetsbildningsförrättningen kan vara tidskrävande och ekonomiskt kännbar för en enskild fastig-

hetsägare. Det kan ha en hämmande effekt på förslaget genomslagskraft. I enskilda fall kan möjligheten emellertid fylla en värdefull funktion.

Försiktigtvis gör utredningen uppskattningen att den föreslagna fastighetsbildningsåtgärden kommer att användas i ett begränsat antal förrättningsärenden per år.

### 19.4.3 Konsekvenser för det allmänna

#### Lantmäteriet och lantmäterimyndigheterna

##### *Fastighetsbildning m.m.*

De myndigheter som berörs i störst utsträckning av utredningens förslag är Lantmäteriet och de kommunala lantmäterimyndigheterna. Omvandlingsförfarandet sker vid en lantmäteriförrättning. Denna nya typ av ärende innebär en ökad belastning på lantmäterimyndigheterna i form av fler förrättningar. Dessa förrättningar kan dessutom förutspås bli relativt komplicerade, eftersom de innebär indelning i tredimensionella fastigheter av en byggnad som från början inte har varit avsedd att utgöra separata fastigheter. Inrättandet av gemensamhetsanläggningar och motsvarande lösningar kan därför kräva omfattande arbetsinsatser i det enskilda ärendet. Därtill kommer arbetet med att hålla sammanträde för att bilda en ny samfällighetsförening för förvaltning av gemensamhetsanläggningar m.m. som de nybildade ägarlägenheterna deltar i. Lantmäteriet sköter sedan registreringen av de nya samfällighetsföreningar som bildats.

Utredningen föreslår vidare att vissa samfälligheter, som förvaltas genom delägarförvaltning, ska kunna förvaltas av en särskilt förordnad god man. Ansökan om förordnande av en god man föreslås handläggas av lantmäterimyndigheterna. Detta innebär alltså en ny uppgift för myndigheterna.

Sammantaget kan omvandlingsförfarandet och de nya uppgifterna kräva vissa utbildningsinsatser och information inom myndigheterna för att kunna hantera inflödet av nya typer av ärenden. Vidare kommer arbetsinsatser att krävas för att anpassa verksamheten till de nya ärendetyperna och registeruppgifterna som ska kunna föras in. Mot bakgrund av det begränsade antalet omvandlingsförfaranden som bedöms genomföras, i förhållande till det antal ärenden som

lantmäterimyndigheterna handlägger varje år, så torde emellertid ökningen av förrättningar i sig inte ha någon större påverkan på Lantmäteriets eller de kommunala lantmäterimyndigheternas verksamhet i sin helhet.

För lantmåteriförrättningar utgår avgifter enligt förordningen (1995:1459) om avgifter vid lantmåteriförrättningar. Avgiften beräknas efter den tid som behövs för handläggning av förrättningen och införande i fastighetsregistret inklusive registerkartan.

Kostnaderna för en ökad arbetsbelastning och kostnader för informations- och utbildningsinsatser inom myndigheterna bör sammantaget kunna rymmas inom befintlig finansiering.

#### *Inskrivningsärenden i fastighetsregistret*

Ägarlägenhetsfastigheterna ska precis som andra fastigheter registreras i fastighetsregistret. Det är Lantmäteriet som ansvarar för drift och förvaltning av registret i egenskap av inskrivningsmyndighet enligt JB. Ett ökat antal bildade ägarlägenheter innebär alltså en ökning av antalet registreringar av nya fastigheter. Enligt uppgift från Lantmäteriet fördes 2023 cirka 12 500 nybildade fastigheter in i fastighetsregistret. Det framstår inte som att förslagen i denna del kommer att påverka inskrivningsmyndighetens verksamhet annat än i marginell utsträckning.

Våra förslag innebär även nya uppgifter för Lantmäteriet i egenskap av inskrivningsmyndighet. Att en ansökan om omvandlingsförfarande har kommit in ska antecknas beträffande den hyresfastighet som ansökan avser. När ägarlägenhetsfastigheterna har bildats så ska en anteckning göras i de fall där det finns en hyresgäst som har förköpsrätt till lägenheten. Anteckningen kan därefter bli föremål för justeringar och ska sedan tas bort när den som är förköpsberättigad har förvärvat ägarlägenheten. Förfarandet innebär alltså en del administration. Med hänsyn till att Lantmäteriet självt har behörighet att bestämma om den närmare utformningen av anteckningen, och att denna ska göras i det befintliga register som redan hålls av myndigheten, bedöms uppgiften innebära endast en marginellt ökad arbetsbelastning. Kostnaden för de nya uppgifterna för inskrivningsmyndigheten bör kunna rymmas inom befintliga anslag.

## Hyresnämnderna

Utredningens förslag medför konsekvenser för hyresnämndernas verksamhet. Möjligheten att rikta åtgärdsföreläggande enligt 12 kap. 16 § JB och upprustningsföreläggande enligt 12 kap. 18 a § JB justeras till skydd för en ursprunglig hyresgäst som bor kvar efter en omvandling. Ansökan ska enligt förslaget i vissa fall kunna riktas mot en samfällighetsförening i stället för mot en fastighetsägare. Detta innebär en ny uppgift för hyresnämnden. Den nya partsbehörigheten för samfällighetsföreningen torde emellertid inte medföra några förändringar i fråga om handläggningen av ärendetypen. Vidare bedöms den föreslagna regeln endast bli tillämplig i mycket få ärenden, eftersom förslaget bara omfattar sådana hyresgäster som innehar det ursprungliga hyresavtalet efter en genomförd omvandling.

Detsamma gäller för förslaget i fråga om en samfällighetsförenings möjlighet att enligt 12 kap. 18 e § JB ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra vissa åtgärder. Eventuella kostnadsökningar bedöms kunna rymmas inom ramen för befintliga anslag.

## Domstolarna

Tvister med anledning av omvandlingsförfarandet i övrigt är avsedda att handläggas i allmän domstol, det vill säga tingsrätt med överprövning av hovrätt och Högsta domstolen.

Det kan antas att det kommer uppstå tvister med anledning av omvandlingsförfarandet, exempelvis i frågan om en förköpsberättigad hyresgästs rätt har förbigåtts eller om det har förekommit felaktig information i samband med köpet. Detta kan i så fall röra sakfrågor som är nya för domstolarna. Förfarandet kommer dock att följa vanliga tvistemålsregler. Det torde knappast krävas några särskilda utbildningsinsatser inom domstolarna med anledning av förfarandet.

Utredningen föreslår också att det ska införas en möjlighet för en samfällighetsförening att ansöka om att en misskötsam ägarlägenhetsägare ska kunna föreläggas vid vite att sälja sin ägarlägenhet. Det blir därefter allmän domstols uppgift att pröva om vitet ska dömas ut eller inte. Denna måltyp är ny, men inte väsensskild från andra mål som allmän domstol redan handlägger, exempelvis

förelägganden enligt 3 kap. 11 § tredje stycket JB mot en ägarlägenhetsägare att upphöra med störningar eller dylik misskötsamhet.

Utredningen förutspår att antalet ansökningar om att ägarlägenhetsägaren ska föreläggas att sälja lägenheten kommer att bli mycket få. Det torde inte krävas någon vidareutbildning eller anpassning av verksamheten i övrigt.

Lantmäterimyndigheternas förrättningsbeslut kan överklagas till mark- och miljödomstol, med överprövning av Mark- och miljööverdomstolen. Även inom ramen för dessa domstolars handläggning kommer det att kunna uppstå nya frågor där det saknas praxis. Förrättningsbeslut överklagas generellt i liten utsträckning och det saknas anledning att bedöma att förrättningsbeslut gällande omvandling skulle utgöra något undantag. Kostnadsökningarna för en ökad måltillströmning torde knappast bli märkbar.

Den ökade arbetsbelastning som de nya måltyperna kommer att medföra för domstolarna torde alltså totalt sett bli mycket liten, sett till det förväntade antalet omvandlingar. Kostnadsökningarna bedöms kunna rymmas inom ramen för befintliga anslag.

## Kronofogdemyndigheten

En konsekvens av det föreslagna systemet med ett vitesföreläggande om försäljning av ägarlägenheten är att utdömande av kraftiga viten kan leda till fler utmätningar av ägarlägenhetsägares egendom och i förlängningen även exekutiva försäljningar av ägarlägenheter om stora vitesbelopp utdöms för privatpersoner. Kostnadsökningarna för eventuella tillkommande ärenden bedöms kunna rymmas inom ramen för befintliga anslag.

### 19.4.4 Konsekvenser för enskilda och företag

#### Hyresgäster och andra boende

Förslaget om omvandling syftar till att erbjuda förstahandshyresgäster rätten att köpa bostaden i samband med omvandlingsförfarandet. Hyresrätter i flerbostadshus är den vanligaste boendeformen i Sverige, sett till antalet hushåll, enligt statistik från SCB. Av Sveriges knappt 5 miljoner hushåll bor ungefär 50 procent i en



lägenhet i ett flerbostadshus. Förslagen kan alltså få påverkan på många olika slags hushåll.

Den enskilda hyresgästen som berörs av omvandlingsförfarandet kommer att få en möjlighet att köpa en ägarlägenhet till ett pris som i regel torde ligga något lägre än marknadspriset för en motsvarande lägenhet. Fastighetsköpet kommer emellertid även att vara förenat med kostnader, bland annat för lagfart och in-teckningar. För att kunna köpa lägenheten krävs liksom vid övriga fastighetsförvärv som regel att köparen kan finansiera sitt förvärv med hjälp av bolån från en bank eller motsvarande kreditinstitut. Det förutsätter att personen har en ordnad ekonomi. Det innebär att omvandlingen inte kommer att kunna utnyttjas av alla hyresgäster som berörs.

Att äga sitt boende är fördelaktigt ur många aspekter. För de hyresgäster som berörs innebär omvandlingsförfarandet en möjlighet att bo kvar i den bostad och det bostadsområde där man trivs men med en äganderätt till bostaden. Det innebär för de flesta en trygghet att äga sitt boende. Det kan emellertid också, just i fråga om ägarlägenheter och i synnerhet efter en omvandling, vara förenat med vissa risker. Det kan innebära att de nyblivna fastighetsägarna tvingas bekosta stora renoveringar på gemensamhetsanläggningar och andra gemensamma utrymmen som inte förutsågs vid köpet. Det föreslagna förfarandet är utformat för att i möjligaste mån minimera sådana risker, men de går inte att helt förhindra.

För den hyresgäst som inte vill köpa sitt boende ska några rättsliga eller ekonomiska konsekvenser inte uppkomma. Han eller hon ska kunna bo kvar i sin lägenhet med oförändrat besittningsskydd. En annan sak är att en enskild hyresgäst ändå kan känna sig drabbad av att den lägenhet som han eller hon hyr omvandlas. Det kan upplevas som en mer osäker boendesituation att hyresgästen, till exempel efter försäljning av ägarlägenheten, får en ny hyresvärd som kanske saknar kunskap om vad det innebär att vara hyresvärd. En hyresgäst kan också uppleva det som mer olustigt att försöka driva igenom förändringar av skötseln av de gemensamma delarna av byggnaden i en samfällighetsförening än gentemot en professionell hyresvärd.

Om många av ägarlägenheterna i en byggnad köps i syfte att hyras ut till andra personer så kan det medföra en stor omsättning på personer som bor mer eller mindre kortvarigt i byggnaden. Det

kan leda till en sämre och mer otrugg boendemiljö för de stadigvarande boende. Aktörer med erfarenhet av att utveckla ägarlägenheter har vittnat om att det förekommer att ägarlägenheter används för så kallad korttidsuthyrning, exempelvis genom Airbnb.

### **Fastighetsägare och bostadsutvecklare**

För fastighetsägare som förvaltar en eller flera hyresfastigheter innebär förslagen en större valfrihet och flexibilitet i fråga om förvaltningen av fastighetsbeståndet. Med omvandlingsförfarandet så blir det möjligt att sälja lägenhetsbeståndet successivt, vilket kan medföra finansiella fördelar. En del av en byggnad kan exempelvis säljas som ägarlägenheter och för försäljningsintäkterna kan fastighetsbolaget dels renovera upp kvarvarande lägenheter, dels investera i nya projekt.

För den fastighetsägare som inleder en omvandling medför förfarandet en rad åtgärder som måste vidtas och kostnader hänförliga till fastighetsbildningen och framtagande av de handlingar som krävs. En fastighetsägare torde därför bara inleda ett förfarande om han eller hon har goda förutsättningar att sälja de omvandlade ägarlägenheterna. Som anges ovan kan det därför antas att mindre fastighetsbolag kommer ha en mer avvaktande hållning i fråga om att inleda ett omvandlingsförfarande.

För bostadsutvecklare innebär förslaget om ändringar i det befintliga regelsystemet för ägarlägenheter att en större flexibilitet medges i fråga om utformningen av byggnationsprojekt. Det kan till exempel bli möjligt att bygga två ägarlägenheter på en befintlig bostadsfastighet. Det kan också komma i fråga att bygga småhus som innehåller två bostäder som utgör var sin fastighet.

### **Banker och andra kreditinstitut**

Banker och andra kreditinstitut kan påverkas av ett omvandlingsförfarande genom att de hyresgäster som erbjuds att köpa lägenheterna ansöker om bolån. Ägarlägenheter som bildas genom omvandlingsförfarandet kommer att utgöra ett nytt slags objekt på bostadsmarknaden. Det kan, särskilt i ett inledande skede, vara svårt att värdera sådana objekt ur ett kreditgivningshänseende. Andra-

handsvärdet på en ägarlägenhet har ännu inte prövats i stor omfattning. De delar av förslaget som avser underlag inför erbjudande om köp, det vill säga besiktning, marknadsvärdering och underhålls- och förnyelseplan, syftar bland annat till att bereda bankerna en viss hjälp att bedöma riskerna med kreditgivningen.

### 19.4.5 Konsekvenser för bostadsmarknaden

#### En marginell påverkan på hyresrättsbeståndet

Det föreslagna omvandlingsförfarandet medför inte effekter på antalet bostäder utan enbart att befintliga bostäder byter upplåtelseform. I samma utsträckning som omvandlingsförfarandet bidrar till fler ägarlägenheter så minskar antalet hyreslägenheter i hyreshus. De hyresgäster som inte önskar köpa sina lägenheter behåller emellertid sina hyresrätter. Antalet hyresrätter i byggnaden torde därför minska successivt efter en omvandling.

Utifrån den begränsade omfattning som utredningen bedömer att omvandlingsförfarandet kommer att tillämpas i så torde effekten på hyresrättsbeståndet som helhet vara mycket liten, i vart fall inledningsvis sedan de nya reglerna trätt i kraft. Ett omvandlingsförfarande kan dock få betydande påverkan inom ett enskilt bostadsområde. Om antalet hyresrätter minskar i ett eftertraktat område så kan det ha effekter i form av en ökad prisutveckling för bostadsrätter och andra ägarlägenheter.

Det är tänkbart att vissa ägarlägenheter kommer att förvärvas i syfte att hyras ut till andra. Det kan medföra att fler lägenheter blir tillgängliga för tillfällig uthyrning genom bland annat privatuthyrning. Det kan göra det enklare att hitta tillfälliga bostäder att hyra. För de personer som letar efter ett långsiktigt hyresavtal så kan omvandlingsförfarandet leda till ett försämrat utbud. Vissa av de problem som typiskt sett brukar hänföras till andrahandshyresmarknaden kan uppkomma även när ägarlägenheter hyrs ut i stor utsträckning. Om många lägenheter i en byggnad hyrs ut på kortvariga hyresavtal kan sammanhållningen i byggnaden påverkas negativt och det kan upplevas som en mer otrygg boendemiljö eftersom de boende inte känner sina grannar.

## Störst påverkan i storstadsområdena

Omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter förväntas framför allt ske i storstadsområden. Detta antagande är gjort dels utifrån att det är i dessa områden som det hittills har funnits en efterfrågan på ägarlägenheter, dels utifrån att det är i dessa områden som ombildning till bostadsrätter historiskt har gjorts i högst omfattning. Ungefär hälften av de ägarlägenheter som finns i dag ligger i Stockholms län. Ytterligare 30 procent av ägarlägenheterna ligger i västra Götalands län, Uppsala län och Skåne län (med koncentration till Göteborg, Uppsala och Malmö). Endast 20 procent av det totala antalet ägarlägenheter är belägna utanför dessa fyra län.<sup>1</sup>

Det är troligt att omvandling kommer att tillämpas på ungefär samma lokala bostadsmarknader som de där ombildning till bostadsrätter är populära, det vill säga i områden där efterfrågan på ägda boenden är stor. Det kan bidra till att antalet ombildningar till bostadsrätter minskar något.

I de så kallade miljonprogramsområdena, som ofta är belägna i storstäderna, finns många hyresfastigheter som skulle kunna bli föremål för omvandling. Många av hyresfastigheterna i dessa områden består av ett stort antal lägenheter. Om det finns ett intresse hos en del av hyresgästerna att förvärva sin lägenhet skulle en fastighetsägare kunna använda så kallad partiell omvandling för att sälja lägenheterna till de hyresgäster som önskar köpa. Det kan gynna samtliga boende eftersom fastighetsägaren på så sätt kan få in kapital till underhåll och skötsel av det kvarvarande lägenhetsbeståndet. Det medför också områden med en diversitet i fråga om boendeformerna, vilket kan föra med sig fördelar.

Det finns dock några faktorer som begränsar genomslagskraften för omvandling till ägarlägenheter i miljonprogramsområdena. Flera av hyresfastigheterna i dessa områden är uppförda på tomrätter (se ovan avsnitt 19.4.2). Vidare torde inte alla hyresgäster ha ekonomiska möjligheter att förvärva sina boenden.

---

<sup>1</sup> SCB, 2024, "Antal lägenheter efter hustyp, upplåtelseform, år och region".

## Förslaget om ägarlägenheter i småhus torde ha en liten påverkan på bostadsmarknaden

Möjligheten att bilda ägarlägenheter i småhus kommer troligen att användas både i storstadsområden och utanför dessa områden. Stora villor som skulle kunna användas av två hushåll finns i många typer av områden. Det är emellertid tänkbart att bostadspriserna inom villaområden i större städer gör det särskilt attraktivt för villaägaren att sälja en del av sitt hus. Det är också i dessa områden som det råder bostadsbrist och där efterfrågan på fler bostäder generellt är högre. Därför kan det tänkas att den föreslagna möjligheten får något större genomslagskraft i storstadsområden där det är attraktivt att bo.

Förslaget kommer att kunna leda till en ökad variation i bostadsutbudet, vilket medför att bostäderna i ett område blir tillgängliga för en större grupp av människor. Det kan leda till förändringar i bostadsområdets karaktär, särskilt i traditionella villaområden. Att det skapas lägenheter i småhus kan leda till en ökad befolkningstäthet och förändra den sociala dynamiken i området.

Förslaget kan, om än i marginell utsträckning, underlätta bostadsbristen i de områden där ägarlägenheterna bildas. Det kan å andra sidan påverka hyresmarknaden om fastighetsägare väljer att sälja delar av sina hus som ägarlägenheter i stället för att hyra ut dem. Det är inte troligt att förslaget kommer att få någon märkbar påverkan på priserna på småhusmarknaden eller på efterfrågan på småhus generellt.

### 19.4.6 Övriga konsekvenser

#### Betydelse för brottsligheten och det brottsförebyggande arbetet

Som utvecklas närmare i kapitel 4 så kan ett omvandlingsförfarande medföra en förhöjd risk för att fastighetsrelaterad brottslighet i samhället ökar. Fastighetsmarknaden används i dag i förhållandevis stor omfattning av kriminella i syfte att tvätta pengar. Både själva förvärvet av fastigheten och innehavet av fastigheten kan vara en del av det brottsliga upplägget (Polismyndighetens informationsblad 2021).

Risken för sådan brottslig verksamhet intensifieras genom ett omvandlingsförfarande, i och med att många relativt billiga bostäder

säljs i ett område. Överlåtelser i samband med omvandlingsförfarandet kan ske utan att någon oberoende fastighetsmäklare är involverad. Då görs ingen utomstående kontroll av hur fastighetsförvärven finansieras. Vidare är ägarlägenheter i sig, till skillnad från bostadsrätter, förbundna med vissa risker för brottslig verksamhet i och med att det i princip går att använda lägenheterna utan någon kontroll från utomstående och fritt upplåta nyttjanderätten till dem. Om omvandling genomförs i ett socialt utsatt bostadsområde där kriminella grupperingar verkar så kan ägarlägenheter förvärfas av personer med kriminell anknytning, antingen med hjälp av bulvaner eller genom direkta förvärv, för att stärka den kriminella gruppens maktpositionering i området.

Utredningen har övervägt om omvandlingsförfarandet ska begränsas på något särskilt sätt eller vara förenat med någon särskild form av kontroll för att förebygga risken för att överlåtelser sker inom ramen för kriminell verksamhet. Utredningen föreslår emellertid inte några sådana åtgärder.

Utredningens förslag på att en ägarlägenhetsägare ska kunna föreläggas att sälja sin lägenhet om han eller hon missköter sig syftar till att kunna motverka brottslig verksamhet i lägenheten. Om en ägarlägenhetsägare använder lägenheten för brottslig verksamhet och därmed gör omgivningen otrygg för övriga boende ska föreningen kunna föra talan om att han eller hon ska föreläggas att flytta.

I övrigt torde förslaget inte påverka det brottsförebyggande arbetet.

## **Konsekvenser för integration och utanförskap**

Ägarlägenheter är som ovan anges en utbredd upplåtelseform i många andra länder. Det kan tänkas att intresset av att förvärva sin lägenhet som ägarlägenhet kan vara större bland personer som kommer från länder där ägarlägenheter är vanligt. Om det skapas möjligheter för personer som är etablerade i samhället och som har inkomst och arbete att bo kvar i det område där de hyrt lägenheter, så kan det få gynnsamma effekter på boendemiljön i området i stort.

Förslaget riktar sig mot alla typer av hyresgäster som bor i lägenheter som kan bli aktuella för omvandling. Personer med utländsk bakgrund (utrikes födda eller födda i Sverige med två utrikes födda

föräldrar) bor i större utsträckning än dem med svensk bakgrund i hyreslägenheter.<sup>2</sup> Det finns därmed en möjlighet att utrikes födda kommer att påverkas mer än inrikes födda. Utredningen bedömer att förslagen är förenliga med de integrationspolitiska målen.

### **Konsekvenser för jämställdheten mellan kvinnor och män**

Kvinnor sparar i genomsnitt mindre än män och har därför en lägre ekonomisk buffert. Förslaget på ett omvandlingsförfarande bedöms därför komma manliga hyresgäster till godo i högre utsträckning än kvinnliga, eftersom de bedöms ha större möjligheter att förvärva sitt boende i samband med omvandlingen. Män äger redan i dag i högre utsträckning sitt boende än kvinnor.<sup>3</sup>

### **Konsekvenser för boendesegregation**

Omvandlingsförfarandet av hyreslägenheter till ägarlägenheter syftar inledningsvis till att erbjuda de befintliga boende en möjlighet att köpa lägenheten, varför någon omedelbar påverkan på bosättningsmönster inte torde uppstå i det område som berörs av omvandlingen. Om andelen ägda bostäder ökar i ett område som annars domineras av hyresrätt kan det leda till att bostadsmarknaden i området diversifieras.

Ägarlägenheter är en väl utbredd upplåtelseform i många andra länder. För boende med utländsk härkomst kan därför tänkas ha en positiv inställning till ägarlägenheter som boendeform, varför det kan finnas ett särskilt intresse för omvandling inom områden där en stor andel av de boende är födda utomlands. Det kan bidra till att hyresgäster som har ekonomiska medel att köpa en bostad väljer att bo kvar i området.

En blandad bostadsstruktur kan minska ekonomisk segregation genom att fler medel- och höginkomsttagare stannar kvar eller flyttar

---

<sup>2</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2023/>, hämtad 2024-10-06.

<sup>3</sup> <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/hushallens-ekonomi/inkomster-och-inkomstfordelning/hushallens-boende/pong/statistiknyhet/hushallens-boende-2023/>, hämtad 2024-10-06.

in i områden som tidigare dominerats av hyresrätter. Detta kan skapa en positiv utveckling i dessa områden.

Positiva erfarenheter avseende en sådan utveckling finns från projekt i både Sverige och utomlands. I Danmark har ägarlägenheter byggts i bostadsområden som i övrigt består av hyresfastigheter. Erfarenheten från dessa projekt är att de sociala problemen inom områdena har minskat.

En konsekvens av att ägarlägenheter kan bildas i småhus är det kan leda till förändringar i bostadsområdets karaktär, särskilt i traditionella villaområden. Att det skapas lägenheter i småhus kan leda till en ökad befolkningstäthet och förändra den sociala dynamiken i området. Det kan göra det möjligt för personer med olika socioekonomisk bakgrund att bo i samma områden.

### Övriga konsekvenser

De kommunala bostadsbolagen omfattas av möjligheten att omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter. Förslagen bedöms inte ha någon betydelse för den kommunala självstyrelsen och innebär inte några ytterligare uppgifter för kommunerna. Utredningen bedömer inte att förslagen kommer att ha någon betydelse för sysselsättning eller offentlig service i olika delar av landet.

Förslagen påverkar inte små företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt i förhållande till större företags, i annan mån än att en potentiellt större flexibilitet och nya affärsmöjligheter inom fastighetsbranschen kan gynna små företag. Det saknas anledning att anta att förslagen får effekter av betydelse för företags arbetsförutsättningar, konkurrensförmåga eller villkor i övrigt.

Förslagen bedöms inte påverka Sveriges skyldigheter till följd av medlemskapet i Europeiska unionen eller andra internationella åtaganden.



## 20 Författningskommentar

### Introduktion till författningskommentaren

I detta kapitel kommenterar utredningen den nya lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter och de föreslagna ändringarna i andra författningar.

Den lagtekniska lösning som valdes av 2012 års ägarlägenhetsutredning, och som även förevarande utredning ansluter sig till, är att omvandlingsförfarandet regleras i en ny lag. De fastighetsbildningsrättsliga åtgärder som bildande av ägarlägenhetsfastigheter kräver regleras redan i befintliga regler i fastighetsbildningslagen (1970:988). De särregleringar som en omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter föranleder kan på ett ändamålsenligt sätt fogas in i den lagen. De regler avseende förfarandet som tar sikte på att reglera hyresgästernas rättigheter passar däremot bäst i en separat lag. För en mer utförlig redogörelse för övervägandena i dessa frågor, se avsnitt 21.1 i SOU 2014:33.

I författningskommentaren hänvisas till aktuellt avsnitt i allmänmotiven. Som anges i avsnitt 3.2 ovan tar våra överväganden som regel utgångspunkt i 2014 års betänkande och förslagen läggs fram utan att samtliga bakomliggande överväganden i SOU 2014:33 redovisas på nytt. Våra hänvisningar till allmänmotiven i det följande innebär alltså inte att betänkandet kan läsas isolerat. För att få en fullständig bild av de överväganden som ligger bakom ett författningsförslag krävs att våra motiv läses tillsammans med SOU 2014:33. I varje avsnitt av förevarande betänkande hänvisas till relevant avsnitt i SOU 2014:33.

## 20.1 Förslaget till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter

### Lagens innehåll

1 § I denna lag finns bestämmelser om omvandling av bostadslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter och om hyresgästernas rättigheter i samband med och efter en sådan omvandling.

Paragrafen beskriver lagens innehåll. Lagen innehåller särskilda förfaranderegler för situationer när det är aktuellt att bilda ägarlägenhetsfastigheter av utrymmen som vid tillfället utgör bostadslägenheter.

Med bostadslägenhet avses en lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Begreppet har samma innebörd här som i 12 kap. 1 § tredje stycket jordabalken, nedan JB.

Paragrafen upplyser också om att det finns bestämmelser i lagen som reglerar hyresgästernas rättigheter i samband med och efter det att lägenheterna som de hyr omvandlas till ägarlägenhetsfastigheter. Syftet med omvandlingar är ytterst att hyresgästerna ska få ta över lägenheterna eller de ägarlägenhetsfastigheter som har bildats. Den övervägande delen av lagens bestämmelser reglerar just hyresgästernas rätt att före andra köpa lägenheten i samband med omvandlingen och vid senare försäljningar. Att hyresgästernas rättsliga ställning inte ska påverkas av en omvandling framgår av vårt förslag till ändring i 12 kap. 1 § JB. Där framgår att det kapitlets bestämmelser som rör ägarlägenhetsfastigheter inte ska tillämpas på hyresavtal som ingåtts innan lägenheten blev en ägarlägenhetsfastighet.

Ägarlägenhetsfastigheter kan även bildas av utrymmen som används som bostäder i en- eller tvåbostadshus. Om sådana bostadslägenheter är upplåtna med hyresrätt blir förevarande lags regler till skydd för hyresgästen tillämpliga.

Regler om bildande av ägarlägenhetsfastigheter finns i fastighetsbildningslagen (1970:988). Där framgår närmare vilka allmänna och särskilda villkor som måste vara uppfyllda för att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas av utrymmen i bostadshus. I samband med att ägarlägenhetsfastigheterna bildas ska lantmäterimyndigheten även beakta bestämmelserna i anläggningslagen (1973:1149) och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

## Vad omvandling är

2 § Omvandling innebär att en bostadslägenhet som är uthyrd eller kan hyras ut blir en ägarlägenhetsfastighet enligt bestämmelserna i denna lag och fastighetsbildningslagen (1970:988).

Omvandling kan inte ske av en bostadslägenhet i en byggnad som

1. ägs av en bostadsrättsförening,
2. ägs eller hyrs av en kooperativ hyresrättsförening, eller
3. inte utgör tillbehör till fastighet.

Paragrafen innehåller en definition av begreppet omvandling. En omvandling innebär att en hyreslägenhet genom fastighetsbildning i enlighet med bestämmelserna i denna lag och fastighetsbildningslagen (1970:988), nedan FBL, blir en ägarlägenhetsfastighet. Övervägandena finns i avsnitt 5.2 och kapitel 15.

Av paragrafen framgår att lagen avser omvandling av bostadslägenheter som är eller kan vara uthyrda, det vill säga hyreslägenheter, till ägarlägenhetsfastigheter. Uttrycket ”är uthyrda eller kan hyras ut” är hämtat från bostadsförvaltningslagen (1977:792). Liksom i den lagen har det ingen betydelse för lagens tillämpningsområde om någon lägenhet inte är uthyrd. En hyreslägenhet som i samband med omvandlingen inte är uthyrd, det vill säga som tillfälligt står tom, kan alltså omvandlas och omvandling kan ske även om ingen lägenhet i byggnaden är uthyrd. I den senare situationen blir emellertid förevarande lags bestämmelser till skydd för befintliga hyresgäster inte tillämpliga.

Själva omvandlingsförfarandet kan sägas bestå av dels fastighetsbildningsrättsliga åtgärder som hanteras inom ramen för en lantmäteriförrättning hos lantmäterimyndigheten i enlighet med FBL, dels förfaranderegler till skydd för hyresgästerna i enlighet med denna lag. Omvandling kan endast ske på initiativ av ägaren till den fastighet där de bostadslägenheter som ska omvandlas ligger. Det följer av de regler som gäller för initiativet till sådan fastighetsbildning som måste ske för att omvandlingen ska kunna genomföras. I 10 kap. 6 § första stycket FBL anges att avstyckning sker på ansökan av fastighetens ägare. Enligt 4 kap. 11 § första stycket FBL anses den som har lagfart på fastigheten vara ägare, om det inte visas att fastigheten tillhör annan.

Hyresgästerna har alltså inte någon möjlighet att själva ta initiativet till att omvandla bostadslägenheterna till ägarlägenhetsfastigheter, i motsats till den initiativrätt som hyresgäster har enligt

lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

Även om fastighetsägaren har sålt ett utrymme i byggnaden, som ska omvandlas till ägarlägenhetsfastighet, till en hyresgäst så har den ursprunglige fastighetsägaren ensam rätt att påkalla fastighetsbildning. Det framgår av 10 kap. 6 § tredje stycket FBL. Fastighetsägaren ska alltså kunna sälja utrymmen i byggnaden till hyresgästerna inför en omvandling utan att riskera att någon av dem föregriper omvandlingsförfarandet.

*Andra stycket* anger i vilka fall det inte är tillåtet med omvandling av en bostadslägenhet till en ägarlägenhetsfastighet. Det är bara hyreslägenheter som omfattas av lagens tillämpningsområde. Bostadsrätter och kooperativa hyresrätter, som visserligen kan hyras ut, omfattas inte. När det gäller kooperativa hyresrätter omfattas de inte, vare sig om föreningen äger byggnaden eller om byggnaden hyrs av föreningen. För att det ska kunna bli aktuellt med att omvandla hyreslägenheter krävs det att lägenheterna ligger i en byggnad som är fastighetstillhör. Byggnaden får inte stå på en fastighet som är upplåten med tomträtt. Övervägandena i fråga om tomträtt finns i kapitel 15.

