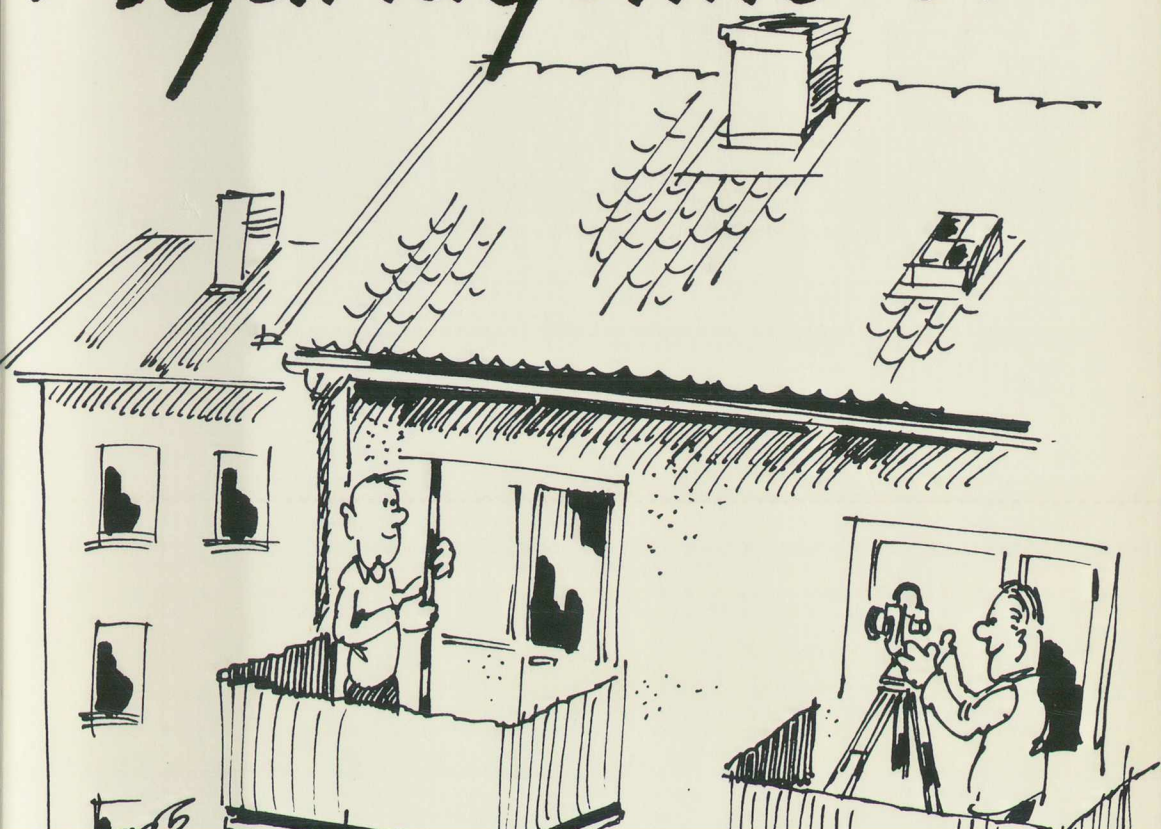


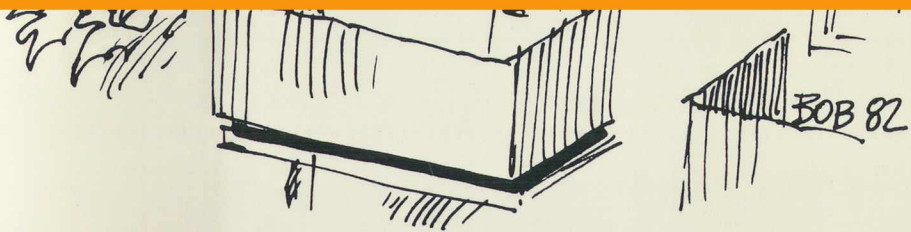
SOU
1982:40B

Ägarlägenheter



Ur KB:s samlingar

Digitaliserad år 2013

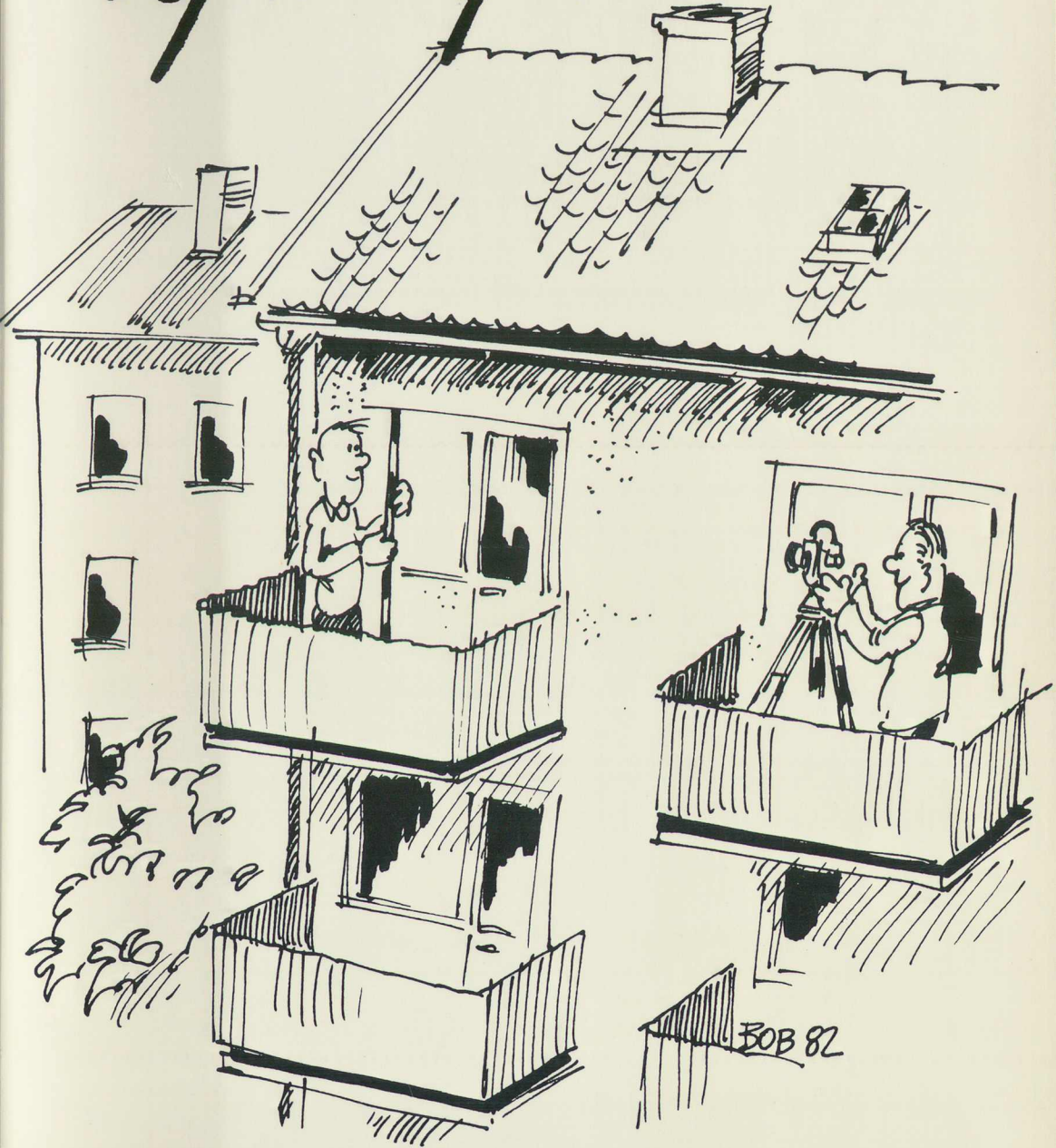


SOU 1982:40

*Betänkande av
ägarlägenhetsutredningen*

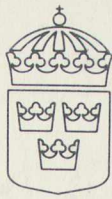
SOU
1982:40B

Ägarlägenheter



SOU 1982:40

Betänkande av
ägarlägenhetsutredningen



Statens offentliga utredningar
1982:40
Justitiedepartementet

4.

Ägarlägenheter

– de fastighetsrättsliga
förutsättningarna

Betänkande av ägarlägenhetsutredningen
Stockholm 1982

Omslag Bo Bergström
Jernström Offsettryck AB

ISBN 91-38-07086-3
ISSN 0375-250X

Gotab, Stockholm 1982

Bakre pärmen
Utdrag ur Sveriges Rikes Stadslag, Stockholm 1617.
I nusvensk tolkning finns texten återgiven i bilaga 2.

Till

Statsrådet och chefen för
justitiedepartementet

Dåvarande statsrådet Winberg förordnade den 15 juli 1980 regeringsrådet Stig Brink att som särskild utredare närmare utreda de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerfamiljs-
hus.

Hovrättsassessorn Henning Isoz och departementssekreteraren Lars Magnusson förordnades att fr.o.m. den 16 september 1980 biträda utredningsmannen som experter. Isoz har sedan den 1 juli 1981 deltagit i utredningsarbetet på heltid. Som sekreterare förordnades fr.o.m. den 1 oktober 1980 hovrättsassessorn Bertil Kallner.

Vi har bedrivit arbetet under namnet Ägarlägenhetsutredningen.

Vi överlämnar vårt betänkande Ägarlägenheter - de fastighetsrättsliga förutsättningarna. Uppdraget är slutfört.

Stockholm den 15 juli 1982

Stig Brink

Henning Isoz

Lars Magnusson

/Bertil Kallner

TOMES

1. The first volume of the series is devoted to the history of the world from the beginning of time to the present day. It covers the major events and figures of world history, from the ancient world to the modern era.

2. The second volume of the series is devoted to the history of the United States. It covers the major events and figures of American history, from the founding of the nation to the present day.

3. The third volume of the series is devoted to the history of the world from the beginning of time to the present day. It covers the major events and figures of world history, from the ancient world to the modern era.

4. The fourth volume of the series is devoted to the history of the United States. It covers the major events and figures of American history, from the founding of the nation to the present day.

INNEHÅLL

FÖRKORTNINGAR OCH CITERAD LITTERATUR	9
LAGFÖRSLAG	
1 Förslag till lag om ägarlägenheter.....	11
2 Förslag till lag om rätt för hyresgäster att förförköpa fast egendom	19
3 Förslag till lag om ändring i jordabalken	26
4 Förslag till lag om ändring i fastighets- bildningslagen (1970:988)	37
5 Förslag till lag om ändring i anläggningsla- gen (1973:1149)	38
6 Förslag till lag om ändring i lagen (1973: 1150) om förvaltning av samfälligheter	40
7 Förslag till lag om ändring i lagen (1973: 1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfäl- ligheter	45
8 Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)	45
9 Förslag till lag om ändring i bostadsförvalt- ningslagen (1977:792)	48
10 Förslag till lag om ändring i lagen (1916: 156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m.	49
11 Förslag till lag om ändring i lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m.....	52
12 Förslag till lag om ändring i stämpelskatte- lagen (1964:308)	53
SAMMANFATTNING	55
1 EN KORT KARAKTERISTIK AV OLIKA UPPLÅTELSE- FORMER	67
1.1 Inledning	67
1.2 Hyresrätt	68

1.3	Bostadsrätt	69
1.4	Andra upplåtelseformer	71
2	BOSTADSPOLITISKA UTGÅNGSPUNKTER	75
2.1	Inledning	75
2.2	Ägarlägenheter för bostadsändamål	76
2.3	Ägarlägenheter för andra ändamål än bostads- ändamål	77
2.4	Nyproducerade bostadsfastigheter	78
3	ÄGARLÄGENHETEN SOM RÄTTSLIG KONSTRUKTION	81
3.1	Utländska förebilder	81
3.2	Utgångspunkter för ett svenskt ägarlägenhets- institut	83
3.2.1	Struktur och lagstiftningsteknik	83
3.2.2	Fast eller lös egendom	85
3.2.3	Särskild fastighet	89
3.2.4	Byggnaden är tillbehör till tomträtt ...	91
3.2.5	Sambandet mellan ägarlägenheterna, ge- mensamma delar av byggnaden och marken..	95
3.2.6	Förvaltning av gemensam egendom	99
3.2.7	Förrättningsform vid övergång till ägarlägenheter	101
4	ALLMÄNNA REGLER OM UPPDELNING	105
4.1	Villkor för uppdelning	106
4.1.1	Bebyggd fastighet	106
4.1.2	Uppdelning av hel fastighet	107
4.1.3	Villkor med avseende på antalet lägen- heter i byggnaden	108
4.1.4	Överensstämmelse med gällande detaljplan och byggnadslov	109
4.1.5	Byggnadens och lägenheternas skick	110
4.2	Inskrivningsförhållandena	112
4.2.1	Inteckningar	112
4.2.2	Nyttjanderätter och servitut	114
4.3	Förrättningen	116
4.3.1	Ansökan	116
4.3.2	Sakägare	117

4.3.3	Förberedande åtgärder m.m.	118
4.3.4	Fastställande av andelstal	120
4.3.5	Beslutets innehåll	123
4.3.6	Underrättelser m.m.	125
4.4	Domstolsprövning	126
4.5	Andra myndighetsåtgärder med anledning av uppdelning	126
4.5.1	Fastighetsregistermyndigheten	126
4.5.2	Inskrivningsmyndigheten	127
4.5.3	Den lokala skattemyndigheten	128
5	SÄRREGLER VID UPPDELNING AV FASTIGHET MED BO- STADSBYGGNAD	131
5.1	Andelsförvärv m.m.	131
5.2	Behov av en ekonomisk plan	134
5.3	Skydd för de hyresgäster som inte önskar för- värva sina lägenheter med äganderätt	137
5.4	Samfällda ägarlägenheter	140
5.5	Särskild samfällighetsförening	143
5.6	Övertagande av betalningsansvaret	144
6	BESTÄMMELSER OM ÄGARLÄGENHETERNA	147
6.1	Ägarlägenhetens omfattning	147
6.2	Gemensamhetsanläggningens omfattning m.m.	148
6.3	Ansvaret för va- och andra ledningar	149
6.4	Överlåtelse och pantsättning	150
6.5	Upplåtelse av en ägarlägenhet med hyresrätt ...	151
6.6	Rättsförhållandet mellan lägenhetsgrannar	154
6.7	Inskränkningar i lägenhetsägarnas rådighet över sina lägenheter	157
6.8	Fastighetsbildningsåtgärd med avseende på ägar- lägenhet	158
7	ÄGARLÄGENHETSFÖRENINGENS KAPITALFÖRSÖRJNING ...	159
7.1	Normala drifts- och underhållskostnader	159
7.2	Kapitalförsörjning vid större underhållsarbeten	
7.2.1	Gällande rätt	161
7.2.2	Ägarlägenhetsföreningens kapitalbehov ..	162

7.3	Särregler för ägarlägenhetsföreningar	163
7.3.1	Begränsningar i fråga om rätten till uttaxeringarn m.m.	163
7.3.2	Fondering	165
7.3.3	Kapitaltillskott m.m.	166
8	ÅTERGÅNG	169
8.1	Återgångsförfarandet	169
8.2	Vissa villkor för återgång	171
8.3	Inlösen av ägarlägenheter	172
9	REGLER OM FÖRKÖPSRÄTT	175
9.1	Inledning	175
9.2	Förköpslagen	175
9.3	Lagen om rätt till fastighetsförvärv	177
9.4	Modellval	179
9.5	Vårt förslag	180
10	KOSTNADER M.M.	185
10.1	Resursbehov	185
10.2	Kostnadstäckning	187
11	SPECIALMOTIVERING	189
11.1	Lag om ägarlägenheter	189
11.2	Lag om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom	202
11.3	Övriga lagförslag	206
BILAGOR		
Bilaga 1	Direktiv	217
Bilaga 2	Behandlingen i riksdagen av frågan om ägar- lägenheter	227
Bilaga 3	Ägarlägenhetsinstitutet i främmande rätt ...	247
Bilaga 4	Exempel på en uppdelningsförrättning	275

FÖRKORTNINGAR OCH CITERAD LITTERATUR

CU	Civilutskottet
EjLL	Lov om Ejerlejligheder nr 199 av den 8/6 1966 (Danmark)
FBL	fastighetsbildningslagen (1970:988)
JB	Jordabalken
LU	Lagutskottet
NJA	Nytt juridiskt arkiv
NOU	Norges Offentlige Utredninger
prop.	proposition
RD	Riksdagens protokoll
rskr	Riksdagens skrivelse
SFL	lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SFS	Svensk författningssamling
SOU	Statens offentliga utredningar
SvLT	Svensk lantmäteri-tidskrift
UB	Utsökningsbalken
Blok	Blok, Peter, Ejerlejligheder, Köpenhamn 1982.
Bärmann	Bärmann-Pick-Merle, Wohnungseigentumsgesetz, München 1980
Hessler	Hessler, Henrik, Allmän sakrätt, Stockholm 1973
Holmbäck- Wessén	Holmbäck, Åke och Wessén, Elias, Magnus Eriks- sons stads lag i nusvensk tolkning, Lund 1966
Lagbered- ningen III	Lagberedningens förslag till jordabalk III, 1809
Landahl	Landahl, Tore och Nordström, Olof, Kommentar till fastighetsbildningslagen, Stockholm 1973
Malmström	Malmström, Åke i festskrift till Wilhelm Lund- stedt, 1941
Nordberg	Nordberg, T O:son, Den medeltida bebyggelsen i kvarteret Cetreus, uppsats intagen i Sam- fundet Sankt Eriks årsbok 1939

- Rodhe Rodhe, Knut, Om fastighetsindelningen och dess betydelse, Uppsala 1941
- Schück Schüch, H, Stockholm vid 1400-talet
- Tomträtts- Westerlind, Peter, Studier över tomträttsin-
institutet stitutet I, Stockholm 1965
- Undén Undén, Östen, Svensk sakrätt, Malmö 1961
- Weitnauen Weitnauer, Herman, Wohnungseigentumsgesetz,
München 1982
- Westerlind Westerlind, Peter, Vad som är fast egendom,
Stockholm 1967
- Westerlind Westerlind, Peter, Kommentar till jordabalken
JB 1-5 1-5 kap., Stockholm 1971

LAGFÖRSLAG

1. FÖRSLAG TILL
LAG OM ÄGARLÄGENHETER

Härigenom föreskrivs följande

UPPDELNING

Inledande bestämmelser

1 § Genom uppdelning kan en byggnad förklaras sakna egenskap av tillbehör till en fastighet och delas in i ägarlägenheter.