## Omvandlingens omfattning

**3 §** En omvandling ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad. Om olika delar av byggnaden hör till skilda fastigheter ska byggnadsdelen inom varje fastighet anses som en byggnad vid tillämpningen av denna lag.

Första stycket gäller inte vid omvandling av en bostadslägenhet i ett en- eller tvåbostadshus.

Paragrafen reglerar omvandlingens omfattning. Övervägandena finns i avsnitt 5.4.

*Första stycket första meningen* innebär att en omvandling av lägenheter i en byggnad till ägarlägenhetsfastigheter som huvudregel alltid måste omfatta samtliga bostadslägenheter i byggnaden. Det är alltså inte möjligt att bara omvandla några av bostadslägenheterna i en byggnad till ägarlägenhetsfastigheter. Finns det lokaler, kontor eller liknande i samma byggnad omfattas de inte av en omvandling. Det är det användningssätt som anges i detaljplan och bygglov som avses. Den fastighetsägare som vill att även utrymmen

som är lokaler ska bli ägarlägenhetsfastigheter får begära fastighetsbildning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988), nedan FBL.

Av *första stycket andra meningen* framgår att om olika delar av en byggnad hör till skilda fastigheter, är det tillräckligt att lägenheterna inom en av fastigheterna omvandlas. Det tydliggörs att med begreppet byggnad ska vid sådan tillämpning avses, förutom byggnad i traditionell mening, även en del av en byggnad, när delen ligger inom en egen fastighet. Det kan vara möjligt att genom traditionell fastighetsbildning dela upp en större byggnadskropp i skilda fastigheter, förutsatt att villkoren i fastighetsbildningslagen för fastighetsbildningen är uppfyllda. Om så sker behöver inte samtliga bostadslägenheter inom hela byggnadskroppen omvandlas. Det är tillräckligt att lägenheterna inom den del av byggnaden som tillhör en viss fastighet omvandlas. Om en byggnad genom tredimensionell fastighetsbildning delas upp på höjden i två eller flera fastigheter, där några våningsplan utgör en fastighet, är det på samma sätt tillräckligt att lägenheterna inom någon av de nybildade fastigheterna, eller inom stamfastigheten, omvandlas. En bestämmelse om detta har tagits in i en ny paragraf, 3 kap. 1 c § FBL.

Om det finns flera byggnader på samma fastighet är det inte ett krav att lägenheterna i samtliga byggnader omvandlas. I det fallet räcker det alltså att samtliga lägenheter i en av byggnaderna omvandlas.

Av *andra stycket* framgår att om det är fråga om omvandling av en eller två bostadslägenheter i ett småhus gäller inte något krav på att samtliga bostadslägenheter i byggnaden måste omvandlas. Det ska vara möjligt att avstycka enbart en bostadslägenhet i småhuset och omvandla den till en ägarlägenhetsfastighet, medan resten av byggnaden kvarstår som en traditionell fastighet. Lagen får endast tillämpning på bildande av ägarlägenhetsfastigheter i småhus om en eller båda av bostadslägenheterna i småhuset är uthyrda när ansökan om omvandling ges in till lantmäterimyndigheten. I undantagsfall kan småhus som i taxeringshänseende är betecknade som en- eller tvåbostadshus innehålla tre bostadslägenheter. Gränsdragningsfrågor gällande om sådana hus ska anses vara flerbostadshus eller inte har uppmärksamats i hyresrättslig praxis. Motsvarande problematik kan uppstå när en ansökan om att omvandla en enstaka lägenhet i ett småhus ges in till lantmäterimyndigheten.

Vad som utgör ett en- eller tvåbostadshus får bedömas av lantmäterimyndigheten i varje enskilt fall.

### **Förhållandet till ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt**

4 § En anteckning i fastighetsregistret om en intresseanmälan enligt 3 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt utgör hinder för omvandling. I 3 a § i den lagen finns bestämmelser om när en omvandling utgör hinder för anteckning av en intresseanmälan.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att en intresseanmälan som antecknats i fastighetsregistret utgör hinder för fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter. Övervägandena finns i avsnitt 12.2.

Hyresgäster som vill förvärva den fastighet som de bor i för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt har enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, nedan ombildningslagen, genom en förening förtursrätt till förvärv av fastigheten under vissa i lagen närmare angivna förutsättningar. Ett krav är att föreningen har gjort en intresseanmälan som antecknats i fastighetsregistret. En sådan intresseanmälan gäller under två års tid och under den tiden får fastighetsägaren inte överlåta fastigheten till någon annan (med vissa i lagen närmare angivna undantag) utan att föreningen först fått ett hembud med erbjudande om att förvärva fastigheten.

Bestämmelsen innebär att så länge det finns en intresseanmälan från en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening inskriven i fastighetsregistret kan fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheter inte genomföras. Det är alltså inte möjligt att kringgå en intresseanmälan genom att ansöka om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheter. Om en sådan ansökan görs ska lantmäterimyndigheten avvisa den.

Hyresgästerna har enligt 5 a § ombildningslagen möjlighet att ta tillbaka en intresseanmälan. Om fastighetsägaren vill omvandla lägenheterna och en majoritet av hyresgästerna föredrar en omvandling före en ombildning till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter, kan de alltså besluta att ta tillbaka anmälan. Det kräver

att hyresgästerna i minst hälften av de uthyrda lägenheterna har röstat för att föreningen inte ska förvärva den fasta egendomen.

I *andra meningen* hänvisas till en ny bestämmelse i ombildningslagen. Där framgår att om det när en intresseanmälan görs redan har gjorts en ansökan om fastighetsbildning som syftar till att ägarlägenhetsfastigheter ska bildas i byggnaden får en intresseanmälan inte antecknas. Om en ansökan om fastighetsbildning som avser omvandling har gjorts går den alltså före en intresseanmälan och utgör hinder för att anteckna en anmälan i fastighetsregistret. I 22 § i förevarande lag finns bestämmelser om att lantmäterimyndigheten ska anmäla till inskrivningsmyndigheten när en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheter görs. Inskrivningsmyndigheten ska då anteckna i fastighetsregistrets inskrivningsdel att sådan fastighetsbildning pågår.

## Hyresgästens rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten

5 § En hyresgäst har rätt att köpa den ägarlägenhetsfastighet som hyresgästens bostadslägenhet har omvandlats eller ska omvandlas till. Rätten att köpa ägarlägenhetsfastigheten gäller i samband med omvandlingen enligt 8–14 §§ eller, om rätten till köp inte utnyttjats då, efter omvandlingen enligt 15–20 §§. Den som hyr lägenheten i andra hand har inte rätt att köpa fastigheten.

Om hyresgästen på förhand avstår från rätten att köpa ägarlägenhetsfastigheten är detta utan verkan.

Om två eller flera gemensamt hyr lägenheten har de rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten gemensamt. En hyresgäst har också rätt att köpa fastigheten gemensamt med en make eller sambo eller en annan närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen i lägenheten.

Paragrafen behandlar hyresgästens rätt att köpa den lägenhet som han eller hon hyr. Övervägandena finns i kapitel 6 och avsnitt 7.2.

I *första stycket* anges att en hyresgäst har rätt att köpa sin lägenhet som en ägarlägenhetsfastighet dels med anledning av det erbjudande som fastighetsägaren enligt 8 § är skyldig att lämna hyresgästerna i samband med omvandlingen, dels vid senare försäljningar. Förfarandet i samband med dessa försäljningar regleras i de paragrafer som anges. Paragrafen ger samtliga de hyresgäster som bor i lägenheterna vid tidpunkten för omvandling en rätt att få köpa den bostadslägenhet som de bor i och som ska bli en ägarlägenhetsfastighet. En fastighetsägare har därför inte möjlighet att

i samband med omvandlingsförfarandet slå samman till exempel två uthyrda hyreslägenheter till en större lägenhet som omvandlas till en ägarlägenhetsfastighet.

Det är den hyresgäst som innehar hyresrätten vid den specifika tidpunkten då fastighetsägaren riktar sitt erbjudande om försäljning av lägenheten som har rätt att köpa lägenheten. Förvärvsrätten omfattar bara den egna lägenheten. Hyresgästens köp av lägenheten i samband med omvandlingen kan avse det utrymme i byggnaden som ska omvandlas till en ägarlägenhetsfastighet. Rätten att köpa omfattar det eller de utrymmen som genom fastighetsbildningen kommer att tillhöra ägarlägenhetsfastigheten, det vill säga utöver själva bostadslägenheten även tillhörande utrymmen som exempelvis en altan eller balkong. Det kan emellertid vara så att fastighetsägaren redan innan han eller hon erbjuder hyresgästen att köpa lägenheten har ansökt om fastighetsbildning och att lägenheten då redan har blivit en ägarlägenhetsfastighet.

Begreppet ”i samband med omvandlingen”, som återfinns även i 8 §, innebär att det står fastighetsägaren fritt att välja när han eller hon vill lämna sitt erbjudande till hyresgästerna om att köpa ägarlägenhetsfastigheterna, antingen före eller efter det att fastighetsbildning har skett. Emellertid följer en begränsning av 8 § andra stycket – erbjudandet måste lämnas senast två månader efter det att fastighetsbildningsbeslutet för bildande av ägarlägenheter har fått laga kraft.

Hyresgästens rätt att köpa lägenheten innebär inget annat än en rätt att köpa hela lägenheten och bara den egna lägenheten. Man kan tänka sig situationer där hyresgästen bara vill köpa en del, det vill säga en andel i ägarlägenhetsfastigheten som lägenheten ska omvandlas till eller redan har omvandlats till. Ett sådant köp är naturligtvis fullt möjligt att genomföra, men det bygger i så fall på att hyresgästen kommer överens med fastighetsägaren om detta. Fastighetsägaren kan alltså inte tvingas in i ett samägande med hyresgästen. Konsekvensen av att en hyresgäst köper endast en andel av en ägarlägenhetsfastighet är att hyresrätten till lägenheten upphör, se 21 §.

I stycket anges vidare att rätten att köpa lägenheten inte omfattar en andrahandshyresgäst. Det är förstahandshyresgästen/-hyresgästerna som har rätt att få ett erbjudande om köp. I vissa fall kan



även en make, sambo eller närstående till en hyresgäst ha rätt att köpa lägenheten, se 12 § andra stycket och 18 § andra stycket.

Av *andra stycket* framgår att hyresgästen inte på förhand kan avstå från rätten att köpa lägenheten. Syftet med bestämmelsen är att skydda hyresgästen och motverka att fastighetsägaren kringgår lagens bestämmelser genom att på förhand se till att hyresgästerna inte ska köpa sina lägenheter vid en omvandling. En klausul till exempel i ett hyreskontrakt om att hyresgästen avsäger sig rätten att köpa lägenheten är alltså inte giltig. Inte heller är en överenskommelse mellan parterna om att hyresgästen avstår från sin rätt bindande för hyresgästen. En annan sak är att hyresgästen givetvis kan tacka nej till ett konkret erbjudande om köp.

I *tredje stycket* förtydligas att när fler än en person står som hyresgäster i hyresavtalet kan rätten att köpa lägenheten tillkomma två eller flera hyresgäster gemensamt.

*Tredje stycket andra meningen* ger vidare en rätt för en hyresgäst att köpa lägenheten tillsammans med en make, sambo eller annan närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen i lägenheten. Maken eller sambon ska ha sin bostad i lägenheten. Detta begrepp har samma betydelse som i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken, nedan JB. För att annan närstående ska ha rätt att köpa lägenheten krävs att denne varaktigt sammanbor med hyresgästen. Detta begrepp har samma betydelse som i 12 kap. 34 § första stycket JB.

**6 §** Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheterna ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa fastigheterna.

Om det sker någon förändring av vilka hyresgäster som har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheterna innan fastighetsbildningsbeslutet varigenom fastigheterna bildas får laga kraft, ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsägarens skyldighet dels att ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa sina lägenheter när han eller hon ansöker om fastighetsbildning, dels att anmäla förändringar som sker under förrättnings-tiden. Övervägandena finns i avsnitt 7.4.

När fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning ska han eller hon samtidigt ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa sin lägenhet.

Rätten att köpa lägenheten är knuten till den som innehar hyresrätten till lägenheten i enlighet med 5 §. Vem som är hyresgäst är därmed av betydelse för fastighetsägarens skyldighet enligt 8 § att erbjuda hyresgästen att köpa ägarlägenheten i samband med omvandlingen.

Av förteckningen ska framgå vilka som är förstahandshyresgäster i de aktuella lägenheterna. Det ska finnas namn och personnummer (eller motsvarande identifieringsuppgifter) på de personer som anges. Om det råder oklarhet om vem som har rätt att köpa lägenheten ska fastighetsägaren reda ut förhållandena innan ansökan om fastighetsbildning görs. Det ligger i fastighetsägarens intresse att reda ut vem som är ”rätt” hyresgäst innan han eller hon säljer lägenheten eller ansöker om fastighetsbildning, om inte annat för att motverka till exempel skadeståndsskyldighet gentemot den korrekta hyresgästen. Skulle det under tiden som lantmäteriförrättningen pågår slås fast att det som angetts i ansökan inte längre stämmer ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten i enlighet med *andra stycket*. Om en hyresgäst till exempel flyttar medan förrättningen pågår ska fastighetsägaren anmäla det till lantmäterimyndigheten.

Hyresgästens rätt att köpa lägenheten ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel i samband med att ägarlägenheterna bildas. Förteckningen över hyresgäster ska utgöra underlaget för anteckningen. Det framgår av 23 §. Att förteckningen ges in är därför en förutsättning för att inskrivningsmyndigheten ska kunna föra in korrekta anteckningar i enlighet med 23 §.

Om en ägarlägenhetsfastighet inte säljs till den berättigade hyresgästen i samband med omvandlingsförfarandet ska anteckningen om hyresgästens rätt att köpa lägenheten stå kvar i fastighetsregistrets inskrivningsdel som ett skydd för hyresgästens förköpsrätt vid en senare försäljning. Skulle alla lägenheter redan vara sålda till hyresgästerna när ansökan om fastighetsbildning görs behöver naturligtvis någon förteckning över hyresgäster inte ges in.

## Fastighetsägarens informationsskyldighet

7 § Fastighetsägaren ska senast i samband med ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheterna informera varje hyresgäst i byggnaden skriftligen om att fastighetsägaren har för avsikt att omvandla bostadslägenheterna i byggnaden.

Den som hyr en bostadslägenhet ska även informeras om

1. att en omvandling innebär att hyresgästen har rätt att köpa den lägenhet som han eller hon hyr sedan den omvandlats till en ägarlägenhetsfastighet,

2. att en make, sambo eller annan närstående kan ha rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten enligt 12 § andra stycket och 18 § andra stycket, samt

3. att rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår efter en omvandling om hyresgästen väljer att inte köpa ägarlägenhetsfastigheten.

Om en bostadslägenhet omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) ska fastighetsägaren lämna informationen enligt första stycket skriftligen även till den hyresgästorganisation som är avtalspart i förhandlingsordningen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om fastighetsägarens informationsskyldighet när han eller hon avser att omvandla lägenheterna i byggnaden. Övervägandena finns i avsnitt 5.3 och 7.1.

Paragrafen tar sikte på det fallet att fastighetsägaren väljer att inleda ett omvandlingsförfarande genom att först ansöka om fastighetsbildning. Det kan då dröja innan hyresgästerna får veta att det är aktuellt med en omvandling. Om fastighetsägaren i stället väljer att först skicka erbjudanden om köp till hyresgästerna ska den information som avses i andra stycket skickas med erbjudandet (se 11 §). Paragrafen innebär att hyresgästen på ett tidigt stadium får veta att en omvandling är aktuell och vad det innebär för honom eller henne, oavsett hur fastighetsägaren väljer att inleda ett omvandlingsförfarande.

I *första stycket* anges att hyresgästerna ska få information om att fastighetsägaren tänker omvandla lägenheterna till ägarlägenheter. Alla hyresgäster i byggnaden ska få denna information, även lokalhyresgäster. De berörs visserligen i mindre utsträckning än bostadshyresgästerna av en omvandling, men omvandlingen kan få effekter även för deras del.

Enligt *andra stycket* ska bostadshyresgästerna, utöver vad som framgår av första stycket, få mer detaljerade upplysningar om vilka konsekvenser en omvandling får för dem. Hyresgästerna ska få besked om att de har rätt att köpa sin lägenhet, såväl vid omvand-

lingen som vid eventuella försäljningar därefter. De ska också få information om vad som händer om de väljer att inte köpa sin lägenhet, nämligen att de kan bo kvar på samma villkor som tidigare. En hyresgäst som väljer att inte köpa lägenheten utan i stället att bo kvar som hyresgäst ska inte få sin rättsliga ställning försämrad på grund av omvandlingen. Samma regler ska gälla för den hyresgästens hyresförhållande som gällde före omvandlingen. Varken besittningsskyddet eller rätten att överlåta hyresrätten förändras. Informationen ska även omfatta upplysningar om rätten för vissa närstående till hyresgästen att köpa lägenheten i hyresgästens ställe. Informationen ska lämnas skriftligt men det finns inte någon skyldighet att delge hyresgästerna den. Upplysningarna kan lämnas antingen genom att fastighetsägaren sätter upp ett anslag i trapphuset eller skickar e-post till hyresgästerna.

Den information som hyresgästerna enligt andra stycket har rätt att få ska även bifogas det erbjudande om köp som fastighetsägaren är skyldig att lämna enligt 8 §. Det framgår av 11 § tredje stycket. Erbjudandet om köp, och därmed även den information som bifogas detsamma, ska enligt 8 § delges hyresgästen.

Av *tredje stycket* följer att om en bostadslägenhet omfattas av en förhandlingsordning enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) så ska fastighetsägaren även lämna skriftlig information till den hyresgästorganisation som är avtalspart i förhandlingsordningen. Informationen ska vara densamma som lämnas till varje enskild hyresgäst. Den ska lämnas samtidigt som hyresgästerna får informationen.

Paragrafen är inte förenad med några särskilda sanktionsbestämmelser.

## Hyresgästens köp i samband med omvandlingen

### *Erbjudande om köp*

**8 §** Fastighetsägaren ska i samband med omvandlingen erbjuda den som hyr en bostadslägenhet i byggnaden att köpa den ägarlägenhetsfastighet som lägenheten omvandlas till.

Ett sådant erbjudande ska lämnas senast två månader efter det att fastighetsbildningsbeslutet varigenom ägarlägenhetsfastigheterna bildas har fått laga kraft. Erbjudandena ska lämnas samtidigt till alla hyresgäster. Erbjudandena ska delges hyresgästerna.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om fastighetsägarens skyldighet att i samband med omvandlingen erbjuda hyresgästen att köpa den lägenhet som han eller hon hyr och tidsfristen för att lämna ett sådant erbjudande. Övervägandena finns i avsnitt 6.2 och 7.1.

Fastighetsägarens skyldighet att erbjuda hyresgästen att före andra köpa lägenheten är ett uttryck för att omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter är ett paket som består av två delar: Fastighetsbildningen och överlåtelse av de nybildade ägarlägenhetsfastigheterna. Skyldigheten att erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten är utan undantag. En fastighetsägare har därför inte möjlighet att i samband med omvandlingsförfarandet slå samman till exempel två uthyrda hyreslägenheter till en större lägenhet som omvandlas till ägarlägenhetsfastighet, eftersom det i regel skulle innebära att någon av hyresgästerna inte kan erbjudas att köpa sin hyreslägenhet (jämför kommentaren till 5 §).

Det är den som är förstahandshyresgäst när fastighetsägaren lämnar sitt erbjudande som har rätt att köpa lägenheten. Tidpunkten för fastighetsägarens erbjudande blir alltså avgörande för vem som har rätt att köpa lägenheten. Det är fastighetsägaren som styr över tidpunkten för erbjudandet. Det står honom eller henne fritt att välja när i samband med omvandlingen som han eller hon vill lämna sitt erbjudande om köp. Erbjudandet kan framställas innan fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheter. I ett sådant fall innebär köpet av lägenheten att hyresgästen förvärvar det utrymme i byggnaden, vanligen motsvarande den bostadslägenhet som hyresgästen hyr, som ska bli ägarlägenhetsfastighet. Fastighetsägaren kan också välja att först ansöka om fastighetsbildning och bilda ägarlägenhetsfastigheterna innan försäljning sker. Om hyresgästen köper fastigheten efter fastighetsbildningen så köper han eller hon en fastighet. Om hyresgästen köper lägenheten innebär det att hyresrätten till lägenheten upphör. Hyresgästen kan inte vara hyresgäst hos sig själv.

I *andra stycket* regleras den tidsram som står till fastighetsägarens förfogande för att lämna erbjudande i samband med omvandlingen. Stycket innebär att fastighetsägaren har två månader på sig att framställa sitt erbjudande om köp efter det att lantmäteriförrättningen för bildande av ägarlägenhetsfastigheter har fått laga kraft. Det är själva fastighetsbildningsbeslutet att bilda ägarlägenhetsfastigheter som är avgörande. Vanligtvis torde detta beslut

hanteras tillsammans med ett antal andra beslut inom förrättningen, exempelvis anläggningsbeslut och beslut om att bilda samsällighetsförening. Även om det skulle kvarstå ett inväntande av laga kraft avseende några angränsande beslut, exempelvis beslut om förrättningskostnader eller liknande frågor som inte har direkt bäring på bildande av ägarlägenhetsfastigheterna, börjar fristen löpa om själva fastighetsbildningsbeslutet fått laga kraft.

Det står visserligen fastighetsägaren fritt att välja när han eller hon vill lämna ett erbjudande till hyresgästerna, med den bortre tidsgräns som anges i paragrafen, men när erbjudanden väl lämnas är det ett krav att de lämnas till samtliga berättigade hyresgäster vid samma tidpunkt. Därigenom säkerställs att hyresgästerna behandlas lika och får likvärdiga erbjudanden.

I andra stycket anges också att fastighetsägaren ska delge hyresgästerna erbjudandena. Här avses delgivning enligt delgivningslagens (2010:1932) regler. Om det finns flera köpeberättigade hyresgäster i en bostadslägenhet, ska samtliga delges. Även en make eller sambo till hyresgästen, som har sin bostad i lägenheten, eller en annan närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen, har rätt att köpa lägenheten om hyresgästen avstår. Fastighetsägaren är dock bara skyldig att delge hyresgästen/ hyresgästerna. Någon skyldighet att även underrätta andra personer som har rätt att köpa lägenheten finns inte.

Om det uppstår fråga om alla hyresgäster verkligen har fått erbjudanden samtidigt ankommer det på fastighetsägaren att visa att hyresgästerna har delgetts dem i behörig ordning. Delgivningen kan också vara av betydelse vid en senare bedömning av om en hyresgäst har svarat på erbjudandet i rätt tid.

När en enskild person ska se till att delgivning sker är denne hänvisad till att använda vanlig delgivning eller stämningssmannadelgivning, se 10 § delgivningslagen. Vanlig delgivning innebär att handlingen som ska delges skickas eller lämnas till delgivningsmottagaren, se 16 § delgivningslagen. Själva kravet på delgivning hindrar i och för sig inte att fastighetsägaren skickar erbjudandet med e-post till hyresgästerna. Det är emellertid bara myndigheter som får delge en handling på elektronisk väg vid vanlig delgivning, se 17 § andra stycket delgivningslagen. En enskild person är därför vid vanlig delgivning hänvisad till att skicka handlingen med post, använda bud eller lämna handlingen på annat sätt. Om fastighets-

ägaren väljer att skicka erbjudandet via e-post är det alltså inte fråga om elektronisk delgivning enligt delgivningslagen, utan det kräver bekräftelse på vanligt vis för att hyresgästen ska anses delgiven. Det kan till exempel ske genom att fastighetsägaren skickar med ett delgivningskvitto som hyresgästen skriver ut, undertecknar och skickar tillbaka till fastighetsägaren.

Om fastighetsbildningen har genomförts och ägarlägenhetsfastigheterna bildats, och fastighetsägaren i det läget inte lämnar något erbjudande om köp inom den tid som anges, blir konsekvensen att hyresgästens förköpsrätt består (se 15 §). Fastighetsägaren är förhindrad att sälja till någon annan utan att först ge hyresgästen ett erbjudande om att köpa lägenheten. Om lägenheten säljs till någon utan att så har skett, så syftar anteckningen i fastighetsregistret till att förhindra att den andra köparen beviljas lagfart på ägarlägenhetsfastigheten (se 23 §). Köpet är ogiltigt om hyresgästens rätt att köpa har förbigåtts (se 26 §). Övervägandena i dessa frågor finns i avsnitt 7.6.

### *Besiktning, underhålls- och förnyelseplan och värdering*

#### 9 § Fastighetsägaren ska inför erbjudanden om köp

1. låta besiktiga byggnaden, varefter ett besiktningssprotokoll som utvisar byggnadens skick ska upprättas,
2. ta fram en underhålls- och förnyelseplan avseende de delar av byggnaden som efter omvandlingsförfarandet utgör gemensamhetsanläggningar eller annan samfällid egendom, och
3. låta värdera ägarlägenhetsfastigheterna.

Genom värderingen ska ett marknadsvärde tas fram för varje lägenhet som ägarlägenhetsfastighet. Värdetidpunkten ska vara densamma för alla värderingsobjekt.

Paragrafen reglerar fastighetsägarens skyldighet att låta besiktiga byggnaden, ta fram en underhålls- och förnyelseplan och låta värdera lägenheterna som ska bli ägarlägenhetsfastigheter. Övervägandena finns i avsnitt 8.3–8.9.

Kraven på besiktning, underhålls- och förnyelseplan samt värdering syftar till att ge hyresgästerna ett bra underlag inför ett köp av lägenheten. Genom besiktningen och underhålls- och förnyelseplanen får hyresgästen vetskap om i vilket skick som byggnaden befinner sig. Det ska inte efter köpet komma som en

överraskning för den nyblivna ägarlägenhetsfastighetsägaren att till exempel rörstammar behöver bytas eller taket renoveras.

Fastighetsägaren ska enligt *första stycket första punkten* låta besiktiga byggnaden. Besiktningsmannen ska skriva ett besiktningsprotokoll. Med besiktningsprotokoll avses en sådan handling som har upprättats och undertecknats av någon sakkunnig som kan bedöma byggnadens skick. Av handlingen ska kunna utläsas i vilket skick som byggnaden befinner sig, det vill säga vilka åtgärder som behöver vidtas och vilka underhållsbehov som kan finnas. Besiktningsprotokollet ska bifogas fastighetsägarens erbjudande om köp. Det framgår av 11 §. Besiktningen ska avse såväl de enskilda lägenheterna som de delar av byggnaden som efter omvandlingen kommer att vara gemensamma för ägarlägenheterna.

Mot bakgrund av vad som framkommit genom besiktningen ska fastighetsägaren enligt *första stycket andra punkten* ta fram en underhålls- och förnyelseplan för byggnaden. Med en underhålls- och förnyelseplan avses en motsvarighet till en sådan plan som avses i 19 § tredje stycket lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. I de samfällighetsföreningar som förvaltar en gemensamhetsanläggning som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt utrymme behövliga rättigheter ska styrelsen, när föreningen bildats, upprätta en underhålls- och förnyelseplan. En sådan plan bör innehålla uppgifter om anläggningens utförande och standard, uppskattade underhållsintervall och beräknade livslängd. Planen är tänkt att utgöra grund för styrelsens beräkningar avseende fondavsättningarna och för föreningens redovisning och budget. Den underhålls- och förnyelseplan som fastighetsägaren inför omvandlingen till ägarlägenheter ska ta fram ska innehålla motsvarande uppgifter. Det är tillräckligt att planen behandlar sådana delar av byggnaden som genom fastighetsbildningen kommer att utgöra samfällad egendom och anläggningar som tillförsäkrar en tredimensionell fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme sådana rättigheter som behövs för att fastigheten eller utrymmet ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Planen är tänkt att kunna tjäna som underlag för den underhålls- och förnyelseplan som samfällighetsföreningen ska upprätta när ägarlägenheterna har bildats.

Fastighetsägaren ska vidare enligt *första stycket tredje punkten* låta värdera varje lägenhet.



Syftet med värderingen är att ett marknadsvärde ska tas fram för varje lägenhet, vilket anges i andra stycket. Marknadsvärdet ska avse lägenhetens värde som ägarlägenhetsfastighet. Det innebär att även lägenhetens andel av de gemensamma delarna av byggnaden ska tas med i värderingen.

Syftet med kravet på värdering är att underlaget för att sätta ett pris på de olika lägenheterna ska vara detsamma för alla lägenheter. Värderingen säkerställer att det finns en gemensam utgångspunkt för prissättningen av lägenheterna. Det ska motverka att fastighetsägaren lämnar ett oskäligt högt pris i erbjudandet eller underlåter att lämna likvärdiga erbjudanden till hyresgästerna utan att det finns sakliga skäl för det. Utgångspunkten är att fastighetsägaren ska anlita en extern värderingsman för att utföra värderingen. Någon särskild värderingsmetod pekas inte ut. Däremot framgår att värdetidpunkten ska vara densamma för alla de lägenheter som värderas. Fastighetsägaren ska inte kunna ge hyresgästerna olika pris beroende på att han eller hon väljer olika värdetidpunkter för lägenheterna. Utgångspunkten är att hyresgästen ska betala ett marknadsvärde för lägenheterna, där man vid framräkningen har tagit hänsyn till att hyreslägenheten är belastad med en hyresrätt. Hyresgästen ska ju ha rätt att bo kvar i lägenheten på oförändrade villkor så länge han eller hon vill, med samma besittningsskydd och bytesrätt som före omvandlingen.

Av 11 § framgår att fastighetsägaren är skyldig att informera hyresgästen om resultatet av värderingen i samband med att han eller hon lämnar sina erbjudanden om köp. Inget hindrar för övrigt att även hyresgästen själv låter värdera lägenheten.

Det finns inte några formkrav avseende den underhålls- och förnyelseplan som ska upprättas. Det uppställs inte heller några krav på behörighet eller liknande för den som anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare i samband med en omvandling. Ett uppdrag av den här sorten, vare sig det gäller besiktning eller värdering, ställer dock krav på kvalitet och kompetens hos den person som anlitas. Det finns inte någon offentlig auktorisation av besiktningsmän eller fastighetsvärderare. Däremot finns det privaträttsliga system för auktorisering. Att anlita en person med en särskild auktorisation innebär naturligtvis en ökad trygghet för de berörda. Därför är det självklart en fördel om en sådan besiktningsman och fastighetsvärderare anlitas.

*Innehållet i erbjudandet*

10 § Fastighetsägarens erbjudande om köp ska vara skriftligt och innehålla ett förslag till köpeavtal med uppgift om priset och övriga villkor för köpet.

Paragrafen reglerar vad fastighetsägarens erbjudande ska innehålla. Övervägandena finns i avsnitt 7.1 och 8.

I paragrafen anges att erbjudandet ska vara skriftligt och att det ska innehålla ett förslag till köpeavtal. Uppgift om priset på lägenheten och övriga villkor för förvärvet ska alltså framgå. Det finns inte några regler om hur priset på varje lägenhet ska bestämmas. Den värdering som gjorts enligt 9 § tjänar naturligtvis som utgångspunkt vid bestämmande av priset. Den grundläggande tanken är att hyresgästen ska betala ett marknadsvärde för lägenheterna, där det vid framräkningen har tagits hänsyn till att hyreslägenheten är belastad med en hyresrätt. Den genomförda värderingen motverkar att fastighetsägaren lämnar ett oskäligt högt pris i erbjudandet.

Det lämnade erbjudandet är inte bindande för fastighetsägaren. Det finns inte några särskilda regler om hur ett bindande köp kommer till stånd i samband med en omvandling, utan reglerna i jordabalken om köp av fast egendom gäller, se kommentaren till 14 §.

*Information som ska bifogas erbjudandet*

11 § Fastighetsägaren ska tillsammans med erbjudandet lämna besiktningssprotokollet, underhålls- och förnyelseplanen och uppgift om värderingen av lägenheten enligt 10 § samt förekommande uppgifter om lägenheten som finns antecknade i fastighetsregistrets inskrivningsdel med stöd av 19 kap. 29 § jordabalken.

Besiktningen och värderingen får inte ha genomförts och underhålls- och förnyelseplanen får inte ha upprättats tidigare än sex månader före det att erbjudande om köp lämnas till hyresgästerna.

Fastighetsägaren ska även lämna den information som framgår av 7 § andra stycket.

Paragrafen reglerar vad fastighetsägarens erbjudande ska innehålla utöver vad som framgår av 10 §. Övervägandena finns i avsnitt 7.1.

I *första stycket* anges att fastighetsägaren tillsammans med erbjudandet ska lämna det besiktningssprotokoll och den underhålls- och förnyelseplan som har upprättats enligt 9 §, vilka utvisar byggna-

dens skick och kommande underhålls- och renoveringsbehov. Av 9 § framgår att fastighetsägaren är skyldig att låta värdera lägenheterna innan de säljs och att hyresgästen ska få del av den utförda värderingen tillsammans med erbjudandet om köp. Det kan till exempel ske genom att värderingsutlåtandet bifogas erbjudandet. På så sätt får hyresgästen ett underlag för att bedöma det erbjudna priset. Hyresgästen har bara rätt att få del av värderingen avseende den egna lägenheten. Det finns emellertid inget som hindrar att fastighetsägaren skickar med ett utlåtande över samtliga lägenheter. Utöver de angivna uppgifterna ska fastighetsägaren redovisa eventuella anteckningar i fastighetsregistrets inskrivningsdel som berör lägenheten. Vilka uppgifter som kan bli föremål för anteckning framgår av 19 kap. 29 § jordabalken. Det rör sig bland annat om uppgifter om exekutiv försäljning eller åtgärdsföreläggande enligt 26 kap. miljöbalken, plan- och bygglagen (2010:900) och kulturmiljölagen (1988:950).

I *andra stycket* föreskrivs att de framtagna dokumenten inte får vara äldre än sex månader när erbjudandet om köp lämnas. Fastighetsägaren har därmed ett ansvar att se till att informationen som lämnas är aktuell.

*Tredje stycket* föreskriver vad erbjudandet ska innehålla utöver vad som framgår av första stycket. Av stycket framgår att fastighetsägaren är skyldig att lämna vissa upplysningar till hyresgästen, som motsvarar den information som fastighetsägaren enligt 7 § andra stycket är skyldig att lämna till bostadshyresgästerna. Det är inte tillräckligt att bara hänvisa till bestämmelserna i förevarande lag. Informationen ska lämnas på ett sådant sätt att hyresgästen kan ta del av den utan att själv behöva läsa lagtexten.

Även om fastighetsägaren har informerat hyresgästerna om omvandlingen enligt 7 § ska denna information lämnas tillsammans med erbjudandet. Informationen omfattas av kravet på delgivning av erbjudandet och ska alltså också delges hyresgästen.

### *Om en hyresgäst avstår från att köpa lägenheten*

12 § Om två eller flera hyr en lägenhet gemensamt och någon eller några av dem avstår från att köpa den ägarlägenhetsfastighet som lägenheten omvandlas till har medhyresgästen eller medhyresgästerna rätt att köpa den, om den eller de andra hyresgästerna samtycker till det.

Om en hyresgäst avstår från att köpa ägarlägenhetsfastigheten har hyresgästens make eller sambo rätt att köpa den, om han eller hon har sin bostad i lägenheten och hyresgästen samtycker till det. Detta gäller även för annan närstående till hyresgästen, som varaktigt sammanbor med hyresgästen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om vilka som har rätt att köpa lägenheten i samband med omvandlingen om en hyresgäst avstår från att köpa den. Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

Om det finns två eller flera hyresgäster som hyr lägenheten tillsammans har de i första hand rätt att köpa lägenheten gemensamt. *Första stycket* behandlar den situationen att någon av hyresgästerna inte vill köpa lägenheten. Då har övriga hyresgäster rätt att köpa den antingen tillsammans eller någon av dem för egen del. En förutsättning för ett sådant köp är att det finns ett samtycke från den eller de andra hyresgästerna.

Av *andra stycket* framgår att hyresgästens make, sambo eller annan närstående har rätt att köpa lägenheten, om hyresgästen avstår. För detta krävs att maken eller sambon har sin bostad i lägenheten. Detta begrepp har samma betydelse som i 12 kap. 47 § andra stycket jordabalken, nedan JB. För att annan närstående ska ha rätt att köpa lägenheten krävs att denne varaktigt sammanbor med hyresgästen. Detta begrepp har samma betydelse som i 12 kap. 34 § första stycket JB. En förutsättning för att en make, sambo eller annan närstående ska ha rätt att köpa lägenheten är att hyresgästen samtycker till köpet. Om det finns flera köpeberättigade personer är det hyresgästen som får bestämma vem som ska ha rätt att köpa lägenheten, eftersom ett köp kräver dennes samtycke. Likaså krävs, om det finns två eller flera hyresgäster, samtligas samtycke till att en make eller sambo till den ena av dem köper ägarlägenhetsfastigheten. Formkrav för samtycket regleras i 13 §.

**13 §** Hyresgästens samtycke enligt 12 § till ett köp av ägarlägenhetsfastigheten ska vara skriftligt.

Hyresrätten till lägenheten upphör om någon av dem som anges i 12 § köper ägarlägenhetsfastigheten.

Paragrafen behandlar formkrav för och verkan av hyresgästens avstående från att köpa ägarlägenhetsfastigheten enligt 12 §. Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

Av *första stycket* framgår att den hyresgäst eller medhyresgäst som går med på att någon annan behörig köper lägenheten ska lämna sitt samtycke till köpet skriftligen. När den som har köpt lägenheten söker lagfart ska ett skriftligt samtycke i förekommande fall kunna visas upp för inskrivningsmyndigheten. Samtycket ska ges in tillsammans med lagfartsansökan. Fastighetsägaren behöver inte få del av samtycket, men det ligger så klart i hans eller hennes intresse att se till att det finns ett skriftligt samtycke.

Av *andra stycket* framgår att om en av flera hyresgäster eller en make, sambo eller annan närstående köper lägenheten får det till följd att hyresrätten till lägenheten utsläcks för alla hyresgäster. Det är då inte längre fråga om en hyreslägenhet. Även efterföljande upplåtelse upphör som en följd av detta. För att en andrahandsuthyrning ska bestå i den här situationen krävs alltså att det tecknas ett nytt hyresavtal.

Hyresgästens rätt till köp av lägenheten innebär bara att hyresgästen har en rätt att köpa hela fastigheten (jämför kommentaren till 5 §). Det står emellertid fastighetsägaren och hyresgästen fritt att avtala om att köpet bara ska avse en andel i fastigheten. Även ett sådant köp får till följd att hyresgästens hyresrätt upphör, se 21 §.

### *Om erbjudandet inte besvaras*

**14 §** Om varken hyresgästen eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa ägarlägenhetsfastigheten svarar på fastighetsägarens erbjudande om köp inom tre månader från det att hyresgästen fick del av det, innebär det att dessa har avstått från att köpa fastigheten i samband med omvandlingen.

Paragrafen innehåller bestämmelser om tidsfristen för att svara på fastighetsägarens erbjudande om köp och om konsekvensen av att något svar inte lämnas. Övervägandena finns i avsnitt 7.3.

Hyresgästen ska svara på fastighetsägarens erbjudande inom tre månader från det att han eller hon fick del av det. Av 8 § framgår att erbjudandet ska delges hyresgästen enligt delgivningslagens (2010:1932) regler. Fastighetsägaren är inte bunden av sitt erbjudande, i enlighet med principen om att utfästelse att sälja fast egendom inte är bindande. Inte heller är hyresgästen bunden av sitt svar. Det är tänkbart att det blir förhandlingar mellan fastighets-

ägaren och hyresgästen efter att denne tagit del av fastighetsägarens erbjudande, exempelvis gällande priset på lägenheten. Det krävs alltså att erbjudandet och svaret följs av att sedvanliga köpehandlingar upprättas och undertecknas, i enlighet med bestämmelserna om köp av fast egendom i 4 kap. jordabalken. Om fastighetsägaren undertecknar köpeavtalet innan han eller hon lämnar det till hyresgästen och denne i sin tur skriver på avtalet uppkommer givetvis ett bindande köpeavtal omedelbart.

Fristen på tre månader ger hyresgästen ett skäligt rådrum för att tänka över fastighetsägarens erbjudande. Det finns inte något uttalat krav på att hyresgästens svar ska vara skriftligt, men flera praktiska aspekter talar för att det är en fördel såväl för fastighetsägaren som för hyresgästen om svaret görs skriftligen. Om hyresgästen inte kan visa att han eller hon har svarat på erbjudandet inom den angivna tiden så har fastighetsägaren rätt att utgå från att hyresgästen avböjt erbjudandet.

Den som enligt 12 § andra stycket har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten i stället för hyresgästen, det vill säga en make eller sambo som har sin bostad i lägenheten eller en närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen, har samma tid på sig för att acceptera fastighetsägarens erbjudande. Han eller hon ska alltså svara inom samma svarsfrist, det vill säga tre månader från det att hyresgästen fick del av erbjudandet. Fastighetsägaren är inte skyldig att delge någon av dem som har rätt att i stället för hyresgästen köpa ägarlägenhetsfastigheten eller informera dem om erbjudandet.

Om inte någon svarar på erbjudandet innebär det att hyresgästen och övriga som har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten har avstått från att köpa den i samband med omvandlingen. Fastighetsägaren har då möjlighet att sälja ägarlägenhetsfastigheten till någon annan på samma villkor. När en hyresgäst avstått från att köpa ägarlägenhetsfastigheten inträder emellertid en förköpsrätt för hyresgästen vid senare försäljningar. Ett erbjudande till någon annan köpare kräver därför att fastighetsägaren först riktar ett hembud till hyresgästen. Detta gäller även om köpevillkoren är desamma som dem som hyresgästen ursprungligen erbjöds att köpa för och det därför är troligt att hyresgästen tackar nej även denna gång. Skyldigheten att lämna hembud gäller även för en ny ägare till ägarlägenheten. Regler om förköpsrättens innebörd och om hembud finns i 15–17 §§.

En hyresgäst som väljer att inte köpa lägenheten i samband med omvandlingen utan i stället bor kvar som hyresgäst ska inte få sin rättsliga ställning försämrad på grund av omvandlingen. Samma regler ska gälla för den hyresgästens hyresförhållande som gällde före omvandlingen. Detta gäller även om det kommer en ny ägare till lägenheten. Det gäller också oavsett hur den nya ägaren har fått äganderätten till lägenheten, om han eller hon har köpt lägenheten, fått den, ärvt den etc. Detsamma gäller även för andra som härleder sin rätt till lägenheten från en ursprunglig hyresgäst. I 12 kap. 1 § åttonde stycket jordabalken, nedan JB, finns en bestämmelse om hyresgästernas rättsliga ställning efter en omvandling. Av den framgår att de regler i 12 kap. JB som gäller hyra av ägarlägenhet bara ska tillämpas om lägenheten var en ägarlägenhet redan vid upplåtelsen, om inte något annat framgår. Se närmare kommentaren till angivet lagrum.

## Hyresgästens förköpsrätt vid senare försäljningar

### *Vad förköpsrätten innebär*

**15 §** En hyresgäst som har avstått från köp i enlighet med fastighetsägarens erbjudande enligt 8 § har förköpsrätt vid en framtida försäljning av ägarlägenhetsfastigheten, så länge han eller hon fortfarande har hyresrätten till fastigheten (förköpsberättigad hyresgäst).

Som förköpsberättigad hyresgäst anses även den som med stöd av 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken har övertagit hyresavtalet från en sådan hyresgäst som avses i första stycket.

Paragrafen innehåller en definition av begreppet förköpsberättigad hyresgäst. Övervägandena finns i avsnitt 9.1.

I *första stycket* definieras vem som – som utgångspunkt (jämför andra stycket) – är förköpsberättigad hyresgäst. Den hyresgäst som innehar hyresavtalet vid den tidpunkt då fastighetsägaren lämnar sitt erbjudande om köp av ägarlägenhetsfastigheten i enlighet med 8 §, men som inte väljer att köpa fastigheten i samband därmed, får en förköpsrätt vid kommande försäljningar. Den hyresgästen blir därför förköpsberättigad hyresgäst, givet att han eller hon alltså har hyresrätten till ägarlägenhetsfastigheten. Förköpsrätten inträder omedelbart efter det att hyresgästen avböjer erbjudandet om köp enligt 8 §.

Det är bara förstahandshyresgästen/förstahandshyresgästerna som har en förköpsrätt. Det framgår av 5 § första stycket.

Av *andra stycket* framgår att förköpsrätten förs över till en person som med stöd av 12 kap. 33 §, 34 § eller 47 § andra stycket jordabalken, nedan JB, övertar hyresrätten från en förköpsberättigad hyresgäst. Det innebär att om en make, sambo eller annan närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen tar över hyresavtalet med stöd av angivna regler så blir den personen förköpsberättigad. Däremot har en hyresgäst som övertar hyresrätten med stöd av 12 kap. 35 § JB inte någon förköpsrätt.

Att det finns en hyresgäst med förköpsrätt till lägenheten ska framgå av fastighetsregistret, se 23 och 24 §§. Om det finns flera förköpsberättigade hyresgäster är utgångspunkten att de ska köpa lägenheten gemensamt. Men det finns även möjlighet för en av två eller flera hyresgäster att med övriga hyresgästers samtycke köpa lägenheten. Det framgår av 18 §.

### *Skyldighet att lämna hembud*

**16 §** När fastighetsägaren avser att överlåta en ägarlägenhetsfastighet genom köp eller byte ska han eller hon först genom hembud erbjuda den förköpsberättigade hyresgästen att köpa den på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare eller, vid byte, på marknadsmässiga villkor.

En överlåtelse får genomföras utan hembud enligt första stycket om förvärvet

1. sker efter inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt, eller
2. avser en andel och köparen redan äger en andel i ägarlägenhetsfastigheten och denna andel har förvärvats på något annat sätt än genom gåva.

Med överlåtelse genom köp eller byte likställs överlåtelse genom tillskott till bolag eller förening, utdelning eller skifte från bolag eller förening samt fusion enligt 23 kap. 1 § aktiebolagslagen (2005:551) eller delning enligt 24 kap. 1 § i samma lag.

Paragrafen innehåller bestämmelser om hyresgästens rätt att genom förköp köpa ägarlägenhetsfastigheten vid försäljningar som aktualiseras efter omvandlingen. Övervägandena finns i avsnitt 9.1–9.3.

Av *första stycket* framgår att fastighetsägaren, när han eller hon avser att sälja eller byta bort en ägarlägenhetsfastighet först måste erbjuda den förköpsberättigade hyresgästen att köpa den.



Innebörden av hyresgästens förköpsrätt är att han eller hon ska ha rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare. När det blir aktuellt med försäljning måste alltså fastighetsägaren först erbjuda hyresgästen att köpa ägarlägenhetsfastigheten till samma pris och även i övrigt på samma villkor som erbjuds en annan köpare. Syftet är att fastighetsägaren inte ska kunna erbjuda en annan köpare bättre villkor än vad han eller hon erbjuder hyresgästen. Hyresgästens förköpsrätt gäller även gentemot en ny ägare till ägarlägenhetsfastigheten så länge hyresavtalet till lägenheten gäller.

Om ägarlägenhetsfastigheten ska bli föremål för byte från fastighetsägarens sida ska hyresgästen först erbjudas att köpa lägenheten på marknadsmässiga villkor. Liksom vid erbjudandet om köp i samband med omvandlingen ska hyresgästen få ett erbjudande som är relaterat till marknadsvärdet. Kravet på marknadsmässiga villkor innebär att det ska vara fråga om ett rimligt erbjudande i förhållande till ägarlägenhetsfastighetens marknadsvärde.

Erbjudandet om att köpa ägarlägenhetsfastigheten ska ske genom ett hembud. Andra former av överlåtelse, såsom gåva, bodelning eller arv, omfattas inte av hembudsskyldigheten. Självklart är det bara sådana ägarlägenhetsfastigheter som omfattas av förevarande lag som avses i paragrafen.

I *andra stycket* görs undantag från hembudsskyldigheten. Liksom när det gäller hembud enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt, nedan ombildningslagen, finns det inte någon rätt till hembud när lägenheten säljs på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt. Överlåtelse av en andel i ägarlägenhetsfastigheten är också undantagen från hembudsskyldighet, förutsatt att överlåtelsen sker till en annan delägare. Ett ytterligare krav är att den delägaren har förvärvat sin andel på något annat sätt än genom gåva.

Av *tredje stycket* framgår att vissa associationsrättsliga överlåtelse jämföras med köp eller byte i första stycket. Även dessa typer av överlåtelse kräver alltså att hyresgästen först fått ett erbjudande om att köpa ägarlägenhetsfastigheten. Stycket har utformats med regeln i 6 § första stycket ombildningslagen som förebild.

*Innehållet i hembudet*

17 § Fastighetsägarens hembud ska vara skriftligt och innehålla ett förslag till köpeavtal med uppgift om priset och övriga villkor för köpet. Hembudet ska delges hyresgästen.

Fastighetsägaren ska tillsammans med hembudet lämna upplysningar om att rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår om hyresgästen skulle välja att inte köpa ägarlägenhetsfastigheten samt upplysningar om makes, sambos och annan närståendes rätt att köpa fastigheten enligt 18 § andra stycket.

Paragrafen reglerar vad ett hembud ska innehålla. Övervägandena finns i avsnitt 9.4.

Regleringen av hembudet och dess innehåll överensstämmer nära med vad som gäller i fråga om erbjudandet om köp i samband med omvandlingen enligt 10 och 11 §§, se kommentaren till de paragraferna.

Hembudet ska enligt *första stycket* innehålla ett förslag till köpeavtal där pris och övriga villkor för köpet framgår. Fastighetsägaren är inte formellt bunden av hembudet. På motsvarande sätt är hyresgästens accept av hembudet inte heller bindande. Om hyresgästen antar fastighetsägarens hembud innebär det alltså inte att köp därigenom kommer till stånd, utan det krävs att sedvanliga köpehandlingar upprättas i enlighet med formkraven vid köp av fast egendom enligt 4 kap. jordabalken. Liksom när det gäller erbjudandet i samband med omvandlingen kan det dock vara så att ett avtal om köp uppkommer genom att fastighetsägaren undertecknar förslaget till köpeavtal i hembudet och hyresgästen skriver på avtalet när han eller hon får hembudet.

Även om fastighetsägaren formellt sett inte kan sägas vara bunden av villkoren i hembudet, blir konsekvensen av att fastighetsägaren drar tillbaka erbjudandet att något hembud inte kan anses ha lämnats. Det innebär att fastighetsägaren därmed är förhindrad att sälja ägarlägenhetsfastigheten till någon annan än hyresgästen, jämför 26 §.

Hembudet ska delges hyresgästen enligt delgivningslagens (2010:1932) regler. Hembudet ska vara skriftligt, men behöver inte vara i form av en skriftlig handling. Det är möjligt att skicka ett hembud till exempel med e-post. Dock kan samma svårigheter uppkomma i fråga om delgivningen som när det gäller det första erbjudandet om köp, se kommentaren till 8 §.

Med hyresgäst avses här en förköpsberättigad hyresgäst enligt 15 §. Det kan givetvis finnas flera förköpsberättigade hyresgäster, som då alla har samma rättigheter och har rätt att förvärva ägarlägenhetsfastigheten gemensamt.

Av *andra stycket* framgår att hembudet också ska innehålla information om vad som gäller om hyresgästen väljer att inte anta hembudet i fråga om besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten samt om makes, sambos och andra närståendes rätt att köpa fastigheten. Hyresgästen ska visserligen ha fått information om vad som gäller fortsättningsvis redan tillsammans med erbjudandet om köp i samband med omvandlingen. Det kan emellertid ha gått lång tid sedan det erbjudandet lämnades och det kanske inte heller är självklart för hyresgästen att samma regler gäller även efter det att han eller hon har avstått från att anta ett hembud. När det gäller informationens närmare innehåll hänvisas till kommentaren till 11 §.

Vid erbjudandet i samband med omvandlingen finns det ett krav på att fastighetsägaren ska låta besiktiga byggnaden och värdera ägarlägenhetsfastigheten innan erbjudandena lämnas. Något motsvarande krav finns inte vid de försäljningar som sker därefter. Det gäller inte heller något krav på att fastighetsägaren ska redovisa en underhålls- och förnyelseplan. Vid tidpunkten då hembudet lämnas är det emellertid tänkbart att flera ägarlägenhetsfastigheter har sålts inom byggnaden och att en samfällighetsförening är bildad för att förvalta den samfällighet som alla ägarlägenhetsfastigheter deltar i. När så är fallet torde det föreligga en sådan underhålls- och förnyelseplan som samfällighetsföreningens styrelse tagit fram. Det kan givetvis vara av intresse för den som överväger att köpa en ägarlägenhetsfastighet att ta del av samfällighetsföreningens ekonomiska underlag.

### *Om en hyresgäst avstår från att köpa ägarlägenhetsfastigheten*

**18 §** Om två eller flera förköpsberättigade hyresgäster hyr en lägenhet gemensamt och någon eller några av dem avstår från sin rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten har medhyresgästen eller medhyresgästerna rätt att köpa den, om den eller de andra hyresgästerna går med på det.

Om en förköpsberättigad hyresgäst avstår från sin rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten har hyresgästens make eller sambo rätt att köpa den, om han eller hon har sin bostad i lägenheten och hyresgästen går med på det. Detta gäller även för annan närstående till hyresgästen, som varaktigt sammanbor med hyresgästen.

Paragrafen reglerar förköpsrätten när det finns flera förköpsberättigade hyresgäster som har hyresrätt till lägenheten samt förköpsrätten för närstående till den förköpsberättigade hyresgästen. Övervägandena finns i avsnitt 9.4.

Om det finns två eller flera förköpsberättigade hyresgäster så har de enligt *första stycket* i första hand rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten tillsammans. Om någon eller några av dem avstår kan de övriga välja att köpa ägarlägenhetsfastigheten antingen tillsammans eller att någon av dem köper den för egen del. Detta motsvarar 12 § första stycket. Liksom i den nämnda paragrafen finns det ett krav på skriftligt samtycke från övriga hyresgäster. Det krävs alltså ett godkännande från de andra hyresgästerna för att en av flera förköpsberättigade hyresgäster ska kunna köpa ägarlägenhetsfastigheten.

*Andra stycket* reglerar makes, sambos och andra närståendes rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten vid försäljningar som aktualiseras efter omvandlingen. Stycket innebär att en make eller sambo som har sin bostad i lägenheten och en närstående som varaktigt sammanbor med den förköpsberättigade hyresgästen har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten om hyresgästen avstår, under förutsättning att hyresgästen ger sitt skriftliga samtycke till köpet. Kretsen köpeberättigade personer är densamma som i 12 § andra stycket, som reglerar hyresgästens köp i samband med omvandlingen. Även i övrigt gäller samma förutsättningar för köp enligt förevarande paragraf som enligt 12 § andra stycket, se kommentaren till den paragrafen.

19 § Hyresgästens samtycke enligt 18 § till ett köp av ägarlägenhetsfastigheten ska vara skriftligt.

Hyresrätten till lägenheten upphör om någon som anges i 18 § köper ägarlägenhetsfastigheten.

Paragrafen behandlar bland annat formkraven för den förköpsberättigade hyresgästens samtycke enligt 18 §. Övervägandena finns i avsnitt 9.4.

Av *första stycket* framgår att ett samtycke till att en av flera förköpsberättigade hyresgäster på egen hand köper ägarlägenhetsfastigheten ska vara skriftligt.

I *andra stycket* erinras om att ett köp enligt 18 § första eller andra stycket leder till att hyresrätten till lägenheten upphör. Det gäller oavsett om det finns en eller flera förköpsberättigade hyresgäster och oavsett vem av de förköpsberättigade personerna som köper ägarlägenhetsfastigheten.

### *Om hembudet inte besvaras*

20 § Om varken hyresgästen eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa ägarlägenhetsfastigheten svarar på hembudet inom två månader från det att hyresgästen fick del av det, innebär det att hyresgästen har avstått från att köpa fastigheten med anledning av hembudet.

Paragrafen innehåller bestämmelser om tidsfristen för att svara på hembudet och konsekvensen av att något svar inte lämnas. Övervägandena finns i avsnitt 9.4.

Paragrafen motsvarar i allt väsentligt 14 §, med den skillnaden att tidsfristen här är två månader från det att den förköpsberättigade hyresgästen fick del av hembudet.

Svarsfristen gäller även för övriga köpeberättigade som vill köpa ägarlägenhetsfastigheten. Inte heller enligt förevarande paragraf finns det någon fristående frist (jämför kommentaren till 14 §).

Om varken hyresgästen eller annan som har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten svarar på hembudet inom tidsfristen innebär det att hyresgästen har avstått från att anta hembudet. Fastighetsägaren har då möjlighet att sälja fastigheten till en utomstående köpare, på samma villkor som han eller hon har erbjudit hyresgästen. Hyresgästen har dock kvar sin förköpsrätt även om fastigheten säljs till en annan köpare. Hembudsskyldigheten gentemot en förköpsberättigad hyresgäst gäller för vid varje tidpunkt förekommande ägare till ägarlägenhetsfastigheten.

## Hyresrättens upphörande i vissa fall

21 § Om en hyresgäst eller någon av dem som har rätt att i hyresgästens ställe köpa ägarlägenhetsfastigheten köper en andel av den, eller ingår ett hyrköpsavtal med fastighetsägaren enligt lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad, upphör hyresrätten till lägenheten. Därmed upphör även förköpsrätten till den andel av ägarlägenhetsfastigheten som ägs av någon annan än hyresgästen.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om följdverkan av att en hyresgäst köper enbart en andel av en ägarlägenhetsfastighet. Övervägandena finns i avsnitt 7.2 och 9.4.

En hyresgäst som har köpt en andel i ägarlägenhetsfastigheten i samband med omvandlingen blir delägare till ägarlägenheten och ett samägande uppstår mellan delägarna. Hyresrätten till lägenheten upphör att gälla, eftersom man inte kan vara hyresgäst till sig själv. Detta gäller oavsett om hyresgästen köper andelen av ägarlägenhetsfastigheten i samband med omvandlingen eller vid en senare försäljning. Det innebär att en hyresgäst som köper andelen i fastigheten i samband med omvandling inte får någon förköpsrätt till resterande andel av fastigheten vid en senare försäljning. Den hyresgästen saknar alltså rätt till hembud vid senare försäljningar av resterande andelar i fastigheten. Det innebär vidare att om en förköpsberättigad hyresgäst köper en andel av ägarlägenhetsfastigheten efter hembud så upphör hans eller hennes förköpsrätt avseende resterande andel av fastigheten. Inte heller då har hyresgästen någon hembuds rätt vid senare försäljningar.

På motsvarande sätt upphör hyresrätten till ägarlägenhetsfastigheten om hyresgästen ingår ett hyrköpsavtal med fastighetsägaren. Ett hyrköpsavtal innebär att en nyttjanderätt enligt lagen om hyrköp av bostad upplåts till den som är hyrköpare enligt avtalet. Hyrköpsavtalet ersätter därmed den tidigare hyresrätten. Det får till följd att den som övergår från att vara hyresgäst till att bli hyrköpare inte längre har någon förköpsrätt.

### **Anteckning i fastighetsregistret**

**22 §** När en fastighetsägare ansöker om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheter enligt denna lag ska lantmäterimyndigheten anmäla det till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att lantmäterimyndigheten ska anmäla till inskrivningsmyndigheten att ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheter har gjorts. Övervägandena finns i avsnitt 12.3.

En ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter utgör hinder mot att registrera en intresseanmälan enligt 3 a § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt för att ombilda hyreslägenheterna till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. En notering i fastighetsregistret om en pågående fastighetsförrättning avseende aktuell fastighet utgör inte med automatik ett hinder för att registrera en intresseanmälan. När inskrivningsmyndigheten får in en intresseanmälan får myndigheten kontrollera om det finns någon ansökan om att bilda ägarlägenhetsfastigheter (en ansökan om omvandling). För att underlätta inskrivningsmyndighetens hantering av ansökningar som avser intresseanmälningar ska lantmäterimyndigheten, när en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheter kommit in, anmäla det till inskrivningsmyndigheten. Därefter kan inskrivningsmyndigheten göra en anteckning om att fastighetsbildning för bildande av ägarlägenhetsfastigheter pågår.

Det är tillräckligt att ansökan har gjorts. Det är inte nödvändigt att den är helt fullständig. Inskrivningsmyndigheten ska därför underrättas om att ansökan har kommit in även om lantmäterimyndigheten förelägger sökanden att komplettera ansökan.

**23 §** Om det när en ägarlägenhetsfastighet bildas finns en hyresgäst som omfattas av rätten att köpa fastigheten enligt denna lag ska det antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. De uppgifter som fastighetsägaren enligt 6 § ska ge in ska utgöra underlag för anteckningen.

Paragrafen föreskriver att hyresgästernas rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheterna ska antecknas i fastighetsregistret. Övervägandena finns i avsnitt 7.4.

Av 19 kap. 29 § första stycket jordabalken, nedan JB, framgår vilka uppgifter som inskrivningsmyndigheten ska anteckna i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Enligt punkten 10 ingår i anteckningskyldigheten ”annan uppgift som enligt lag eller annan författning ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel”. Registrering i fastighetsregistret sker bland annat av en bostadsrättsförenings intresseanmälan enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt och en arrendators företrädesrätt till förvärv av arrendestället enligt lagen (1985:658) om arrendatorers rätt att förvärva arrendestället.

I 19 kap. 30 § JB finns bestämmelser om borttagande av sådana anteckningar.

Av den förevarande paragrafen framgår att uppgift om hyresgästens rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten ska antecknas i fastighetsregistrets inskrivningsdel. Syftet med anteckningen är att motverka att fastighetsägaren kringgår hyresgästens rätt och säljer lägenheten utan att först ha hembjudit den till hyresgästen. Av anteckningen ska alltså framgå att det finns en hyresgäst som har en företrädesrätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten. Anteckningen ska föras in av inskrivningsmyndigheten i samband med att ägarlägenhetsfastigheten bildas. Om det vid denna tidpunkt finns en hyresgäst som har rätt att få ett erbjudande om köp av ägarlägenhetsfastigheten, antingen enligt 8 § om något sådant erbjudande ännu inte har lämnats, eller genom ett senare hembud, ska det antecknas i fastighetsregistret. Paragrafen skyddar alltså hyresgästerna såväl vid försäljningar av ägarlägenhetsfastigheter i samband med omvandlingen som vid senare försäljningar.

Av 6 § framgår att fastighetsägaren är skyldig att i samband med ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över hyresgäster med förköpsrätt. Den förteckningen ska ligga till grund för anteckningen i fastighetsregistret.

I avsaknad av andra föreskrifter om utformning av anteckningen är det Lantmäteriet som beslutar om den närmare utformningen. Av 19 kap. 31 § JB framgår att regeringen eller den myndighet som regeringen bestämmer får meddela närmare föreskrifter om handläggningen av ärenden enligt 29 och 30 §§.

**24 §** Om det efter det att en ägarlägenhetsfastighet har bildats sker någon förändring avseende vem som har rätt att köpa fastigheten ska fastighetsägaren lämna uppgift om det ändrade förhållandet till inskrivningsmyndigheten, som i behövlig utsträckning ska ändra anteckningen enligt 23 §.

Paragrafen föreskriver att förändringar avseende vilken hyresgäst som har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten ska anmälas av fastighetsägaren. Övervägandena finns i avsnitt 7.4.

Den hyresgäst som innehade hyresavtalet till lägenheten i ägarlägenhetsfastigheten och därmed fick del av det erbjudande om köp som fastighetsägaren lämnade till samtliga hyresgäster i samband med omvandlingen betecknas förköpsberättigad hyresgäst. För-



köpsrätten uppkommer emellertid först när hyresgästen avstår från fastighetsägarens inledande erbjudande och i stället bor kvar som hyresgäst. Om hyresavtalet sägs upp eller om hyresgästen genom byte överlåter hyresavtalet till lägenheten till någon annan så upphör hyresgästens förköpsrätt. Om hyresavtalet däremot i vissa fall överlåts från den förköpsberättigade hyresgästen till en make eller sambo eller annan närstående som varaktigt sammanbor med hyresgästen så träder den nya hyresgästen in i hyresförhållandet på samma villkor som den förköpsberättigade hyresgästen. I dessa fall ska den nya hyresgästen även ta över förköpsrätten. Det kan bli aktuellt i fråga om att hyresrätten tilläggs en make eller sambo i samband med bodelning eller liknande enligt 12 kap. 33 § jordabalken, nedan JB, om en närstående tar över hyresrätten med stöd av 12 kap. 34 § JB eller om en make eller sambo övertar hyresrätten med stöd av 12 kap. 47 § andra stycket JB.

Det är fastighetsägarens ansvar att anmäla det ändrade förhållandet till inskrivningsmyndigheten. Paragrafen är inte förenad med några särskilda sanktionsbestämmelser.

Beroende på hur Lantmäteriets föreskrifter om utformningen av anteckningen om förköpsrätt till fastigheten ser ut kan inskrivningsmyndigheten behöva ändra anteckningen i fastighetsregistrets inskrivningsdel.

**25 §** I samband med att lagfart beviljas för en förköpsberättigad hyresgäst sedan denne har köpt ägarlägenhetsfastigheten ska inskrivningsmyndigheten ta bort förekommande anteckning om hyresgästens rätt att köpa fastigheten ur fastighetsregistret. Motsvarande gäller om hyresgästens make, sambo eller annan närstående köper fastigheten enligt 12 § andra stycket eller 18 § andra stycket.

När hyresavtalet för den som är berättigad till förköp upphör, i andra fall än i samband med köp enligt första stycket, ska fastighetsägaren anmäla det till inskrivningsmyndigheten.

Regler om borttagande av anteckningar i fastighetsregistret finns i 19 kap. 30 § jordabalken.