En byggnad som förklarats sakna egenskap av tillbehör är fast egendom. Ägarlägenheterna skall registreras såsom fastigheter.

2 § Uppdelning sker vid en uppdelningsförrättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten.

3 § Vad som i denna lag sägs om fastighet skall även gälla tomträtt som är inskriven.

4 § Med bostadsbyggnad förstås i denna lag byggnad som innehåller minst en lägenhet som är avsedd för bostadsändamål.

Villkor för uppdelning

5 § Uppdelning får ske om

1. byggnaden innehåller minst två lägenheter,

2. varje lägenhet i byggnaden är varaktigt lämpade för begärt ändamål, vilket skall stå i överensstämmelse med bestämmelserna i gällande stads- eller byggnadsplan,

3. byggnaden står i överensstämmelse med fastställd stads- eller byggnadsplan och är uppförd i enlighet med gällande byggnadslov,

4. en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149) innäntas för ägarlägenheterna.

Undantag från fastställd stads- eller byggnadsplan får medges på sätt som sägs i 3 kap. 2 § tredje - femte styckena fastighetsbildningslagen (1970:988).

Utrymme för gemensamhetsanläggningen enligt första stycket 4 skall upplåtas i hela markfastigheten. För inrättandet gäller i övrigt särskilda bestämmelser enligt 45 a § anläggningslagen.

6 § För uppdelning av en fastighet med bostadsbyggnad gäller, utöver vad som sägs i 5 §, att fastigheten skall vara samägd. Tillsammans skall delägarna bruka minst två tredjedelar av byggnadens lägenheter. Varje delägare skall bruka endast en lägenhet i byggnaden.

7 § Är en byggnad uppförd på mark som är upplåten med tomträtt gäller, utöver vad som sägs i 5-6 §§, att uppdelning får ske om lägenheterna i byggnaden är varaktigt lämpade för ett ändamål som står i överensstämmelse med tomträttsupplåtelsen.

Uppdelningsförrättningen

8 § I fråga om uppdelningsförrättningen skall 4 kap. 1 - 24, 29 - 40 och 42 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988) tillämpas.

Anläggningsförrättning för inrättande av gemensamhetsanläggningen enligt 5 § skall handläggas gemensamt med uppdelningsförrättningen.

Påkallande av förrättning m.m.

9 § Fråga om uppdelning upptas efter ansökan av fastighetens ägare.

10 § Hyresgästerna i den byggnad som berörs av en uppdelningsförrättning är sakägare vid förrättningen. Även innehavare av annan särskild rätt till fastigheten än hyresrätt är sakägare i den mån hans rätt berörs.

Berör en uppdelningsförrättning mark som är upplåten med tomträtt är markägaren sakägare.

Ansökan

11 § I en ansökan om uppdelningsförrättning skall lägenheterna beskrivas med avseende på belägenhet, area och ändamål. Lägenheternas gränser skall åskådliggöras på en ritning som legat till grund för gällande byggnadslov eller på en annan ritning med motsvarande noggrannhet.

Till ansökningen skall fogas utredning om byggnadens och lägenheternas standard. Avviker byggnaden från meddelat byggnadslov skall detta särskilt anmärkas.

12 § Ansökningen skall innehålla en beskrivning av den gemensamhetsanläggning som avses i 5 §.

13 § Avser ansökningen en fastighet med bostadsbyggnad skall i ansökningen för var och en av delägarna anges vilken lägenhet han brukar och hur stor del hans lägenhet skall ha i sådan ägarlägenhet som enligt 15 § andra stycket skall vara samfällid. Brukas en lägenhet av någon som inte är delägare i fastigheten skall hyresavtalet ges in.

Förrättningens fortsättande och slutförande

14 § Fastighetsbildningsmyndigheten skall utreda förutsättningarna för uppdelning. Härvid bör samråd ske med

berörda sakägare och myndigheter. Fastighetsbildningsmyndigheten skall vidare ombesörja de göromål av teknisk art som krävs.

15 § Vid indelningen av byggnaden skall lägenheterna i denna läggas ut som ägarlägenheter för fastighetens ägare.

Berör förrättningen en fastighet med bostadsbyggnad skall dock varje lägenhet läggas ut för den delägare som brukar lägenheten. Innehåller byggnaden en lägenhet som inte brukas av någon delägare skall denna lägenhet läggas ut som samfällad för de ägarlägenheter som brukas av delägarna. Dessa ägarlägenheter skall ha del i den samfälliga lägenheten med de andelar som angivits i ansökningen.

16 § Vid indelningen av byggnaden i ägarlägenheter skall fastighetsbildningsmyndigheten utreda i vilken utsträckning ägarlägenheterna skall besväräs av nyttjanderätter eller servitut som är inskrivna i fastigheten.

17 § Fastighetsbildningsmyndigheten skall upprätta en ritning över varje ägarlägenhet. En beskrivning över indelningen i ägarlägenheter skall vidare upprättas.

18 § Föreligger inte hinder mot uppdelning skall fastighetsbildningsmyndigheten meddela uppdelningsbeslut.

19 § Uppdelningsbeslutet skall innehålla

1. förklaring att byggnaden saknar egenskap av tillbehör till fastigheten och att den delas in i ägarlägenheter,

2. beskrivning av indelningen med angivande av ägarlägenheternas ändamål,

3. redovisning av ägarförhållandena,

4. anläggningsbeslut enligt 24 § anläggningslagen (1973:1149) med angivande av andelstal för varje ägarlägenhet,

5. förordnande att i tomträttsupplåtelsen intagna föreskrifter för nyttjandet av byggnaden skall gälla för ägarlägenheterna.

Beslutet skall i övrigt innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med förrättningen.

20 § Innan uppdelningsförrättningen avslutas skall fastighetsbildningsmyndigheten hålla sammanträde enligt 20 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. Vid sammanträdet skall en samfällighetsförening (ägarlägenhetsförening) bildas med uppgift att förvalta den gemensamhetsanläggning som inrättats enligt uppdelningsbeslutet. När ägarlägenhetsföreningen bildats skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna att äganderätten till markfastigheten skall övergå till föreningen.

Har en samfälld ägarlägenhet lagts ut skall, vid det sammanträde som avses i första stycket, även bildas en samfällighetsförening för förvaltningen av lägenheten.

Särskilda bestämmelser om samfällda ägarlägenheter

21 § En samfälld ägarlägenhet som är uttyrd får inte överlåtas till annan än hyresgästen.

Har en samfälld ägarlägenhet överlåtit i strid med vad som sägs i första stycket, är överlåtelserna ogiltiga.

22 § Har en samfälld ägarlägenhet överlåtit, skall den skiljas från de ägarlägenheter som den hör till. Härvid skall vad som sägs i fastighetsbildningslagen (1970:988) om avstyckning gälla.

Den samfällda ägarlägenheten får endast skiljas från övriga ägarlägenheter om ett belopp som enligt fastighetsbildningsmyndighetens bedömning motsvarar värdet av den samfällda ägarlägenheten inbetalats till den myndighet som regeringen bestämt. Detta gäller dock inte om de borgenärer som har pantträtt i ägarlägenheterna medgivit att den samfällda ägarlägenheten får skiljas av utan att inbetalning skett.

23 § Vad som sägs i 4 kap. 7 § jordabalken gäller även vid köp av en samfälld ägarlägenhet.

ÅTERGÅNG

Inledande bestämmelser

24 § Genom återgång kan förklaras att indelningen i ägarlägenheten upphör och att byggnaden är tillbehör till markfastigheten. Har återgång skett skall ägarlägenheterna avregistreras.

25 § Återgång sker vid en återgångsförnättning som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten.

Villkor för återgång

26 § Återgång får ske om samtliga ägarlägenheter är i samme ägares hand och ägaren har lagfart på ägarlägenheterna. Är samtliga ägarlägenheter fria från sökta eller beviljade in-teckningar får dock återgång ske även om inte ägarlägenheterna är i samme ägares hand.

Besvänas mer än en ägarlägenhet av beviljad eller sökt inskrivning får återgång ske endast om ägarna till ägarlägenheterna samt innehavare av panträtt och rätt till nyttjanderätt eller servitut medgivit återgången på grundval av förslag till fönetnådesordning för inskrivningarna i den återbildade fastigheten. Vad nu sagts gäller även om markfastigheten och en ägarlägenhet besvänas av inskrivningar.

27 § För att återgång skall få ske krävs att den gemensamhetsanläggning som inrättats för ägarlägenheterna enligt 5 § upphör att bestå.

Återgångsförrättningen

28 § I fråga om återgångsförrättning gäller i tillämpliga delar vad som sägs i 8-10 §§ denna lag och i 12 kap. 9-11 och 13 §§ fastighetsbildningslagen (1970:988). Därvid skall iakttas att fastighetsbildningsmyndighetens prövning enligt 12 kap. 9 § fastighetsbildningslagen skall avse om hinder mot återgången möter i annat hänseende än som avses i 26 § denna lag och att det i inskrivningsmyndighetens yttrande enligt 12 kap. 10 § fastighetsbildningslagen skall anges om hinder möter mot återgången enligt 26 § denna lag.

Anläggningsförrättning vid vilken ägarlägenheternas utträde ur gemensamhetsanläggningen skall prövas handläggs gemensamt med återgångsförrättningen.

29 § Fråga om återgång upptas efter ansökan av ägarna till samtliga ägarlägenheter i byggnaden.

30 § Vid återgång skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna att äganderätten till markfastigheten skall övergå till sökandena samt för varje sökande bestämma vilken andel han skall ha i den återbildade fastigheten.

31 § Föreligger inte hinder mot återgång skall fastighetsbildningsmyndigheten meddela återgångsbeslut.

32 § Återgångsbeslutet skall innehålla

1. förklaring att indelningen i ägarlägenheter upphör att gälla och att byggnaden är tillbehör till markfastigheten,

2. redovisning av ägarförhållandena i den återbildade fastigheten,

3. beslut att gemensamhetsanläggningen inte längre består.

Beslutet skall i övrigt innehålla uttalanden i frågor som har ett omedelbart samband med förrättningen.

GEMENSAMMA BESTÄMMELSER

Förrättningskostnaderna

33 § Förrättningskostnaderna skall, om uppdelnings- eller återgångsbeslut meddelats, fördelas mellan sökandena efter vad som är skäligt.

I övrigt tillämpas 2 kap. 6 § fastighetsbildningslagen (1970:988) på förrättningar enligt denna lag.

Domstolsprövning

34 § I fråga om fullföljd av talan mot beslut eller åtgärd av fastighetsbildningsmyndigheten enligt denna lag skall 15 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) gälla. Bestämmelserna om fastighetsbildningsbeslut skall därvid gälla på beslut om uppdelning eller återgång.

35 § Bestämmelserna i 16-18 kap. fastighetsbildningslagen (1970:988) om rättegång i fastighetsbildningsmål skall gälla mål som fullföljts enligt 34 §.

2 FÖRSLAG TILL

LAG OM RÄTT FÖR HYRESGÄSTER ATT FÖRKÖPA FAST EGENDOM

Härigenom föreskrivs följande

HYRESGÄSTERS RÄTT TILL FÖRKÖP AV HYRESHUSENHET

1 § Vid försäljning av fast egendom som är taxerad som annan fastighet och som vid taxeringen betecknats som hyreshusenhet får hyresgästerna från säljaren gemensamt förvärva den egendom försäljningen avser.

2 § Hyresgästernas förvärv enligt 1 § kallas förköp och sker på de villkor som avtalats mellan säljaren och köparen.

3 § Vad som i denna lag sägs om rätt till förköp vid försäljning av fast egendom skall tillämpas vid försäljning av tomträtt som är inskriven.

4 § Rätt till förköp föreligger inte, om

1. staten är säljare,
2. staten eller landstingskommun är köpare,
3. köparen är säljarens make och inte heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,
4. försäljningen sker på exekutiv auktion,
5. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva,
6. en intresseanmälan enligt 3 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt gäller vid försäljningen,
7. försäljningen avser även annan fast egendom än sådan som avses i 1 §,
8. den utövas av hyresgäster som brukar mer än var sin lägenhet eller mindre än två tredjedelar av antalet lägenheter i byggnaden.

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

5 § Den som förvärvar sådan fast egendom som avses i 1 § skall, om inte rätt till förköp är utesluten enligt 4 § 1-7, inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla detta i rekommenderade brev till hyresgästerna. Breven skall skickas till hyresgästerna under deras vanliga adresser.

I anmälningen skall köparen upplysa hyresgästerna om bestämmelserna i 1 och 2 §§, 4 § 8 samt 6-8 §§. Till varje anmälan skall fogas en kopia av köpehandlingen samt uppgift om de adresser under vilka säljaren och köparen kan nås.

Underlåter köparen att fullgöra sina skyldigheter enligt första eller andra stycket är förvärvet ogiltigt.

Har lagfart meddelats i strid med 20 kap. 6 § 9 jordabalken gäller inte tredje stycket.

6 § Sedan hyresgästerna har underrättats om sin rätt till förköp är säljaren och, sedan köparen tillträtt fastigheten, köparen skyldig att bereda hyresgästerna tillfälle att besiktiga egendomen.

Säljaren och köparen är dänutöver skyldiga att upplysa hyresgästerna om samtliga bestämmelser som gäller för försäljningen och som inte framgår av köpehandlingen.

7 § Rätten till förköp utövas genom att hyresgästerna underättar säljaren och köparen i rekommenderade brev att de vill överta köpet samt ger in en av dem undertecknad anmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Anmälningen till inskrivningsmyndigheten skall göras sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det att köparen fullgjorde sina skyldigheter enligt 5 § samt skall vara åtföljd av utredning som visar att säljaren och köparen underrättats på sätt nyss sagts.

Utövar inte hyresgästerna sin rätt till förköp inom fö-

reskriven tid är rätten till förköp förlorad.