Paragrafen innehåller bestämmelser om borttagande av den anteckning i fastighetsregistret som enligt 23 § ska göras i samband med att ägarlägenheterna bildas. Övervägandena finns i avsnitt 7.4.

I *första stycket* slås fast att inskrivningsmyndigheten ska ta bort anteckningen i samband med att lagfart beviljas för en förköpsberättigad hyresgäst sedan denne har köpt lägenheten. Förköps-

rätten har då utnyttjats och lägenheten ska inte längre vara förknippad med en förköpsrätt. På samma sätt ska anteckningen tas bort när en make, sambo eller annan närstående köper lägenheten sedan den förköpsberättigade hyresgästen själv har avstått. Inte heller i det fallet finns det efter köpet någon som har förköpsrätt till lägenheten. Hyresgästens hyresavtal upphör på grund av köpet. När någon söker lagfart ska inskrivningsmyndigheten kontrollera att det inte finns några hinder för att bevilja lagfart. Om det i samband med att den kontrollen görs visar sig att det är den förköpsberättigade hyresgästen (eller annan som har rätt att i dennes ställe köpa fastigheten) som har köpt fastigheten, ska inskrivningsmyndigheten ta bort anteckningen.

En förköpsberättigad hyresgästs hyresavtal kan upphöra även av andra orsaker, till exempel på grund av flytt eller dödsfall. I de fallen är det fastighetsägaren som ska anmäla till fastighetsinskrivningen att förköpsrätten har upphört och att anteckningen kan tas bort. Detta framgår av *andra stycket*. Detta är en sådan under rättelse som föreskrivs i 19 kap. 30 § jordabalken, nedan JB, och som i enlighet med den paragrafen medför att en anteckning kan tas bort av inskrivningsmyndigheten. Det ligger i fastighetsägarens eget intresse att se till att anteckningen tas bort. En ny köpare kan nämligen inte få lagfart på fastigheten så länge anteckningen finns kvar. Andra stycket ska tillämpas även i det fall där en hyresgäst sluter ett hyrköpsavtal enligt lagen (20xx:yy) om hyrköp av bostad med fastighetsägaren. I ett sådant fall upphör hyresrätten till lägenheten, vilket framgår av 21 §. Inskrivningsmyndigheten ska därmed ta bort anteckningen om att det finns en förköpsrätt knuten till lägenheten. Regler om anteckning i fastighetsregistret av att ett hyrköpsavtal belastar fastigheten finns i lagen om hyrköp av bostad.

*Tredje stycket* innehåller en upplysning om att det finns bestämmelser i 19 kap. 30 § JB som gäller borttagande av anteckningar i fastighetsregistret. Av den paragrafen framgår bland annat att om inskrivningsmyndigheten har fått en i lag eller annan författning föreskriven underrättelse om att ett tidigare antecknat förhållande har upphört, ska myndigheten ta bort anteckningen. Det framgår också att även om någon sådan underrättelse inte har lämnats, ska en anteckning som uppenbarligen inte längre har någon betydelse tas bort.

## Ogiltighet

26 § En överlåtelse är ogiltig om den som enligt 8–20 §§ har rätt att köpa ägarlägenhetsfastigheten inte har fått möjlighet till det.

Om lagfart har meddelats i strid med 20 kap. 6 § 5 jordabalken, gäller inte första stycket.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att en överlåtelse av ägarlägenhetsfastigheten under vissa förhållanden är ogiltig.

Övervägandena finns i avsnitt 7.5.

Av *första stycket* framgår att en överlåtelse i strid med hyresgästens rätt att köpa fastigheten är ogiltig. Det innebär att ett sådant köp ska gå åter. Av 16 § andra stycket framgår att hyresgästen i vissa fall inte har rätt att före andra få köpa fastigheten. I dessa fall kan alltså en giltig försäljning ske utan att hyresgästen först har fått möjlighet att köpa fastigheten.

Även om hyresgästen har fått möjlighet att köpa fastigheten kan en senare försäljning till någon annan vara ogiltig. Så kan vara fallet om det erbjudande som hyresgästen fått varit så bristfälligt att det inte kan anses vara ett giltigt erbjudande. Varje brist kan givetvis inte leda till ogiltighet. Det bör vara fråga om allvarliga brister, som att det inte klart har framgått att det varit fråga om ett erbjudande om köp, att de lagfästa kraven på form eller innehåll inte har iakttagits eller att villkoren inte angetts tydligt.

Att fastighetsägaren säljer fastigheten till en annan köpare än den förköpsberättigade hyresgästen till mer förmånliga villkor än vad som erbjudits i ett föregående hembud är att likställa med att hyresgästen inte fått ett korrekt hembud.

Ett undantag från ogiltighetsregeln anges i andra stycket. Av 20 kap. 6 § 5 jordabalken, nedan JB, följer att en ansökan om lagfart ska avslås om överlåtelsen står i strid med en mot överlåtarens gällande inskränkning i hans eller hennes rätt att förfoga över egendomen. Om lagfart trots detta har meddelats, på grund av förbiseende av JB:s bestämmelser, blir förvärvet ändå giltigt. Motvarande bestämmelse finns i 13 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Regeln har motiverats av rättssäkerhetsskäl.

## Hävning

27 § Om någon av avtalsparterna häver ett köp av en ägarlägenhetsfastighet som har skett med anledning av denna lag ska ett nytt hyresavtal anses ha ingåtts mellan den tidigare hyresvärden och den som vid tidpunkten för köpet var hyresgäst. Det nya hyresavtalet ska gälla från och med dagen för köpet av lägenheten. För hyresavtalet ska gälla samma villkor som gällde enligt det tidigare avtalet. Om det är fråga om ett hyresavtal som var ingånget på en viss bestämd tid så ska den hyrestiden läggas till grund för tillämpningen av reglerna i 12 kap. jordabalken om uppsägningstid.

Paragrafen innehåller en bestämmelse om att hyresgästen ska ha rätt att återgå som hyresgäst om köpet hävs efter att han eller hon köpt ägarlägenhetsfastigheten. Övervägandena finns i avsnitt 7.2.

Om en hyresgäst köper ägarlägenheten i samband med omvandlingen eller senare så upphör hyresrätten. Grundläggande regler om köp av fastighet i 4 kap. jordabalken, nedan JB, är tillämpliga. I 4 kap. 11–19 §§ JB stadgas rättsverkningar vid bland annat fel i fastighet och däribland en köparens rätt att häva fastighetsköpet.

Om ett köp av en ägarlägenhetsfastighet enligt denna lags regler hävs av någon av parterna, ska ett nytt hyresavtal anses ha ingåtts mellan fastighetsägaren, tillika hyresvärden, och hyresgästen från och med dagen för köpet av fastigheten, med samma villkor som gällde enligt det tidigare hyresavtalet. Hyresgästen blir alltså hyresgäst på nytt. Det innebär att hyresgästen ska ha samma besittningsskydd till sin hyresrätt som före köpet. Det innebär givetvis även att hyresgästen återigen ska ha rätt till förköp vid en senare försäljning av fastigheten. För det fall ett tidsbestämt avtal tidigare har gällt mellan parterna ska den avtalade hyrestiden beräknas från samma tidpunkt som gällde enligt det tidigare hyresavtalet. Vid tillämpningen av reglerna i 12 kap. JB ska alltså i fråga om hyresavtal ingångna på viss bestämd tid den tidigare avtalade hyrestiden gälla.

Det sagda gäller oavsett om hävning av köpet sker på grund av omständigheter som är hänförliga till hyresgästen eller fastighetsägaren.

En följd av att ett nytt avtal anses ingånget som tar vid där det tidigare upphörde blir att hyresgästen blir skyldig att retroaktivt betala hyra för den period som han eller hon nyttjat lägenheten (från dagen för köpet av lägenheten fram till dess att köpet hävs).

I 4 kap. JB finns regler om rätt till skadestånd i vissa fall till följd av hävning av fastighetsköpet.

---

Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.

## 20.2 Förslaget till lag om ändring i jordabalken

### 3 kap. Rättsförhållanden mellan grannar

#### 5 §

Bestämmelserna i 6–11 b §§ 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.

I 6–11 b §§ finns särskilda grannelagsrättsliga bestämmelser för vissa byggnader och andra anläggningar. Den nu aktuella paragrafen avgränsar tillämpningsområdet för dessa särskilda bestämmelser. Övervägandena finns i avsnitt 14.1.

Paragrafen kompletteras i *första stycket* med en hänvisning till två nya paragrafer, 11 a och 11 b §§, som innehåller vissa nya bestämmelser om störningar och andra allvarliga åsidosättanden av en ägare till en ägarlägenhetsfastighet i särskilda fall.

#### 11 a §

*Om en ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 11 § första eller andra stycket och omständigheterna är sådana att han eller hon skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet får, om en del av anläggningen ingår i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, föreningen föra talan om att ägaren ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Föreläggandet ska förenas med vite.*

*Ett förelagt vite enligt första stycket får inte dömas ut om ägaren kan visa att han eller hon har vidtagit erforderliga åtgärder för att få ägarlägenhetsfastigheten såld inom den angivna tiden. Försäljningen får inte ske till en närstående eller i övrigt på sådana villkor att det kan antas att den utslutna ägaren kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om en samfällighetsförenings möjlighet att väcka talan om föreläggande om försäljning av ägarlägenhetsfastigheten mot en ägarlägenhetsägare som allvarligt missköter sig till men för övriga boende i omgivningen. Övervägandena finns i avsnitt 14.1.

Bestämmelserna i 6–11 b §§ blir enligt 5 § tillämpliga i de fall där olika delar av en anläggning hör till skilda fastigheter (5 § första stycket 1) och minst en del av anläggningen hör till en tredimensionellt avgränsad fastighet eller ett tredimensionellt fastighetsutrymme (5 § första stycket 2). Denna bestämning av tillämpningsområdet innebär att den förevarande paragrafen blir tillämplig på bland annat sådana byggnader som är uppdelade mellan ägarlägenhetsfastigheter eller mellan ägarlägenhetsfastigheter och andra fastigheter. Tillämpningsområdet för förevarande paragraf är utifrån denna utgångspunkt därutöver preciserat till att avse enbart ägarlägenhetsfastigheter. Ett sådant föreläggande som avses i nu aktuell paragraf kan alltså endast riktas mot en ägare av en ägarlägenhetsfastighet.

I *första stycket* finns en hänvisning till 11 § och de skyldigheter som åligger en ägare enligt den paragrafen. Enligt 11 § gäller en skyldighet för varje ägare att vid användandet av sin del av anläggningen 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 iakttä allt som fordras för att även i övrigt bevara sundhet, ordning och gott skick inom eller utanför anläggningen. Avsikten är att bestämmelserna ska tillämpas på inte bara enskilda lägenheter/fastigheter utan också på samfälld egendom, till exempel trapphus. Uttrycket ”användandet av sin del av anläggningen” omfattar alltså inte enbart ett fastighetsindelad lägenhetsutrymme.

Det är enbart sådana störningar och åsidosättanden av skyldigheter som anges i 11 § som kan vara aktuella för ett föreläggande enligt förevarande paragraf. Beträffande sådana avgränsningsfrågor hänvisas till förarbetena till 11 §.

För att ett föreläggande om försäljning av ägarlägenhetsfastigheten ska bli aktuellt måste en ägare till en ägarlägenhetsfastighet allvarligt ha åsidosatt de skyldigheter som avses i 11 §. Ett föreläggande är avsett att komma i fråga endast när det rör sig om särskilt allvarlig misskötsamhet. För att komma till rätta med en

ägares misskötsamhet när denna inte kvalificeras som tillräckligt allvarlig är de kringboende hänvisade till att vidta åtgärder enligt 11 §. I fråga om vad som avses med allvarligt åsidosättande kan ledning tas från bland annat vad som anges i bostadsrättslagen och 12 kap. 25 § tredje stycket denna balk angående särskilt allvarliga störningar. Som exempel på särskilt allvarliga störningar i boendet anges i förarbetena (prop. 1992/93:115 s. 21) allvarlig brottslighet som har samband med boendet, exempelvis mordbrand eller våld eller hot om våld som riktas mot den som påtalat störningar i boendet eller mot någon annan som bor i fastigheten. I förarbetena nämns även störningar som kan betecknas som outhärdliga för de närboende och hänför sig till kvalificerat drogmissbruk eller andra problem på så sätt att det inte är motiverat att tillstålla hyresgästen en begäran om rättelse. Framför allt gäller det särskilt omfattande störningar.

Den åtgärd som kan vidtas med stöd av paragrafen är att väcka talan vid allmän domstol om att ägaren ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Vid bifall till käromålet ska domstolen genom en dom förelägga ägaren att sälja ägarlägenhetsfastigheten inom en viss tid. I domen måste preciseras villkoren för föreläggandet, vilken tidsfrist som gäller etc. Domstolen ska förena förpliktelsen som följer av domen med ett vite (jämför prop. 2008/09:91 s. 80 angående tillämpligheten av vite i samband med föreläggande enligt 11 §). Talan ska väckas mot ägaren till ägarlägenhetsfastigheten.

Hänvisningen till första och andra stycket i 11 § slår fast att misskötsamheten kan åberopas mot ägaren av en ägarlägenhetsfastighet i de aktuella fallen inte bara när det är ägaren själv som har orsakat störningar utan också när denne har åsidosatt sitt tillsynsansvar över vissa i andra stycket angivna personer och dessa har agerat störande. En ägarlägenhetsfastighetsägare ansvarar för störningar m.m. i de aktuella fallen även när dessa inte härrör från ägaren själv utan från någon annan person. Om ägaren har gett andra personer tillträde till sin del av anläggningen, har han eller hon ett tillsynsansvar även för dessa. Om ägaren inte fullgör tillsynsansvaret och störningar uppkommer, blir han eller hon ansvarig gentemot störda grannar.

Ägarlägenhetsfastighetsägaren ansvarar emellertid inte inom ramen för denna paragrafs tillämpningsområde för störande bete-

ende hos en nyttjanderättshavare (till exempel en hyresgäst) eller någon som en nyttjanderättshavare i sin tur ansvarar för. I sådana fall får hänvisas till möjligheten att vidta åtgärder med stöd av 11 § för att komma till rätta med störande beteende. Paragrafen har på så vis ett snävare tillämpningsområde än vad 11 § har.

Som huvudregel förvaltas den samfällda egendomen inom sådana anläggningar som avses i 5 §, om ägarlägenhetsfastigheter ingår i anläggningen, av en samfällighetsförening (20 a § lagen [1973:1150] om förvaltning av samfälligheter, nedan SFL). Begreppet ”samfällighet” är avsett att ha samma innebörd här som i SFL (se 1 § i den lagen). Det är enbart samfällighetsföreningen som har rätt att föra talan mot en ägare till en ägarlägenhetsfastighet. I motsats till vad som gäller enligt 11 § har alltså inte en enskild ägare av en annan del av anläggningen rätt att föra talan enligt förevarande paragraf. Samfällighetsföreningen är behörig att föra talan oavsett om störningarna eller misskötsamheten har drabbat en annan medlem i samfällighetsföreningen eller någon del av samfälligheten som föreningen förvaltar. Bestämmelsen har sin motsvarighet i en ny paragraf, 19 b § SFL.

I första stycket anges vidare att omständigheterna ska vara sådana att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet. Bristande uppfyllelse av rekvisitet är inte avsett att utgöra ett formellt hinder mot att talan förs i domstol utan ska i stället medföra att talan avslås efter en materiell prövning. Det är alltså domstolen som ska pröva om omständigheterna är sådana att det är skäligt att förelägga ägaren till ägarlägenheten att sälja sin fastighet. Vid avvägningen i fråga om åtgärdens skälighet ska en helhetsbedömning göras av den misskötsamhet som ägaren gjort sig skyldig till och vilka konsekvenser det medfört för omkringboende ställt mot det starka skydd som finns för äganderätten till fastigheten. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas restriktivt och som en sista sanktion när övriga mekanismer för att komma till rätta med problem hänförliga till ägaren till en ägarlägenhetsfastighet inom ett flerbostadshus är uttömda. Om sådan allvarlig misskötsamhet som avses i stycket föreligger så bör det som regel anses vara skäligt med ett föreläggande. Genom skälighetsrekvisitet ges emellertid en ventil för situationer där ömmande omständigheter kan göras gällande. Genom att storleken på vitet i föreläggandet kan



bestämmas av domstolen i varje enskilt fall finns en mekanism att anpassa föreläggandet så att det blir verkkningsfullt i varje fall.

Av *andra stycket första meningen* framgår att det förelagda vitet inte får dömas ut om ägaren har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att följa föreläggandet om försäljning. Med erforderliga åtgärder avses i huvudsak att bjuda ut lägenheten till ett rimligt pris på den öppna marknaden på sedvanligt sätt, typiskt sett genom anlitande av mäklare. Eftersom en försäljning till viss del är beroende av yttre omständigheter är avsikten med paragrafen inte att ett vite ska kunna dömas ut om ägaren visar att aktiva försök att sälja den har gjorts, exempelvis om ägaren inte får sålt lägenheten på grund av en svag bostadsmarknad. Det får emellertid ställas krav på ägaren att han eller hon ska ha gjort reella försök att få sålt fastigheten. Bedömningen av om det är skäligt att döma ut vitet eller inte får ankomma på domstolen när det blir aktuellt att pröva det förelagda vitet.

Av *andra stycket andra meningen* följer att ägaren inte får kringgå föreläggandet genom att sälja ägarlägenhetsfastigheten till en närstående och på så sätt ordna så att han eller hon kan bo kvar i lägenheten. Huruvida ägaren har efterkommit föreläggandet på korrekt sätt eller inte blir ytterst en fråga för domstolen att pröva när det blir aktuellt att pröva utdömmande av vitet. Om en sådan överlåtelse till närstående faktiskt kommit till stånd utgör bestämmelsen inte något stöd för att ogiltigförklara den överlåtelser.

## 11 b §

*Ett föreläggande enligt 11 a § om att sälja ägarlägenhetsfastigheten får bara meddelas om samfällighetsföreningen väckt talan mot ägaren inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att föra talan intill dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.*

*Samfällighetsföreningen får föra talan om föreläggande enligt 11 a § efter beslut av föreningsstämman. För giltigt stämmobeslut krävs enligt 19 c § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte en högre andel har bestämts i föreningens stadgar.*

Paragrafen reglerar formkrav för ett föreläggande enligt 11 a §. Övervägandena finns i avsnitt 14.1.

I *första stycket* anges en frist inom vilken samfällighetsföreningen måste väcka talan. Bestämmelsen har utformats efter mönster av reglerna om förverkande av bostadsrätter. Avsikten är att den ska tillämpas på motsvarande sätt (se 7 kap. 22 § bostadsrättslagen [1991:614]). Fristen för att vidta åtgärder har emellertid satts till sex månader i stället för två som gäller för bostadsrättslägenheter, bland annat för att beslut om att väcka talan måste fattas av föreningsstämman.

I bostadsrättslagen finns det vissa särskilda regler om förfarandet i fall av störningar i boendet. Dessa regler innebär bland annat att bostadsrättsföreningen normalt ska ge den ansvarige bostadsrättshavaren tillsägelse att se till att störningarna omedelbart upphör. Om bostadsrättshavaren följer tillsägelsen, löper han eller hon ingen risk att förlora sin nyttjanderätt (se 7 kap. 9 § andra och tredje styckena bostadsrättslagen). Det har inte ansetts nödvändigt med några motsvarande bestämmelser vid tillämpning av nu aktuella regler. Det är naturligtvis ändå lämpligt att en ansvarig ägare i dessa fall underrättas om att han eller hon måste se till att störningarna eller liknande upphör innan samfällighetsföreningen väcker talan vid domstol. Det krävs inte heller att samfällighetsföreningen eller den domstol som utfärdar föreläggandet skickar någon underrättelse till socialnämnden om förhållandet liknande vad som ankommer på bostadsrättsföreningen vid förverkande av bostadsrätt.

I *andra stycket* anges att samfällighetsföreningen endast är behörig att väcka talan mot en ägarlägenhetsfastighetsägare om ett giltigt beslut har fattats på föreningsstämman. I stycket hänvisas till 19 c § i lagen (1973:1150) om förvaltning om samfälligheter. Där anges att det för giltigt beslut av föreningsstämman krävs att beslut fattas genom röstning med två tredjedelars majoritet, det vill säga kvalificerad majoritet.

## 7 kap. Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt, servitut och rätt till elektrisk kraft

### *Rättighetens ställning vid fastighetens övergång till ny ägare*

#### 16 §

Efter exekutiv försäljning av fastighet gäller upplåtelse av nyttjanderätt, servitut eller rätt till elektrisk kraft mot den nye ägaren endast om försäljningen skett under förbehåll om rättighetens bestånd enligt 12 kap. utskökningsbalken eller rättigheten enligt samma kapitel är skyddad utan förbehåll. *Upplåtelser som avser hyra av en bostadslägenhet med obestämd hyrestid gäller dock alltid mot den nye ägaren om upplåtelsen grundar sig på en skriftlig handling och hyresgästen har tillträtt lägenheten före den exekutiva försäljningen, samt*

1. fastigheten (som lägenheten är belägen inom) är taxerad som hyreshusenhet, eller

2. fastigheten (som lägenheten är belägen inom) är taxerad som ägarlägenhetsenhet och har varit föremål för omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter och upplåtelsen grundar sig på ett hyresavtal som ingicks innan ägarlägenhetsfastigheten bildades.

Bestämmelser om verkan av underlåtenhet att uppsäga arrende- eller hyresavtal som enligt första stycket ej gäller mot ny ägare finns i 12 kap. utskökningsbalken.

Paragrafen behandlar en rättighetshavares skydd vid exekutiv försäljning av den fastighet som rättigheten gäller i. Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

*Första stycket andra meningen* är ändrad för att skyddet för en hyresgästs rätt till en lägenhet vid exekutiv försäljning av fastigheten även ska gälla för en ursprunglig hyresgäst som innehar hyresrätten till en ägarlägenhetsfastighet som varit föremål för omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, nedan omvandlingslagen.

Första stycket andra meningen *första punkten* motsvarar vad som tidigare gällde enligt första stycket andra meningen.

I första stycket andra meningen *andra punkten* regleras det tillagda skyddet. Regeln är tillämplig när en bostadslägenhet omvandlats från en hyreslägenhet till en ägarlägenhetsfastighet med stöd av omvandlingslagen och samma hyresgäst som innehade hyresrätten till lägenheten när den var en hyreslägenhet fortsätter hyra lägenheten efter att den omvandlats. Den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten när den omvandlades ska inte drabbas av

ett sämre rättsskydd för att lägenheten omvandlas. Denna princip tar sig främst uttryck i nya regler i 12 kap. i denna balk.

För bostadshyresgäster gäller ett särskilt starkt skydd för den upplåtna rättigheten. En hyresrätt på obestämd tid till en bostadslägenhet i en fastighet som är taxerad som hyreshusenhet kan skyddas, under förutsättning att hyresrätten är grundad på skriftlig handling och att hyresgästen har tillträtt lägenheten. Efter en omvandling enligt omvandlingslagen är bostadslägenheten inte längre belägen i en fastighet som är taxerad som hyreshusenhet, utan i en fastighet som är taxerad som ägarlägenhetsenhet. Med den nya lydelsen av första stycket andra meningen gäller ett motsvarande skydd för ursprungliga hyresgäster som hyr en bostadslägenhet i en ägarlägenhetsfastighet. Om fastigheten har bildats enligt omvandlingslagen och hyresavtalet ingicks före omvandlingen, det vill säga när lägenheten var belägen inom en fastighet som var taxerad som hyreshusenhet, är upplåtelsen under de övriga förutsättningar som anges i paragrafen skyddad mot en ny ägare efter exekutiv försäljning. Det sagda innebär att hyresrättsupplåtelsen ska gälla gentemot den som genom förvärvet blir ny ägare till ägarlägenhetsfastigheten.

## 12 kap. Hyra

### *Inledande bestämmelser*

#### 1 §

Detta kapitel avser avtal, genom vilka hus eller delar av hus upplåts till nyttjande mot ersättning. Detta gäller även om lägenheten upplåtits genom tjänsteavtal eller avtal i anslutning till sådant avtal.

Innefattar avtalet även upplåtelse av jord att nyttjas tillsammans med lägenheten, ska detta kapitel tillämpas på avtalet, om jorden ska användas för trädgårdsodling i mindre omfattning eller för annat ändamål än jordbruk. Förenas ett tjänsteavtal, som inte är av ringa betydelse, med upplåtelse av såväl lägenhet för bostadsändamål som jord, ska kapitlet tillämpas, om upplåtelsen av lägenheten är mera betydelsefull än upplåtelsen av jorden.

Med bostadslägenhet avses lägenhet som upplåtits för att helt eller till en inte oväsentlig del användas som bostad. Med lokal avses annan lägenhet än bostadslägenhet.

Det som föreskrivs i detta kapitel om sambor gäller endast sådana samboförhållanden där ingen av samborna är gift.

Förbehåll som strider mot en bestämmelse i detta kapitel är utan verkan mot hyresgästen eller den som har rätt att träda i hans eller hennes ställe, om inte annat anges.

Omfattar hyresavtalet minst tre bostadslägenheter, som hyresgästen ska hyra ut i andra hand eller upplåta med kooperativ hyresrätt, får parterna avtala om förbehåll som strider mot det som sägs i detta kapitel om sådana lägenheter, under förutsättning att förbehållet inte strider mot bestämmelserna om lokaler och inte heller avser rätten till förlängning av avtalet eller grunderna för fastställande av hyresvillkoren i samband med sådan förlängning. Ett sådant förbehåll gäller endast om det godkännts av hyresnämnden. Godkännande behövs dock inte om staten, en kommun, en region eller ett kommunalförbund är hyresvärd.

I lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad finns särskilda bestämmelser om upplåtelse av bostadslägenhet i vissa fall.

*Det som föreskrivs i detta kapitel om hyresavtal som avser lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet ska, om inget annat anges, bara tillämpas på lägenheter som var belägna inom en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks.*

Paragrafen har fått ett nytt åttonde stycke. Ändringen innebär att de bestämmelser i kapitlet som avser hyra av ägarlägenhet inte ska tillämpas på hyresavtal som avser en ägarlägenhet som har omvandlats från en hyreslägenhet, om inte något annat uttryckligen framgår. Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

I kapitlet finns vissa särskilda bestämmelser som gäller för hyra av en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet. Endast om ägaren till en ägarlägenhetsfastighet upplåter lägenheten till en ny hyresgäst aktualiseras en tillämpning av dessa regler. De är generellt sett mindre förmånliga för en hyresgäst än annars gällande bestämmelser som reglerar hyra av en hyreslägenhet. Av *åttonde stycket*, som är nytt, följer därför att de regler som rör hyra av ägarlägenhetsfastighet inte ska tillämpas i de fall där hyresavtalet ingicks innan lägenheten blev en ägarlägenhetsfastighet. Den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten när den omvandlades med stöd av lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter (ursprunglig hyresgäst) ska alltså inte drabbas av ett sämre rättsskydd för att lägenheten omvandlas till ägarlägenhetsfastighet.

Stycket skyddar den ursprungliga hyresgästen efter en omvandling främst från försämringar när det gäller besittningsskydd och bytesrätt, men även i andra avseenden där bestämmelserna som gäller hyra av ägarlägenhetsfastighet är mindre förmånliga än de som gäller för hyreslägenheter.

Det är den hyresgäst som innehar hyresavtalet vid tidpunkten för omvandlingen som skyddas. Tidpunkten för omvandlingen, det vill säga när fastighetsbildningsbeslutet för bildande av ägarlägenheter får laga kraft, är avgörande. Den hyresgäst som valt att avböja erbjudanden om köp och i stället valt att bo kvar som hyresgäst ska inte drabbas av sämre hyresvillkor på grund av omvandlingen.

Även andra hyresgäster, som härleder sin rätt från en ursprunglig hyresgäst, omfattas av bestämmelsen. Även för en hyresgäst som har inträtt i ett bestående hyresförhållande genom att hyresavtalet har övertagits, till exempel genom bodelning (33 § andra stycket), överlåtelse från närstående som han eller hon varaktigt sammanbott med (34 §), byte (35 §) eller övertagande från make eller sambo (47 § andra stycket), ska de mer förmånliga hyresrättsliga reglerna gälla som för den ursprungliga hyresgästen. Det gäller även om ett nytt hyreskontrakt skulle tecknas i samband med till exempel ett byte. Fastighetsägaren kan alltså inte kringgå bestämmelsen genom att som förutsättning för ett byte eller annan överlåtelse eller övergång av hyresrätten försämra besittningsskyddet och rätten till byte m.m. genom att upprätta ett nytt hyreskontrakt med den nya hyresgästen. Med hyresavtal får alltså i detta sammanhang förstås det befintliga hyresförhållandet.

Även för en ny ägare till ägarlägenhetsfastigheten gäller att reglerna i aktuellt kapitel som avser hyra av ägarlägenhetsfastighet inte ska tillämpas i de fall som faller utanför åttonde stycket. Enligt 7 kap. 13 § denna balk gäller ett hyresavtal mot ny ägare av fastigheten, om upplåtelsen skett genom skriftligt avtal och tillträde ägt rum före överlåtelsen. Den som köper en ägarlägenhetsfastighet där det finns en ursprunglig hyresgäst, eller en hyresgäst som kan härleda sin rätt till lägenheten till en ursprunglig hyresgäst, får alltså vara beredd på att reglerna i detta kapitel som avser hyra av ägarlägenhetsfastighet inte kan tillämpas.

I några avseenden ska bestämmelser i kapitlet gällande ägarlägenhetsfastigheter även tillämpas beträffande hyresgäster som innehade hyresrätten innan lägenheten blev en ägarlägenhetsfastighet. I dessa fall anges detta särskilt.

*Lägenhetens skick och hinder i hyresrätten*

## 11 §

Uppkommer före hyrestidens början ringare skada på lägenheten än som anges i 10 § första stycket och är skadan inte avhjälpt när lägenheten ska tillträdas eller är lägenheten i övrigt, i annat fall än som avses i 13 §, på tillträdesdagen inte i det skick som hyresgästen har rätt att fordra, gäller följande:

1. Hyresgästen får avhjälpa bristen på hyresvärdens bekostnad, om hyresvärden underlåter att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske.

2. Kan bristen inte avhjälpas utan dröjsmål eller underlåter hyresvärden att efter tillsägelse ombesörja åtgärden så snart det kan ske, får hyresgästen säga upp avtalet. Uppsägning får dock ske endast om bristen är av väsentlig betydelse. Sedan bristen har blivit avhjälpt av hyresvärden, får avtalet inte sägas upp.

3. För den tid lägenheten är i bristfälligt skick har hyresgästen rätt till skälig nedsättning av hyran.

4. Hyresgästen har rätt till ersättning för skada, om hyresvärden inte visar att bristen inte beror på hans *eller hennes* försummelse.

5. Om hyresavtalet avser en bostadslägenhet, får hyresvärden föreläggas att avhjälpa bristen (åtgärdsföreläggande). Åtgärdsföreläggande meddelas av hyresnämnden efter ansökan av hyresgästen. I fråga om åtgärdsföreläggande gäller i övrigt vad som föreskrivs i 16 § andra och *fjärde-sjunde* styckena.

Har en bostadslägenhet för fritidsändamål eller en lokal hyrts ut i befintligt skick gäller

1. för bostadslägenheten första stycket och

2. för lokalen första stycket 1–4, endast om lägenheten enligt den allmänna uppfattningen på orten inte är fullt brukbar för sitt ändamål och hyresgästen när han *eller hon* ingick avtalet inte kände till bristen eller kunde upptäcka den med vanlig uppmärksamhet.

Första stycket 5 ändras till följd av att 16 § har fått ett nytt sjunde stycke. Övervägandena finns i avsnitt 12.1. Paragrafen justeras även språkligt.

## 16 §

Bestämmelserna i 10–12 §§ tillämpas också, om

1. lägenheten blir så förstörd under hyrestiden att den inte kan användas för det avsedda ändamålet eller om lägenheten annars skadas under hyrestiden utan att hyresgästen är ansvarig för skadan,

2. hinder eller men på annat sätt uppstår i nyttjanderätten utan att hyresgästen är vållande,

3. hyresvärden brister i sin underhållsskyldighet enligt 15 § andra stycket, eller

4. en myndighet under hyrestiden meddelar ett sådant beslut som avses i 10 § andra stycket eller 12 § utan att hyresgästen gett anledning till det, dock inte förrän beslutet får verkställas.

Avser hyresavtalet en bostadslägenhet, får hyresnämnden i de fall som avses i första stycket 1–3 eller om hyresvärden inte fullgör sin underhållsskyldighet enligt 15 § tredje stycket på ansökan av hyresgästen ålägga hyresvärden att åtgärda bristen (åtgärdsföreläggande). I föreläggandet, som får förenas med vite, ska det anges en viss tid inom vilken den eller de åtgärder som avses med föreläggandet ska ha vidtagits. Finns det särskilda skäl får tiden förlängas, om en ansökan om det görs innan tidsfristen löper ut.

Hyresvärden och hyresgästen kan med bindande verkan träffa avtal om inskränkning i rätten att enligt första stycket få nedsättning av hyran för hinder eller men i nyttjanderätten till följd av att hyresvärden låter utföra arbete för att sätta lägenheten i avtalat skick eller för att utföra sedvanligt underhåll av lägenheten eller fastigheten i övrigt eller annat arbete som särskilt anges i avtalet.

En ansökan om åtgärdsföreläggande kan riktas mot den som senast har beviljats eller sökt lagfart, även om denne har överlåtit fastigheten innan ansökan om åtgärdsföreläggande görs.

Om fastigheten överlåts efter att ansökan om åtgärdsföreläggande har gjorts eller om det är fråga om ett sådant fall som avses i fjärde stycket, ska rättegångsbalkens bestämmelser om verkan av att tvisteföremålet överlåts och om tredje mans deltagande i rättegång tillämpas.

Är tvist om äganderätten antecknad i fastighetsregistrets inskrivningsdel, kan en ansökan om åtgärdsföreläggande riktas mot den som innehar fastigheten med äganderättsanspråk.

*Om hyresavtalet avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet i annat fall än som avses i 1 § åttonde stycket kan hyresgästen, när bristen hänför sig till sådana gemensamma utrymmen som avses i 15 § tredje stycket, i förekommande fall ansöka om åtgärdsföreläggande enligt andra stycket mot den samfällighetsförening som förvaltar den eller de samfälligheter som ägarlägenhetsfastigheten deltar i.*

Ett nytt sjunde stycke reglerar en möjlighet för hyresnämnden att rikta åtgärdsföreläggande gentemot en samfällighetsförening i vissa fall. Övervägandena finns i avsnitt 12.1.

En hyresgäst har enligt paragrafen rätt att ansöka hos hyresnämnd om att åtgärdsföreläggande ska riktas mot hyresvärden om hyresvärden inte åtgärdat brister som hyresgästen inte är ansvarig för. Till följd av det förfarande som regleras i lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter finns emellertid en ny kategori av hyresgäster som hyr en ägarlägenhetsfastighet av dess ägare men som är berättigade till samma hyres-



rättsliga skydd som i övrigt gäller enligt detta kapitel (jämför kommentaren till 1 §). Möjligheten att ansöka om ett åtgärdsföreläggande mot sin hyresvärd medför inte samma skydd i praktiken för en hyresgäst som hyr en lägenhet i en ägarlägenhetsfastighet som för en hyresgäst som hyr av en fastighetsägare som förvaltar byggnaden i sin helhet. I byggnader som innehåller ägarlägenhetsfastigheter förvaltas som huvudregel alla gemensamma utrymmen i form av gemensamhetsanläggningar av en samfällighetsförening. Hyresvärderna, när denne utgör en enskild ägarlägenhetsfastighetsägare, sköter inte förvaltningen av sådana gemensamma utrymmen och har därför begränsade möjligheter att påverka dess skötsel och underhåll. Om en hyresgäst i en sådan situation vill få till stånd en förändring beträffande en sådan gemensam yta som han eller hon har rätt att använda enligt hyresavtalet och som förvaltas av en samfällighetsförening (till exempel ett gemensamt trapphus, en tvättstuga eller ett cykelförråd) har hyresgästen därför enligt det nya sjunde stycket rätt att ansöka till hyresnämnden om att nämnden ska rikta ett åtgärdsföreläggande mot samfällighetsföreningen i stället för mot hyresgästens egen hyresvärd. Hyresgästen ska alltså ha möjlighet att påverka de gemensamma utrymmen som han eller hon har nyttjanderätt till enligt avtalet, även om hyresgästen inte är i ett avtalsförhållande med den samfällighetsförening som förvaltar utrymmena.

Åtgärdsföreläggandet kan endast avse sådana utrymmen som ingår i den eller de samfälligheter som föreningen förvaltar och endast om dessa är avsedda att användas gemensamt av de boende och om hyresgästen har rätt enligt hyresavtalet att använda utrymmet. Precis som ett åtgärdsföreläggande mot hyresvärderna kan föreläggandet mot samfällighetsföreningen förenas med vite och en viss tid kan bestämmas i föreläggandet inom vilken den aktuella åtgärden ska ha vidtagits.

### *Upprustningsföreläggande*

#### *18 a §*

Om en bostadslägenhet, som hyrs ut av fastighetsägaren till en hyresgäst för annat än fritidsändamål och som inte utgör del av hyresvärdens egen bostad, inte har lägsta godtagbara standard enligt *sjunde* och *åttonde* styckena, får hyresnämnden på hyresgästens ansökan förelägga hyres-

värden att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten *ska* uppnå sådan standard (upprustningsföreläggande).

*Om ett hyresavtal avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet i annat fall än som avses i 1 § åttonde stycket, får hyresnämnden, om upprustningsföreläggandet hänför sig till sådana utrymmen som avses i 15 § tredje stycket, på hyresgästens ansökan i förekommande fall förelägga den samfällighetsförening som förvaltar den eller de samfälligheter som ägarlägenhetsfastigheten deltar i att vidta åtgärd som behövs för att lägenheten ska uppnå lägsta godtagbara standard.*

I föreläggandet *ska* det bestämmas inom vilken tid den åtgärd som avses med föreläggandet *ska* ha vidtagits. Vite får sättas ut i föreläggandet. Tiden i föreläggandet får förlängas, om det finns särskilda skäl för det och ansökan om förlängd tid görs före utgången av den tidsfrist som gäller.

Föreläggande får meddelas endast om åtgärden med hänsyn till kostnaden för denna kan beräknas ge skäligt ekonomiskt utbyte. Om den begärda åtgärden innebär att ingrepp måste göras i andra lägenheter i huset, får ett föreläggande meddelas endast om hyresgästerna i dessa lägenheter samtycker till åtgärden.

Bestämmelserna i 16 § fjärde–sjätte styckena tillämpas också i fråga om upprustningsförelägganden.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör annan än fastighetsägaren.

En bostadslägenhet *ska* anses ha lägsta godtagbara standard, om den är försedd med anordning inom lägenheten för

1. kontinuerlig uppvärmning,
2. kontinuerlig tillgång till varmt och kallt vatten för hushåll och hygien,
3. avlopp för spillvatten,
4. personlig hygien, omfattande toalett och tvättställ samt badkar eller dusch,
5. försörjning med elektrisk ström för normal hushållsförbrukning, *och*
6. matlagning, omfattande spis, diskho, kylskåp, förvaringsutrymmen och avställningsytor.

Utöver *det* som anges i *sjunde* stycket krävs det för att lägsta godtagbara standard *ska* uppnås

1. att det finns tillgång både till förrådsutrymmen inom fastigheten och till anordning för hushållstvätt inom fastigheten eller inom rimligt avstånd från den, och

2. att huset inte har sådana brister i fråga om hållfasthet, brandsäkerhet eller sanitära förhållanden som inte skäligen kan godtas.

I paragrafen införs en möjlighet för hyresnämnden att rikta ett upprustningsföreläggande gentemot en samfällighetsförening i vissa fall. Övervägandena finns i avsnitt 12.1.

I *första stycket* görs följdändringar gällande hänvisningar till senare stycken med anledning av det nya andra stycket.

Av det nya *andra stycket* framgår att ett upprustningsföreläggande som hyresnämnden på ansökan av en hyresgäst kan rikta mot en hyresvärd med stöd av första stycket i vissa fall kan riktas mot en samfällighetsförening. Regeln tillämpas när en hyresgäst i en ägarlägenhetsfastighet innehade hyresavtalet redan innan lägenheten omvandlades till en ägarlägenhetsfastighet med stöd av lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter. Om lägenheten som hyresgästen hyr inte kan anses ha lägsta godtagbara standard på grund av att något av de grundläggande kraven i sjunde och åttonde styckena inte är uppfyllt så kan hyresgästen ansöka om att hyresnämnden ska förelägga hyresvärden att åtgärda bristen. Om bristen hänför sig till sådana gemensamma utrymmen eller anläggningar i byggnaden som en samfällighetsförening sköter förvaltningen av så ska hyresnämnden på ansökan av hyresgästen kunna rikta ett upprustningsföreläggande mot samfällighetsföreningen i stället för mot den enskilda hyresvärden. Det innebär att samfällighetsföreningen blir skyldig att rusta upp den del av byggnaden eller anläggningen som bristen hänför sig till, även om samfällighetsföreningen inte har ett avtalsförhållande med hyresgästen. Upprustningsföreläggandet kan endast avse sådana utrymmen som är avsedda att användas gemensamt av de boende och som hyresgästen har rätt enligt hyresavtalet att använda. En förutsättning är vidare givetvis att utrymmet ingår i den eller de samfälligheter som föreningen förvaltar.

Paragrafen justeras även språkligt.

### *Hyresgästinflytande vid förbättrings- och ändringsarbete*

#### *18 d §*

En fastighetsägare får endast under de förutsättningar som anges i andra stycket

1. utföra sådana standardhöjande åtgärder på fastigheten som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller
2. utföra åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten.

För att sådana åtgärder *ska* få vidtas krävs det att de har godkänts av de berörda bostadshyresgästerna eller att hyresnämnden har lämnat tillstånd till åtgärderna. Om åtgärderna avser de gemensamma delarna av fastigheten, krävs det att de har godkänts av hyresgästerna i mer än hälften av de berörda bostadslägenheterna eller att hyresnämnden har lämnat till-

stånd till åtgärderna. Godkännande eller tillstånd behövs inte, om åtgärderna vidtas för att en bostadslägenhet *ska* uppnå lägsta godtagbara standard enligt 18 a § *sjunde* och *åttonde* styckena.

Med fastighetsägare jämställs innehavare av tomträtt och ägare av byggnad som tillhör någon annan än fastighetsägaren. Med hyresgäst avses i 18 d–h §§ även den som tidigare varit hyresgäst, om hans *eller hennes* hyresavtal har upphört med anledning av en större ombyggnad och han *eller hon* har rätt att flytta tillbaka till en lägenhet i fastigheten efter ombyggnaden och kan anses vara berörd av den åtgärd det är fråga om.

Paragrafen, som reglerar bostadshyresgästers inflytande vid förbättrings- och ändringsarbete, ändras till följd av ändringar i 18 a §. Paragrafen justeras även språkligt. Övervägandena finns i avsnitt 12.1.

### 18 e §

Om hyresvärden vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d §, *ska* han *eller hon* skriftligen meddela de berörda bostadshyresgästerna detta.

*Om ett hyresavtal avser en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet i annat fall än som avses i 1 § åttonde stycket är det, i förekommande fall, den samfällighetsförening som förvaltar den eller de samfälligheter som ägarlägenhetsfastigheten deltar i och som vill utföra sådana åtgärder som avses i 18 d § på sådana utrymmen som avses i 15 § tredje stycket som skriftligen ska meddela bostadshyresgästen detta.*

Om en berörd bostadshyresgäst inte godkänner åtgärden, får hyresvärden *eller, i fall som avses i andra stycket, samfällighetsföreningen* ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden. Ansökan får göras tidigast två månader efter det att meddelandet lämnats till hyresgästen.

Bestämmelsen i 16 § femte stycket tillämpas också när ansökan enligt tredje stycket har gjorts.

Paragrafen behandlar vad en hyresvärd måste iaktta när han eller hon vill utföra standardhöjande åtgärder som har en inte obetydlig inverkan på en bostadslägenhets bruksvärde, eller åtgärder som medför en inte oväsentlig ändring av en bostadslägenhet eller av de gemensamma delarna av fastigheten. Övervägandena finns i avsnitt 12.1.

I *andra stycket* föreskrivs en skyldighet för en samfällighetsförening att skriftligen meddela bostadshyresgäster som hyr ägarlägenhetsfastigheter inom byggnaden om föreningen vill utföra tillämpliga åtgärder på gemensamma utrymmen som föreningen förvaltar. Regeln är tillämplig när en hyresgäst i en ägarlägenhetsfastighet innehade hyresavtalet redan innan lägenheten omvand-

lades till en ägarlägenhetsfastighet med stöd av lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter. Hyresavtalet till en ägarlägenhetsfastighet kan avse en rätt för hyresgästen att använda gemensamma delar av byggnaden, exempelvis trapphus och tvättstuga. I byggnader där ägarlägenhetsfastigheter bildats torde sådana utrymmen normalt ha inrättats som en gemensamhetsanläggning, som gjorts till samfällid egendom för de separata fastigheterna och som förvaltas av en samfällighetsförening. I ett sådant fall är det inte hyresgästens hyresvärd, det vill säga ägaren till ägarlägenhetsfastigheten, som har ett bestämmande inflytande över förvaltningen av de gemensamma utrymmen som hyresgästen har rätt att använda, utan den samfällighetsförening som förvaltar samfälligheten. Om samfällighetsföreningen exempelvis vill rusta upp den gemensamma tvättstugan i byggnaden, och denna är ett sådant gemensamt utrymme som en hyresgäst har rätt att använda i enlighet med hyresavtalet (jämför 15 § tredje stycket) så måste samfällighetsföreningen skriftligen meddela den berörda hyresgästen att den avser att vidta åtgärden. Hyresgästens inflytande omfattar i dessa fall sådana gemensamma utrymmen som hyresgästen enligt hyresavtalet har nyttjanderätt till, även om hyresgästen inte har ett avtalsförhållande med den samfällighetsförening som förvaltar utrymmena. Med ”standardhöjande åtgärder på fastigheten” (se 18 d § första stycket 1) får i detta sammanhang förstås sådana åtgärder på den stamfastighet som utgör samfällid egendom, alltså den gemensamma byggnaden eller marksamfälligheten, inte den enskilda ägarlägenhetsfastigheten. Om det är fråga om en standardhöjande åtgärd på den enskilda ägarlägenhetsfastigheten är andra stycket inte tillämpligt. Det är då ägaren till den ägarlägenhetsfastighet som hyresgästen hyr som ska informera hyresgästen.

Samfällighetsföreningen ges enligt ett tillägg i *tredje stycket* möjlighet att ansöka hos hyresnämnden om tillstånd att utföra åtgärden om de berörda bostadshyresgästerna motsätter sig att åtgärden vidtas.

Paragrafen justeras även språkligt.

### 18 f §

En ansökan enligt 18 e § tredje stycket ska bifallas, om sökanden har ett beaktansvärt intresse av att åtgärden genomförs och det inte är oskäligt mot hyresgästen att den genomförs.

Vid prövningen av om det är oskäligt mot hyresgästen att åtgärden genomförs ska sökandens intresse av att åtgärden genomförs vägas mot de skilda intressen som hyresgäster i allmänhet kan antas ha av att åtgärden inte vidtas. Om det finns särskilda skäl, får även omständigheter som hänför sig endast till den enskilde hyresgästen beaktas.

Paragrafen behandlar förutsättningar för att bifalla en ansökan enligt 18 e §. Övervägandena finns i avsnitt 12.1.

I första och andra styckena är ”hyresvärderna” ersatt av ”sökanden” så att numera även en ansökan av en samfällighetsförening omfattas. Första stycket ändras också till följd av ett nytt stycke i 18 e §. Paragrafen justeras även språkligt.

### 18 g §

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

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

Paragrafen föreskriver vissa undantag från bostadshyresgästers hyresgästinflytande enligt 18 d–18 f §§. Övervägandena finns i avsnitt 12.1.

Första stycket andra punkten är justerad så att det förtydligas att det undantag som gäller för hyresgäster i lägenheter inom ägarlägenhetsfastigheter enbart avser hyresavtal gällande lägenheter som var belägna inom en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks. Förtydligandet är gjort med hänsyn till de nya särskilda reglerna i 18 d–18 f §§ som gäller till skydd för en hyresgäst till en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet, vilken innehade hyresavtalet innan lägenheten omvandlades till en ägarlägenhetsfastighet.

### 18 b §

Om en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd, ska hyresnämnden förbjuda hyresvärden *eller, i förekommande fall, samfällighetsföreningen* att utföra åtgärden. Förbudet får förenas med vite.

En fråga om förbud prövas på ansökan av en berörd bostadshyresgäst.

På ansökan av hyresvärden *eller samfällighetsföreningen* får hyresnämnden upphäva ett förbud.

Bestämmelserna i 16 § fjärde–sjätte styckena tillämpas också när ansökan enligt andra stycket har gjorts.

Paragrafen reglerar en möjlighet för hyresnämnden att i vissa fall förbjuda utförandet av sådana förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d §. Övervägandena finns i avsnitt 12.1.

Enligt *första stycket* har hyresnämnden möjlighet att förbjuda även den samfällighetsförening som vill utföra en förbättrings- eller ändringsåtgärd som avses i 18 d § att utföra åtgärden, om den påbörjas eller av särskild anledning kan antas bli påbörjad utan godkännande eller tillstånd. Med ”i förekommande fall” avses de situationer då det fordras av en samfällighetsförening enligt 18 e § att meddela berörda bostadshyresgäster och ansöka hos hyresnämnd om att få vidta en förbättrings- eller ändringsåtgärd.

I *tredje stycket* ges samfällighetsföreningen en möjlighet motsvarande den som sedan tidigare gällt för en hyresvärd att ansöka om att ett förbud enligt första stycket ska upphävas.

### *Hyresgästens användning av lägenheten*

### 26 §

Hyresvärden har på begäran rätt att utan uppskov få tillträde till lägenheten för att utöva nödvändig tillsyn av lägenheten eller hur den används, eller utföra förbättringsarbeten som inte kan skjutas upp utan skada. När lägenheten är ledig till uthyrning, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid.

*Hyresvärden har rätt att få tillträde till lägenheten för att utföra sådan besiktning och värdering som anges i 9 § lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.*

*Om den lägenhet som hyresgästen byr ligger inom en ägarlägenhetsfastighet, även i andra fall än som avses i 1 § åttonde stycket, är hyresgästen skyldig att låta den visas på lämplig tid när fastighetsägaren avser att sälja ägarlägenhetsfastigheten. Hyresgästen är också skyldig att ge en företrädare för*

*samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 d § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Vad som där sägs om ägare gäller även hyresgästen.*

Efter tillsägelse minst en månad i förväg får hyresvärden i lägenheten låta utföra mindre brådskande förbättringsarbeten som inte vållar väsentligt hinder eller men i nyttjanderätten. Sådana arbeten får dock inte utföras utan hyresgästens medgivande under den sista månad som hyresförhållandet består. Vill hyresvärden utföra annat arbete i lägenheten, får hyresgästen inom en vecka från det att han eller hon fick meddelande om detta säga upp avtalet till upphörande. Sådant arbete får inte påbörjas före den tidpunkt som hyresgästen kunnat säga upp avtalet till, om inte hyresgästen medger det. Bestämmelserna i detta stycke gäller inte arbete som hyresvärden har utfäst sig att utföra åt hyresgästen eller som hyresvärden genom ett åtgärdsföreläggande har ålagts att utföra.

I fall som anges i första–*fjärde styckena* ska hyresvärden se till att hyresgästen inte drabbas av större olägenhet än nödvändigt. Hyresvärden ska ersätta hyresgästen för skada som orsakas genom arbete som avses i *fjärde stycket*, även om skadan inte beror på dennes försummelse.

Hyresgästen är skyldig att tåla inskränkningar i nyttjanderätten, som föranleds av nödvändiga åtgärder för att utrota ohyra i fastigheten, även om hyresgästens lägenhet inte besväras av ohyra. Då gäller 17 § andra stycket. Om hyresgästen inte ger hyresvärden tillträde till lägenheten när denne har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.

Paragrafen reglerar hyresvärdens rätt att under hyrestiden få tillträde till en hyreslägenhet för tillsyn, visning och utförande av förbättringsarbeten. Övervägandena finns i avsnitt 8.8 och 14.3.

En fastighetsägare som har för avsikt att omvandla lägenheter inom en hyresfastighet till ägarlägenhetsfastigheter är skyldig att låta besiktiga och värdera hyreslägenheterna innan han eller hon erbjuder hyresgästerna att köpa ägarlägenhetsfastigheterna (jämför 9 § lagen [20xx:yy] om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter). Av *andra stycket*, som är nytt, framgår därför att hyresgästen är skyldig att låta fastighetsägaren komma in i lägenheten för att genomföra sådan besiktning och värdering. Av stycket framgår inte vid vilken tidpunkt ett sådant tillträde måste ges. Hänsyn bör givetvis tas till hyresgästens önskemål.

I *tredje stycket*, som är nytt, anges att hyresvärden (fastighetsägaren) har rätt till tillträde till en uthyrd ägarlägenhetsfastighet för visning när han eller hon har för avsikt att sälja den. Den som hyr en lägenhet som ligger inom en ägarlägenhetsfastighet är alltså skyldig att låta den visas. Hyresgästen behöver naturligtvis inte



själv visa lägenheten, men måste ge fastighetsägaren tillträde för att denne ska kunna visa lägenheten för spekulanter. Visningen av lägenheten ska ske på lämplig tid. Stycket tillämpas på hyresavtal till en ägarlägenhetsfastighet, det vill säga oavsett om avtalet har ingåtts efter det att lägenheten blev en ägarlägenhetsfastighet eller innan ägarlägenhetsfastigheten omvandlades från en hyreslägenhet. Av femte stycket framgår att hyresvärden måste beakta hyresgästens intressen. Hyresgästen får, i likhet med vad som anses gälla vid tillämpning av första stycket, anses ha rätt att motsätta sig visning om det ska ske vid en tidpunkt som är särskilt olämplig för honom eller henne. Av tredje stycket framgår vidare att en hyresgäst som hyr en lägenhet som ligger inom en ägarlägenhetsfastighet är skyldig att ge en företrädare för samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten i fall som anges i 19 d § i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. En sådan skyldighet gäller enligt den angivna paragrafen för den ägare till en ägarlägenhetsfastighet som är medlem i samfällighetsföreningen. Med aktuell paragraf överförs skyldigheten till den person som innehar nyttjanderätten till lägenheten.

Ändringen i *femte stycket* är en följd av att paragrafen har fått två nya stycken.

---

## **Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser**

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Bestämmelserna i 12 kap. 26 § andra och tredje styckena tillämpas även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

Lagändringarna träder i kraft den 1 juli 2026. Övervägandena till ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna finns i avsnitt 18.

De nya andra och tredje styckena i 12 kap. 26 §, som gäller en hyresgästs skyldighet att ge hyresvärden eller, i förekommande fall, en företrädare från samfällighetsföreningen tillträde till lägenheten ska enligt *punkten 2* gälla även i fråga om hyresavtal som har ingåtts före ikraftträdandet.

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

### 3 kap. Villkor för fastighetsbildning

#### *Allmänna lämplighets- och planvillkor*

##### 1 §

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.

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–1 c §§.

Paragrafen innehåller allmänna villkor för fastighetsbildning.

Övervägandena finns i avsnitt 5.4 och kapitel 16.

En ändring görs i *tredje stycket*. Där hänvisas sedan tidigare till bestämmelserna i 1 a §, som innehåller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning, och 1 b §, som innehåller särskilda villkor för att få bilda ägarlägenhetsfastigheter. Ändringen innebär att hänvisningen omfattar även den nya 1 c §, som innehåller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning när syftet är att bilda ägarlägenhetsfastigheter genom omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter eller i en- eller tvåbostadshus.

*1 a §*

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

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

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

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

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

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

Paragrafen innehåller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning. Övervägandena finns i avsnitt 5.4 och kapitel 16.

I *fyärde stycket* hänvisas sedan tidigare till 1 b §, som innehåller särskilda villkor för att få bilda ägarlägenhetsfastigheter. Ändringen innebär att hänvisning även görs till den nya 1 c §, som innehåller särskilda villkor för tredimensionell fastighetsbildning när syftet är att bilda ägarlägenhetsfastigheter genom omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter eller i en- eller tvåbostadshus.

*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 *två* 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 fastighetsbildning

1. i samband med omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, eller

2. som avser överföring av ett utrymme från en ägarlägenhetsfastighet till en annan ägarlägenhetsfastighet.

*Andra stycket tillämpas inte vid fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet bildas av ett utrymme i ett en- eller tvåbostadshus.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om särskilda villkor för sådan tredimensionell fastighetsbildning som innebär att ägarlägenhetsfastigheter ny- eller ombildas. Övervägandena finns i avsnitt 12.1 och kapitel 16.

Ändringen i *andra stycket 2* avser kravet på att en ägarlägenhetsfastighet får bildas enbart om resultatet till följd av tidigare eller samtidigt fastighetsbildningsåtgärder blir att fastigheten kommer att ingå i en sammanhållen enhet av ägarlägenhetsfastigheter. Ändringen innebär att minimikravet om minst tre ägarlägenhetsfastigheter i en sammanhållen enhet ändras till två sådana fastigheter i en sammanhållen enhet. Därmed är det inte längre enbart möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter i flerbostadshus, utan även i tvåbostadshus. Det blir även möjligt att bilda enbart två ägarlägenhetsfastigheter vid nybyggnad av ett flerbostadshus som i övrigt innehåller lägenheter med annan upplåtelseform. Det går också att avskilja två bostadslägenheter från ett befintligt flerbostadshus och omvandla dessa till ägarlägenhetsfastigheter enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, nedan omvandlingslagen. Precis som tidigare gäller kravet både vid nybildning och vid ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. För bedömningen av vad som är en sammanhållen enhet se prop. 2008/09:91 s. 136 f.

Ändringen i *fjärde stycket* innebär att kravet på att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte inom åtta år före

fastighetsbildningsbeslutet till någon del har använts som bostadslägenhet i andra stycket 1 inte ska tillämpas när en hyreslägenhet ska omvandlas till en ägarlägenhetsfastighet enligt bestämmelserna i omvandlingslagen. Ändringen medför att det blir möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter av befintliga bostäder när det sker i enlighet med omvandlingslagen.

Det nya *femte stycket* innehåller en undantagsbestämmelse från kraven i andra stycket i dess helhet. Undantaget gäller vid fastighetsbildning som innebär att en ägarlägenhetsfastighet bildas i ett en- eller tvåbostadshus. Vid sådan fastighetsbildning är det därför möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter av befintliga bostäder. Det är vidare, genom undantaget från andra stycket 2, möjligt att bilda en enstaka ägarlägenhetsfastighet. Ett utrymme i ett en- eller tvåbostadshus kan alltså genom tredimensionell fastighetsbildning avskiljas från stamfastigheten och bilda en separat ägarlägenhetsfastighet som urholkar den traditionella fastigheten.

Förevarande paragraf kompletteras av 1 c § som innehåller vissa särskilda regler om bildande av ägarlägenhetsfastigheter genom omvandling enligt omvandlingslagen.

### 1 c §

*Bestämmelsen i 1 a § första stycket 3 b tillämpas inte vid tredimensionell fastighetsbildning om lägenheterna i någon av de nybildade fastigheterna samtidigt omvandlas enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter eller vid tredimensionell fastighetsbildning som medför att en ägarlägenhetsfastighet nybildas i ett en- eller tvåbostadshus.*

*Sådan fastighetsbildning som avses i första stycket får ske endast om det står klart att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning av anläggningen.*

Paragrafen, som är ny, innehåller särskilda villkor för vissa fall av tredimensionell fastighetsbildning som medför att ägarlägenhetsfastigheter bildas. Övervägandena finns i avsnitt 5.3 och kapitel 16.

I *första stycket* anges ett undantag till 1 a § första stycket 3 b, som uppställer ett särskilt villkor för att tredimensionell fastighetsbildning ska vara tillåten. Villkoret som undantas innebär ett krav på att fastighetsbildningsåtgärden som vidtas ska vara ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Själva

ägarlägenhetsfastigheten som bildas är enligt 1 b § tredje stycket andra meningen redan undantagen kravet.

Första stycket i förevarande paragraf innebär att villkoret i 1 a § första stycket 3 b om att kravet på att fastighetsbildningsåtgärden ska leda till en mera ändamålsenlig förvaltning eller att trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen inte ska gälla i vissa fall. Undantaget är tillämpligt i två fall: vid tredimensionell fastighetsbildning som sker för att bilda ägarlägenhetsfastigheter i ett en- eller tvåbostadshus, och vid tredimensionell fastighetsbildning som sker inom ramen för omvandling till ägarlägenhetsfastigheter enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter (omvandlingslagen). I fråga om det sistnämnda fallet är tanken att det vid en omvandling ska vara möjligt att dela upp en större byggnad med hyreslägenheter i några få separata fastigheter genom tredimensionell fastighetsbildning, och i anslutning därmed bilda ägarlägenhetsfastigheter av hyreslägenheterna i en av byggnadsdelarna. Samtliga steg i förfarandet bör som huvudregel tas inom en och samma lantmäteriförrättning. För att undantaget ska vara tillämpligt förutsätts att lägenheterna i någon av de nybildade fastigheterna omvandlas till ägarlägenhetsfastigheter.

Enligt *andra stycket* krävs det vid sådan fastighetsbildning som avses i första stycket i stället att det står klart att åtgärden är avsedd att leda till en ändamålsenlig förvaltning. Det innebär att något krav på särskilda vinster i förvaltningshänseende i förhållande till hur anläggningen tidigare förvaltades inte ställs upp.

Kravet på ändamålsenlig förvaltning knyter an till vad som i dag gäller vid nybyggnads- eller tillbyggnadsprojekt av påbyggnad på en befintlig byggnad med en tredimensionell fastighet. Avsikten är att samma bedömningsgrunder ska tillämpas vid uppdelning av en befintlig byggnad på skilda fastigheter som i dag gäller för sådan fastighetsbildning. Det innebär att fastigheten efter fastighetsbildningen ska bli ett lämpligt förvaltningsobjekt och att förvaltningen av anläggningen i dess helhet ska kunna bedrivas på ett ändamålsenligt sätt. Någon mera långtgående uppsplittring av en byggnad på flera fastigheter kan inte godtas. Det ska till exempel inte vara möjligt att bilda särskilda fastigheter av varje våningsplan. Gällande kravet på att varje fastighet som bildas ska utgöra ett lämpligt förvaltningsobjekt uttalades i förarbetena (prop. 2002/03:116 s. 142) att en fördelning av

anläggningen på några fastigheter som var och en är av påtaglig storlek inte borde möta hinder. Detta uttalande bör vid sådan fastighetsbildning som här är aktuell ses i ljuset av de specifika förutsättningarna för den aktuella anläggningen i stort. En enhet med ägarlägenhetsfastigheter bör i vart fall kunna bedömas vara ett lämpligt förvaltningsobjekt om den rymmer två ägarlägenhetsfastigheter i enlighet med det minimikrav för en sammanhållen enhet som gäller i 1 b § andra stycket 2. Likaså bör en omvandling av ett hyreslägenhetshus till ägarlägenheter inte hindras av att det i byggnaden finns en eller flera lokaler som inte omvandlas till ägarlägenhetsfastigheter. Situationen kan exempelvis vara den att en detaljplan enligt plan- och bygglagen (2010:900) ställer krav på att det ska finnas butikslokaler eller dylikt i bottenvåningen på ett större bostadshus. Om det vid lantmäteriförrättningen bedöms vara mest ändamålsenligt att avstycka lokalen eller lokalerna till en separat tredimensionell fastighet, vilken kan utgöra ett lämpligt förvaltningsobjekt, så bör det kunna göras oavsett storleken på den fastighet som bildas.

Kravet på att det ska stå klart att åtgärden är ägnad att leda till ändamålsenlig förvaltning ska även gälla vid fastighetsbildning som innebär att ägarlägenhetsfastigheter bildas i en- eller tvåbostadshus. Samma bedömningsgrunder ska gälla som vid uppdelning av ett flerbostadshus i flera fastigheter, nämligen att var och en av de ny- eller ombildade fastigheterna ska utgöra ett lämpligt förvaltningsobjekt. Vad som utgör en ändamålsenlig förvaltning och om fastighetsbildningen medför att fastigheterna blir lämpliga förvaltningsobjekt får givetvis bedömas utifrån förutsättningarna i det enskilda småhuset.

Uttrycket ”står klart” ska tolkas på samma sätt som i 1 a § första stycket 3 och 1 b § andra stycket 1. Det innebär att utredningen i ärendet på ett övertygande sätt måste visa att de i lagen angivna förutsättningarna för fastighetsbildningen är uppfyllda. Sökanden ska se till att sådan utredning finns.

## 10 kap. Avstyckning

### 6 §

Avstyckning sker på ansökan av fastighetens ägare.

*Om det som ska avskiljas kommit i särskild ägares hand genom köp eller annat förvärv, får såväl förvärvaren som fångesmannen begära avstyckning.*

*Om ett köp eller annat förvärv av ett utrymme inom en byggnad har skett som ett led i en omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter gäller inte andra stycket.*

Paragrafen reglerar vem som har rätt att begära avstyckning.

Ändringen innebär en begränsning av en köparens rätt att begära avstyckning. Övervägandena finns i avsnitt 7.1.

Av det *första stycket* framgår att det i första hand är fastighetsägaren som har rätt att ansöka om avstyckning. Även den som har köpt ett område av en fastighet (eller ett utrymme inom en fastighet) har emellertid enligt *andra stycket* rätt att ansöka om avstyckning i enlighet med köpet. Det innebär att den som har köpt ett utrymme i en byggnad som ett led i en omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter (vanligen hyresgästen) skulle ha rätt att ansöka om att fastighetsbildning ska ske i enlighet med köpet.