8 § Såväl säljaren som köparen får bestrida hyresgästernas rätt till förköp. Bestridande sker genom en anmälan till inskrivningsmyndigheten sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det att förköpsrätten utövades. Inskrivningsmyndigheten skall anteckna bestridandet i fastighetsboken samt ofördröjligen underrätta hyresgästerna att rätten till förköp blivit bestridd.

Hyresgästernas rätt till förköp skall även anses vara bestridd om anteckning skett enligt 7 § första stycket förköpslagen (1967:868). Inskrivningsmyndigheten skall ofördröjligen underrätta hyresgästerna om sådan anteckning.

9 § Har bestridande skett är hyresgästerna skyldiga att söka tillstånd till förköpet. Sådant tillstånd skall sökas inom en månad från det att bestridandet antecknades i fastighetsboken. Har anteckning enligt 7 § första stycket förköpslagen (1967:868) skett innan hyresgästerna utövade sin rätt till förköp skall tillstånd sökas inom en månad från den inskrivningsdag hyresgästernas anmälan antecknades.

Om de hyresgäster som utövat rätten till förköp inte söker tillstånd inom den tid som sägs i första stycket är förköpet utan verkan.

10 § Fråga om tillstånd prövas av regeringen. Tillstånd skall vägras, om

1. det är oskäligt att förköp sker med hänsyn till förhållandena mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen,
2. kommun beviljats tillstånd enligt förköpslagen (1967:868).

11 § Har tiden för bestridande enligt 8 § gått ut utan att bestridande anmälts till inskrivningsmyndigheten eller har tillstånd till förköp lämnats är förköpet fullbordat.

12 § Sedan förköpsrätten utövats, får säljaren inte med verkan mot hyresgästerna häva köpet under återopande av att köparen brustit i något åtagande som skulle ha fullgjorts före den tidpunkt då förköpet fullbordades.

13 § När förköpet fullbordats anses egendomen ha övergått från säljaren till de hyresgäster som utövat rätten till förköp. Övergången skall anses ha skett vid tidpunkten för försäljningen genom frivillig överlåtelse och på de villkor som avtalats mellan säljaren och köparen.

Köparen skall till hyresgästerna överlämna de handlingar angående fastigheten som han innehar och som är av betydelse för hyresgästerna såsom ägare av fastigheten.

14 § Villkor som avtalats mellan säljaren och köparen får jämkas om det är oundgängligt med hänsyn till arten av köparens åtagande gentemot säljaren. Hyresgästerna skall ersätta säljaren för dennes förlust på grund av jämkningen.

Hyresgästerna skall inom tre månader från det att förköpet fullbordades väcka talan om jämkning. Om talan inte väckts inom denna tid är rätten till talan förlorad.

15 § Lös egendom som ingår i förköpet skall undantas från detta om köparen yrkat det. På yrkande av hyresgästerna skall lös egendom som ingår i det ursprungliga köpet men som saknar samband med nyttjandet av fastigheten undantas. Undantas egendom, skall köparen betala så mycket av köpeskillingen som belöper på den undantagna egendomen och hyresgästerna återstoden.

Talan av köparen om undantagande av lös egendom från förköpet väckes mot hyresgästerna. Talan av hyresgästerna väckes mot köparen. Rätten skall underrätta säljaren om rättegången. Denne äger föra talan i målet såvitt angår hans rätt. Bifalles talan om undantagande, skall rätten fastställa vad köparen och hyresgästerna har att betala till säljaren.

Väcker inte köparen eller hyresgästerna talan om undantagande av lös egendom inom tre månader från det förköpet fullbordades, är rätten till talan förlorad.

16 § Har köparen innan förköpet fullbordades fullgjort åtagande som grundar sig på köpet, får hyresgästerna tillgodoräkna sig detta i förhållande till säljaren.

17 § Hyresgästerna skall ersätta köparen för vad denne enligt åtagande i köpeavtalet fullgjort före fullbordandet och för nödvändig kostnad i samband med köpet. På belopp som hyresgästerna på grund härav har att utge skall hyresgästerna betala ränta. Röntan beräknas enligt 5 § räntelagen (1975:635) från den dag köparen utgav beloppet intill första vardagen i andra månaden efter förköpets fullbordande och enligt 6 § räntelagen för tiden därefter. Hyresgästerna skall dessutom ersätta köparen för nödvändiga kostnader som nedlagts på egendomen utöver vad som skäligen motsvarar värdet av den avkastning som köparen erhållit. Ränta utgår på sådan ersättning enligt 6 § räntelagen från första vardagen i andra månaden efter det att förköpet fullbordades.

18 § Köp av fast egendom som avses i 1 § är för sin giltighet beroende av att förköp inte sker.

Har lagfart eller inskrivning av förvärv av tomträtt beviljats för köpare i strid med 20 kap. 7 § 10 eller 21 kap. 7 § jordabalken är förköpsrätten förlorad. Har förköp skett är det utan verkan. Motsvarande gäller när förvärvstillstånd meddelats i strid med 5 § andra stycket lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom eller i strid med 16 b § fjärde stycket lagen (1973:188) om arrendenämnder och hyresnämnder.

19 § Vid tillämpning beträffande förköp av vad som gäller om rätt för köpare av fast egendom att häva köpet, fordra

avdnag på köpeskillingen eller knäva ensättning för skada skall frågan om köparens goda tro och vad denne förutsatt vid köpet utöver köpehandlingens innehåll hänförs till hyresgästerna och bedömas med hänsyn till tidpunkten för förköpsrättens utövande.

20 § Tvist i fråga som avses i 14 och 15 §§ upptages av rätten i den ont där den fasta egendomen är.

HYRESGÄSTS RÄTT TILL FÖRKÖP AV ÄGARLÄGENHET

21 § Den som hyr en ägarlägenhet har rätt att vid försäljning av lägenheten från säljaren förvärva den egendom som försäljningen avser.

Hyresgästens förvärv kallas förköp och sker på de villkor som avtalats mellan säljaren och köparen.

22 § I fråga om förköp av ägarlägenhet gäller i tillämpliga delar vad som sägs i 4 § första stycket 1-5 samt andra stycket, 8 § första stycket, 9 § första stycket första och andra meningarna samt andra stycket, 10 § 1, 11-17 §§, 18 § andra stycket samt 19-20 §§.

23 § Rätt till förköp föreligger inte om försäljningen avser även annan fast egendom än sådan som avses i 21 §.

24 § Den som förvärvar en ägarlägenhet som är uthyrd skall, om inte rätt till förköp är utesluten enligt 4 § 1-5 eller enligt 23 §, inom tre månader från det förvärvet skedde anmäla detta i rekommenderat brev till hyresgästen. Brevet skall skickas till hyresgästen under dennes vanliga adress.

I anmälningen skall köparen upplysa hyresgästen om innehållet i 21 § samt 25-26 §§. Till anmälningen skall fogas en kopia av köpehandlingens samt uppgift om de adresser under vilka säljaren och köparen kan nås.

Underlåter köparen att fullgöra sina skyldigheter enligt första eller andra stycket är förvärvet ogiltigt.

Har lagfart meddelats i strid med 20 kap. 6 § 9 jordabalken gäller inte tredje stycket.

25 § Sedan hyresgästen underrättats om sin rätt till förköp är säljaren och köparen skyldiga att upplysa hyresgästen om samtliga bestämmelser som gäller för försäljningen och som inte framgår av köpehandlingen.

26 § Rätten till förköp utövas genom att hyresgästen underrättar säljaren och köparen i rekommenderade brev att han vill överta köpet samt ger in en av honom undertecknad anmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Anmälningen till inskrivningsmyndigheten skall göras sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det att köparen fullgjorde sina skyldigheter enligt 24 § samt skall vara åtföljd av utredning som visar att säljaren och köparen underrättats på sätt nyss sagts.

Utövar inte hyresgästen sin rätt till förköp inom föreskriven tid är rätten till förköp förlorad.

27 § Köp av en uthyrd ägarlägenhet är för sin giltighet beroende av att förköp inte sker.

3 FÖRSLAG TILL

LAG OM ÄNDRING I JORDABALKEN

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken

dels att 1 kap. 1 §, 3 kap. 3, 5 och 6 §§, 4 kap. 4 och 8 §§, 6 kap. 16 §, 13 kap. 8 §, 18 kap. 8 §, 19 kap. 9 §, 20 kap. 6 och 7 §§ samt 22 kap. 3 § skall ha nedan angivna lydelse,

dels att i balken skall införas nio nya paragrafer, 2 kap. 2 a §, 6 kap. 11 a §, 7 kap. 28 a och 31 §§, 12 kap. 1 a §, 13 kap. 11 a, 17 a, 19 a och 20 a §§ av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

1 kap.

1 §

Fast egendom är jord. Denna är indelad i fastigheter. Om fastighetsbildning finns särskilda bestämmelser.

Sämjedelning är utan verkan.

Enligt bestämmelser i lagen (0000:00) om ägarlägenheter kan även byggnad vara fast egendom.

2 kap.

2 a §

Till en ägarlägenhet hör av lägenhetsbegränsande väggar, golv och tak endast det förnyelsebara yt-skiktet samt utrymme för normal infästning av lös inredning. Detsamma gäller beträffande de bärande delar av byggnaden som finns inom lägenheten. Fönster och ytterdörr samt balkong hör till ägarlägenheten.

Till en ägarlägenhet hör vidare fast inredning och annat varmed lägenheten blivit försedd om det är

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

ägnat till stadigvarande bruk för lägenheten, såsom fast avbalkning, utrustning för uppvärmning, rör och ledningar för vatten och avlopp, gas elektricitet eller liknande fram till huvudledning samt markis och nyckel.

I enlighet med vad som sägs i andra stycket hör därjämte i regel till ägarlägenhet, vilken inrättats för att användas som

1. bostad: badkar och annan sanitetsanläggning, spis, värmeskåp och kylskåp,

2. butik: hylla, disk och skylt-fönsteranordning,

3. samlingslokal: estrad och sittplatsanordning,

4. fabrikslokal: kylsystem och fläktmaskineri.

3 kap

3 §

Den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark skall vidtaga varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande mark. Han skall ersätta skada som uppkommer till följd av att han eller någon som han anlitat underlåtit att vidtaga sådan åtgärd eller i annat hänseende brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Den som ämnar utföra grävning eller liknande arbete på sin mark skall vidtaga varje skyddsåtgärd som kan anses nödvändig för att förebygga skada på angränsande mark. Den som ämnar utföra byggnadsarbete i sin ägarlägenhet skall vidta sådan skyddsåtgärd som behövs för att förebygga skada på annans egendom. Fastighetsägaren skall ersätta skada som uppkommer till följd av att hand eller någon som han anlitat underlåtit att vidtaga sådan åtgärd

Nuvarande lydelse

Medför skyddsåtgärd upperbarligen högre kostnad än den skada som åtgärden avser att förebygga, får åtgärden underlåtas. Skadan skall dock ersättas. Om det begäres, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningebalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Är byggnad eller annan anläggning som hör till angränsande mark, till följd av vårdslöshet vid uppförandet eller brist i underhållet, av sådan beskaffenhet att sänksild skyddsåtgärd är nödvändig för att förebygga skada med anledning av arbete som icke sträcker nedanför vanligt källardj skall åtgärden bekostas av den angränsande markens ägare.

5 §

Åtgärd för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtagas på annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerligen olägenhet. Skada och intrång skall ersättas, om markens ägare ej är skyldig att bekosta arbetet. Om det begäres, skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningebalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Föreslagen lydelse

eller i annat hänseende brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Åtgärd för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtagas på annans mark, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerligen olägenhet. Skada och intrång skall ersättas, om markens ägare ej är skyldig att bekosta arbetet

Åtgärd för att förebygga skada till följd av byggnadsarbete i en ägarlägenhet får vidtas på annans ägarlägenhet eller på gemensamhetsanläggningen, om det är nödvändigt för att undvika oskäligen kostnad eller annan synnerligen olägenhet. Skada och intrång skall ersättas.

Om det begäres skall säkerhet enligt vad som sägs i 2 kap. utsökningebalken ställas hos länsstyrelsen för ersättningen innan arbetet börjar.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

6 §

Ersättning enligt 3 § första eller andra stycket eller enligt 4 § eller enligt 5 § skall nedsättas hos länsstyrelsen. Om fördelning och utbetalning av nedsatt belopp samt verkan därav gäller bestämmelserna om expropriation i tillämpliga delar. Beloppet får dock utbetalas till ägaren av den angränsande marken utan att nedsättning sker, om det är väsentligen utan betydelse för innehavare av fordran för vilken marken svarar. Har beloppet nedsatts men fördelning ännu ej skett, får länsstyrelsen utbetala beloppet till den angränsande markens ägare, om medgivanden från fordringshavarna företes hos länsstyrelsen.

Ersättning enligt 3 § första eller andra stycket eller enligt 4 § eller enligt 5 § första eller andra stycket skall nedsättas hos länsstyrelsen. Om fördelning och utbetalning av nedsatt belopp samt verkan därav gäller bestämmelserna om expropriation i tillämpliga delar. Beloppet får dock utbetalas till ägaren av den angränsande marken eller ägarlägenheten utan att nedsättning sker, om det är väsentligen utan betydelse för innehavare av fordran för vilken marken eller ägarlägenheten svarar. Har beloppet nedsatts men fördelning ännu ej skett, får länsstyrelsen utbetala beloppet till den angränsande markens ägare eller till ägaren av angränsande lägenhet, om medgivanden från fordringshavarna företes hos länsstyrelsen.

Har beloppet utbetalats utan nedsättning, svarar den ersättningskyldige för förlust som till följd därav uppkommer för fordringshavare som anges i första stycket.

4 kap.

4 §

Köps fullbordan eller bestånd får ej göras beroende av villkor under mer än två år från den dag då köpehandlingen upprättades. Har längre tid avtalats, är köpet ogiltigt. Om tiden ej bestämts, skall den anses vara två år.

Första stycket äger icke tillämpning på villkor, varigenom förvärvets fullbordan eller bestånd göres beroende av att köpeskilling-

Första stycket äger icke tillämpning på villkor, varigenom förvärvets fullbordan eller bestånd göres beroende av att köpeskilling-

Nuvarande lydelse

en erlægges eller att i 7-9 §§ avsedd fastighetsbildning sker, och utgör ej heller hinder att uppställa villkor som grundas på bestämelse i lag.

Föreslagen lydelse

en erlægges eller att i 7-9 §§ avsedd fastighetsbildning eller uppdelning i ägarlägenheter sker, och utgör ej heller hinder att uppställa villkor som grundas på bestämelse i lag.

8 §

Den som köpt andel i fastighet utan villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning innehar fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna.

Har i köpenhandlingen föreskrivits att andelen skall utbrytas äger 7 § motsvarande tillämpning.

Den som köpt andel i fastighet utan villkor att andelen skall utbrytas genom fastighetsbildning eller att fastigheten skall delas upp i ägarlägenheter innehar fastigheten under samäganderätt med den eller de andra delägarna.

Har i köpehandlingen föreskrivits att andelen skall utbrytas eller att uppdelning i ägarlägenheter skall ske äger 7 § motsvarande tillämpning.

6 kap.

11 a §

Har intecknad fastighet delats upp i ägarlägenheter enligt lagen (0000:00) om ägarlägenheter övergår ansvaret från den intecknade fastigheten till de ägarlägenheter som inte är samfällda. Ansvaret mellan ägarlägenheterna fördelas enligt 10 §.

16 §

Sammanläggs fastighet eller del av fastighet med annan fastighet eller fastighetsdel, omfattar inteckning som besvärar någon av de i sammanläggningen ingående fastigheterna eller fastighetsdelarna hela den nybildade fastigheten.

Nuvarande lydelse

Avstyckas samfällighet eller viss ägovidd av samfällighet, svarar den avstyckade fastigheten icke för in-teckning i stamfastighet.

Föreslagen lydelse

Vad som sägs i första stycket skall ha motsvarande tillämpning när återgång sker enligt lagen (0000:00) om ägarlägenheter.

7 kap.

28 a §

Vad som i 27 och 28 §§ sägs gäller även efter uppdelning av en fastighet i ägarlägenheter enligt lagen (0000:00) om ägarlägenheter.

31 §

Efter återgång enligt lagen (0000:00) om ägarlägenheter besvär-
ras den återbildade fastigheten av nyttjanderätt eller servitut som vid återgången gällde i ägarlägenheterna.

12 kap

1 a §

Bestämmelserna i 15, 24 a, 35 och 46 §§ om enfamiljshus gäller även vid upplåtelse av ägarlägenhet så-
vida inte ägarlägenheten är samfällid för övriga ägarlägenheter i byggnaden eller den varit uthyrd i mer än två år.

13 kap.

8 §

Har fastighetsägaren eller tomträtts-havaren överskridit sin rätt eller åsidosatt sin skyldighet på grund av upplåtelsen, åligger det honom att

Nuvarande lydelse

återställa vad som rubbats eller fullgöra vad som eftersatts och att ersätta skada. Avtalet får ej hävas med anledning av vad som någondera sidan låtit komma sig till last.

Föreslagen lydelse

Används en ägarlägenhet i strid mot det vid en uppdelningsförrättning enligt lagen (0000:00) om ägarlägenheter bestämda ändamålet eller mot förordnanden enligt 19 § 5 samma lag skall vad som i första stycket sägs om tomträttshavaren gälla lägenhetsägaren.

11 a §

Vid omprövning av avgäld skall byggnad i vilken ägarlägenheter inrättats anses utgöra tillbehör till tomträten.

17 a §

Har ägarlägenheter inrättats i en byggnad är fastighetsägaren skyldig att lösa ägarlägenheterna trots att egendomen inte är tillbehör till tomträten. Lösesumman skall motsvara egendomens värde under antagande av att byggnaden utgör tillbehör till tomträten.

19 a §

Har fastighetsägaren löst in ägarlägenheter enligt 17 a § är inskrivningar i dessa utan verkan när tomträten upphör enligt 19 §.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

20 a §

Avser inlösen sådan egendom som sägs i 17 a § och svarar ägarlägenhet för beviljad eller sökt in-teckning gäller för utbetalning av ned-satt lösesumma vad som sägs i 20 § andra - fjärde styckena.

18 kap.

8 §

Har ärende angående anteckning enligt 19 kap. 20 § att talan blivit väckt om äganderätt till fast egendom eller enligt 20 kap. 14 § att ägares rätt att förfoga över egendomen är inskränkt eller enligt 7 § förköpslagen (1967:868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag, får den som därefter förvärvat egendomen eller annan rättighet i denna än panträtt icke till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om omständighet som avses med anteckningen. Motsvarande gäller i fråga om anteckning enligt 21 kap. 4 § att tomträttshavares rätt att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten är inskränkt.

Har ärende angående anteckning enligt 19 kap. 20 § att talan blivit väckt om äganderätt till fast egendom eller enligt 20 kap. 14 § att ägares rätt att förfoga över egendomen är inskränkt eller enligt 7 § förköpslagen (1967:868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag, får den som därefter förvärvat egendomen eller annan rättighet i denna än panträtt icke till stöd för beståndet av förvärvet eller rätten till ersättning enligt 4 § andra stycket åberopa att han vid förvärvet varken ägde eller bort äga kännedom om omständighet som avses med anteckningen. Motsvarande gäller i fråga om anteckning dels enligt 7 eller 26 § lagen (0000:00) om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom, dels enligt 21 kap. 4 § att tomträttshavares rätt att upplåta servitut eller rätt till elektrisk kraft i tomträtten är inskränkt.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

19 kap.

9 §

Avser ansökan fastighet eller del av fastighet som ingår i beslutad men icke fullbordad sammanläggning och skall ansökningen ej avvisas enligt 8 § eller omedelbart avslås enligt föreskrift i 20 - 23 kap., skall ärendet uppskjutas till den inskrivningsdag som infaller närmast efter det meddelande att sammanläggning fullbordats eller frågan därom förfallit kommit inskrivningsmyndigheten till handa.

Avser ansökan fastighet eller del av fastighet som ingår i beslutad men icke fullbordad sammanläggning eller återgång och skall ansökningen ej avvisas enligt 8 § eller omedelbart avslås enligt föreskrift i 20-23 kap., skall ärendet uppskjutas till den inskrivningsdag som infaller närmast efter det meddelande att sammanläggning eller återgång fullbordats eller frågan därom förfallit kommit inskrivningsmyndigheten till handa.

20 kap.

6 §

Lagfartsansökan skall avslås om

1. fångeshandlingen ej ingivits,
2. fångeshandlingen ej är upprättad såsom föreskrives i lag,
3. förvärvet avser köp eller byte och fångeshandlingen innehåller villkor, som enligt 4 kap. 4 eller 28 § medför att förvärvet är ogiltigt,
4. förvärvet avser del av fastighet och i 4 kap. 7-9, 28 eller 29 § eller eljest i lag föreskriven tid för ansökan om fastighetsbildning försuttits eller ansökan därom avslagits eller sådant förvärv eljest enligt lag är ogiltigt,
5. överlåtelsen står i strid med en mot överlåtaren gällande inskränkning i hans rätt att förfoga över egendomen och, när överlåtelsen skedde, lagfart ej var beviljad för överlåtaren eller, om så var fallet, ärende om anteckning i fastighetsboken av inskränkningen var upptaget på inskrivningsdag,

4. förvärvet avser del av fastighet och i 4 kap. 7-9, 28 eller 29 § eller eljest i lag föreskriven tid för ansökan om fastighetsbildning eller uppdelning i ägarlagheter försuttits eller ansökan därom avslagits eller sådant förvärv eljest enligt lag är ogiltigt,

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

6. fastigheten tidigare överlåtits till någon vars förvärv enligt 17 kap. 1 eller 4 § äger företrädare framför sökandens förvärv,

7. fastigheten sålts exekutivt till annan än sökanden och försäljningen enligt 14 kap. utsökningsbalken äger företrädare framför dennes förvärv,

8. för sökandens rätt att förvärva fastigheten fordras myndighets tillstånd och i lag föreskriven tid för sökande av sådant tillstånd försuttits eller ansökan därom avslagits,

9. det är uppenbart att förvärvet av annan grund är ogiltigt eller ej kan göras gällande,

10. den avser en ägarlägenhet
som är samfällid.

7 §

Förekommer icke omständighet som avses i 6 §, skall lagfartsansökan förklaras vilande, om

1. vid köp, byte eller gåva överlåtarens underskrift på fångeshandlingen icke är styrkt av två vittnen och överlåtelsen ej skett genom statlig myndighet,

2. fångesmannen ej har lagfart och fall som avses i 9 § icke föreligger,

3. rättegång pågår om hävning eller återgång av förvärv av fastigheten eller om bättre rätt till denna,

4. lagfart sökes på grund av testamente, dom eller förrättning som ännu icke vunnit laga kraft,

5. vid förvärv genom legat detta ej utgivits,

6. vid förvärv på exekutiv försäljning köpebrev ej utfärdats eller vid expropriation eller liknande tvångsförvärv inlösen ej fullbordats,

7. vid överlåtelse överlåtaren är gift och förvärvet enligt giftermålsbalkens bestämmelser är beroende av andra makens samtycke,

8. vid överlåtelse genom boutredningsman förvärvet enligt ärvdabalkens bestämmelser är beroende av dödsbodelägares samtycke,

9. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning,

9. förvärvet avser del av fastighet och är beroende av fastighetsbildning eller uppdelning i ägarlägenheter,

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

10. vid köp eller byte förvärvet är beroende av att förköp ej sker eller vid förköp detta ej är fullbordat,

11. förvärvet i annat fall enligt lag är beroende av domstols eller annan myndighets tillstånd,

12. förvärvet är beroende av villkor och, i fråga om gåva, villkoret avser viss tid som ej överstiger två år från den dag då gåvohandlingen upprättades.

22 kap.

3 §

Ansökan om inteckning skall avslås, om

1. föreskrifterna i 2 § icke iakttagits,

2. på grund av särskild föreskrift eller enligt anteckning i fastighetsboken inteckning ej får beviljas i fastigheten,

3. inskrivning av tomträtt i fastigheten är beviljad eller sökt,

4. fastigheten frångått sökanden på grund av exekutiv försäljning eller genom expropriation eller liknande tvångsförvärv,

5. sökanden är i konkurs eller försättes i konkurs den dag då inteckningen sökes samt fastigheten hör till konkursboet,

6. en del av fastigheten har utmätts eller tagits i anspråk genom betalningssäkring eller fastigheten eller en del av fastigheten har belagts med kvarstad och ett ärende angående anteckning om åtgärden har tagits upp senast på den inskrivningsdag då inteckningen söks, såvida ej ansökningen har medgetts av kronofogdemyndigheten,

7. ärende angående anteckning enligt 7 § förköpslagen (1967:868) att kommun beslutat utöva förköpsrätt i fråga om egendomen upptagits på inskrivningsdag och ansökningen göres av den som överlätit egendomen,

8. ärende angående anteckning enligt 7 eller 26 § lagen (0000:00) om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom upptagits på inskrivningsdag och ansökningen görs av den som överlätit egendomen,

9. den avser en ägarlägenhet som är samfällid.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

Har ärende angående lagfart för sökanden uppskjutits till senare inskrivningsdag, skall behandlingen av ansökan om inteckning uppskjutas till samma dag.

4 FÖRSLAG TILL

LAG OM ÄNDRING I FASTIGHETSBILDNINGSLAGEN (1970:988)

Härigenom föreskrivs i fråga om fastighetsbildningslagen (1970:988) dels att det i lagen skall införas en ny paragraf, 1 kap. 4 a §, av nedan angivna lydelse, dels att 4 kap. 27 och 28 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

1 kap.

4 a §

Vad som i denna lag sägs om mark eller område gäller i tillämpliga delar även beträffande ägarlägenheter.

4 kap.

27 §

Gräns som tillkommer genom fastighetsbildningen skall utstakas och utmärkas i behövlig omfattning. Sträckningen av utstakad gräns skall överensstämma med fastighetsbildningsbeslutet. Utstakning som endast i mindre mån avviker från beslutet får dock läggas till grund för utmärkningen, om rättelse av utstakningen skulle medföra kostnad som icke står i skäligt förhållande till den betydelse det kan ha för sakägare att fastighetsbildningen genomföres i full överensstämmelse med beslutet.

Om det är lämpligt, får utmärkning av gräns verkställas efter förrättningens avslutande. Angående sådan åtgärd skall sakägarna underrättas i god tid. Underrättelsen lämnas genom skriftligt meddelande eller i sådan särskild ordning som beslutats enligt 20 § andra stycket.

Vid förrättning som berör ägarlägenhet gäller inte första och andra stycket.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

28 §

Karta skall upprättas vid förrättningen. Kan fastighetsbildningen genomföras och förrättningsresultatet åskådliggöras utan karta, behöver sådan dock ej upprättas. Kartan skall göras så noggrann som ändamålet kräver.

Beskrivning över de ändringar i fastighetsindelningen och andra förhållanden som åstadkommes genom fastighetsbildningen skall upprättas, om ej resultatet av förrättningen ändå framgår med tillräcklig noggrannhet av förrättningshandlingarna. I beskrivningen skall den nya indelningen anges i enlighet med gränsutstakningen eller, i den mån utstakning icke skall ske, i överensstämmelse med fastighetsbildningsbeslutet.

Vid en förrättning som berör ägarlägenhet gäller inte första stycket. I stället skall en ritning upprättas om det behövs.

5 FÖRSLAG TILL

LAG OM ÄNDRING I ANLÄGGNINGSLAGEN (1973:1149)

Härigenom föreskrivs i fråga om anläggningslagen (1973:1149) dels att 24 § skall ha nedan angivna lydelse, dels att en ny rubrik skall införas närmast efter 45 §, dels att i lagen skall införas en ny paragraf, 45 a §, av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

24 §

Om hinder icke möter mot anläggningen, skall fastighetsbildningsmyndigheten meddela anläggningsbeslut.

I anläggningsbeslut anges

1. anläggningens ändamål, läge, storlek och huvudsakliga beskaflenhet i övrigt,
2. de fastigheter som skall deltaga i anläggningen,
3. utrymme som upplåtes för anläggningen,

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

4. fastighet eller del därav som inlöses,
5. tiden för anläggningens bestånd, om sådan anses böra bestämmas,
6. den tid inom vilken anläggningen skall vara utförd,
7. behövliga föreskrifter i fråga om anläggningens utförande.

I anläggningsbeslutet får också anges de i anläggningen deltagande fastigheternas andelstal i fråga om kostnaderna för anläggningens utförande och drift.

Prövas anläggningsfråga gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, får anläggningsbeslutet upptagas i fastighetsbildningsbeslutet.

Beslut angående gemensamhetsanläggning för ägarlägenheter skall upptas i uppdelningsbeslutet.

Särskilda bestämmelser om gemensamhetsanläggning för ägarlägenheter

45 a §

Den gemensamhetsanläggning som avses i 5 § lagen (0000:00) om ägarlägenheter skall omfatta de delar av byggnaden som inte enligt 2 kap. 2 a § jordabalken hör till ägarlägenheterna. Sådan gemensamhetsanläggning får inrättas även om den är gemensam endast för två ägarlägenheter.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

6 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

dels att 1, 17, 19, 20 och 29 §§ skall ha nedan angivna lydelse,

dels att nuvarande 66 och 67 §§ skall betecknas 72 och 73 §§,

dels att en ny rubrik skall införas närmast efter 65 §,

dels att i lagen skall införas sex nya paragrafer, 66-71 §§ av nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

1 §

Vid tillämpningen av denna lag skall som samfällighet anses

1. samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988),
2. annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken,

3. servitut eller annan särskild rättighet som hör till flera fastigheter gemensamt,

4. samfällighet enligt anläggningslagen (1973:1149),

5. ägarlägenheter som enligt 15 § andra stycket lagen (0000:00) om ägarlägenheter lagts ut som samfällda för övriga ägarlägenheter i byggnaden.

Med delägarfastighet förstås i lagen fastighet som har del i samfällighet och med delägare ägaren av delägarfastighet.

17 §

Samfällighetsförening är en enligt denna lag bildad sammanslutning, som kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter och vars medlemmar utgöres av delägarna i samfällighet.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

Samfällighetsförening som förvaltar sådan gemensamhetsanläggning som sägs i 5 § lagen (0000:00) om ägarlägenheter benämns ägarlägenhetsförening.

19 §

Föreningen skall vid förvaltningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa. Varje medlems enskilda intressen skall även beaktas i skäligen omfattning.

Vid förvaltningen av en samfällid ägarlägenhet skall även hyresgästens intressen beaktas.

20 §

Samfällighetsförening bildas vid sammanträde med delägarna genom att de antager stadgar och utser styrelse.

Sammanträde enligt första stycket hålles av den som fastighetsdomstolen förordnat därtill. Sådant förordnande meddelas på begäran av delägare. Dock skall i samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) eller anläggningslagen (1973:1149) fastighetsbildningsmyndigheten eller, om särskild förrättningsman förordnats enligt 4 § sistnämnda lag, denne hålla sammanträde enligt första stycket beträffande samfällighet som beröres av förrättningen, om delägare i samfälligheten begär det eller om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att samfällighetsförening bildas.

I samband med en uppdelningsförrättning enligt lagen (0000:00) om ägarlägenheter skall fastighetsbildningsmyndigheten hålla sammanträde enligt första stycket för bildande av en ägarlägenhetsförening. Om det vid förrättningen lagts ut en samfällid ägarlägenhet skall det vid sammanträdet även bildas en samfällighetsförening för förvaltningen av denna lägenhet.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

29 §

Samfällighetsförenings firma skall innehålla ordet samfällighetsförening. Firman skall tydligt skilja sig från andra hos länsstyrelsen registrerade ännu bestående samfällighetsföreningsfirmor. För registrering av samfällighetsförenings firma gäller i övrigt vad som föreskrives i firmalagen (1974:156).

Annan än samfällighetsförening får ej i sin firma använda ordet samfällighetsförening. Den som bryter mot vad som nu sagts dömes till böter.

Firman för sådan samfällighetsförening som avses i 17 § andra stycket skall i stället för ordet samfällighetsförening innehålla ordet ägarlägenhetsförening. Den skall även innehålla den till marken knutna fastighetsbeteckningen. Annan än ägarlägenhetsförening får ej i sin firma använda ordet ägarlägenhetsförening. Den som bryter mot vad som nu sagts dömes till böter.