Det nya *tredje stycket* föreskriver ett undantag från den möjligheten när det är fråga om köp av ett utrymme inom en fastighet inför ett omvandlingsförfarande inom ramen för lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter omvandlingslagen. Det är endast ägaren till den hyresfastighet som ska bli föremål för omvandling som kan påkalla ett omvandlingsförfarande. En köpare av ett utrymme inom fastigheten (vanligen ett utrymme motsvarande hyreslägenheten) har därför inte möjlighet att ansöka om avstyckning och genomdriva en fastighetsbildning i enlighet med köpet. På så vis kan han eller hon inte föregripa fastighetsägarens ansökan om fastighetsbildning för omvandling av lägenheterna till ägarlägenhetsfastigheter. Görs en sådan ansökan ska lantmäterimyndigheten avvisa den, eftersom sökanden inte är behörig att ansöka om fastighetsbildning.

Paragrafen justeras även språkligt.



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

### Delägarförvaltning

#### *Delägarsammanträde*

#### 12 §

*En delägare*, som själv eller genom ombud är närvarande vid sammanträdet, har, oavsett om han *eller hon* äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I *frågor* som har ekonomisk betydelse *ska* delägarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om *en* delägare begär det. *En delägares röstetal får dock inte* överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade delägare.

*Begränsningen av en delägares röstetal i första stycket gäller inte i samfälligheter där minst en av delägarfastigheterna är en ägarlägenhetsfastighet, såvitt gäller frågor som rör förvaltningen av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheten är belägen.*

För beslut att överlåta eller söka inteckning i fast egendom eller att upplåta sådan egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år *krävs* minst två tredjedelar av de avgivna rösterna. I andra frågor *ska* som beslut gälla den mening för vilken de flesta rösterna avgivits eller, vid lika röstetal, den mening som ordföranden biträder.

*En innehavare av en rättighet i en delägarfastighet får närvara och yttra sig vid behandlingen av fråga som rör hans eller hennes rätt.*

Paragrafen innehåller regler om röstning vid delägarsammanträde. Övervägandena finns i avsnitt 16.4.4.

I *första stycket* finns en begränsning av hur stor andel av röstetalet som en enskild medlem får ha när omröstning sker enligt andelstalsmetoden. I *andra stycket*, som är nytt, regleras att denna begränsning i vissa fall inte ska gälla i samfälligheter där ägarlägenhetsfastigheter ingår som delägarfastigheter. Det rör sig om omröstning i frågor som rör förvaltningen av den samfällighet eller de samfälligheter i vilken någon del av byggnaden där en eller flera av ägarlägenhetsfastigheterna är belägna ingår. I praktiken torde det vanligtvis bli fråga om gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter. Bestämmelsen är utformad efter mönster av det nya andra stycket i 49 §.

Alla frågor som rör förvaltningen, i vid mening, av de samfälligheter där delar av byggnaden ingår är undantagna. Det innebär att

alla anläggningar som finns i eller på byggnaden eller som utgör en del av byggnaden och som inte är en del av de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna omfattas. Det kan exempelvis röra frågor gällande stomme, ledningar, trapputrymmen, fasader, tak, vind och grundutrymmen. Även andra anläggningar kan emellertid omfattas av omröstning utan röstspärr. Det förutsätter att de ingår i samma samfällighet som någon del av byggnaden. Även en tvättstuga eller en miljöstation som ligger utanför själva byggnaden kan alltså omfattas. Avgörande är hur gemensamhetsanläggningen (eller i förekommande fall annan samfällighet) är inrättad. Utgångspunkten är att röstspärren inte tillämpas vid omröstning i frågor som rör förvaltningen av en gemensamhetsanläggning om anläggningen innehåller någon del av byggnaden. Om byggnadens stomme och tak samt en gemensam tvättstuga på gården ingår i en och samma gemensamhetsanläggning, så saknas begränsning genom röstspärr i alla frågor, även dem som rör förvaltningen av tvättstugan. Gemensamhetsanläggningens utformning avgör om omröstning ska ske med eller utan röstspärr. I en gemensamhetsanläggning som till exempel bara består av en miljöstation utanför själva byggnaden tillämpas alltså röstspärren oavsett om gemensamhetsanläggningen bara har ägarlägenhetsfastigheter som delägarfastigheter eller om det även finns andra delägarfastigheter, till exempel en bostadsrättsförening.

Delägarsammanträde kan tillämpas vid delägarförvaltning av samfälligheter. Delägarförvaltning av samfälligheter som tillförsäkrar ägarlägenhetsfastigheter behövliga rättigheter kan bli aktuell i fråga om samfälligheter som endast består av två deltagande fastigheter, varav minst en är en ägarlägenhetsfastighet (se 20 a § andra stycket). Som regel torde delägarförvaltning främst förekomma i fråga om småhus där ägarlägenhetsfastigheter är belägna. Det kan emellertid förekomma att särskilda samfälligheter bildas i anslutning till större byggnader och att separat förvaltning genom delägarförvaltning väljs för den mindre samfälligheten. Så kan bli fallet om exempelvis två ägarlägenhetsfastigheter byggs som en tillbyggnad ovanpå en befintlig byggnad och ägarlägenhetsfastigheterna disponerar någon särskild anläggning som enbart berör dessa fastigheter.

Vad som är en samfällighet vid tillämpningen av paragrafen definieras i 1 §. Där anges att det bland annat är samfälligheter enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) och anläggningslagen (1973:1149) samt servitut eller annan rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt.

I de fall som omfattas av andra stycket ska omröstning ske enligt andelstalsmetoden, om någon delägare begär det (jämför första stycket), utan röstspärr. Det innebär att en delägare får rösta fullt ut efter sitt andelstal. Den fastighetsägare som äger stora delar av byggnaden (exempelvis en ursprunglig fastighetsägare som fortfarande äger merparten av byggnaden) kan därmed få ett bestämmande inflytande över förvaltningen av byggnaden. Möjligheten till inflytande står alltså i proportion till storleken av ägandet. I en samfällighet med enbart två delägarfastigheter innebär det att utgången av en röstning enligt andelstalsmetoden är förutbestämd av de två fastigheternas andelstal. Om delägarna har lika stora andelar i samfälligheten blir utgången alltså oavgjord även vid en sådan röstning.

Paragrafen justeras även språkligt.

### *Förvaltning genom god man*

#### *16 a §*

*Kan delägarna inte enas rörande förvaltningen av en samfällighet som tillförsäkrar en ägarlägenhetsfastighet sådana rättigheter som avses i 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988) får, om någon av delägarna begär det, lantmäterimyndigheten förordna att samfälligheten under viss tid eller tills vidare ska förvaltas av en god man, som utses av lantmäterimyndigheten.*

*Den gode mannen ska ha rätt till skäligt arvode för uppdraget samt till ersättning för kostnader som han eller hon har haft för utförande av uppdraget.*

Paragrafen, som är ny, erbjuder en ny form av förvaltning av en samfällighet vars delägare inte kan enas i frågor om förvaltningen av samfälligheten. Övervägandena finns i avsnitt 16.4.5.

Om delägarna inte kan enas i frågor om förvaltningen kan en av dem, enligt *första stycket*, ansöka till lantmäterimyndigheten om att en god man ska förordnas för att sköta förvaltningen av samfälligheten. En god man är ett slags syssloman som utses för att på ett

neutralt och objektivt sätt sköta samfälligheten. Ett förordnande om att utse en god man är fristående från åtgärder i anslutning till ett delägarsammanträde. En ansökan om god man kan alltså göras utan att något delägarsammanträde har hållits och därmed hållas isär från en sådan god man som enligt 7 § andra stycket kan förordnas som en interimistisk åtgärd för att säkerställa det förvaltningsbeslut som fattats på delägarsammanträdet.

Förfarandet är tillämpligt på samfälligheter där ägarlägenheter ingår och som förvaltas genom delägarförvaltning. Delägarförvaltning som förvaltningsform är enligt 20 a § endast möjlig för samfälligheter med ägarlägenhetsfastigheter som delägare om samfälligheten innehåller högst två delägarfastigheter.

Det är inget som hindrar att båda delägarna står bakom ansökan, om de är ense om att det krävs en god man för att lösa förvaltningsfrågorna som de är oense om. En ansökan om god man utgör i sig en stark indikation på att det föreligger en sådan oenighet mellan delägarna att det finns förutsättningar för förordnande av en god man. En god man måste emellertid även i övrigt framstå som en ändamålsenlig lösning för samfälligheten. De frågor som delägarna är oense om måste kunna hanteras praktiskt av en förordnad god man.

En god man kan förordnas för viss tid eller på obestämd tid. Uppdragets omfattning bestäms genom lantmäterimyndighetens förordnande. Förordnandet kan gälla att hantera en viss avgränsad tvistig förvaltningsfråga. Förfarandet är emellertid avsett att kunna tillämpas för den löpande förvaltningen av samfälligheten i stort till dess delägarna själva har hittat en lösning på samarbetssvårigheterna. Inom ramen för den gode mannens uppdrag att vidta förvaltningsåtgärder rörande samfälligheten ligger en rätt att ingå rättshandlingar som syftar till att reparera och underhålla anläggningen eller att i övrigt vidta de rättshandlingar som uppdraget kräver. Det får utan uttrycklig reglering anses ligga i den gode mannens uppdrag att verka för samfällighetens bästa i stort. Ytterst får de allmänna bestämmelserna om syssломän enligt 18 kap. handelsbalken tjäna som utgångspunkt vid tillämpningsfrågor.

Lantmäterimyndigheten ska i samband med förordnandet utse en lämplig person till god man. En person ska förordnas som har de kvalifikationer som uppdraget kräver. Vem som ska utses får avgöras med hänsyn till uppdragets karaktär och omfattning. Vilken typ av samfällighet och vilka förvaltningsfrågor som är aktuella,

samt vilka ekonomiska värden som står på spel, bör ha betydelse. Lämpliga personer skulle – beroende på omständigheterna – kunna vara en förrättningslantmätare, en advokat, en anställd på ett fastighetsförvaltningsbolag eller annan tjänsteman med erfarenhet av fastighetsförvaltning. Uppdraget är personligt och kan inte knytas till någon särskild befattning. Det förutsätts att den som utses till god man förklarar sig villig att åta sig uppdraget.

Lantmäterimyndighetens beslut om att förordna en god man är ett sådant beslut som enligt 67 § får överklagas till allmän förvaltningsdomstol. Det innebär att förvaltningsrätten är överklagandeinstans. Förvaltningsrättens beslut i det överklagade ärendet får överklagas vidare till kammarrätten.

Den gode mannen har enligt *andra stycket* rätt till skäligt arvode för sitt uppdrag och ersättning för de kostnader som han eller hon haft för att fullgöra uppdraget. Regler gällande kostnadsfördelningen inbördes mellan delägarna finns i 16 b §. Om den gode mannen inte får betalt för sitt arbete och uppkomna kostnader får han kräva betalt av delägarna hos allmän domstol. Delägarna får anses solidariskt ansvariga för betalning av den gode mannens fordran (jämför rättsfallet NJA 2011 s. 399).

### 16 b §

*Kostnaden för lantmäterimyndighetens handläggning i fråga om förordnande av en god man enligt 16 a § ska betalas i förskott av sökanden. Denna kostnad samt den gode mannens arvode och ersättning för kostnader enligt 16 a § ska om inte särskilda skäl föreligger slutligt betalas av delägarna, fördelat efter deras delaktighet i samfälligheten.*

Paragrafen, som är ny, reglerar hur kostnaderna för att förordna en god man samt för den gode mannens förvaltning ska fördelas mellan delägarna i samfälligheten. Övervägandena finns i avsnitt 16.4.5.

Lantmäterimyndigheternas verksamhet är som huvudregel avgiftsbaserad. Ett ärende gällande förordnande av god man får därför bekostas av delägarna. Den eller de som ansöker om god man måste lägga ut pengar för avgiften för ärendet. Den som lagt ut pengar har sedan, när ärendet är avslutat, rätt till ersättning från den andra delägaren så att kostnaden fördelas mellan dem i enlighet med deras delaktighet i samfälligheten. Med uttrycket ”delaktighet

i samfälligheten” avses här i likhet med i 16 § delägarfastigheternas andelstal i samfälligheten, vilket för anläggningsamfälligheter bör vara gemensamhetsanläggningens andelstal för drift. Om andelstal inte finns för samfälligheten till exempel vid gemensamma servitut bör kostnaderna fördelas med lika andelar mellan delägarna.

Den gode mannen har enligt 16 a § rätt till skäligt arvode för sitt arbete samt rätt till ersättning för kostnader som han eller hon har haft för utförande uppdraget. Dessa kostnader ska som huvudregel betalas gemensamt av delägarna, oavsett vem av delägarna som begärde att en god man skulle utses. Delägarna är solidariskt skyldiga att betala den gode mannens kostnader (se kommentaren till 16 a §) men kostnaderna fördelas inbördes dem emellan, fördelat efter deras delaktighet i samfälligheten. Om delägarna motsätter sig att betala det begärda arvodet får den gode mannen väcka talan om fullgörelse i allmän domstol.

Det finns i *andra meningen* en bestämmelse som möjliggör en annan fördelning delägarna emellan av kostnaderna än det sagda, om särskilda skäl föreligger. Den är avsedd att tillämpas främst vid trakasseriliknande ageranden från en delägars sida, bestående i exempelvis upprepade ansökningar om god man när frågan redan är prövad. I sådana fall kan det finnas skäl att lägga kostnadsansvaret enbart på den delägare som agerar på sådant sätt. Sådana ställningstaganden får hanteras när avgiften eller arvodet krävs in men får vid tvist bli en fråga för domstolen att slutligt avgöra.

### 16 c §

*En god man har rätt att på begäran bli entledigad från sitt uppdrag.*

*Om förvaltning genom god man inte längre behövs får lantmäterimyndigheten besluta att förordnandet om förvaltning genom god man ska upphöra.*

Paragrafen, som är ny, behandlar frågor om upphörande av ett sådant godmansförordnande som regleras i den nya 16 a §.

Övervägandena finns i avsnitt 16.4.5.

Om en god man begär att få avsluta sitt uppdrag ska han eller hon entledigas från uppdraget. Om förordnandet ska fortsätta så måste lantmäterimyndigheten utse en ny god man i den tidigare

ställe. Det bör göras så snart som möjligt för att samfälligheten inte ska stå utan en fungerande förvaltning under någon längre tid.

När ett tidsbegränsat förordnande löper ut så entledigas den gode mannen automatiskt. Dessförinnan kan lantmäterimyndigheten enligt *andra stycket* i annat fall besluta att samfälligheten inte längre har behov av förvaltning genom god man. Det kan exempelvis ske efter en gemensam ansökan från delägarna med en förklaring om att oenigheten gällande förvaltningen inte består och att de vill återta förvaltningen. En annan situation som kan bli aktuell är att en av de oense delägarna säljer sin fastighet. Begäran om att förordnandet ska upphöra bör kunna göras av såväl de berörda delägarna i samfälligheten som av den gode mannen. Ett sådant beslut är i likhet med beslut om att förordna en god man möjligt att överklaga till allmän förvaltningsdomstol enligt den generella regeln om överklagande av lantmäterimyndighetens beslut enligt denna lag, se 67 §.

## Föreningsförvaltning

### *Allmänna bestämmelser om samfällighetsförening*

#### *19 b §*

*Om en medlem som är ägare till en ägarlägenhetsfastighet i en sådan samfällighetsförening som avses i 19 a § allvarligt åsidosätter sina skyldigheter enligt 19 a § andra eller tredje stycket och omständigheterna är sådana att han eller hon skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet får samfällighetsföreningen föra talan om att medlemmen ska förpliktas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Föreläggandet ska förenas med vite.*

*Ett förelagt vite enligt första stycket får inte dömas ut om medlemmen kan visa att han eller hon har vidtagit erforderliga åtgärder för att få ägarlägenhetsfastigheten såld inom den angivna tiden. Försäljningen får inte ske till en närstående eller i övrigt på sådana villkor att det kan antas att den uteslutna medlemmen kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om möjligheten för samfällighetsföreningen att föra talan mot en medlem om att han eller hon ska sälja sin delägarfastighet. Övervägandena finns i avsnitt 14.1.

Paragrafen är utformad efter samma mönster som 3 kap. 11 a § jordabalken, nedan JB. I många situationer kan bägge paragrafer tillämpas. Skillnaden består främst i att enligt förevarande paragraf är det enbart åsidosättande av sådana skyldigheter som föreskrivs i samfällighetsföreningens stadgar som kan föranleda åtgärd, se vidare nedan.

Paragrafen hänvisar i *första stycket* till 19 a § och de skyldigheter som enligt den paragrafen åligger en medlem. Förevarande paragraf är tillämplig på samma slag av anläggningar som avses i 19 a § men med den begränsningen att paragrafen endast kan tillämpas på medlemmar som är ägare till ägarlägenhetsfastigheter. Avgränsningen av tillämpningsområdet i 19 a § första stycket 1 och 2 har i sin tur utformats efter mönster av 3 kap. 5 § första stycket JB.

Begreppet ”samfällighet” har i 19 a § samma innebörd som i 1 §. Förevarande paragraf är alltså tillämplig på varje sådan samfällighetsförening som avses i 19 a §, så länge det ingår två eller flera ägarlägenhetsfastigheter som delägarfastigheter i samfälligheten. Paragrafen är enbart tillämplig på en sådan medlem i föreningen som äger en ägarlägenhetsfastighet.

Den åtgärd som kan vidtas med stöd av paragrafen är att väcka fullgörelsetalan vid allmän domstol om att medlemmen ska föreläggas att sälja sin ägarlägenhetsfastighet inom viss tid. Vid bifall till käromålet ska domstolen genom en dom förelägga medlemmen att sälja ägarlägenhetsfastigheten inom en viss tid. I domen måste preciseras villkoren för föreläggandet, bland annat vilken tidsfrist som gäller för försäljningen. Domstolen ska förena förpliktelsen som följer av domen med ett vite.

Paragrafen är tillämplig på samma slag av ordningsstörningar som regleras i 19 a §, det vill säga åsidosättande av sådana skyldigheter som en medlem ska följa enligt samfällighetsföreningens stadgar.

Som framgår av första stycket är ett föreläggande om försäljning emellertid endast avsett att komma i fråga i särskilt allvarliga fall av åsidosättande av skyldigheterna. I fråga om vad som är en särskilt allvarlig störning eller misskötsamhet ges, i likhet till motsvarande bedömning i 3 kap. 11 a § JB, viss ledning av regelverket för bostadsrätter och hyresrätter. Se vidare författningskommentaren till 3 kap. 11 a § JB. Förevarande paragrafs tillämpningsområde skiljer sig emellertid från 3 kap. 11 a § JB – den paragrafen avser en ägar-



lägenhetsägares ansvar gentemot grannar för allt störande beteende som härrör från hans eller hennes del av anläggningen. En samfällighetsförening kan inte ange ordningsregler i stadgarna som tar sikte på en medlems användning av den egna fastigheten i samfälligheten. Ordningsreglerna bör främst kunna avse de delar av anläggningen som föreningen förvaltar, se förarbetena till 19 a § (prop. 2008/09:91 s. 139). Hänvisningen till 19 a § tredje stycket innebär att misskötsamheten kan åberopas mot medlemmen, tillika ägaren av en ägarlägenhetsfastighet, i de aktuella fallen inte bara när det är medlemmen själv som har orsakat störningar utan också när denne har åsidosatt sitt tillsynsansvar över vissa i tredje stycket angivna personer och dessa har agerat störande. Om medlemmen har gett andra personer tillträde till sin del av anläggningen, har han eller hon ett tillsynsansvar för att även de följer föreningens ordningsregler. Om medlemmen inte fullgör tillsynsansvaret och störningar uppkommer, blir han eller hon ansvarig gentemot störda grannar (prop. 2008/09:91 s. 139). Medlemmen ansvarar emellertid inte inom ramen för denna paragrafs tillämpningsområde för störande beteende hos en nyttjanderättshavare (till exempel en hyresgäst) eller någon som en nyttjanderättshavare i sin tur ansvarar för. I sådana fall finns möjligheten att vidta åtgärder med stöd 19 a § för att komma till rätta med störande beteende. Paragrafen har i detta avseende ett snävare tillämpningsområde än vad 19 a § har.

I första stycket anges vidare att omständigheterna ska vara sådana att medlemmen skäligen inte bör få behålla sin ägarlägenhetsfastighet. Bristande uppfyllelse av rekvisitet är inte avsett att utgöra ett formellt hinder mot att talan förs i domstol utan ska i stället medföra att talan avslås efter en materiell prövning. Det är alltså domstolen som ska pröva om omständigheterna är sådana att det är skäligt att förelägga medlemmen att sälja sin ägarlägenhetsfastighet. Vid avvägningen i fråga om åtgärdens skälighet ska en helhetsbedömning göras av den misskötsamhet som medlemmen gjort sig skyldig till och vilka konsekvenser det medfört för omkringboende samt för samfällighetsföreningen, ställt mot det starka skydd som finns för äganderätten till fastigheten. Bestämmelsen är avsedd att tillämpas restriktivt och som en sista sanktion när övriga mekanismer för att komma till rätta med problem hänförliga till en av medlemmarna inom en samfällighetsförening är uttömda. Om sådan allvarlig misskötsamhet som avses i stycket föreligger så bör

det som regel anses vara skäligt med ett föreläggande. Genom skälighetsrequisitet ges emellertid en ventil för situationer där särskilt ömmande omständigheter kan göras gällande. Genom att storleken på vitet i föreläggandet kan bestämmas av domstolen i varje enskilt fall finns vidare en mekanism att anpassa föreläggandet så att det blir verkningsfullt i varje fall. Ett föreläggande ska kunna riktas mot en medlem som allvarligt missköter sig och åsidosätter sina förpliktelser enligt stadgarna oavsett om medlemmen äger en eller flera ägarlägenhetsfastigheter inom anläggningen. I det senare fallet kan föreläggandet avse samtliga medlemmens ägarlägenhetsfastigheter.

Följden av att medlemmen säljer sin ägarlägenhetsfastighet blir att han eller hon inte längre kan vara medlem i samfällighetsföreningen eftersom medlemskapet är knutet till delägarskapet i samfälligheten. Av *andra stycket* framgår att det förelagda vitet inte får dömas ut om medlemmen har vidtagit de åtgärder som kan krävas för att följa föreläggandet om försäljning. Av stycket följer också att medlemmen inte får kringgå föreläggandet genom att sälja ägarlägenhetsfastigheten till en närstående och på så sätt ordna så att han eller hon kan bo kvar i lägenheten (se vidare kommentaren till motsvarande bestämmelser i 3 kap. 11 a § andra stycket JB).

### 19 c §

*Ett föreläggande om att sälja ägarlägenhetsfastigheten får bara meddelas om samfällighetsföreningen väckt talan mot medlemmen inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som talan grundas på. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet och den brottsliga verksamheten har angetts till åtal eller om förundersökning har inletts inom samma tid, har föreningen dock kvar sin rätt att föra talan intill dess att sex månader har gått från det att domen i brottmålet har fått laga kraft eller det rättsliga förfarandet har avslutats på något annat sätt.*

*Beslut om att föra talan enligt första stycket mot en medlem ska fattas på föreningsstämma. För beslut om att föra en sådan talan krävs minst två tredjedelar av de avgivna rösterna, om inte en högre andel har bestämts i stadgarna.*

Paragrafen, som är ny, uppställer formella krav avseende samfällighetsföreningens åtgärder enligt 19 b §. Övervägandena finns i avsnitt 14.1.

Enligt *första stycket* måste föreningen väcka talan inom sex månader från det att föreningen fått reda på det förhållande som utgör grund för talan. Om talan om föreläggande sker på grund av brottslig verksamhet som angetts till åtal eller varit föremål för förundersökning gäller emellertid en annan frist. Regeln motsvarar 3 kap. 11 b § jordabalken, se kommentaren till den paragrafen.

I *andra stycket* anges att samfällighetsföreningen måste fatta beslut på föreningsstämma om att föra talan om föreläggande mot medlemmen angående försäljning av ägarlägenhetsfastigheten. För giltigt beslut krävs kvalificerad majoritet. Regeln utgör ett minimi-krav. Det finns utrymme för en förening att reglera ännu striktare krav, det vill säga en högre andel röster som krävs för giltigt beslut, i stadgarna. Frågan om talan ska väckas mot en medlem eller inte utgör inte en fråga av ekonomisk betydelse (jämför prop. 1973:160 s. 370). Röstning sker därför enligt huvudtalsmetoden.

#### 19 d §

*Företrädare för en samfällighetsförening har rätt att få komma in i en ägarlägenhetsfastighet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för. Föreningen ska se till att ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte orsakas större olägenhet än nödvändigt.*

*Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte lämnar tillträde till lägenheten när föreningen har rätt till det, får Kronofogdemyndigheten besluta om särskild handräckning. I fråga om sådan handräckning finns bestämmelser i lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning.*

Paragrafen, som är ny, innehåller bestämmelser om tillträdesrätt för företrädare för en samfällighetsförening till en ägarlägenhetsfastighet. Övervägandena finns i avsnitt 14.2.

De delar av en byggnad med ägarlägenhetsfastigheter som inte ingår i de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna ingår vanligen i en gemensamhetsanläggning. Det är samfällighetsföreningens ansvar att förvalta dessa anläggningar. En samfällighetsförening kan därför behöva få tillträde till en lägenhet för att kunna komma åt att undersöka egendomen. Genom *första stycket* ges föreningen under vissa förhållanden en tillträdesrätt till en ägarlägenhetsfastighet. Det avser de fall då föreningen behöver undersöka om det finns behov av reparation eller annat arbete på egendom som föreningen

ansvarar för och för att utföra sådant arbete. Paragrafen har utformats med 7 kap. 13 § bostadsrättslagen (1991:614) som förebild. Rätten till tillträde ska vara objektivt motiverad. Det ska vara fråga om nödvändig tillsyn och arbete som måste utföras. Några regler om tidpunkt för tillträdet eller om skyldighet för föreningen att anmäla sitt önskemål viss tid i förväg finns inte. Föreningen bör i princip ha rätt att bestämma tidpunkten för tillträdet, men av bestämmelsen framgår att föreningen bör ta hänsyn till lägenhetsinnehavarens intressen. Av första stycket *andra meningen* framgår att föreningen är skyldig att se till att ägarlägenhetsägaren inte orsakas större olägenhet än nödvändigt. Är ägarlägenhetsfastigheten uthyrd har hyresgästen en motsvarande skyldighet att ge föreningen tillträde till lägenheten. Det framgår av ett nytt tredje stycke i 12 kap. 26 § jordabalken.

Om ägaren till ägarlägenhetsfastigheten inte ger föreningen tillträde till lägenheten när den enligt bestämmelsen har rätt till det, kan föreningen använda sig av särskild handräckning. Det framgår av *andra stycket*. Förutsättningarna för särskild handräckning anges i 4 § lagen (1990:746) om betalningsföreläggande och handräckning. Ansökan görs hos Kronofogdemyndigheten. Stycket gäller alla ägarlägenhetsfastigheter, inte bara sådana som har omvandlats från hyreslägenheter.

### 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.

*Första stycket gäller inte om en sådan samfällighet endast består av två delägarfastigheter.*

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.

Paragrafen reglerar anordnande av föreningsförvaltning i samband med sådan fastighetsbildning som gäller nybildning eller ombildning av ägarlägenhetsfastigheter. Övervägandena finns i avsnitt 16.4.3.

En sådan samfällighet som innehar anläggningar som tillförsäkrar ägarlägenhetsfastigheter de rättigheter som behövs för att fastigheten

ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt (jämför 3 kap. 1 a § första stycket 2 fastighetsbildningslagen [1970:988]) ska enligt första stycket förvaltas av en samfällighetsförening. Lantmäterimyndigheten ska vid fastighetsbildningen säkerställa att samfälligheten är föreningsförvaltd. Det kan ofta vara lämpligt att hålla ett sammanträde för föreningsbildning i anslutning till förrättningen som avser fastighetsbildning och vanligtvis även inrättande av gemensamhetsanläggning.

I det nya *andra stycket* föreskrivs ett undantag från kravet på föreningsförvaltning. För samfälligheter som tillförsäkrar en ägarlägenhetsfastighet dess behövliga rättigheter, men som enbart har två delägarfastigheter, gäller inte första stycket. I sådana samfälligheter är det alltså möjligt att välja att samfälligheten ska förvaltas genom delägarförvaltning. Samfälligheter som inte innehåller fler delägarfastigheter än två, varav dessa är en eller två ägarlägenhetsfastigheter, torde främst förekomma bland småhus som delats upp i två separata fastigheter på höjden. Det är även möjligt att genom omvandling av hyresbostäder eller genom nybyggnation bilda ägarlägenhetsfastigheter i anslutning till andra lägenheter. I vissa fall kan det bildas en separat samfällighet för de två ägarlägenhetsfastigheter som exempelvis byggts som takvåningslägenheter ovanpå ett befintligt bostadshus. I sådana fall blir *andra stycket* tillämpligt och det finns alltså en valmöjlighet för delägarna gällande hur deras avskilda samfällighet ska förvaltas. Frågan om delägarförvaltning eller föreningsförvaltning är mest ändamålsenligt får avgöras vid fastighetsbildningen utifrån omständigheterna i varje enskild samfällighet. En samfällighetsförening har enligt 55 § möjlighet att ta hand om förvaltningen av flera samfälligheter.

*Tredje stycket* motsvarar det tidigare *andra stycket* och är oförändrat i sak.

### *Föreningsstämma*

#### *49 §*

En röstberättigad medlem som är närvarande vid föreningsstämma har, oavsett om han eller hon äger en eller flera delägarfastigheter, en röst. I *frågor* som har ekonomisk betydelse ska medlemmarnas röstetal i stället beräknas efter delägarfastigheternas andelstal, om en medlem begär det.

En medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar.

*Begränsningen av en medlems röstetal i första stycket gäller inte i föreningar där ägare till ägarlägenhetsfastigheter ingår som medlemmar, såvitt gäller frågor som rör förvaltningen av den eller de samfälligheter som består av delar av den byggnad där ägarlägenhetsfastigheterna är belägna.*

En medlems rösträtt kan utövas genom ombud. Ett ombud får inte företräda mer än en medlem. Föreningsstämmans beslut utgörs av den mening som har fått flest röster. Vid lika röstetal har ordföranden utslagsröst. Val avgörs dock vid lika röstetal genom lottning.

Första och tredje styckena gäller inte om något annat följer av 19 c, 51 eller 52 §. Tredje stycket gäller inte heller om något annat har bestämts i stadgarna. I 43 a § anläggningslagen (1973:1149) finns en särskild regel om majoritetskrav för beslut om ändring av andelstal enligt den paragrafen.

Paragrafen innehåller regler för omröstning på föreningsstämman i en samfällighetsförening. Övervägandena finns i avsnitt 13.1.

I första stycket, som gäller generellt för samfällighetsföreningar, finns en begränsning av hur stor andel av röstetalet som en enskild medlem får ha när omröstning sker enligt andelstalsmetoden, en röstspärr. I andra stycket, som är nytt, slås fast att denna begränsning i vissa fall inte ska gälla i samfällighetsföreningar där ägare till ägarlägenhetsfastigheter är medlemmar. Det rör sig om omröstning i frågor som rör förvaltningen av den samfällighet eller de samfälligheter i vilken ingår någon del av byggnaden där ägarlägenhetsfastigheterna är belägna. Vad som är en samfällighet vid tillämpningen av denna lag definieras i 1 §. Där anges att det bland annat är samfälligheter enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) och anläggningslagen (1973:1149) samt servitut eller annan rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt. I praktiken lär det normalt bli fråga om gemensamhetsanläggningar och marksamfälligheter. Detta gäller samfällighetsföreningar där alla typer av ägarlägenhetsfastigheter ingår som delägarfastigheter i samfälligheten, såväl nybyggda och tillbyggda på befintliga byggnader som ägarlägenhetsfastigheter bildade genom omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter.

Alla frågor som rör förvaltningen, i vid mening, av de samfälligheter där delar av byggnaden ingår är undantagna. Det innebär att alla anläggningar som finns i eller på byggnaden eller som utgör en del av byggnaden och som inte är en del av de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna omfattas. Det handlar bland annat om stomme, ledningar, trapputrymmen och hissar men även om fasader, tak,

vind och grundutrymmen. Även andra anläggningar kan emellertid omfattas av omröstning utan röstspärr. Det förutsätter att de ingår i samma samfällighet som någon del av byggnaden. Även en tvättstuga eller en miljöstation som ligger utanför själva byggnaden kan alltså omfattas. Avgörande är hur gemensamhetsanläggningen (eller i förekommande fall en annan samfällighet) är inrättad. Se närmare kommentaren till 12 § gällande denna avgränsnings tillämpning.