Särskilda bestämmelser om ägarlägenhetsföreningar

66 §

En ägarlägenhetsförening har rätt att få tillträde till en ägarlägenhet för kontroll och åtgärd avseende den gemensamma egendomen. Föreningen skall därvid se till att lägenhetsägaren inte utsätts för större olägenhet än nödvändigt.

Underlåter en lägenhetsägare att bereda föreningen tillträde till lägenheten när föreningen enligt

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

första stycket har rätt därtill kan tingsrätten förordna om handräckning. I fråga om handräckning finns bestämmelser i 17 § handräckningslagen (1981:847).

67 §

Ägarlägenhetsföreningens stämma får fastställa regler för användningen av gemensamhetsanläggningen. Stämman får vidare fastställa regler som syftar till att ge fönster, dörrar och balkonger som hör till ägarlägenheterna ett enhetligt utseende.

68 §

Ägarlägenhetsföreningens rätt till uttaxering enligt 40 § är för varje ägarlägenhet per kalenderår begränsad till tio procent av ägarlägenhetens taxeringsvärde.

69 §

Ägarlägenhetsföreningens styrelse skall årligen för föreningsstämmans godkännande lägga fram en underhållsplan avseende gemensamhetsanläggningen.

Den som lämnat lån mot säkerhet i en ägarlägenhet har rätt att få ta del av underhållsplanen.

70 §

Ägarlägenhetsföreningens stämma skall årligen fatta beslut om avsättning till en underhållsfond.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

Avsättningen skall uppgå minst till en procent av ägarlägenheternas sammanlagda taxeringsvärden.

71 §

För att täcka kapitalbehovet för underhåll får ägarlägenhetsföreningens stämma besluta om särskilt kapitaltillskott. I beslut om sådant tillskott skall anges vad som enligt fastställda andelstal belöper på varje delägare. Beslutet gäller mot ny delägare. I beslutet skall anges när tillskottet senast skall vara inbetalat till föreningen. Kapitaltillskott får inte förfalla till betalning tidigare än tre månader från beslutets dag.

Till betalning förfallet kapitaltillskott får tas ut enligt bestämmelserna i utsökningsbalken om fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som äger laga kraft.

Har kapitaltillskott inte betalats in till föreningen inom ett år från förfallodagen, förlorar beslutet härom sin giltighet. Inbetalade kapitaltillskott skall återbetalas jämte ränta från den dag då beloppet inbetalades. Räntan skall bestämmas på sätt som sägs i 5 § räntelagen (1975:635).

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

7 FÖRSLAG TILL

LAG OM ÄNDRING I LAGEN (1973:1152) OM FÖRMÅNSRÄTT FÖR FORDRINGAR ENLIGT LAGEN (1973:1150) OM FÖRVALTNING AV SAMFÄLLIGHETER

Härigenom föreskrivs i fråga om lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter att lagen skall ha nedan angivna lydelse.

Med samfällighetsförenings fordran på belopp, som vid uttaxering enligt 40 § lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter påförts ägare av fastighet eller innehavare av tomträtt, följer förmånsrätt enligt 6 § 1 eller 7 § 2 förmånsrättslagen (1970:979), om beloppet icke förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

Med ägarlägenhetsförenings fordran på belopp, som vid uttaxering påförts ägare av ägarlägenhet följer förmånsrätt enligt första stycket i den mån beloppet uppgår till högst tio procent av lägenhetens taxeringsvärde.

Vad som i första stycket sägs gäller inte för sådan samfällighetsförening som förvaltar samfällid ägarlägenhet.

8 FÖRSLAG TILL

LAG OM ÄNDRING I FÖRKÖPSLAGEN (1967:868)

Härigenom föreskrivs i fråga om förköpslagen (1967:868) att 3 och 9 §§ skall ha nedan angivna lydelse.

3 §

Förköpsrätt får ej utövas, om

1. försäljningen endast avser fastighet, som har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter och är bebyggd med friliggande småhus eller rad-

Nuvarande lydelse

eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad eller bostad för fritidsändamål för högst två familjer,

2. staten är säljare,
3. staten eller landstingskommun är köpare,
4. köparen är säljarens make och ej heller om köparen eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är säljarens avkomling,
5. försäljningen sker på exekutiv auktion,
6. försäljningen avser endast andel av fastighet samt köparen redan äger annan andel i fastigheten och denna andel förvärvats på annat sätt än genom gåva,

7. försäljningen avser en ägarlägenhet för bostadsändamål.

Första stycket 1 äger motsvarande tillämpning om försäljningen avser del av fastighet. Frågan huruvida förköpsrätt får utövas skall därvid bedömas som om köpet avsett den odelade fastigheten. Sökes lagfart innan förköpsrätt utövas, bedömes frågan i stället med hänsyn till delen, om denna är utbruten, eller, när försäljningen avser område av fastighet, fastighetsbildningsbeslut meddelats.

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

9 §

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

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

2. det är obilligt att förköp sker med hänsyn till förhållandet

Kommun som utövat förköpsrätt är skyldig att söka tillstånd till förköpet, om säljaren eller köparen bestrider förköpsrätten på sätt och inom tid som anges i andra stycket. En kommun är även skyldig att söka tillstånd om anteckning skett enligt 7 § första stycket lagen (0000:00) om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom. Frågan om tillstånd till förköp prövas av regeringen. Tillstånd skall vägras, om

1. egendom som avses i 1 § ej

Nuvarande lydelse

mellan säljare och köpare eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen.

Bestridande enligt första stycket anmäls hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det förköpsrätten utövades. Inskrivningsmyndigheten skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det bestridandet antecknades. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

Föreslagen lydelse

ingår i försäljningen eller ingår däri men ej är belägen inom kommunens eget område,

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

3. hyresgäster beviljats tillstånd enligt lagen om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom.

Bestridande enligt första stycket anmäls hos inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det förköpsrätten utövades. Inskrivningsmyndigheten skall ofördröjligen underrätta kommunen om bestridandet eller om anteckning enligt 7 § lagen om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom. Kommunens ansökan om tillstånd till förköpet skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det bestridandet antecknades eller anteckningen enligt lagen om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom utfördes. Har anteckning enligt lagen om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom skett innan kommunen utövat sin förköpsrätt skall tillstånd sökas inom en månad från den inskrivningsdag kommunen utövade sin förköpsrätt. Sökes tillstånd ej i rätt tid, är förköpet utan verkan.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

När en kommun utövar förköpsrätt i fråga om egendom i annan kommun, äger den kommun där egendomen är belägen påkalla att regeringen prövar frågan om tillstånd till förköpet. Ansökan om sådan prövning skall ha inkommit till regeringen inom en månad från det förköpsrätten utövades. Tillstånd till förköp skall vägras, om förköpsrätt ej får utövas enligt 2 §.

9 FÖRSLAG TILL

LAG OM ÄNDRING I BOSTADSFÖRVALTNINGSLAGEN (1977:792)

Härigenom föreskrivs i fråga om bostadsförvaltningslagen (1977:792) dels att i lagen skall införas en ny bestämmelse, 2 a §, av nedan angivna lydelse,
dels att 29 § skall ha nedan angiven lydelse.

2 a §

Försummar en ägare av en ägarlägenhet att vårda sin lägenhet eller underlåter han att delta i förvaltningen av den för ägarlägenheterna inrättade gemensamhetsanläggningen får hyresnämnden, om försummelsen är sådan som sägs i 2 § första stycket, besluta om särskild förvaltning av ägarlägenheten.

29 §

Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Sedan beslut om tvångsförvaltning har meddelats, skall fråga som rör förvaltningen upptas till prövning av hyresnämnden, om sökanden, förvaltaren eller fastighetsägaren begär det och annat ej är särskilt före-

Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av organisation av hyresgäster. Ansökan om särskild förvaltning av en ägarlägenhet får även göras av annan lägenhetsägare i byggnaden eller av den till vilken ägarlägenheten är upplåten med hyresrätt eller av ägarlägenhetsföreningen. Sedan

Nuvarande lydelse

skrivet. Nämnden får också själv-
mant ta upp fråga som rör förvalt-
ningen, om annat ej följer av sär-
skild bestämmelse.

Föreslagen lydelse

beslut om tvångsförvaltning har
meddelats, skall fråga som rör för-
valtningen upptas till prövning av
hyresnämnden, om sökanden, förval-
taren eller fastighetsägaren begär
det och annat ej är särskilt före-
skrivet. Nämnden får också själv-
mant ta upp fråga som rör förvalt-
ningen, om annat ej följer av sär-
skild bestämmelse.

10 FÖRSLAG TILL

LAG OM ÄNDRING I LAGEN (1916:156) OM VISSA INSKRÄNKNINGAR I RÄTTEN ATT
FÖRVÄRVA FAST EGENDOM M.M.

Härigenom föreskrivs att 1 och 5 §§ lagen (1916:156) om vissa inskränk-
ningar i rätten att förvärva fast egendom m.m. skall ha nedan angivna
lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

1 §

Utländsk medborgare må ej utan tillstånd för varje särskilt fall här i
riket förvärva fast egendom eller inmuta mineralfyndighet eller förvärva
eller bearbeta inmutad mineralfyndighet eller idka gruvdrift. Vad i denna
lag sägs om fast egendom skall gälla även tomträtt.

Vad sålunda är stadgat om utländsk medborgare skall ock tillämpas be-
träffande utländska bolag, föreningar, andra samfälligheter och stiftel-
ser.

Möter ej hinder med hänsyn till allmänt intresse eller förvärvarens
personliga förhållanden, skall utländsk medborgare meddelas tillstånd att
förvärva fast egendom, om

1. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och
hans familj stadigvarande bo och hemvist samt egendomen är bostadsfas-

Nuvarande lydelse

tighet, avsedd för en eller ett fåtal familjer, eller tomt, lämpad att bebyggas med ett mindre bostadshus,

Föreslagen lydelse

1 a. förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten,

2. egendomen förvärvas huvudsakligen för att bereda förvärvaren och hans familj bostad för fritidsändamål under förutsättning dels att egendomen icke är olämplig för ändamålet, dels att

a) förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige eller eljest har särskild anknytning till Sverige, eller

b) förvärvet avser fastighet inom område, där efterfrågan på fritidsfastigheter icke är så betydande att på grund därav risk föreligger för stegring av fastighetsvärdena,

3. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom jordbruk, åt vilket han kan antagas komma att själv ägna sig, samt förvärvaren förut varit svensk medborgare eller sedan två år har hemvist i Sverige,

4. egendomen förvärvas för att bereda förvärvaren utkomst genom annan näringsverksamhet, för vilken egendomen prövas behövlig, samt förvärvaren antingen har hemvist i Sverige sedan två år och har fått sådant tillstånd till näringsverksamheten som avses i 5 § lagen d. 29 nov. 1968 (nr 555) om rätt för utlänning och utländskt företag att idka näring här i riket eller har bosättningsstillstånd,

5. förvärvaren är överlåtarens make eller om förvärvaren eller, när man förvärva gemensamt någon av dem är överlåtarens avkomling.

Länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan, om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i tredje stycket 2. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom i fall som avses i punkterna 1 och 3-5. I övriga fall prövas frågan om tillstånd av regeringen.

Länsstyrelsen skall avgöra tillståndsfrågan, om ärendet gäller förvärv av fast egendom för ändamål som avses i tredje stycket 2. Detsamma gäller ärende om förvärv av fast egendom i fall som avses i punkterna 1, 1 a och 3-5. I övriga fall prövas frågan om tillstånd av regeringen.

Nuvarande lydelse

Ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1 eller 2 § eller om prövning enligt 4 § tillställles länsstyrelsen i det län där egendomen eller del av denna är belägen. Ansökan göres skriftligen före fånget eller inom tre månader från det fånget skedde. I ärendet bör fångeshandlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift. Har det ej skett och är ej fråga om förvärv på auktion som avses i 8 §, må sökanden föreläggas att avhjälpa bristen vid äventyr att ansökningen eljest avvisas.

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivs, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Föreslagen lydelse

5 §

Ansökan om tillstånd till förvärv av fast egendom enligt 1 eller 2 § eller om prövning enligt 4 § tillställles länsstyrelsen i det län där egendomen eller del av denna är belägen. Ansökan göres skriftligen före fånget eller inom tre månader från det fånget skedde. Har fånget skett genom förköp enligt lagen (0000:00) om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom skall ansökan göras inom tre månader från det förköpet fullbordades. I ärendet bör fångeshandlingen eller, om sådan ännu ej upprättats, fångesmannens skriftliga samtycke till ansökningen företes i huvudskrift eller bestyrkt avskrift. Har det ej skett och är ej fråga om förvärv på auktion som avses i 8 §, må sökanden föreläggas att avhjälpa bristen vid äventyr att ansökningen eljest avvisas.

Angår ansökan som avses i första stycket förvärv av fast egendom genom köp eller byte, får ansökningen ej prövas eller på grund av återkallelse avskrivs, innan det blivit slutligt avgjort huruvida förköp enligt förköpslagen (1967:868) eller enligt lagen (0000:00) om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom äger rum. Vad nu sagts äger ej tillämpning, om det är uppenbart att förköpsrätt icke kommer att utövas.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

Göres ej ansökan om tillstånd till förvärv som avses i första stycket inom föreskriven tid och på föreskrivet sätt eller vägras tillstånd, är fånget ogillt. Detsamma gäller, om ansökan om prövning enligt 4 § lämnas utan bifall och beslutet härom vinner laga kraft samt tiden för ansökan om tillstånd enligt första stycket utgått.

Sökes tillstånd i fall, som enligt vad ovan sägs ankommer på regeringens prövning, åligger länsstyrelsen att insända handlingarna jämte eget utlåtande till regeringen.

Närmare föreskrifter rörande den utredning, som må erfordras för länsstyrelsens prövning i ärende, som nu sagts, meddelas av regeringen.

11 FÖRSLAG TILL

LAG OM ÄNDRING I LAGEN (1975:1132) OM FÖRVARV AV HYRESFASTIGHET M.M.

Härigenom föreskrivs att 2 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m. skall ha nedan angivna lydelse.

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

2 §

Förvärvstillstånd fordras ej

1. om egendomen förvärvas från staten, kommun, landstingskommun eller kommunalförbund,

2. om staten, kommun, landstingskommun, kommunalförbund, aktiebolag, som helt äges av kommun eller landstingskommun, allmännyttigt bostadsföretag, riksorganisation av bostadsrättsföreningar eller bostadsrättsförening ansluten till sådan organisation är förvärvare,

3. om egendomen enligt medgivande av regeringen förvärvas för kyrkligt ändamål eller fånget prövats enligt lagen (1970:939) om förvaltning av kyrklig jord,

4. om egendomen förvärvas av kreditinrättning vilken enligt lag eller enligt reglemente eller bolagsordning som regeringen fastställt är skyldig att åter avyttra egendomen,

5. om förvärvaren är gift med överlåtaren och inte heller om förvärvaren eller, när makar förvärvar gemensamt, någon av dem är överlåtarens

Nuvarande lydelseFöreslagen lydelse

avkomling, allt under förutsättning att överlåtaren inte är skyldig att avyttra egendomen enligt 6 § eller enligt 7 § lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m.,

6. om förvärvet avser andel i fastighet och förvärvet av andelen sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten,

7. om förvärvet skall prövas enligt 1, 2 eller 4 § lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m.,

8. om förvärvet sker genom inrop på exekutiv auktion,

9. om andel i fastighet förvärvas av någon som redan äger andel i fastigheten och som ej enligt 6 § är skyldig att avyttra sistnämnda andel,

10. om förvärvet avser andel i fastighet med bostadsbyggnad enligt 4 § lagen (0000:00) om ägarlägenheter och förvärvet sker under villkor att fastigheten skall delas upp i ägarlägenheter eller enligt lagen (0000:00) om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom.

12 FÖRSLAG TILL

LAG OM ÄNDRING I STÄMPELSKATTELAGEN (1964:308)

Härigenom föreskrivs att 5 § stämpelskattelagen (1964:308) skall ha nedan angivna lydelse.