I de fall som omfattas av andra stycket ska omröstning ske enligt andelstalsmetoden, om någon delägare begär det (jämför första stycket), utan röstspärr. Det innebär att en medlem får rösta fullt ut efter sina andelstal. Den fastighetsägare som äger stora delar av byggnaden (exempelvis en ursprunglig fastighetsägare som fortfarande äger ett antal ägarlägenhetsfastigheter) kan därmed få ett bestämmande inflytande över förvaltningen av byggnaden. Möjligheten till inflytande står i proportion till ägandet.

Ett exempel kan illustrera konsekvenserna av de olika omröstningsreglerna. Samfällighetsföreningen Y ska hålla omröstning om fasadrenovering. Fasaden ingår i en gemensamhetsanläggning och är en del av byggnaden. Röstspärren ska alltså inte tillämpas utan samtliga medlemmar får rösta fullt ut enligt sina andelstal. Fastighetsägare A har 30 andelar och fastighetsägare B, C, D och E har 10 andelar var. För att resultatet ska bli något annat än det som fastighetsägare A vill måste alltså alla de övriga fastighetsägarna rösta emot A.

I ett annat exempel ska föreningen i stället rösta om en miljöstation, som ligger utanför byggnaden och som ingår i en separat gemensamhetsanläggning. Röstspärren tillämpas. Då begränsas fastighetsägare A:s röstandel till 14 andelar (en femtedel av det sammanlagda röstetalet 70). Han eller hon saknar då möjlighet att styra utfallet av omröstningen.

Ändringarna i *fjärde stycket* är en följd av att paragrafen har fått ett nytt andra stycke.

---

## Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

1. Denna lag träder i kraft den 1 juli 2026.
2. Bestämmelserna i 19 b–19 d §§ gäller även för en samfällighetsförening som har registrerats före ikraftträdandet och för dem som blivit medlemmar i föreningen före ikraftträdandet.

3. Bestämmelserna i 49 § i dess äldre lydelse gäller fortfarande för samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet.

4. Om en sådan samfällighetsförening som anges i punkt 3 vill tillämpa 49 § i dess nya lydelse ska en bestämmelse om detta tas in i föreningens stadgar. För ett sådant beslut gäller vad som i övrigt gäller för beslut om ändring av stadgarna.

De nya bestämmelserna om möjlighet att väcka talan om föreläggande om försäljning av ägarlägenhetsfastigheten ska enligt övergångsbestämmelsen i *punkten 2* tillämpas även i befintliga samfällighetsföreningar gentemot en ägare av en ägarlägenhetsfastighet som blivit medlem i föreningen före paragrafens ikraftträdande.

*Punkten 3* innebär att röstspärren alltjämt ska tillämpas i de samfällighetsföreningar som har registrerats före ikraftträdandet. Skulle en sådan förening vilja gå över till att tillämpa de nya reglerna, som innebär att röstspärren tas bort, kan detta ske genom att föreningen beslutar om en ändring av stadgarna. Det framgår av *fjärde punkten*. När det gäller ett sådant beslut tillämpas de regler som enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter normalt gäller för beslut om ändring av stadgarna. Det krävs alltså minst två tredjedelar av de avgivna rösterna för att ett sådant beslut ska gälla (se 52 §). Stadgarna kan även innehålla strängare villkor.

## 20.5 Förslaget till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304)

### Förhandlingsordnings omfattning och innebörd

#### 3 §

En förhandlingsordning omfattar samtliga bostadslägenheter i ett eller flera planerade, påbörjade eller befintliga hus, om inte något annat följer av andra – *fjärde styckena*.

En förhandlingsordning gäller inte för en lägenhet, om hyresvärden och hyresgästen skriftligen har kommit överens om att hyresavtalet inte ska innehålla en förhandlingsklausul. En sådan överenskommelse kan träffas tidigast sedan hyresförhållandet har varat tre månader i följd. Överenskommelsen ska undertecknas av hyresvärden och hyresgästen. En överenskommelse som inte uppfyller dessa föreskrifter är ogiltig.



En förhandlingsordning gäller inte heller för en lägenhet, om hyresavtalet enligt beslut av hyresnämnden inte *ska* innehålla en förhandlingsklausul. Ett sådant beslut får börja gälla tidigast när hyresförhållandet har varat tre månader i följd.

*En omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter påverkar inte giltigheten av en förhandlingsordning som gäller för en lägenhet som har omvandlats till en ägarlägenhetsfastighet, om den som hyr ut lägenheten alltså är att anse som hyresvärd enligt 1 § andra stycket.*

Paragrafen innehåller bestämmelser om en förhandlingsordnings omfattning. Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

En förhandlingsordning omfattar som huvudregel samtliga bostadslägenheter i ett hus. Det framgår av *första stycket*. I *andra* och *tredje styckena* anges undantag från denna bestämmelse.

I *fjärde stycket*, som är nytt, regleras att en förhandlingsordning som gäller för en lägenhet ska fortsätta att vara giltig för den lägenheten även om lägenheten omvandlas till en ägarlägenhetsfastighet. En begränsning av det sagda stadgas emellertid. Det är endast om den som hyr ut lägenheten, det vill säga ägaren till ägarlägenhetsfastigheten, alltså är att anse som hyresvärd enligt den definition som finns i 1 § andra stycket, som förhandlingsordningen fortsätter att gälla. I 1 § andra stycket anges att hyresvärd är den som för annat ändamål än fritidsändamål regelmässigt hyr ut mer än två bostadslägenheter, som inte utgör en del av upplåtarens bostad. Om den som efter en omvandling hyr ut lägenheten inte träffas av den definitionen ska lägenheten inte längre omfattas av förhandlingsordningen. Det kan till exempel vara fråga om att den ursprungliga hyresvärden efter en omvandling inte längre hyr ut mer än en enstaka lägenhet. I ett sådant fall blir följden att hyresvärden och hyresgästen själva får förhandla om hyra och andra villkor.

Paragrafen justeras även språkligt.

## 20.6 Förslaget till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt

### Intresseanmälan

#### 3 a §

*Om det, när en intresseanmälan kommer in till inskrivningsmyndigheten, redan har gjorts en ansökan om fastighetsbildning som syftar till att ägarlägenhetsfastigheter ska bildas inom den fasta egendomen, får anmälan inte antecknas.*

Paragrafen är ny. Den föreskriver att en omvandling enligt lagen (20xx:yy) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, nedan omvandlingslagen i vissa fall är hinder för att anteckna en intresseanmälan enligt förevarande lag. Övervägandena finns i avsnitt 12.3.

Av 3 § följer att hyresgäster som är intresserade av att köpa fastigheten de bor i för att ombilda lägenheterna till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter kan gå samman i en förening och göra en intresseanmälan om att få köpa fastigheten i det syftet. Anmälan görs till inskrivningsmyndigheten, som antecknar intresseanmälan i fastighetsregistret. Om det finns en sådan anmälan antecknad innebär det att fastighetsägaren är förhindrad att sälja till någon annan än föreningen utan att först ha lämnat ett hembud till föreningen.

Den förevarande paragrafen innebär att ett inlett omvandlingsförfarande i vissa fall är ett hinder mot att anteckna en sådan intresseanmälan. För att så ska vara fallet ska en ansökan om fastighetsbildning som syftar till att bilda ägarlägenhetsfastigheter ha getts in till lantmäterimyndigheten innan en intresseanmälan kommer in till inskrivningsmyndigheten. En sådan ansökan om fastighetsbildning har i den situationen företräde framför en intresseanmälan. Om ansökan avvisas eller om förrättningen ställs in, finns det givetvis inte längre något hinder mot att anteckna en intresseanmälan.

I 22 § omvandlingslagen regleras att en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenhetsfastigheter ska anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsregistrets inskrivningsdel. När inskrivningsmyndigheten får in en intresseanmälan för ombildning enligt denna lag och det vid myndighetens

granskning framgår att det finns en ansökan om fastighetsbildning till ägarlägenhetsfastigheter (en ansökan om omvandling) som avser samma egendom, kan intresseanmälan inte antecknas.

I 4 § omvandlingslagen regleras när en intresseanmälan enligt denna lag är hinder för omvandling till ägarlägenhetsfastigheter.

## 20.7 Förslaget till lag om ändring i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad

### 1 §

Denna lag gäller hyresavtal som avses i 12 kap. 1 § jordabalken, genom vilket någon utanför näringsverksamhet upplåter en bostadslägenhet för annat än fritidsändamål. Lagen gäller dock inte upplåtelse av en hyresrätt i andra hand. Om fler än en lägenhet upplåts, gäller lagen endast den första upplåtelsen. *Om den lägenhet som upplåts är en ägarlägenhetsfastighet gäller lagen endast om lägenheten var en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks.*

Bestämmelserna i 12 kap. jordabalken gäller, om inte något annat har föreskrivits i denna lag.

Paragrafen behandlar lagens tillämpningsområde och förhållandet till 12 kap. jordabalken, nedan JB. Övervägandena finns i avsnitt 10.1.

*Första stycket* ändras så att det framgår att lagens regler bara ska tillämpas på hyresavtal avseende en ägarlägenhetsfastighet om lägenheten var en ägarlägenhetsfastighet när uthyrningen inleddes. Bestämmelsen innebär att lagens regler har begränsad tillämplighet på hyresavtal som avser en ägarlägenhetsfastighet i de fall där lägenheten som hyresavtalet avser har omvandlats från en hyreslägenhet. En fastighetsägare som hyr ut en ägarlägenhetsfastighet kan inte tillämpa lagens regler gentemot en hyresgäst som innehade hyresavtalet till lägenheten innan lägenheten omvandlades till en ägarlägenhetsfastighet. Den som köper en ägarlägenhetsfastighet som har omvandlats från en hyreslägenhet och som är upplåten med hyresrätt till en hyresgäst som innehaft hyresavtalet sen innan omvandlingen kan alltså inte hävda att förevarande lag ska tillämpas. I stället gäller bestämmelserna i 12 kap. JB. Det innebär bland annat att den hyresgäst som bor kvar med hyresrätt till en lägenhet som

omvandlats till ägarlägenhetsfastighet behåller det besittningsskydd som han eller hon har med stöd av 12 kap. JB.

# Särskilt yttrande

## **Särskilt yttrande av experten Roger Höög, Hyresgästföreningen**

### **Omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter**

Utredningen har haft i uppdrag att föreslå åtgärder som behövs för att kunna omvandla befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter.

Utredningen har här ovan redovisat ett förslag som möjliggör detta.

I Sverige idag råder stora problem på bostadsmarknaden. Byggtakten har under decennier varit otillräcklig för att motsvara behovet. I reala termer har Sverige sedan millennieskiftet tappat 200 000 bostäder vilket resulterat i trångboddhet, svårighet för unga att flytta hemifrån, svårigheter för människor att flytta dit jobben finns och för par att bilda familj. Det har också resulterat i att det nu finns många oseriösa aktörer på marknaden som hyr ut undermåliga bostäder, och en omfattande uthyrning vid sidan av det ordinära systemet som medför oskäligen hyror och otrygghet för många hyresgäster. Bakgrunden till problemen härrör framför allt ur statens tillbakadragande från finansieringen av bostadsbyggandet i början på 90-talet, samt frånvaron av krav på kommuner att planera efter behov. Resultatet är långa ledtider, skenande byggkostnader och i slutändan höjda boendekostnader för hushållen.

Det nuvarande förslaget, att öka andelen ägarlägenheter i befintligt bestånd, löser inte något av de problem som bostadsmarknaden står inför. De dominerande upplåtelseformerna i flerbostadshus, bostadsrätt och hyresrätt, fungerar tämligen väl. Om det inte löser problem kvarstår det ideologiska motivet, att öka ägandet i bostadssektorn, något som anses vara gott i sig.

Ägarlägenheter är en relativt ny upplåtelseform som infördes i slutet av 00-talet. Det har fram tills idag varit en marginell företeelse och det finns i dagsläget ca 3 300 ägarlägenheter i Sverige av ett totalt bestånd av ca fem miljoner bostäder. Det är en försvinnande liten andel av hela bostadsbeståndet. Även om det har skett en ökning de senaste åren är volymerna små och upplåtelseformen har visat sig svårsåld på marknaden.

Utredningens förslag innebär att det ska vara möjligt, om fastighetsägaren vill, att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter. Det är ett förslag som tycks vara ideologiskt motiverat och inte efterfrågat av branschens aktörer, som visat liten entusiasm för frågan. Förslaget är tekniskt komplicerat och medför en omständlig fastighetsbildning för att sedan eventuellt kunna sälja dessa bostäder till hyresgäster.

Ägarlägenheten som upplåtelseform medför förvisso en del fördelar gentemot andra upplåtelseformer för den enskilde ägaren. Det blir en egen fastighet som kan belånas. Ägaren bestämmer själv över, när, och till vem denne vill hyra ut eller renovera. Men nackdelarna överväger. Upplåtelseformen innebär uppenbara risker för att bostaden köps i spekulationssyfte och för att det medför en ökad uthyrning i andra hand i rent vinstsyfte utan att det finns en avsikt att bo i fastigheten. En fastighet där det sker en omfattande andrahandsuthyrning riskerar också att leda till att ansvaret för gemensamhetsutrymmen minskar. Den samfällighetsförening som har ansvar för tex trapphus, fasad och övriga gemensamhetsutrymmen riskerar att inte fungera om andrahandsuthyrningen är för omfattande. Vidare finns ingen kontroll för grannar eller närboende över vilka som bor i fastigheten. Att inte ha vetskap om vem ens granne är eller att det sker en omfattande omflyttning riskerar att medföra otrygghet.

Vi har under den senaste tiden fått flera rapporter om problem med andrahandsuthyrning till personer i kriminella kretsar och svårigheten att upprätthålla trygghet i bostadsområden. Bland branschaktörer finns omfattande kritik mot upplåtelse i andra hand. Det har rests önskemål om att exempelvis harmonisera bostadsrättslagen och hyreslagen för att ge bostadsrättsföreningar ökad kontroll över vem som bor i fastigheten. Att i det läget underlätta för en upplåtelseform som går i motsatt riktning framstår inte som önskvärt.

I direktivtexten anges att ett av syftena är att fastighetsägare ska kunna använda sig av omvandling till ägarlägenhet för att bryta upp miljonprogramsområden som domineras av hyresrätt. När det gäller hyresrätter i miljonprogramsområden så är det oftast där de relativt billiga lägenheterna finns idag. Det är där hyran relativt sett är låg. Hyresgästföreningens erfarenheter är att det idag är ett skriande behov av just billiga hyresrätter. Det är det boendet som hyresgäster har råd att efterfråga. Billiga hyresrätter kan dessvärre inte produceras med dagens nyproduktionskostnader. Att då stimulera omvandlingar av dessa till ägarlägenheter kommer medföra att det försvinner ytterligare lägenheter med låg hyra från bostadsmarknaden. Ett bättre sätt att uppnå blandade upplåtelseformer är att tillföra nya bostäder med andra upplåtelseformer än den som dominerar en stadsdel. Något som också har prövats i vissa områden. Det skulle medföra att det finns alternativ för den som vill byta upplåtelseform men kvarstanna i sitt område samt att det tillför bostäder i stället för att omvandla från en upplåtelseform till en annan.

Direktivet anger att en omvandling skulle medföra att en fastighetsägare genom en ombildning därigenom kan frigöra kapital som kan användas till renovering, nyproduktion eller ombyggnation. Det finns idag ett stort underhållsbehov och en underhållsskuld, inte minst i miljonprogrammet. Det är inte sannolikt att det kommer lösas med enskilda omvandlingar. Det behövs stora satsningar varför ett statligt renoveringsstöd skulle behöva införas. Det finns heller ingen garanti för att fastighetsägaren använder intäkterna till underhåll, ombyggnation eller nyproduktion.

Utredningens uppdrag innebar att möjliggöra en omvandling till ägarlägenheter utan att hyresgästen ges något försämrat boende eller ökad otrygghet. Utredningen har i och med sitt arbete lagt ett genomarbetat förslag som medför detta och som innebär ytterst få förändringar för hyresgästen om denne vill bo kvar som hyresgäst. Besittningsskyddet, och andra rättigheter, ska fortsätta att gälla. Även om fastigheten, den aktuella lägenheten, säljs vidare till annan än hyresgästen ska dessa regler fortsätta att gälla. Sannolikt faller dock förhandlingsordningen, om det nu finns en sådan, vid ett sådant förfarande. De försämringar som hyresgästen drabbas av hänger snarare samman med att det kan bli mer komplicerat att få brister åtgärdat i gemensamhetsutrymmen eftersom hyresgästen

riskerar att ha en samfällighet som ansvarar för gemsamhetsutrymmen i stället för den tidigare hyresvärden. Att rikta förelägganden mot sina grannar i stället för hyresvärden innebär ofta en olustkänsla som gör att många hyresgäster drar sig för att utkräva sin rätt. Vidare finns risk för att en fastighetsägare som har omvandlat en hyresrätt till en ägarlägenhet och inte får den såld till hyresgästen kommer utöva påtryckningar för att denne ska köpa alternativt flytta tex genom att motsätta sig byte eller uthyrning i andra hand, vilket inte är helt ovanligt vid ombildningar till bostadsrätt där det finns en hyresgäst kvar.

Sammanfattningsvis ser jag inte att eventuella fördelar uppväger förslaget som medför en komplicerad fastighetombildning, till priset av att relativt billiga hyresrätter försvinner.



# Referenser

## Offentligt tryck

### Propositioner

- Prop. 1973/160 *Kungl. Maj:ts proposition med förslag till anläggningslag m.m.*
- Prop. 1984/85:96 *med förslag till lag om viten m.m.*
- Prop. 1988/89:77 *om ändringar i fastighetsbildningslagen m.m.*
- Prop. 1992/93:115 *om ändringar i jordabalkens hyresregler.*
- Prop. 1993/94:117 *Inkorporering av Europakonventionen och andra fri- och rättighetsfrågor.*
- Prop. 1996/97:30 *Hyresgästinflytande vid ombyggnad m.m.*
- Prop. 2001/02:41 *Hyresgästinflytande vid ombyggnad och andra hyresrättsliga frågor.*
- Prop. 2002/03:116 *Tredimensionell fastighetsbildning.*
- Prop. 2008/09:91 *Ägarlägenheter.*
- Prop. 2015/16:197 *Stärkt konsumentskydd på bolånemarknaden.*

### Statens offentliga utredningar (SOU)

- SOU 1982:40 *Ägarlägenheter.*
- SOU 2002:21 *Att äga sin lägenhet.*
- SOU 2014:33 *Från hyresrätt till äganderätt.*
- SOU 2017:33 *Stärkt ställning för hyresgäster.*
- SOU 2023:55 *Vem äger fastigheten.*
- SOU 2023:57 *Åtgärder för tryggare bostadsområden.*
- SOU 2023:65 *Bättre information om hyresbostäder.*

SOU 2024:38 *Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner.*

### Departementsserien (Ds)

Ds Ju 1971:16 *med förslag till anläggningslag m.m.*

### Övrigt

LMFS 2023:3, *Lantmäteriets föreskrifter om avgifter för uppdrag.*

## Utländskt offentligt tryck

### Danmark

*Lovforslag nr L 93 til Lov om ejerlejligheder*, Transport- og Boligministeriet, den 15 januari 2020.

*Rapport fra udvalg om ejerlejlighedsloven*, Ehrvervsstyrelsen (2018).

### Norge

Prop. 39 L 2016–2017, *Proposisjon til Stortinget (forslag til lovvedtak)*, *Lov om eierseksjoner.*

NOU 2014:6 *Revisjon av eierseksjonsloven.*

## Litteratur

Blok, Peder. *Ejerlejligheder*. Jurist- og Økonomforbundets forlag, 3 uppl. (1995).

Dahlsjö, Anders. *Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter*, Karnov, JUNO, 24 oktober 2023.

Dahlsjö, Anders, Hermansson, Magnus och Julstad, Barbro. *Fastighetsbildningslagen, En kommentar*. JUNO Version 12, 23 november 2023.

- Dreyer, Christian. *Ejerlejlighedsloven*. Karnov Group Denmark A/S (2022).
- Gregow, Torkel. *Samägd egendom, Inneböörden av bestämmelser och principer på samäganderättens område*. JUNO version 2 (2021).
- Hermansson, Magnus. *Jordabalk (1970:994)*. Karnov, JUNO, 9 december 2023.
- Holmqvist, Leif, Thomsson, Rune och Ahlinder, Elisabeth. *Hyrslagen, En kommentar*. JUNO Version 13B, 26 februari 2024.
- Lundén, Björn och Bokelund Svensson, Ulf. *Samfälligheter, Praktisk handbok om skatt, ekonomi, juridik och styrelsearbete*. JUNO version 9 (2024).
- Lavin, Rune. *Viteslagstiftningen, En kommentar*. JUNO Version 3 C, 8 juli 2022.
- Michanek, Gabriel. *Miljöbalk (1998:808)*. Karnov, JUNO, 24 oktober 2023.
- Munukka, Jori. *Lag (1904:48 s. 1) om samäganderätt*. Karnov, JUNO, 12 oktober 2023.
- Österberg, Tommy. *Samfälligheter, En handbok för samfällighetsföreningar*. Norstedts Juridik, 13 uppl. (2023).

## Rapporter och myndighetspromemorior m.m.

- Boverket (2021). *Behov av bostadsbyggande – regionalt och nationellt till 2030*. Rapport 2021:31.
- Fastighetsägarna (2022). *Fastighetsägarnas lagförslag för ökad trygghet, utgiven av branschorganisationen*.
- Lantmäteriet (2007). *Tredimensionell fastighetsindelning, Uppföljning av de första årens tillämpning samt förslag till lagändringar*. LMV-rapport 2007:15.
- Lantmäteriet (2009). *Ägarlägenheter, Information till lantmäterimyndigheterna*. PM 2009-05-04. Dnr 401-2009/1238.
- Lantmäteriet (2010). *Ägarlägenheter, Information till lantmäterimyndigheterna. Komplettering av PM 2009-05-04, dnr 401-2009/1238*. Dnr 401-2010/1457.

- Lantmäteriet (2023). *Uppdrag om förebyggande och motverkande av brottslighet som kan hänföras till fastigheter*. Rapport 2023-05-30. LM2022/044003.
- Polismyndigheten (2017) *Utsatta områden – Social ordning, kriminell struktur och utmaningar för polisen*.  
Dnr HD 44/14A203.023/2016.
- Polismyndigheten (2021). *Finanspolisen informerar – Penningtvätt via fastigheter*.
- Polismyndigheten (2021). *Nationell riskbedömning av penningtvätt och finansiering av terrorism i Sverige 2020/2021. Rapport av Samordningsfunktionen mot penningtvätt och finansiering av terrorism*. Dnr A052.211/2021.
- Polismyndigheten, Finanspolissektionen (2021). *Penningtvätt via fastigheter. Fastighetsmäklare som möjliggörare*.  
Dnr A067.281/2021a.
- Polismyndigheten (2023). *Myndighetsgemensam lägesbild Organiserad brottslighet 2023*. Dnr A215.519/2023.
- Polismyndigheten (2023). *Lägesbild över utsatta områden*. PMY Rapport.
- Trygghetskommissionen (2023). *Aktivera samhället mot livskvalitetsbrott. Trygghetskommissionens förslag på hur säkerhet och trygghet ska kunna öka i människors vardag*.

## Rättsfall

- NJA 1976 s. 76.  
NJA 2011 s. 399.  
NJA 2015 s. 939.

# Kommittédirektiv 2023:62

## Fler vägar till att äga sitt boende

Beslut vid regeringssammanträde den 11 maj 2023

### Sammanfattning

En särskild utredare ska överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter och införandet av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. Syftet är att göra det möjligt för fler människor att äga sitt boende och att öka mångfalden av boendeformer i Sverige.

Utredaren ska bl.a.

- föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter,
- analysera och ta ställning till hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Uppdraget ska redovisas senast den 2 december 2024.

## Fler borde ges möjlighet att äga sitt boende

För att möta människors behov av och efterfrågan på bostäder är det viktigt att det finns ett utbud av olika typer av boendeformer och bostäder som passar i olika skeden av livet och för olika hushållstyper. Inte minst är det viktigt att det finns möjlighet att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Den som äger sin bostad har ett större inflytande över sitt boende och kan i högre utsträckning utforma boendet efter egna önskemål än den som hyr. Ett ökat eget ägande kan

även bidra till att fler känner ett ansvar för sitt boende och sin boendemiljö. En blandning av boendeformer kan också bidra till en blandning av människor med olika socioekonomisk situation i ett bostadsområde och kan då bidra till minskad segregation. Regeringen anser att det finns ett behov av åtgärder som kan göra det möjligt för fler att äga sitt boende.

Riksdagen har i flera tillkännagivanden uppmanat den förra regeringen att återkomma med förslag som gör det möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter (bet. 2015/16:CU14 punkt 18, rskr. 2015/16:187, bet. 2020/21:CU7 punkt 22 och 23, rskr. 2020/21:193 och bet. 2021/22:CU5 punkt 9 och 10, rskr. 2021/22:260). Riksdagen har i ett av tillkännagivandena också uppmanat regeringen att lämna förslag om ändring av reglerna om bildande av ägarlägenheter så att två personer kan äga var sin del av ett småhus. I tillkännagivandena efterlyses även en utredning av frågan om ett hyrköpssystem för bostäder. Det anges att möjligheten att successivt omvandla ett hyreskontrakt till ett ägande av den hyrda bostaden bör utredas med inriktning på att införa ett sådant system i en trygg, lagreglerad form.

### **Uppdraget att föreslå en utvidgning av systemet med ägarlägenheter**

Sedan 2009 är det möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter i samband med nyproduktion. Med nyproduktion avses även att bygga nya våningsplan på en befintlig fastighet och att t.ex. kontors- och affärslokaler eller vindsutrymmen omvandlas till bostäder.

En ägarlägenhet är en tredimensionell fastighet som rymmer en enda bostadslägenhet. Ett flerbostadshus kan alltså vara uppdelat i flera fastigheter, även på höjden. En ägarlägenhet ägs på samma sätt som ett småhus, med direkt äganderätt. Det innebär att ägaren har rätt att fritt överlåta, pantsätta och hyra ut lägenheten. Gemensamma utrymmen, som trapphus, fasad m.m., förvaltas av lägenhetsägarna genom en samfällighetsförening.

Det finns i dag cirka 3 300 ägarlägenheter. Det är relativt få i jämförelse med andra boendeformer som hyresrätter och bostadsrätter. Antalet ägarlägenheter har dock ökat successivt, och från 2021 till 2022 tillkom det 775 nya ägarlägenheter. Det visar att det finns ett intresse för boendeformen.

En omständighet som har begränsat ägarlägenhetsreformens genomslag är att sådana lägenheter i dag enbart får bildas i samband med nyproduktion. Ägarlägenheter har nu funnits i ett antal år och det är rimligt att hyreslägenheter kan omvandlas till ägarlägenheter, på motsvarande sätt som det är möjligt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter.

En möjlighet att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter kan medföra flera positiva effekter. Det kan bidra till en ökad blandning av boendeformer i områden som i dag domineras av hyresrätter, t.ex. de s.k. miljonprogramsområdena, där det kan vara svårt att uppnå den majoritet som krävs för ombildning till bostadsrätter. Den som bor i ett sådant område och önskar äga sitt boende får därigenom möjlighet att göra det utan att behöva flytta. Dessutom har den som innehar en ägarlägenhet ett ännu större inflytande över sitt boende än den som innehar en bostadsrätt. En ägarlägenhetsinnehavare kan t.ex. fritt hyra ut bostaden och har större frihet att renovera eller bygga om denna. En omvandlingsmöjlighet kan också bidra till att fastighetsägare genom försäljningen frigör kapital som kan användas för underhåll och upprustning av sitt återstående hyresbestånd eller för att genomföra andra bostadsinvesteringar.

Frågan har utretts tidigare. I betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) lämnas förslag om hur hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Förslagen innebär att det ska införas en ny lag som reglerar förfarandet vid omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter. En omvandling ska ske på fastighetsägarens initiativ. En hyresgäst ska ha rätt att före andra köpa lägenheten i samband med omvandlingen. Den hyresgäst som i samband med omvandlingen väljer att inte köpa sin lägenhet har rätt att bo kvar med samma hyresrättsliga skydd som före omvandlingen. Om fastighetsägaren senare vill sälja lägenheten har hyresgästen motsvarande rätt att före andra köpa den och rätt att bo kvar med samma hyresrättsliga skydd om förköpsrätten inte utnyttjas.

Möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter bör ses över med utgångspunkt i förslagen i 2014 års betänkande och de remissvar som lämnades när betänkandet därefter remitterades. I linje med vad som angavs i direktiven till den utredningen (Ägarlägenheter i befintliga hyreshus, dir. 2012:44) bör en grundläggande utgångspunkt vid utformningen av omvandlingsförfarandet vara att ägarlägenheterna så långt det är möjligt ska komma befintliga hyresgäster till godo.

De hyresgäster som väljer att inte köpa sina lägenheter ska ha rätt att bo kvar utan att få sin rättsliga ställning försämrad. Det är också viktigt att förfarandet utformas så att omvandling till ägarlägenheter blir ett attraktivt alternativ för fastighetsägare som vill avyttra sin fastighet. Vidare bör som utgångspunkt samma regler gälla för ägarlägenheter som har tillkommit genom omvandling som för ägarlägenheter som tillkommit vid nyproduktion.

Inriktningen på översynen bör vara att förslagen i 2014 års betänkande kan följas i de delar där de framstår som väl avvägda, utan att det behöver göras en ny mer ingående analys av varje fråga. Det bör samtidigt finnas möjlighet att föreslå andra lösningar i de frågor där det bedöms motiverat. Det är viktigt att reglerna är anpassade till förhållandena på dagens bostadsmarknad. Det finns i dag fler ägarlägenheter och erfarenheter från tillämpningen av befintliga regler om ägarlägenheter bör beaktas vid utformningen av de förslag som lämnas.

I samband med införandet av reglerna om ägarlägenheter i nyproduktion uttalades att det inte borde vara möjligt att bilda enstaka ägarlägenheter, eftersom det skulle öka risken för en alltför komplex fastighetsindelning (prop. 2008/09:91 s. 58–60). Behovet av detta ansågs också vara begränsat. Förutsättningarna för en ändamålsenlig reglering av samverkansfrågor och grannelagsrättsliga frågor ansågs bättre tillgodoses om ägarlägenheterna låg samlat och var fler än två. Det föreslogs därför att det skulle gälla ett krav på minst tre lägenheter i en sammanhållen enhet, men det konstaterades att det kunde finnas skäl att vid en framtida utvärdering av reglerna återkomma till denna fråga.

I 2014 års betänkande föreslogs att det aktuella kravet skulle behållas oförändrat (SOU 2014:33 s. 276–278). Utredningen kunde se vissa fördelar med att kunna bilda ägarlägenheter i tvåbostadshus, där det är det enda sättet att skapa separata fastigheter av lägenheterna i byggnaden. Detta ansågs dock inte utgöra tillräckliga skäl för att föreslå ändringar av kravet på antalet lägenheter.

I 2014 års betänkande föreslogs vidare att en omvandling av hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter som huvudregel ska omfattas samtliga lägenheter i en byggnad (se SOU 2014:33 s. 132–149). Om en byggnad delas upp så att till exempel lägenheterna i en trappuppgång eller på ett våningsplan bildar en egen fastighet, kan en omvandling begränsas till den delen av byggnaden. Utredningen ansåg inte att det därutöver borde vara möjligt att omvandla endast vissa



lägenheter i samma byggnad. Mot en sådan möjlighet till partiell omvandling talade bland annat risken för komplex fastighetsindelning, svåra gränsdragningar vad gäller vilka lägenheter som ska omvandlas och svårigheter att hitta bra former för samverkan inom byggnaden.

Det finns samtidigt vissa fördelar med partiell omvandling, som framhölls av utredningen. En sådan möjlighet skapar flexibilitet och ökad valfrihet för fastighetsägaren. Det kan exempelvis vara attraktivt för fastighetsägaren att omvandla och sälja en viss andel av lägenheterna för att få in kapital, och samtidigt fortsätta att äga och hyra ut lägenheterna i en del av byggnaden. Vid nyproduktion är det möjligt att i samma byggnad ha såväl ägarlägenheter som lägenheter upplåtna med hyresrätt eller bostadsrätt.

Det finns mot denna bakgrund skäl att överväga om en fastighetsägare bör ha möjlighet att omvandla endast vissa hyreslägenheter i ett flerbostadshus till ägarlägenheter. Vid övervägandena behöver de argument som i 2014 års betänkande framfördes mot en sådan möjlighet beaktas.

I enlighet med vad som anfördes i 2014 års betänkande kan det vidare finnas fördelar med att kunna bilda ägarlägenheter i ett tvåbostadshus. Det finns därför anledning att se över kravet på att en ägarlägenhetsfastighet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana fastigheter i 3 kap. 1 b § andra stycket 2 fastighetsbildningslagen (1970:988), särskilt i syfte att göra det möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus. Vid övervägandena måste hänsyn tas till vikten av att det finns ändamålsenliga regler om samverkan inom byggnaden.