5 §

Överlåtes köp av fast egenom utan tillägg till eller annan ändring i köpevillkoren än vad gäller tiden för tillträde och betalning samt sättet för betalning, i den mån ändrade inteckningsförhållanden påkalla detta, skall skatt erläggas endast för det senaste fånget. Skattebefrielse för tidigare fång må dock åtnjutas endast om lagfart å samtliga fång sökes inom den tid som är stadgad för det första fånget. Vad nu sagts om köp av fast egendom skall gälla även motsvarande fång till tomträtt och upplåtelse av sådan rätt. Därvid skall vad nyss sagts om lagfart i stället avse inskrivning.

Nuvarande lydelse

Överlåtes fång som avses i 3 § såsom tillskott till bolag eller förening, skall skatt erläggas endast för tillskottet, om detta sker utan annat tillägg till eller annan ändring i villkoren för tidigare förvärv än som anges i första stycket eller betingas av att vederlaget för tillskottet utgöres av aktier eller andelar. Skattebefrielse för tidigare fång må dock åtnjutas endast om lagfart eller inskrivning sökes inom stadgad tid och, vad angår tillskottet, sist på den inskrivningsdag, som infaller näst efter två år från det första fångget.

Har skatt redan erlagts för tidigare fång, skall det erlagda beloppet avräknas från skatten för det senaste fångget. Om rätt till återvinning i fall, där erlagt belopp ej kan avräknas helt, stadgas i 42 § 2 mom.

Begäran om skattebefrielse enligt denna paragraf skall framställas, då lagfart eller inskrivning sökes. Sådan begäran skall vara åtföljd av skriftlig, på heder och samvete avgiven försäkran av överlåtare och förvärvare, att vederlag för överlåten egendom icke i någon form lämnats eller skall lämnas utöver vad som framgår av den ingivna överlåtelsehandlingen och att ej heller eljest träffats avtal om annat tillägg till eller annan ändring i villkoren för tidigare förvärv än som angetts i denna handling.

Tredje stycket äger motsvarande tillämpning vid förvärv genom förköp enligt förköpslagen den 8 december 1967 (nr 868).

Föreslagen lydelse

Tredje stycket äger motsvarande tillämpning vid förvärv genom förköp enligt förköpslagen den 8 december 1967 (nr 868) eller lagen (0000:00) om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom.

SAMMANFATTNING

INLEDNING

En lägenhet i ett flerfamiljshus kan enligt gällande rätt inte innehas med en äganderätt som är begränsad till lägenheten.

Utgångspunkten för utredningsarbetet har - i enlighet med direktiven - varit att det så långt som möjligt skall råda likställdhet mellan ägande av småhus och ägande av lägenheter i flerfamiljshus. I direktiven förutsätts att lägenheter som skall innehas med äganderätt skall vara separata enheter och utgöra fast egendom eller åtminstone jämföras med fast egendom samt att de bör kunna lagfaras och intecknas efter i stort sett samma principer som småhus.

Vi har funnit att om en lägenhet skall kunna innehas med en äganderätt som är begränsad till själva lägenheten så förutsätter detta nya regler som möjliggör att en byggnad kan upphöra att vara fastighetstillbehör och att lägenheterna i byggnaden kan individualiseras.

FAST EGENDOM OCH FASTIGHETER

I kapitel 3 föreslår vi att en byggnad genom ett konstitutivt beslut i rättsligt avseende skall kunna skiljas från sitt samband med fastigheten. Byggnaden upphör genom ett sådant beslut att vara tillbehör till den fastighet där den är uppförd och på grund av en bestämmelse i lag

skall den därefter vara en självständig form av fast egendom. Detta förutsätter att gällande definition av begreppet fast egendom vidgas. Jordabalkens inledningsparagraf, där det stadgas att "Fast egendom är jord", föreslås därför kompletterad med en bestämmelse som säger att även byggnad kan vara fast egendom.

Huvudregeln enligt gällande rätt är att den fasta egendomen skall individualiseras. Detta sker genom att egendomen delas in i fastigheter. Vi anknuter härtill och föreslår att byggnaden, sedan den förlorat sin egenskap av att vara tillbehör till fastigheten, delas in i ägarlägenheter. Dessa skall registreras såsom fastigheter i fastighetsregistret. Därmed kommer ägarlägenheterna också att föras in i fastighetsboken.

För det nu beskrivna förfarandet använder vi den tekniska termen uppdelning. En byggnad bör inte kunna förlora sin egenskap av tillbehör med mindre den samtidigt delas in i ägarlägenheter. Uppdelningen innefattar alltid dessa två moment.

I ett inte obetydligt antal fall är flerfamiljshus uppförda på mark som är upplåten med tomträtt. Vi har funnit att även lägenheter i sådana hus bör kunna innehas med en direkt äganderätt. En förutsättning måste dock vara att tomträttsupplåtarens rätt enligt tomträttsupplåtelsen inte påverkas härav. Vi har i avsnitt 3.2.4 föreslagit vissa tillägg till bestämmelserna i 13 kap. jordabalken om tomträtt i avsikt att för tomträttsupplåtaren neutralisera verkningarna av att ägarlägenheter inrättas i byggnaden. Genom de föreslagna bestämmelserna kan, anser vi, ägarlägenheter inrättas i en byggnad på tomträttsmark utan att tomträttsupplåtarens rätt rubbas. Vidare möjliggör bestämmelserna att man vid övergång till ägarlägenheter i en sådan byggnad kan använda samma mönster som används vid uppdelning av en fastighet i ägarlägenheter. Vi föreslår således att byggnadens egenskap av tillbehör till tomt-

rätten skall brytas genom ett konstitutivt beslut och att byggnaden på grund av föreskrifter i lag därefter är fast egendom. Byggnaden skall delas in i ägarlägenheter och dessa skall registreras såsom fastigheter. Det kommer således att finnas endast en kategori ägarlägenheter, nämligen sådana som utgör fast egendom och är fastigheter.

ÄGARLÄGENHETER FÖR BOSTADSÄNDAMÅL OCH FÖR ANDRA ÄNDAMÅL

Av direktiven framgår att syftet med ägarlägenheter skall vara att de enskilda människorna får ett ökat inflytande över sina bostäder. Ett ägarlägenhetsinstitut kan endast bidra härtill om den enskilde själv blir ägare till sin lägenhet. Vi har därför försökt att utforma reglerna för övergång till ägarlägenheter så, att en uppdelning av en bostadsfastighet endast skall vara möjlig om den leder fram till att hyresgästerna blir ägare till lägenheterna.

Vi har emellertid inte funnit några skäl som talar för att ett ägarlägenhetsinstitut skall vara inskränkt till lägenheter i flerfamiljshus. Därför föreslår vi att ägarlägenheter skall kunna inrättas även för andra ändamål än bostadsändamål, exempelvis för kontors- eller hantverksändamål. Med ägarlägenhet skall således förstås varje individuellt bestämd del av en byggnad om denna del kan omfattas av en äganderätt som är skild från äganderätten till fastigheten i övrigt.

Vårt förslag innehåller dels grundläggande och för uppdelning av alla fastigheter gemensamma regler, dels särregler för det fall att byggnaden på fastigheten innehåller minst en bostadslägenhet.

UPPDELNING AV FASTIGHET I ÄGARLÄGENHETER

Gemensamma regler: Genom uppdelningen förändras inte fastighetsindelningen på marken. Däremot förändras fastig-

hetens innehåll. Med hänsyn till den mångfald intressen som är knutna till en fastighet kan en sådan förändring inte ske formlöst. Av byggnaden bildas vidare nya fastigheter. Åtgärderna är av den karaktären att de bör prövas vid en förättning (uppdelningsförrättning) som handläggs av fastighetsbildningsmyndigheten. I alla väsentliga delar kan en sådan förrättning följa de regler som gäller för en fastighetsbildningsförrättning.

För att en uppdelning skall vara möjlig måste vissa villkor uppställas. I kapitel 4 konstaterar vi att endast en sådan fastighet på vilken det finns en färdigställd byggnad bör kunna uppdelas. Byggnaden behöver i och för sig inte innehålla mer än två lägenheter. Med lägenhet avser vi vad som ur byggnadsteknisk synpunkt är en naturlig brukningsenhet. Vårt lägenhetsbegrepp avviker således från vad som sägs i jordabalken där med begreppet lägenhet förstås hus eller del av hus som har upplåtits med nyttjanderätt mot vederlag. Alla lägenheter i en byggnad skall vid uppdelningen delas in i ägarlägenheter för ett visst ändamål, exempelvis för bostads-, kontors- eller affärsändamål. Varje ägarlägenhet skall vara varaktigt lämpad för begärt ändamål, vilket skall stå i överensstämmelse med gällande planbestämmelser.

Vi föreslår att en ägarlägenhets utbredning i byggnaden skall vara bestämd på det sättet att av lägenhetsskiljande väggar, golv och tak endast det förnyelsebara ytskiktet skall höra till ägarlägenheten. Vad som enligt gällande rätt normalt utgör tillbehör till en byggnad skall, i den mån sådan egendom är lokaliserad till en bestämd ägarlägenhet, utgöra tillbehör till lägenheten. Vi föreslår vidare att till ägarlägenhet skall höra även rör och ledningar inom lägenheten såvida de inte är av betydelse för två eller flera ägarlägenheter.

I avsnitt 3.2.5 föreslår vi att en gemensamhetsanläggning skall inrättas enligt anläggningslagens regler. I anlägg-

ningen skall ingå de delar av byggnaden som inte hör till de enskilda ägarlägenheterna. I gemensamhetsanläggningen kommer således att ingå bl.a. grunden, ytterväggarna och yttertaket, bärande och lägenhetsskiljande väggar samt trappor och övriga kommunikationsutrymmen. I gemensamhetsanläggningen skall vidare ingå den tekniska utrustning som är av betydelse för ägarlägenheterna, exempelvis hiss och värmepanna samt vidare rör och ledningar i den mån dessa inte hör till enskilda ägarlägenheter. För gemensamhetsanläggningen skall upplåtas utrymme i hela den ursprungliga fastigheten.

Inrättandet av gemensamhetsanläggningen skall vara ett villkor för uppdelningen. Vi föreslår därför att en anläggningsförrättning skall hållas samtidigt med uppdelningsförrättningen. Vid anläggningsförrättningen skall fastighetsbildningsmyndigheten fastställa grunderna för fördelningen av kostnaderna för gemensamhetsanläggningen. Anläggningslagens regler skall tillämpas när andelstalen fastställs. Anläggningsbeslutet skall tas upp i uppdelningsbeslutet.

Gemensamhetsanläggningen bör alltid förvaltas av en samfällighetsförening enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Vi föreslår att föreningen skall benämnas ägarlägenhetsförening. Äganderätten till det för gemensamhetsanläggningen upplåtna markområdet, dvs. markfastigheten, skall obligatoriskt övergå till ägarlägenhetsföreningen i samband med förrättningen.

I avsnitt 4.2 föreslår vi att ansvaret för de inteckningar som beviljats i den ouppdelade fastigheten skall övergå på ägarlägenheterna i samband med uppdelningen. Ägarlägenheterna kommer således gemensamt att besväras av dessa inteckningar. Den rätt som före uppdelningen tillkom borgevärerna i den ouppdelade fastigheten påverkas inte.

Vi föreslår att ansvaret för inteckningarna skall vara fördelat mellan ägarlägenheterna i förhållande till deras inbördes värden. Så länge ägarlägenheterna gemensamt svarar för de inteckningar som beviljats i den ouppdelade fastigheten kan inte separata inteckningar tas ut i de enskilda ägarlägenheterna. Vi är emellertid av den uppfattningen att lägenhetsägarna redan efter uppdelningen normalt kommer att vidta erforderliga åtgärder för att låta döda de gemensamma inteckningarna.

Efter uppdelningen skall, föreslår vi, de nyttjanderätter och servitut som besvärat den ouppdelade fastigheten gälla i ägarlägenheterna. Är en sådan rättighet inskränkt till en viss lägenhet, skall rättigheten upphöra att besvära såväl markfastigheten som övriga ägarlägenheter.

Vi föreslår inte några särskilda grannelagsrättsliga bestämmelser. Jordabalkens regler - bl.a. att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen - är, anser vi, tillräckliga.

Rätten att ansöka om uppdelning skall tillkomma fastighetens ägare. Samtliga hyresgäster i den byggnad som berörs av förrättningen skall vara sakägare. Förrättningen bör normalt kunna handläggas utan sammanträde. I stället för karta skall ritningar upprättas över ägarlägenheterna, om det behövs. Gränser skall aldrig utmärkas.

Vid uppdelningen skall de befintliga lägenheterna läggas ut som ägarlägenheter för fastighetsägaren. En tidigare lagfart för fastighetsägaren skall därför automatiskt föras över på samtliga ägarlägenheter.

När en ägarlägenhet väl inrättats skall den kunna förändras till sin omfattning genom gängse fastighetsbildningsåtgärder.

Särregler för bostadsfastigheter: Mot bakgrund av vad som anförts i våra direktiv om de mål som bör uppnås med ett ägarlägenhetssystem har vi funnit att en bostadsfastighet bara bör få delas upp i ägarlägenheter om uppdelningen leder fram till att hyresgästerna blir ägare till sina lägenheter. Vi föreslår därför, på sätt som närmare utvecklas i kapitel 5, att uppdelning av en bostadsfastighet skall få ske först om fastigheten samägs av dem som brukar lägenheterna i byggnaden. En uppdelning förutsätter således att hyresgästerna gemensamt förvärvat hela fastigheten. Vid uppdelningen skall de befintliga lägenheterna läggas ut som ägarlägenheter för andelsägarna på så sätt att varje andelsägare blir ägare till den lägenhet som han brukar. Det skall, enligt vårt förslag, åligga hyresgästerna själva att avpassa sina andelsförvärv så att var och en av dem blir ägare till en andel som värdemässigt motsvarar den blivande ägarlägenheten. Uppdelningsförfarandet innefattar inte något krav på föreningsbildning före förrättningen. Inte heller föreslår vi att en ekonomisk plan skall vara en obligatorisk förutsättning för en uppdelning.

Om hyresgästerna erhållit lagfart på sina andelsförvärv före uppdelningen kommer, när ägarlägenheterna förs in i fastighetsboken, lagfarten för envar av dem att föras över på den lägenhet som han genom uppdelningen blivit ägare till.

Vi har gjort den bedömningen att uppdelning av en bostadsfastighet bör få ske även om inte alla hyresgästerna önskar delta i en sådan åtgärd. Vi föreslår emellertid en majoritetsregel. Uppdelning skall kunna ske om fastigheten är samägd och delägarna brukar minst två tredjedelar av byggnadens lägenheter. Ingen andelsägare får bruka mer än en lägenhet. Samtliga lägenheter skall även i detta fall delas in i ägarlägenheter.

Förutsättningen för att en uppdelning skall få ske trots att inte anslutningen bland hyresgästerna är fullständig måste dock vara att de som vill fortsätta att hyra sina lägenheter får möjlighet att göra detta och att deras hyresrättsliga ställning inte försämras genom uppdelningen.

Som tidigare påpekats består en nyttjanderätt efter uppdelningen. Själva uppdelningen kommer således inte att förändra hyresgästens ställning i rättsligt avseende.

Kvarvarande hyresgästers faktiska situation skulle emellertid kunna förändras om äganderätten till de lägenheter som de brukar kan övergå till någon som inte har möjlighet att ta ett samlat ansvar för hela byggnadens förvaltning och underhåll. Vi föreslår därför att en lägenhet som efter uppdelning bebos av en hyresgäst skall ägas och förvaltas av övriga lägenhetsägare. En sådan lägenhet skall vara sakrättsligt knuten till övriga ägarlägenheter och vara samfälld för dessa.

Det nu anförda har gällt befintliga, uthyrda bostadsfastigheter. Om dessa regler även bör gälla för bostadsfastigheter som är helt outhyrda, exempelvis nyuppförda bostadsfastigheter, eller om särskilda uppdelningsregler då bör kunna tillämpas är frågor som innefattar bostadspolitiska ställningstaganden. Våra direktiv lämnar ingen vägledning härvidlag. Vi har därför avstått från att föreslå några särskilda bestämmelser för uppdelning av outhyrda bostadsfastigheter.

En lägenhetsägare kan ha beaktansvärda skäl för att hyra ut sin lägenhet. Något förbud för uthyrning av ägarlägenheter bör därför inte föreligga. De i direktiven angivna bostadspolitiska målen kan knappast bli tillgodosedda med mindre den som äger en lägenhet också själv bor i den. Mot denna bakgrund bör strävan vara att så långt som möjligt minska benägenheten att hyra ut ägarlägenheter, i vart fall för längre tid. På skäl som utvecklas i avsnitt

6.5 föreslår vi därför bl.a. att en ägarlägenhet i hyresrättsligt avseende skall jämföras med ett enfamiljshus om den varit uthyrd under kortare tid än två år och med en lägenhet i flerfamiljshus om den varit uthyrd under längre tid än två år.

DEN EKONOMISKA FÖRVALTNINGEN AV GEMENSAMHETSANLÄGGNINGEN

Gemensamhetsanläggningen skall förvaltas av ägarlägenhetsföreningen. I huvudsak skall för denna förvaltning gälla samma regler som för annan föreningsförvaltning enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. I avsnitt 7.3 föreslår vi dock tre särregler med avseende på den ekonomiska förvaltningen.

Enligt gällande rätt skall, om en samfällighetsförenings medelsbehov inte kan täckas på annat sätt, bidrag i pengar uttaxeras av medlemmarna. Med föreningens fordran på belopp som genom uttaxering påförts ägaren av en fastighet som har del i samfälligheten följer, under ett års tid räknat från förfallodagen, en före inteckningar gällande förmånsrätt i delägarens fastighet.

Underhållet av en gemensamhetsanläggning för ägarlägenheter kan antas komma att vara betydligt mer resurskrävande än vad som är normalt för gemensamhetsanläggningar. En ägarlägenhetsförening kan därför behöva taxera ut betydande belopp av medlemmarna. Med hänsyn till den förmånsrätt som följer med föreningens fordran på uttaxerade belopp kan en obegränsad uttaxeringsrätt medföra stora risker för dem som lämnat lån mot säkerhet i en ägarlägenhet. Vi föreslår därför en begränsning i ägarlägenhetsföreningens möjligheter att uttaxera bidrag från lägenhetsägarna och en däremot svarande begränsning i den legala förmånsrätten för föreningens fordran på uttaxerade belopp. Vårt förslag innebär att de årliga uttaxeringarna inte får överstiga tio procent av lägenheternas taxeringsvärden.

Föreningens legala förmånsrätt begränsas i motsvarande mån.

För att ägarlägenhetsföreningen ändå skall få ett ekonomiskt handlingsutrymme föreslår vi att föreningen årligen skall göra en avsättning till en underhållsfond. Vi föreslår vidare att föreningsstämman skall kunna fatta beslut om särskilda kapitaltillskott för att det skall vara möjligt att genomföra mer omfattande underhållsarbeten, exempelvis fasadrenoveringar. Föreningens fordringar på särskilda kapitaltillskott skall inte vara förenade med förmånsrätt i medlemmarnas lägenheter.

ÅTERGÅNG

Ägarlägenheterna kan inte bestå som särskilda fastigheter för evigt. En återgång till de rättsliga förhållanden som gällde före uppdelningen måste därför kunna ske. Återgång bör ses som en omvänd uppdelningsförrättning. Lägenheterna skall upphöra att vara fastigheter och byggnaden skall i rättsligt hänseende åter bli tillbehör till markfastigheten. Vidare skall gemensamhetsanläggningen upphöra och ägarlägenhetsföreningen upplösas. Allt detta bör ske inom ramen av en förrättning och vi föreslår i kapitel 8 att fastighetsbildningsmyndigheten även i detta fall skall vara förrättningsmyndighet.

Efter återgång skall de inskrivningar som gällde i ägarlägenheterna belasta den återbildade fastigheten. Besväras en ägarlägenhet av in-teckning kan återgång ske endast om samtliga ägarlägenheter är i samme ägares hand. Reglerna om sammanläggning kan då i huvudsak efterliknas.

FÖRKÖPSRÄTT

Vi föreslår i kapitel 9 att hyresgäster skall ha rätt att förköpa "sin" fastighet när denna överlåts. Vi har funnit

att sådana förköpsregler nära kan ansluta till de regler som gäller för den kommunala förköpsrätten. Förköpsregler efter denna modell kräver inte att en förening bildas innan förköp kan ske. Vill en kommun och hyresgästerna påkalla att få förköpa samma fastighet leder vårt förslag till att regeringen får avgöra vem som skall få tillstånd till förköp.

Vi föreslår att den hyresgäst som hyr en ägarlägenhet skall ha rätt till förköp vid försäljning av lägenheten. Även denna förköpsrätt kan följa det huvudmönster som gäller för den kommunala förköpsrätten. Vi föreslår vidare att en kommun inte skall ha rätt till förköp vid försäljning av en ägarlägenhet.

LAGSTIFTNINGSTEKNIK

Enligt vårt förslag är ägarlägenheterna såväl fast egendom som fastigheter. I lagstiftningshänseende bör detta innebära att svar på frågor som gäller ägarlägenheter skall sökas bland de bestämmelser som gäller för fastigheter i vedertagen mening. Den som vill ha reda på vad som gäller om överlåtelse eller pantsättning av en ägarlägenhet skall således hitta svaret i 4 kap. resp. 6 kap. jordabalken. Vill någon veta vad som i ett eller annat avseende gäller för förvaltningen av den gemensamma egendomen har han att söka sig till bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter osv.

Från det nu sagda har vi gjort ett viktigt undantag. Vi har nämligen funnit det vara mer överskådligt att samla reglerna om hur ägarlägenheter inrättas i en särskild lag om ägarlägenheter. Även bestämmelserna om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom har vi samlat i en särskild lag.

Vårt förslag innebär ett fåtal materiella och vissa redaktionella ändringar i eller tillägg till gällande rätt. I de fall vi föreslår ändringar eller tillägg i materiellt avseende har dessa inarbetats i anslutning till den huvudregel som är i fråga.

1. EN KORT KARAKTERISTIK AV OLIKA UPPLÅTELSEFORMER

1.1 INLEDNING

Tillgänglig statistik¹ visar att antalet bostadslägenheter i landet uppgår till omkring 3,5 milj. Av dessa lägenheter finns nära 1,5 milj. i småhus. Antalet lägenheter i flerbostadshus torde därför kunna anges till i runda tal 2 milj. Merparten av lägenheterna i flerbostadshusen eller ca 1,5 milj. är upplåtna till de boende med hyresrätt. Av det totala antalet bostadslägenheter är nära 0,5 milj. upplåtna med bostadsrätt. Det helt övervägande antalet bostadsrättslägenheter finns i flerbostadshus. Utöver bostadsrätten förekommer i flerbostadshus även andra upplåtelseformer som bygger på att den boende på ett eller annat sätt engagerar sig som delägare i fastigheten. Relativt sett rör det sig om ganska få lägenheter. I absoluta tal torde dock antalet inte vara helt försumbart.

1			
Ägare	Samtliga bostadshus	härav i småhus	i övriga hus
Staten	127.566	39.231	88.335
Allmännyttan	713.120	10.389	702.731
Enskilda	1.840.249	1.367.342	472.907
Övriga	341.433	37.338	304.105
Uppgifter saknas	1.959	1.279	608
Bostadsrättsföreningar	<u>505.483</u>	<u>13.150</u>	<u>492.333</u>
Totalt	3.529.820	1.468.729	2.061.091

Uppgifterna är hämtade ur Statistisk årsbok 1981, tab. 260 och avser förhållanden 1.11.1975. Uppgifterna från 1980 års folk- och bostadsräkning finns i juni 1982 inte tillgängliga.

1.2 HYRESRÄTT

Allmänna bestämmelser om nyttjanderätt finns i 7 kap. jordabalken och de för hyra speciella reglerna i 12 kap. jordabalken.

Hyra föreligger om hus eller del därav upplåts till nyttjande mot vederlag. Föremålet för nyttjanderätten benämns lägenhet. Hyresvärden och hyresgästen äger fritt avtala om hyrestidens längd. I lagen skiljer man på hyresavtal träffade för bestämd tid och avtal i vilka hyrestiden ej är bestämd. Ett hyresavtal kan i princip alltid bringas att upphöra genom uppsägning. Avser hyresförhållandet en lägenhet som helt eller till inte oväsentlig del är upplåten som bostad (bostadslägenhet) är emellertid hyresgästen tillförsäkrad ett långtgående skydd mot verkningarna av en uppsägning från hyresvärdens sida. Bostadshyresgästen har ett direkt besittningsskydd. För att detta inte skall kunna sättas ur spel genom oskäligen hyreskrav finns i lagen särskilda regler efter vilka hyran skall fastställas. Enligt dessa regler är av hyresvärden fordrad hyra oskäligen om den är påtagligt högre än hyran för lägenheter som med hänsyn till bruksvärdet är likvärdiga.

Upplåtelse av annan lägenhet än bostadslägenhet är endast förenad med ett indirekt besittningsskydd för hyresgästen. Har hyresvärden sagt upp avtalet och vägrar han utan befogad anledning att förlänga hyresförhållandet blir han skyldig att ersätta hyresgästen dennes förlust på grund av att hyresförhållandet upphör.

En hyresgäst får inte överlåta hyresrätten eller upplåta lägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke. Överlåtelser eller upplåtelse av hyresrätten får dock ske mot värdens vilja om hyresnämnden har lämnat tillstånd. Tillstånd skall lämnas under vissa i lagen närmare angivna förutsättningar. Bl.a. skall tillstånd till överlåtelser lämnas en hyresgäst som genom byte vill erhålla annan bostad om hyresgästen har beaktansvärda skäl för bytet och detta kan äga rum utan påtaglig olägenhet för hyresvärden.

I en lägenhet som helt eller delvis är uthyrd som bostad skall hyresvärden i bostadsdelen ombesörja tapetsering, målning och andra sedvanliga reparationer med skäligen tidsmellanrum. Den som hyr en sådan lägenhet har rätt att i lägenheten utföra målning och tapetsering på egen bekostnad. Minskar därigenom lägenhetens bruksvärde, har hyresvärden rätt till ersättning för skadan.

Förutom rätten till lägenheten innefattar ett hyresavtal ofta en rätt för hyresgästen att nyttja utrymmen gemensamt med andra hyresgäster. Vad som i hyresrättsligt avseende gäller i fråga om sådana utrymmen är ännu oklart. Hyresrättsutredningen (SOU 1981:77) har emellertid i sitt betänkande föreslagit en bestämmelse i syfte att få rättsläget klarlagt.

1.3 BOSTADSRÄTT

I bostadsrättslagen (1971:479) regleras upplåtelse av lägenhet mot vederlag utan begränsning till tiden. Sådan upplåtelse kan endast göras av en bostadsrättsförening och till en medlem i föreningen. Medlems rätt i föreningen på grund av upplåtelse kallas bostadsrätt.

Innan bostadsrätt får upplåtas skall en ekonomisk plan ha upprättats av föreningens styrelse och godkänts av länsstyrelsen. Planen skall bl.a. innehålla upplysning om storleken av de grundavgifter, som föreningen har för avsikt att ta ut vid upplåtelse. Dessa avgifter skall täcka den del av föreningens kostnader för förvärvet av huset vilka inte finansierats genom lån. Föreningen svarar för underhållet av huset. För kapital-, drifts- och underhållskostnader skall föreningen ta ut särskilda årsavgifter.

Varje bostadsrättshavare är skyldig att på egen bekostnad hålla sin lägenhet i gott skick. Vill en bostadsrättshavare hyra ut sin lägenhet till annan än medlem i förening-

en, fordras tillstånd från bostadsrättsföreningens styrelse. En bostadsrättshavare får fritt överlåta sin bostadsrätt. Har överlåtelse skett till annan än medlem är dock överlåtelsern ogiltig om inte förvärvaren antas som medlem i föreningen. Vid överlåtelse får bostadsrättshavaren ta ut ersättning av förvärvaren för det värde som bostadsrätten kan representera, såvida inte föreningens stadgar innehåller särskilda bestämmelser i denna del. Skulle bostadsrättshavaren inte kunna finna någon som önskar överta bostadsrätten får han, när två år förflutit från det att bostadsrätten uppläts, avsäga sig denna. Bostadsrätten övergår då till bostadsrättsföreningen och bostadsrättshavaren blir fri från vidare förpliktelser gentemot föreningen. Den som avsäger sig sin bostadsrätt har inte rätt att återfå den inbetalade grundavgiften. Bostadsrätten kan också övergå genom arv, bodelning, gåva o.d.

Om en bostadsrättshavare inte fullgör sina ekonomiska skyldigheter gentemot föreningen eller om han bryter mot en bestämmelse som är av väsentlig betydelse för föreningen, kan nyttjanderätten till lägenheten förverkas. Föreningen har då rätt att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning. Har bostadsrättshavaren blivit skild från lägenheten till följd av uppsägning skall, om inte annan uppgörelse träffas, bostadsrätten säljas på offentlig auktion. Influtna medel skall i första hand användas för att täcka föreningens fordran på den tidigare bostadsrättshavaren. Vad som därefter återstår tillfaller denne.

En bostadsrätt är lös egendom. Det finns inte något in-teckningsförfarande liknande det som gäller för fast egendom. Detta betyder emellertid inte att bostadsrätten saknar all betydelse som kreditsäkerhet. Tvärtom torde bankerna normalt anse att en bostadsrätt är en god säkerhet

för lån². Rent tekniskt sker pantsättningen genom att ett - vanligen skriftligt - avtal härom träffas mellan bostadsrättshavaren och långgivaren. Det standardformulär som bankerna normalt använder vid pantsättning innehåller en klausul varigenom bostadsrättshavaren förbinder sig att inte avsäga sig bostadsrätten. Ett pantavtal är giltigt mellan parterna redan i och med att det ingås. Pantsättningen blir emellertid inte av praktiskt värde för pantshavaren förrän den blir sakrättsligt skyddad, dvs. blir gällande även gentemot pantsättarens borgenärer, ny ägare av bostadsrätten eller ny pantshavare. Detta sakrättsliga skydd inträder i och med att bostadsrättsföreningen underkäntas om pantsättningen³. En bostadsrättslägenhet som stadigvarande används som bostad är under vissa villkor undantagen från utmätning (5 kap. 1 § 6 UB). Detta förbud hindrar emellertid inte utmätning för fordran som är förenad med panträtt i bostadsrätten (5 kap. 13 § UB).

1.4 ANDRA UPPLÅTELSEFORMER

Med urbaniseringsprocessen följde en stor bostadsbrist i städerna. Bristituationen ledde bl.a. till att det uppkom flera olika upplåtelseformer som hade en sak gemensamt, nämligen att den boende i någon form skulle engagera sig

² Bostadsrättskommitténs betänkande Från hyresrätt till bostadsrätt, SOU 1981:74 n. 256. I sitt remissyttrande över kommitténs betänkande framhåller bankinspektionen att bostadsrätten enligt bankernas kreditinstruktioner inte får utgöra enda säkerhet för en kredit. Inspektionen berör även svårigheterna att i kreditsammanhang värdera bostadsrätten men betonar att den kan vara en betryggande säkerhet i kombination med en kompletterande säkerhet, exempelvis borgen. Avslutningsvis framhåller inspektionen att om bostadsrätten skall bli jämförbar med fast egendom i säkerhetsavseende så erfordras att bostadsrätten kan individualiseras, registreras och därmed bilda en grund för panträtt. Prop. 1981/82:169, bilagedelen s. 78 ff.

³ Skuldörevslagen (1936:81) 31 § anses i praxis analogt tillämplig vid pantsättning av en bostadsrätt, se Hessler s. 253.

som delägare i den fastighet där han bodde. Enskilda bostadsföreningar och bostadsaktiebolag med varierande utformning bildades. Sammanslutningarna upplät bostäder under villkor att nyttjanderättshavarna samtidigt förvärvade andelsrätt i föreningen eller bolaget. Nyttjanderätten till bostaden var oftast obegränsad till tiden. Det förekom emellertid även upplåtelser för såväl obestämd som bestämd tid. Genom 1930 års lag (1930:115) om bostadsrättsföreningar reglerades formerna för de till tiden obegränsade upplåtelseerna. Lagstiftningen innebar bl.a. att sådana upplåtelser fortsättningsvis endast skulle få göras av bostadsrättsföreningar. Genom samtidig lagstiftning förbjöds vidare ekonomiska föreningar att åt medlemmar upplåta nyttjanderätt annat än för bestämd tid.