Vidare bör förslagen i 2014 års betänkande och nuvarande regler om ägarlägenheter ses över i förhållande till de regler som föreslås gällande hyrköp av bostäder. Inriktningen bör vara att reglerna om ägarlägenheter och hyrköp ska komplettera varandra.

Utredaren ska därför

- analysera förslagen i betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) med beaktande av förhållandena på dagens bostadsmarknad och erfarenheterna från tillämpningen av nuvarande regler om ägarlägenheter,
- med utgångspunkt i analysen föreslå de åtgärder som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter,

- bedöma om det bör vara möjligt för en fastighetsägare att begränsa en omvandling till endast vissa hyreslägenheter i en byggnad inom samma fastighet,
- bedöma om kravet på att en ägarlägenhet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter bör ändras, särskilt i syfte att göra det möjligt för två personer att äga var sin del av ett småhus,
- undersöka hur reglerna om ägarlägenheter och de regler som föreslås gällande hyrköp av bostäder kan komplettera varandra, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Om det ryms inom tiden för uppdraget får utredaren också överväga och föreslå andra ändringar i befintliga regler om ägarlägenheter.

Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

### Uppdraget att föreslå en ny modell för hyrköp av bostäder

*Det behövs ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder*

Höga bostadspriser och behovet av eget kapital som kan användas som insats vid köpet av en bostad bidrar till att många har svårt att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden. Det gäller inte minst unga personer. I betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12) lämnas förslag om ett startlån med syfte att få fler förstagångsköpare att klara kontantinsatsen till en ägd bostad. Förslaget har remitterats och bereds i Regeringskansliet.

En åtgärd som kan underlätta för fler att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden är en möjlighet för den som hyr sin bostad att i framtiden få köpa denna. Detta kallas ibland för hyrköp.

Det finns inte några särskilda lagregler om hyrköp av bostäder. Nuvarande möjligheter att ingå denna typ av avtal är begränsade när det gäller fast egendom, som t.ex. ägarlägenheter, eftersom avtal om framtida köp eller försäljning av sådan egendom inte är bindande. Ett optionsavtal om framtida överlåtelse av bostadsrätt är däremot bindande om det är upprättat i skriftlig form (se NJA 1992 s. 66).

På bostadsmarknaden förekommer olika avtalslösningar som betecknas som hyrköp. Några modeller bygger på att den som hyr en bo-

stad har rätt att få köpa denna i framtiden. I vissa fall omfattar sådana avtal ett krav på att hyresgästen ska ha ett sparande som kan användas till bostadsköpet. Under den tid som hyresgästen hyr lägenheten gäller reglerna i 12 kap. jordabalken (benämns härefter hyreslagen) vilket innebär att den som inte utnyttjar sin rätt att köpa bostaden som utgångspunkt har rätt att bo kvar som hyresgäst.

Andra modeller innebär att en köpare förvärvar en del av en bostad av bostadsutvecklaren eller fastighetsägaren med en option att inom en viss tidsperiod köpa resten av bostaden. Köparen betalar en ersättning för den del av bostaden som ägs av den andra delägaren. I dessa situationer är lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt tillämplig, vilket innebär att om parterna inte har avtalat om annat kan den andra delägaren begära att hela bostaden ska säljas om köparen inte utnyttjar sin option att köpa bostaden. Det är inte fråga om ett hyresförhållande och hyreslagens regler är inte tillämpliga.

De avtalslösningar inom befintligt regelverk som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige beskrivs som framgångsrika av de aktörer som erbjuder dem (se prop. 2021/22:171 s. 45). Dessa modeller förekommer dock i relativt begränsad omfattning.

Hyrköp förekommer som en särskild upplåtelseform i andra länder. Betänkandet Startlån till förstagångsköpare av bostad (SOU 2022:12) innehåller en redogörelse för några av dessa modeller. Exempelvis finns det i Frankrike en hyrköpsmodell som innebär att en hyresgäst efter en viss tid har rätt att köpa sin lägenhet efter att under hyrestiden ha betalat en avgift till lägenhetsägaren som består av en normal hyra och en förskottsbetalning på lägenheten (se SOU 2014:33 s. 83). Under hyrestiden har hyresgästen samma rättigheter och skyldigheter som en vanlig hyresgäst. I viss utsträckning tar dock hyresgästen lägenhetsägarens plats i den förening som förvaltar de gemensamma delarna av fastigheten, och har bl.a. rätt att medverka vid stämman och rätt att rösta i vissa frågor som rör underhållet av fastigheten samt rätt att vara medlem i styrelsen.

Det finns flera fördelar med att införa en ny lagreglerad modell för hyrköp av bostäder i Sverige. Det skulle skapa ett rättsligt ramverk för bostadsutvecklare och fastighetsägare att ta fram nya hyrköpsmodeller, vilket ger förutsättningar för fler att kunna äga sitt boende. Det skulle också skapa tydlighet, förutsebarhet och trygghet åt parterna i ett hyrköpsavtal. Regeringen anser därför att det bör utredas hur ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder kan utformas.

## Hyrköpssystemets utformning

### *Grundläggande utgångspunkter*

Det är viktigt att regelsystemet utformas så att det blir attraktivt att använda sig av för parterna på bostadsmarknaden. Inriktningen vid utformningen av regelsystemet bör vara att reglerna ska vara enkla och säkerställa att det finns ett grundläggande skydd för hyrköparen i samband med avtalets ingående, under avtalstiden och vid avtalets eventuella upphörande. Därutöver bör parterna i stor utsträckning kunna avtala om lösningar som är anpassade efter deras behov i det enskilda fallet.

Ett hyrköpsavtal kan löpa under lång tid, vilket innebär risker för båda parter. Vid bedömningen av hur reglerna bör utformas behöver en avvägning göras mellan parternas intressen. För fastighetsägare kan nyproduktion av bostäder avsedda för hyrköp innebära en större risk jämfört med nyproduktion av bostadsrätter eller ägarlägenheter avsedda att säljas direkt, eftersom de behöver binda kapital under längre tid. Beroende på hur systemet utformas kan det innebära en stor privatekonomisk risk för hyrköparen att ingå ett hyrköpsavtal. Exempelvis kan hyrköparens ekonomiska förhållanden ändras på ett sådant sätt att hon eller han inte har möjlighet att fullfölja köpet eller så kan säljaren hamna på obestånd. Det måste finnas ett starkt konsumentskydd och en trygghet i boendet för hyrköparen.

Den modell som övervägs bör i första hand bygga på att hyrköparen under hyrestiden, utöver hyran, löpande betalar ett visst belopp till fastighetsägaren som förskott på köpeskillingen. Med en sådan lösning blir det belopp som köparen kan behöva låna för att i samband med att köpet genomförs betala återstående del av köpeskillingen lägre än om hela köpet finansieras genom lån. En fördel jämfört med om hyrköparen själv skulle starta ett bosparande kan vara att pengarna verkligen är avsatta för bostadsköpet och att köparen upplever att bostaden förvärvas successivt. En sådan lösning kan också förbättra förutsättningarna för att köparen faktiskt kommer att ha möjlighet att fullfölja köpet, vilket kan minska risken för fastighetsägaren.

Samtidigt innebär en modell som bygger på förskottsbetalningar risker för hyrköparen. Det måste säkerställas att det inbetalade beloppet faktiskt används till köpet och att det finns ett tillräckligt skydd för hyrköparen i situationer där köpet inte genomförs och han eller hon kan ha rätt att få tillbaka det inbetalade beloppet. Den modell

som övervägs får inte innebära ett ökat offentligt åtagande som till exempel att staten garanterar lån eller andra subventioner.

En fråga är också om ett hyrköpsavtal bör vara utformat som ett optionsavtal, som innebär en rätt för köparen att i framtiden förvärva bostaden, eller om avtalet bör innebära att köparen är skyldig att förvärva bostaden vid en senare tidpunkt. Det är också möjligt att parterna bör kunna välja någon av dessa avtalstyper. Om avtalet ska kunna innefatta en skyldighet att förvärva bostaden finns ett större behov av regler till skydd för hyrköparen.

Det behöver också övervägas hur en ny hyrköpsmodell ska förhålla sig till de hyrköpsmodeller som utarbetats inom ramen för befintligt regelverk. Utgångspunkten bör vara att dessa modeller ska kunna fortsätta att användas.

### *Vilka typer av bostäder bör omfattas?*

Vid ombildning från hyresrätter till bostadsrätter kan hyrköp vara ett sätt för de hyresgäster som saknar möjlighet att direkt förvärva bostadsrätten att göra det längre fram. Det kan bidra till att fler hyresgäster blir positiva till en ombildning och göra det lättare att uppnå det majoritetskrav som krävs för en ombildning. Även vid omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenheter kan användningen av hyrköp innebära att fler hyresgäster har möjlighet att på sikt förvärva sina lägenheter. I samband med nyproduktion av bostadsrätter eller ägarlägenheter kan en möjlighet att ingå avtal om hyrköp vara en fördel t.ex. i ekonomiska lägen där det är svårt att få alla lägenheter i ett nybyggnationsprojekt sålda. Det kan också utvecklas koncept där syftet med ett byggprojekt är att upplåta hyrköpsbostäder.

Inriktningen bör vara att hyrköpssystemet ska omfatta bostadsrätter och ägarlägenheter, såväl vid nyproduktion som vid ombildning respektive omvandling, om utredningen bedömer att det finns förutsättningar för det.

### *Förhållandet till befintliga regler*

En fråga som behöver övervägas särskilt är hur reglerna om hyrköp bör förhålla sig till reglerna i hyreslagen. En reglering som knyter an till hyreslagens regler under tiden som hyrköparen hyr bostaden

innebär att det inte behöver utarbetas ett helt nytt system som reglerar parternas rättigheter och skyldigheter under hyrestiden. Den särskilda karaktären hos ett hyrköpsavtal innebär dock att det kan behövas en särreglering i flera frågor. Det är viktigt att regelverket blir så lättöverskådligt som möjligt.

Ett hyrköpssystem som omfattar bostadsrätter behöver också förhålla sig till reglerna i bostadsrättslagen (1991:614). I lagens femte kapitel finns regler om förhandsavtal, genom vilket bostadsrättsföreningen blir skyldig att i framtiden upplåta en lägenhet med bostadsrätt åt förhandstecknaren, som i sin tur blir skyldig att förvärva lägenheten med bostadsrätt. Reglerna om förhandsavtal har nyligen ändrats för att ge ett starkare skydd till förhandstecknaren (se prop. 2021/22:171). Beroende på hur hyrköpsmodellen utformas kan det finnas behov av liknande skyddsregler för en hyrköpare.

För att avtal om hyrköp ska kunna ingås avseende ägarlägenheter behöver avsteg göras från principen om att avtal om framtida köp eller försäljning av fast egendom inte är bindande. Bakgrunden till denna princip är att sådana avtal, som begränsar ägarens handlingsfrihet, kan skapa osäkerhet i äganderätten med negativ inverkan på fastighetsomsättningen och kreditgivningen (se t.ex. NJA 1990 s. 18). Vid utformning av förslaget behöver hänsyn tas till de skäl som ligger bakom denna princip. När det gäller fast egendom i övrigt bör utgångspunkten vara att principen även i fortsättningen ska upprätthållas.

#### *Ytterligare frågor som särskilt behöver belysas*

När det gäller den närmare utformningen av regelsystemet för hyrköp finns en rad frågor som behöver belysas särskilt. En sådan fråga är vilka krav som bör ställas på innehållet i ett hyrköpsavtal. Det kan handla om t.ex. priset och villkoren för betalning samt när en option senast måste utnyttjas eller, vid avtal som innebär en skyldighet att förvärva bostaden, när köpet ska genomföras. Det finns också anledning att överväga om det till skydd för hyrköparen bör ställas krav på att viss information om vad avtalet innebär ska lämnas i samband med att avtalet ingås. Sådana krav finns t.ex. vid ingående av förhandsavtal enligt bostadsrättslagen.

En fråga är också om det bör vara möjligt att vid nyproduktion knyta en hyrköpare till en lägenhet i ett tidigt skede innan lägen-

heten är färdigställd, på det sätt som sker med förhandstecknare av bostadsrätter. Att avtalskonstruktionen riskerar att bli komplicerad och att tiden mellan avtalets ingående och köpets genomförande kan bli mycket lång talar mot att det ska vara möjligt.

En annan fråga som måste övervägas är hur hyran bör bestämmas och under vilka förutsättningar den bör kunna ändras under avtals-tiden. När det gäller parternas rättigheter och skyldigheter under hyres-tiden finns det också skäl att överväga hur ansvaret för underhåll av bostaden bör fördelas. Det kan vara rimligt att en hyrköpare som har för avsikt att köpa bostaden tar ett större ansvar i detta avseende än hyresgäster i allmänhet. En annan fråga är vad som bör gälla i fråga om hyrköparens rätt att göra förändringar i sin lägenhet. Ytterligare en fråga är om hyrköparen bör ges visst inflytande eller insyn i en bostads-rättsförening eller en samfällighetsförening som förvaltar de gemensamma delarna av en byggnad med ägarlägenheter.

Det behöver vidare övervägas under vilka förutsättningar ett hyrköpsavtal bör kunna sägas upp. Vad som bör gälla i fråga om uppsägning beror bland annat på om hyrköpsavtalet är utformat som ett optionsavtal, eller innebär en skyldighet för hyrköparen att förvärva bostaden. I det sistnämnda fallet kan det behövas skyddsregler om hyrköparens rätt att frånträda avtalet, liknande de som finns för förhandsavtal avseende bostadsrätter.

Hyreslagens och bostadsrättslagens regler om förverkande av hyres-respektive bostadsrätt kan ge vägledning för i vilka situationer fastighetsägaren bör ha möjlighet att kunna säga upp avtalet. En särskild fråga är under vilka förutsättningar bristande förskottsbetalningar bör kunna leda till att hyrköpsavtalet upphör. Det behöver också övervägas om en uppsägning av avtalet i den del som avser köpet av bostaden också ska medföra att hyresförhållandet upphör.

Ytterligare en fråga är i vilka situationer hyrköparen bör ha rätt att få tillbaka det belopp som betalats i förskott och hur denna rätt ska säkerställas. Beroende på hur regelsystemet utformas skulle en sådan rätt kunna aktualiseras om hyrköpsavtalet upphör i förtid eller om hyrköparen inte kan eller vill fullfölja köpet. Det behöver också analyseras vad som bör gälla om fastighetsägaren kommer på obestånd och hur hyrköparen ska tillförsäkras ett tillräckligt skydd i en sådan situation. En fråga i detta sammanhang är hur fastighetsägaren bör hantera det inbetalade beloppet under hyrestiden.

Det behöver vidare övervägas om hyrköparen bör ha möjlighet att mot betalning överlåta sin rätt enligt avtalet till någon annan, som får tillgodoräkna sig det belopp som betalats i förskott. Även frågan om vad som bör gälla för överlåtelse av fastigheten behöver analyseras. Vid en överlåtelse bör utgångspunkten vara att förpliktelserna enligt hyrköpsavtalet övergår till en ny fastighetsägare.

### *Sammanfattning av uppdraget avseende hyrköp*

Syftet med uppdraget är att skapa ett tryggt regelsystem för hyrköp av bostäder för de parter som väljer att ingå sådana avtal.

Utredaren ska

- redogöra för de modeller för hyrköp och liknande modeller som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige,
- redogöra för modeller för hyrköp i andra länder som kan vara relevanta för utformningen av en svensk modell och, under förutsättning att sådana uppgifter finns tillgängliga, för i vilken utsträckning dessa används,
- redovisa för- och nackdelar med ett regelsystem för hyrköp av bostäder, innefattande de finansiella risker som hyrköp kan innebära för fastighetsägare, hyrköpare och andra aktörer,
- analysera och ta ställning till hur ett regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas, och
- lämna nödvändiga författningsförslag.

Vid bedömningen av hur hyrköpssystemet närmare bör utformas ska utredaren särskilt bedöma

- om hyrköpssystemet bör omfatta både bostadsrätter och ägarlägenheter,
- hur reglerna om hyrköp bör förhålla sig till reglerna i hyreslagen,
- förutsättningarna för att införa en modell för hyrköp som bygger på att hyrköparen under hyrestiden löpande betalar förskott på köpeskillingen, hur en sådan modell bör utformas och hur fastighetsägaren bör hantera det inbetalade beloppet under hyrestiden,



- hur en ny hyrköpsmodell ska förhålla sig till de hyrköpsmodeller som redan har utarbetats inom ramen för befintligt regelverk,
- vilka krav som bör ställas på hyrköpsavtalets utformning och innehåll och om det bör ställas krav på viss information till hyrköparen i samband med avtalets ingående,
- i vilket skede det bör vara möjligt att ingå ett hyrköpsavtal,
- vad som bör gälla i fråga om parternas rättigheter och skyldigheter under hyrestiden, inklusive hur hyran bör bestämmas och under vilka förutsättningar den bör kunna ändras under avtalstiden, hur ansvaret för underhåll av bostaden bör fördelas och om hyrköparen bör ges visst inflytande eller insyn i en bostadsrättsförening eller samfällighetsförening,
- under vilka förutsättningar ett hyrköpsavtal bör kunna sägas upp,
- i vilka situationer hyrköparen bör ha rätt att få tillbaka ett belopp som betalats i förskott,
- vad som bör gälla om fastighetsägaren kommer på obestånd och hur hyrköparen ska tillförsäkras ett tillräckligt skydd i en sådan situation, och
- om hyrköparen bör ha möjlighet att överlåta sin rätt enligt avtalet och vad som bör gälla i fråga om överlåtelse av fastigheten.

Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

### **Konsekvensbeskrivningar**

Utredaren ska redogöra för konsekvenserna av de förslag som lämnas. Utredaren ska bedöma vilket genomslag möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter och införandet av ett hyrköpsystem kan förväntas få. Konsekvenserna för hyresgäster och andra boende, olika typer av hushåll, fastighetsägare, bostadsmarknaden i stort och berörda myndigheter ska redovisas ingående. Utredaren ska analysera konsekvenser för integration och utanförskap samt boendesegregation. Analysen ska omfatta effekter av fler ägandeformer i olika områdestyper (enligt den socioekonomiska indelning som Statistiska centralbyrån redovisar). Konsekvenserna för lantmäterimyndigheterna

när det gäller kostnader och handläggningstider ska analyseras. Om förslagen kan förväntas leda till kostnader för det allmänna, ska förslag till finansiering lämnas.

Om förslagen inte bedöms ha betydelse för jämställdheten mellan kvinnor och män enligt 15 § kommittéförordningen (1998:1474) ska detta motiveras. Om förslagen i betänkandet påverkar den kommunala självstyrelsen ska de särskilda överväganden som gjorts i enlighet med 14 kap. 3 § regeringsformen redovisas.

### **Kontakter och redovisning av uppdraget**

Utredaren ska samråda med myndigheter och organisationer som kan antas bli berörda av förslagen och övervägandena. Bland dessa kan nämnas Lantmäteriet, de kommunala lantmäterimyndigheterna och Boverket.

Uppdraget ska redovisas senast den 2 december 2024.

(Justitiedepartementet)

# Statens offentliga utredningar 2024

---

## Kronologisk förteckning

---

1. Ett starkare skydd för offentliganställda mot våld, hot och trakasserier. Ju.
2. Ett samordnat vaccinationsarbete – för effektivare hantering av kommande vacciner. Del 1 och 2. S.
3. Ett starkt juridiskt liv för framtida generationer. Nationell strategi för att stärka juridiskt liv i Sverige 2025–2034. Ku.
4. Inskränkningarna i upphovsrätten. Ju.
5. Förbättrad ordning och säkerhet vid förvar. Ju.
6. Steg mot stärkt kapacitet. Fi.
7. Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister. Ju.
8. Livsmedelsberedskap för en ny tid. LI.
9. Utvecklat samarbete för verksamhetsförlagd utbildning – långsiktiga åtgärder för sjuksköterskeprogrammen. U.
10. Preskription av avlägsnandebeslut och vissa frågor om återreseförbud. Ju.
11. Rätt frågor på regeringens bord – en ändamålsenlig regeringsprövning på miljöområdet. KN.
12. Mål och mening med integration. A.
13. En effektivare kontaktförbudslagstiftning – ett utökat skydd för utsatta personer. Ju.
14. Arbetslivskriminalitet – myndighets-samverkan, en gemensam tipsfunktion, lärdomar från Belgien och gränsöverskridande arbete. A.
15. Nya regler för arbetskraftsinvandring m.m. Ju.
16. Växla yrke som vuxen – en reformerad vuxenutbildning och en ny yrkesskola för vuxna. U.
17. Skolor mot brott. U.
18. Nya regler om cybersäkerhet. Fö.
19. En ny beredskapssektor – för ökad försörjningsberedskap. KN.
20. Maskinellt värde för vissa industribyggnader – ett undantag från fastighets-skatt. Fi.
21. Ett inkluderande jämställdhetspolitiskt delmål mot våld. A.
22. En ny organisation för förvaltning av EU-medel. Fi.
23. En trygg uppväxt utan nikotin, alkohol och lustgas. S.
24. Ett effektivt straffrättsligt skydd för statliga stöd till företag. Fi.
25. En mer effektiv tillsyn över socialtjänsten. S.
26. En utvärdering av förändringar i sjukförsäkringens regelverk under 2021 och 2022. S.
27. Kamerabevakning i offentlig verksamhet – lättnader och utökade möjligheter. Ju.
28. Offentlighetsprincipen eller insyns-lag. Allmänhetens insyn i enskilda aktörer inom skolväsendet. U.
29. Goda möjligheter till ökat välbefinnande. Fi.
30. En statlig ordning med brottsförebyggande åtgärder för barn och unga. S.
31. En ändamålsenlig vapenlagstiftning. Del 1 och 2. Ju.
32. Åtgärder mot mervärdesskattebedrägerier. Fi.
33. Delad hälsodata – dubbel nytta. Regler för ökad interoperabilitet i hälso- och sjukvården. S.
34. Ansvar och oberoende – public service i oroliga tider. Ku.
35. En framtid för alm och ask – förädling, forskning och finansiering. LI.

36. Förenkla och förbättra! Fi.
37. Förbättrade ränteavdragsregler för företag. Fi.
38. Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid fastighetstransaktioner. LI.
39. Skärpta regler om ungdomsövervakning och straffreduktion för unga. Ju.
40. Genomförande av lönetransparensdirektivet. A.
41. Styrkraft för lyckad integration. A.
42. Bildning, utbildning och delaktighet – folkbildningspolitik i en ny tid. U.
43. Staten och kommunsektorn – samverkan, självstyrelse, styrning. Fi.
44. Stärkt kontroll av fusk i livsmedelskedjan. LI.
45. Kompletterande bestämmelser till EU:s reviderade förordning om elektronisk identifiering. Fi.
46. Ny lag om internationella sanktioner. Genomförande av EU:s sanktionsdirektiv. UD.
47. Digital myndighetspost. Fi.
48. Ett ändamålsenligt samhällsskydd. Vissa reformer av straff- och straffverkställighetslagstiftningen. Volym 1 och 2. Ju.
49. Arbetslöshetsförsäkringen vid störning, kris eller krig. A.
50. Nätt och jämnt. Likvärdighet och effektivitet i kommunsektorn. Del 1 och 2. Fi.
51. En mer rättssäker och effektiv domstolsprocess. Ju.
52. Allmänna sammankomster och Sveriges säkerhet. Ju.
53. Stöd till invandrades utvandring. Ju.
54. Vagar till ett tryggare samhälle. Åtgärder för att motverka återfall i brott. Ju.
55. En översyn av 23 kap. brottsbalken. Ju.
56. Animalieproduktion med hög konkurrenskraft och gott djurskydd. LI.
57. Ett nytt regelverk för hälsodataregister. S.
58. Ett nytt regelverk mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Volym 1 och 2. Fi.
59. Signalspaning i försvarsunderrättelseverksamhet – en modern och ändamålsenlig lagstiftning. Fö.
60. Stärkt stöd till anhöriga. Ett mer ändamålsenligt stöd till barn och vuxna som är anhöriga. S.
61. Effektivare kontrollmöjligheter i systemen för rot, rut, grön teknik och personalliggare. Fi.
62. En förbättrad modell för presumtionshyra. Ju.
63. Ökat informationsutbyte mellan myndigheter. Behov och föreslagna förändringar. Ju.
64. Motståndskraft i samhällsviktiga tjänster. Fö.
65. Kommuner och regioners grundläggande beredskap inför kris och krig. Fö.
66. Livsviktigt lärande – fler vägar till kunskap för att förebygga suicid. S.
67. Om ekonomiska styrmedel för en mer cirkulär ekonomi. Fi.
68. Mottagandelagen. En ny lag för ordnat asylmottagande och effektivt återvändande. Ju.
69. Ett nytt konsumentkreditdirektiv. Ju.
70. Tiotandvård – ett förstärkt högkostnadsskydd för tandvård. S.
71. Reglering av hushållens skulder. Fi.
72. Stärkt medicinsk kompetens i kommunal hälso- och sjukvård. S.
73. Juridiska personers förvärv av lantbruksegendom genom testamente. LI.
74. Fler vägar till arbetslivet. U.
75. Personuppgifter och mediegrundlagarna. Ju.
76. Från överskottsmål till balansmål. Fi.
77. Ett modernt och anpassat regelverk för krigsmateriel. UD.
78. Ett språkrav för språkutveckling. S.
79. Handlingsoffentlighet och handlingar som inhämtas genom straffprocessuella tvångsmedel. Ju.
80. Vissa åtgärder för stärkt återvändandeverksamhet och utlänningskontroll. Ju.
81. Ämneskunskaper och lärarskicklighet – en reformerad lärarutbildning. U.

82. Ökad va-beredskap. KN.

83. Fler vägar till att äga sitt boende.

Del I. En utvidgning av systemet  
med ägarlägenheter.

Del II. En lagreglerad modell  
för hyrköp av bostäder. Ju.

# Statens offentliga utredningar 2024

## Systematisk förteckning

---

### Arbetsmarknadsdepartementet

- Mål och mening med integration. [12]
- Arbetslivskriminalitet – myndighets-samverkan, en gemensam tipsfunktion, lärdomar från Belgien och gränsöver-skridande arbete. [14]
- Ett inkluderande jämställdhetspolitiskt delmål mot våld. [21]
- Genomförande av lönetransparensdirektivet. [40]
- Styrkraft för lyckad integration. [41]
- Arbetslöshetsförsäkringen vid störning, kris eller krig. [49]

### Finansdepartementet

- Steg mot stärkt kapacitet. [6]
- Maskinellt värde för vissa industribyggnader – ett undantag från fastighetsskatt. [20]
- En ny organisation för förvaltning av EU-medel. [22]
- Ett effektivt straffrättsligt skydd för statliga stöd till företag. [24]
- Goda möjligheter till ökat välstånd. [29]
- Åtgärder mot mervärdesskattebedrägerier. [32]
- Förenkla och förbättra! [36]
- Förbättrade ränteavdragsregler för företag. [37]
- Staten och kommunsektorn – samverkan, självstyrelse, styrning. [43]
- Kompletterande bestämmelser till EU:s reviderade förordning om elektronisk identifiering. [45]
- Digital myndighetspost. [47]
- Nätt och jämnt. Likvärdighet och effektivitet i kommunsektorn. Del 1 och 2. [50]

- Ett nytt regelverk mot penningtvätt och finansiering av terrorism. Volym 1 och 2. [58]
- Effektivare kontrollmöjligheter i systemen för rot, rut, grön teknik och personal-liggare. [61]
- Om ekonomiska styrmedel för en mer cirkulär ekonomi. [67]
- Reglering av hushållens skulder. [71]
- Från överskottsmål till balansmål. [76]

### Försvarsdepartementet

- Nya regler om cybersäkerhet. [18]
- Signalspaning i försvarsunderrättelseverk-samhet – en modern och ändamålsenlig lagstiftning. [59]
- Motståndskraft i samhällsviktiga tjänster. [64]
- Kommuners och regioners grundläggande beredskap inför kris och krig. [65]

### Justitiedepartementet

- Ett starkare skydd för offentliganställda mot våld, hot och trakasserier. [1]
- Inskränkningarna i upphovsrätten. [4]
- Förbättrad ordning och säkerhet vid förvar. [5]
- Ett säkrare och mer tillgängligt fastighetsregister. [7]
- Preskription av avlägsnandebeslut och vissa frågor om återreseförbud. [10]
- En effektivare kontaktförbuds-lagstiftning – ett utökat skydd för utsatta personer. [13]
- Nya regler för arbetskraftsinvandring m.m. [15]
- Kamerabevakning i offentlig verksamhet – lättnader och utökade möjligheter. [27]

En ändamålsenlig vapenlagstiftning.  
Del 1 och 2. [31]

Skärpta regler om ungdomsövervakning  
och straffreduktion för unga. [39]

Ett ändamålsenligt samhällsskydd.  
Vissa reformer av straff- och  
straffverkställighetslagstiftningen.  
Volym 1 och 2. [48]

En mer rättssäker och effektiv  
domstolsprocess. [51]

Allmänna sammankomster och Sveriges  
säkerhet. [52]

Stöd till invandrades utvandring. [53]

Vägar till ett tryggare samhälle. Åtgärder  
för att motverka återfall i brott. [54]

En översyn av 23 kap. brottsbalken. [55]

En förbättrad modell för presumtionshyra.  
[62]

Ökat informationsutbyte mellan myndig-  
heter. Behov och föreslagna föränd-  
ringar. [63]

Mottagandelagen. En ny lag  
för ordnat asylmottagande  
och effektivt återvändande. [68]

Ett nytt konsumentkreditdirektiv. [69]

Personuppgifter och mediegrundlagarna.  
[75]

Handlingsoffentlighet och handlingar som  
inhämtas genom straffprocessuella  
tvångsmedel. [79]

Vissa åtgärder för stärkt återvändande-  
verksamhet och utlänningskontroll.  
[80]

Fler vägar till att äga sitt boende.  
Del I. En utvidgning av systemet  
med ägarlägenheter.  
Del II. En lagreglerad modell  
för hyrköp av bostäder. [83]

#### **Klimat- och näringslivsdepartementet**

Rätt frågor på regeringens bord – en  
ändamålsenlig regeringsprövning på  
miljöområdet. [11]

En ny beredskapssektor  
– för ökad försörjningsberedskap. [19]

Ökad va-beredskap. [82]

#### **Kulturdepartementet**

Ett starkt judiskt liv för framtida  
generationer. Nationell strategi för att  
stärka judiskt liv i Sverige 2025–2034. [3]

Ansvar och oberoende  
– public service i oroliga tider. [34]

#### **Landsbygds- och infrastrukturdepartementet**

Livsmedelsberedskap för en ny tid. [8]

En framtid för alm och ask  
– förädling, forskning och finansiering.  
[35]

Digitala fastighetsköp & Förköpsrätt vid  
fastighetstransaktioner. [38]

Stärkt kontroll av fusk i livsmedelskedjan.  
[44].

Animalieproduktion med hög konkurrens-  
kraft och gott djurskydd. [56].

Juridiska personers förvärv av lantbruks-  
egendom genom testamente. [73]

#### **Socialdepartementet**

Ett samordnat vaccinationsarbete – för  
effektivare hantering av kommande  
vacciner. Del 1 och 2. [2]

En trygg uppväxt utan  
nikotin, alkohol och lustgas. [23]

En mer effektiv tillsyn över socialtjänsten.  
[25]

En utvärdering av förändringar i sjukför-  
säkringens regelverk under 2021  
och 2022. [26]

En statlig ordning med  
brottsförebyggande åtgärder  
för barn och unga. [30]

Delad hälsodata – dubbel nytta.  
Regler för ökad interoperabilitet  
i hälso- och sjukvården. [33]

Ett nytt regelverk för hälsodataregister.  
[57]

Stärkt stöd till anhöriga. Ett mer ända-  
målsenligt stöd till barn och vuxna  
som är anhöriga. [60]

Livsviktigt lärande – fler vägar till kunskap  
för att förebygga suicid. [66]

Tiotandvård – ett förstärkt högkostnads-  
skydd för tandvård. [70]

Stärkt medicinsk kompetens i kommunal  
hälso- och sjukvård. [72]

Ett språkrav för språkutveckling. [78]

### **Utbildningsdepartementet**

Utvecklat samarbete för verksamhets-  
förlagd utbildning – långsiktiga  
åtgärder för sjuksköterskeprogrammen.  
[9]

Växla yrke som vuxen – en reformerad  
vuxenutbildning och en ny yrkesskola  
för vuxna. [16]

Skolor mot brott. [17]

Offentlighetsprincipen eller insynslag.  
Allmänhetens insyn i enskilda aktörer  
inom skolväsendet. [28]

Bildning, utbildning och delaktighet  
– folkbildningspolitik i en ny tid. [42]

Fler vägar till arbetslivet. [74]

Ämneskunskaper och lärarskicklighet  
– en reformerad lärarutbildning. [81]

### **Utrikesdepartementet**

Ny lag om internationella sanktioner.  
Genomförande av EU:s sanktions-  
direktiv. [46]

Ett modernt och anpassat regelverk  
för krigsmateriel. [77]