Med anledning av den år 1942 rådande krissituationen infördes för större delen av landet allmän priskontroll på bostäder⁴. I syfte att hindra kringgåenden av denna kontroll förbjöds år 1945⁵ alla andra former av kopplingar mellan andelsrätt i förening eller aktiebolag å ena sidan, och rätt att besitta eller hyra bostadslägenhet, å den andra, än den som reglerades i lagen om bostadsrättsföreningar. När priskontrollen hävdes på bostadsrättsmarknaden år 1968⁶ bibehölls detta förbud och samtidigt utvidgades det till att gälla i hela landet. Skälen härtill var bl.a. att det enligt statsmakterna inte fanns något behov av andra upplåtelseformer än hyra och bostadsrätt. Förbudet återfinns numera i bostadsrättslagen (79 §) och har där även avseende på kopplingar mellan andelar i handelsbolag (kommanditbolag) och rätt att besitta eller hyra bostadslägenhet.

⁴ Lagar (1942:429-430) om hyresreglering m.m.

⁵ Lag (1945:797) ang. ändring i lagen (1942:430) om kontroll av upplåtelse och överlåtelse av bostadsrätt m.m.

⁶ Lag (1968:702) om förskott vid upplåtelse av bostadsrätt m.m.

Den lagstiftning som skett sedan år 1930 har inte haft retroaktiv verkan. Vid sidan av bostadsrättsupplåtelseerna finns det därför fortfarande andra upplåtelser där det föreligger en koppling mellan en andel i en förening eller ett bolag och själva upplåtelsen. I takt med införda förbud har vidare utvecklingen sökt sig nya vägar. Det är numera inte ovanligt att de boende tillsammans äger fastigheten, direkt ägande. Även indirekt ägande förekommer utan att det föreligger någon koppling mellan delägarskapet i den juridiska person som äger fastigheten och dispositionsrätten till lägenheten.

Direkt ägande: Äganderätt till en ideell andel i en bostadsfastighet ger inte i sig någon rätt att disponera viss lägenhet. För att få dispositionsrätt till en bestämd lägenhet krävs ett avtal härom mellan samtliga andelsägare. Ett sådant avtal konstituerar inte något hyresförhållande mellan parterna (jfr NJA 1952 s. 37) och saknar - i motsats till ett hyresavtal - sakrättsligt skydd. Det innebär att dispositionsrätten inte är skyddad vid en exekutiv försäljning av fastigheten eller mot ny delägare. I avtal mellan samägarna torde man vanligtvis reglera även en lång rad andra frågor, t.ex. vad som skall hända om någon delägare inte fullgör sina skyldigheter och hur en upplösning av samäganderätten skall gå till.

En ideell andel kan inte intecknas (22 kap. 2 § andra stycket JB). En samägd flerfamiljsfastighet skall beskattas efter den konventionella metoden enligt 24 § 1 mom. kommunalskattelagen (1928:370). Detta innebär i huvudsak att varje delägare som intäkt skall ta upp vad som belöper på honom av kontanta intäkter. Härtill kommer även hyresvärdet av den lägenhet delägaren disponerar. Från bruttointäkten får delägaren göra avdrag för de drifts-, reparations- och underhållskostnader m.m. som belöper på honom.

Indirekt ägande: Fastigheten ägs i detta fall av ett handelsbolag (eller av ett kommanditbolag) i vilket de boende är delägare. Bolaget hyr ut lägenheterna i fastigheten till delägarna. Delägarnas andel i bolaget görs normalt beroende av lägenheternas storlek. Till följd av förbudet i 79 § bostadsrättslagen kan en direkt koppling mellan andelsrätten i bolaget och nyttjanderätten inte ske. Bolagets upplåtelse av lägenheten är därför att bedöma som ett helt vanligt hyresavtal.

I bolagsavtalet mellan bolagsmännen regleras vanligtvis bolagsmännens rättigheter och skyldigheter i fråga om t.ex. förvaltningen av fastigheten, hur byte av bolagsman skall ske samt i vilka situationer och hur kapitaltillskott skall kunna krävas. En bolagsmans hyresrätt kan inte göras beroende av att han fullgör sina skyldigheter enligt bolagsavtalet.

Ett handelsbolag är inget självständigt skattesubjekt. Beskattningen sker således hos den enskilde bolagsmannen. Denne skall till beskattning ta upp den del av bolagets skattemässiga resultat som faller på honom med hänsyn till hans andel i bolaget. Han skall även ta upp hyresvärdet av den egna lägenheten.

En enskild bolagsman kan inte utnyttja bolagets fastighet som säkerhet för ett individuellt lån. Däremot kan i och för sig andelen i bolaget belånas.

2. BOSTADSPOLITISKA UTGANGSPUNKTER

Vi föreslår av bostadspolitiska skäl två skilda system för övergång från hyreslägenhet till ägarlägenhet. Bostadslägenheter bör bara få omvandlas till ägarlägenheter om hyresgästerna vill bli ägare till sina lägenheter och omvandlingen leder fram till detta. Innehåller en byggnad inte några bostadslägenheter bör lägenheterna kunna omvandlas till ägarlägenheter utan krav på att de som nyttjar lägenheterna blir ägare till dessa.

2.1 INLEDNING

Enligt direktiven⁷ är vårt uppdrag begränsat till att närmare utreda de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerfamiljshus. De fastighetsrättsliga frågorna kan emellertid inte ses isolerade. Direktiven innehåller också en hänvisning till regeringsförklaringen den 12 oktober 1979⁸.

I det åberopade avsnittet av regeringsförklaringen sägs det att det är angeläget att förbättra bristfälliga boendemiljöer och att öka de enskilda människornas inflytande över sitt boende. Bl.a. mot denna bakgrund bör bättre möjligheter för den enskilde att äga sin bostad prövas. Vi har uppfattat denna hänvisning som den bostadspolitiska ram inom vilken vårt förslag till ägarlägenhetssystem bör rymmas.

I riksdagen⁹ har förslag om ägarlägenheter bl.a. motiverats med att ett sådant system kan leda till att den

⁷ Direktiven återges i bilaga 1.

⁸ Riksdagens protokoll 1979/80:10.

⁹ En sammanfattning av riksdagens behandling av olika förslag om ägarlägenheter redovisas i bilaga 2.

boende får ta ett ökat ansvar för vården av sin bostad samtidigt som han får ett verkligt inflytande över den. Ett ofta återkommande argument mot införande av ett system med ägarlägenheter har varit att det inte skulle fylla något behov. De fördelar som kan stå att vinna med en sådan bostadsform i flerfamiljshus kan lika väl nås inom bostadsrättens ram, eventuellt efter smärre justeringar av bostadsrättsinstitutet. Ett annat argument har varit att ägarlägenheterna är oacceptabla ur bostadspolitisk synpunkt. De som åberopar detta argument hävdar bl.a. att sådana lägenheter skulle kunna leda till en ökad uppdelning av de boende mellan olika bostadsområden med hänsyn till de boendes ekonomiska och sociala villkor. Ägarlägenheterna skulle också kunna utnyttjas i spekulations-syfte.

2.2 ÄGARLÄGENHETER FÖR BOSTADSÄNDAMÅL

Inrättas det ägarlägenheter i en bostadsfastighet är det ur bostadspolitisk synpunkt inte utan betydelse vem som blir ägare till lägenheterna. Ett ägarlägenhetssystem kan knappast bidra till att öka de enskilda människornas inflytande över sina bostäder med mindre det leder fram till att de som bor i lägenheterna också blir ägare till dessa. En åtgärd som endast leder till att den ursprungliga fastighetsägaren får sin fastighet uppdelad på ett antal mindre enheter utan att äganderätten övergår till dem som brukar lägenheterna torde inte vara av något allmänt intresse. För att nå två av de i direktiven uppställda målen - ett större inflytande över boendet och en ökad möjlighet att äga bostaden - bör, enligt vår bedömning, redan omvandlingen från hyreslägenheter till ägarlägenheter ske på hyresgästernas initiativ och leda till att de blir ägare av sina lägenheter. Vi föreslår därför att en omvandling av lägenheterna i ett flerfamiljshus till ägarlägenheter endast skall få ske om det är hyresgästerna som påkallar en sådan omvandling och de dessförinnan förvärvat "sin" fastighet med äganderätt.

I många fall torde det emellertid vara omöjligt att få till stånd en omvandling från hyreslägenheter till ägarlägenheter om omvandlingen förutsätter att samtliga som bor i ett hus skall vara med i ett förvärv av fastigheten. Vi har gjort den bedömningen att en omvandling bör få komma till stånd om en majoritet av hyresgästerna önskar en övergång till ägarlägenheter och manifesterar detta genom att tillsammans förvärva hela fastigheten. En förutsättning för en sådan majoritetsregel måste dock vara att omvandlingen inte förändrar den faktiska och rättsliga ställningen för dem som vill stå utanför fastighetsförvärvet och således vill förbli hyresgäster. Vi återkommer i avsnitt 5.3 till de skyddsregler som vi anser påkallade i detta hänseende.

2.3 ÄGARLÄGENHETER FÖR ANDRA ÄNDAMÅL ÄN BOSTADS- ÄNDAMÅL

I framställningen har ägarlägenheter hittills beskrivits som lägenheter avsedda för bostadsändamål. Detta är förenligt med våra direktiv som talar om äganderätt till lägenheter i flerfamiljshus. Emellertid föreligger det ur fastighetsrättslig synpunkt ingen principiell skillnad mellan en lägenhet som skall användas till bostad och en som skall användas för andra ändamål. Vi föreslår därför att även kontors-, butiks- och andra lokaler skall kunna ombildas till ägarlägenheter. Inte heller föreligger det några principiella hinder mot att uppdelas en industrifastighet i ägarlägenheter. Med begreppet ägarlägenhet förstås därför i vårt förslag varje individuellt bestämd del av en byggnad om denna kan omfattas av en äganderätt som är skild från äganderätten till fastigheten i övrigt.

För annan byggnad än sådan som är avsedd för bostadsändamål saknar våra direktiv uttalanden om vem som efter en omvandling bör vara ägare till ägarlägenheterna. Vi har

därför ansett att en övergång till ägarlägenheter i dessa fall bör kunna ses som en normal disposition från fastighetsägarens sida. Härigenom har vi också fått en möjlighet att redovisa ett förslag som tydligt framhäver de förändringar i de fastighetsrättsliga reglerna som erfordras för att rent tekniskt införa ett ägarlägenhetsinstitut.

En rätt för fastighetsägaren att dela upp sin fastighet i ägarlägenheter bör bara föreligga när byggnaden inte innehåller någon bostadslägenhet. Om byggnaden skall anses innehålla bostadslägenhet eller ej bör bestämmas med hänsyn till vad som föreskrivs i gällande byggnadslov och i detaljplanebestämmelserna. Det förhållandet att en lägenhet som är avsedd för bostadsändamål nyttjas som kontor eller att en bostadslägenhet inte är uthyrd betar inte byggnaden dess egenskap av bostadsbyggnad.

2.4 NYPRODUCERADE BOSTADSFÄSTIGHETER

De regler för omvandling av lägenheterna i en bostadsfastighet som vi, med hänsyn till de bostadspolitiska målen, formulerat i avsnitt 2.2. är generella och omfattar alla bostadsbyggnader, dvs. även sådana som är nyproducerade. Lägenheterna i ett nyuppfört bostadshus kan således inte inrättas som ägarlägenheter förrän de upplåtits med nyttjanderätt.

En sådan ordning kan uppfattas som en administrativ omgång. Ett hinder mot en direkt produktion av ägarlägenheter kan dessutom antas leda till att ägarlägenhetsinstitutet inte i någon större omfattning kommer att dra enskilt kapital till bostadsproduktionen. Jämställs nyproducerad och outhyrd bostadsbyggnad med byggnad som inte innehåller bostadslägenheter, kan ett enklare förfarande för omvandlingen uppnås. De som önskar bo i en nyproducerad byggnad med ägarlägenheter kan, precis som

i bostadsrättsfallet, förväntas vara villiga att i viss utsträckning bidra till produktionskostnaderna om ett sådant bidrag kan leda till att deras önskemål uppnås.

Utöver vad som nu har sagts kan flera bostadspolitiska synpunkter anläggas på frågan om och på vilka villkor en bostadsbyggnad bör kunna produceras direkt med avseende på ägarlägenheter. Skall exempelvis kommunen ha en anvisningsrätt beträffande ägarlägenheterna och bör någon form av priskontroll införas. Andra frågor av bostadspolitisk art kan vidare uppkomma i det fall byggherren inte vill eller förmår sälja alla lägenheter. Blir upplåtelseformerna splittrade kan exempelvis olika gruppintressen komma att ställas mot varandra.

Vi har mot den nu lämnade bakgrunden funnit att vi inte bör ta ställning i frågan hur nyproducerade bostadsbyggnader bör behandlas med avseende på inrättande av ägarlägenheter. Vi har därför inte utvecklat några särskilda bestämmelser härom. Detta har fått till följd att begreppet bostadsbyggnad i vårt förslag även innefattar nyproducerade bostadsbyggnader.

Vi vill i detta sammanhang peka på att om man väljer en lösning som innebär att nyproducerade bostadsbyggnader jämföras med byggnader som inte innehåller bostadslägenheter, vissa av de bostadspolitiska målen torde kunna uppnås eller beaktas genom nuvarande eller utvecklade styrmedel inom ramen för den statliga bostadsfinansieringen. Redan enligt gällande regler kan vid statlig belåning av nyproduktion uppställas villkor, exempelvis föreskrifter att lägenheterna skall anvisas genom den kommunala bostadsförmedlingen eller, beträffande småhus, att köpeskillingskontroll skall gälla under viss tid.

3. ÄGARLÄGENHETEN SOM RÄTTSLIG KONSTRUKTION

Ett svenskt ägarlägenhetsinstitut bör inte konstrueras direkt efter någon utländsk förebild.

Vi föreslår att en byggnad genom uppdelning skall kunna förklaras sakna egenskap av tillbehör till en fastighet och delas in i ägarlägenheter. Byggnad som förklarats sakna egenskap av tillbehör till fastighet är fast egendom. Ägarlägenheterna skall registreras såsom fastigheter. Vi föreslår att uppdelningen skall ske vid en särskild uppdelningsförrättning, som handhas av fastighetsbildningsmyndigheten. Vi föreslår vidare att en gemensamhetsanläggning bildas av de delar av byggnaden som inte ingår i de olika ägarlägenheterna. Utrymme för gemensamhetsanläggningen bör upplåtas i hela markfastigheten. Anläggningen bör alltid förvaltas av en särskild samfällighetsförening - en ägarlägenhetsförening.

Även byggnad på tomträttsmark bör kunna delas upp i ägarlägenheter efter samma regler.

3.1 UTLÄNDSKA FÖREBILDER

De olika ägarlägenhetsinstitut som förekommer utomlands kan i regel hänföras till endera av två huvudtyper¹⁰. Vissa ägarlägenhetsinstitut är uppbyggda kring en samäganderätt till en bestämd byggnad. Med denna samäganderätt är förenad en exklusiv nyttjanderätt till en bestämd lägenhet. I andra fall är ägarlägenhetsinstitutet

¹⁰ I bilaga 3 lämnas en kortfattad översikt över ägarlägenhetsinstituten i Danmark, Västtyskland och Norge samt av det finska aktieostadssystemet.

konstruerat som en direkt äganderätt till en bestämd lägenhet men kombinerad med en samäganderätt till byggnadens gemensamma delar och till marken. Inte endast mellan dessa huvudtyper utan även inom var och en av dem råder betydande tekniska skillnader.

Skillnaderna mellan olika ägarlägenhetsinstitut som kan hänföras till samma huvudtyp är i hög grad betingade av att ägarlägenhetsinstituten är delar i vitt skilda juridiska system med varierande förutsättningar. Detta leder med nödvändighet fram till olika tekniska detaljlösningar. Härtill kommer att ägarlägenhetsinstituten tillmäts olika betydelse i de enskilda ländernas bostadspolitik. Utgångspunkterna för samt mål och medel i bostadspolitiken varierar starkt mellan olika länder.

Vi har mot bakgrund av det anförda funnit att ett svenskt ägarlägenhetsinstitut inte kan konstrueras direkt efter någon utländsk förebild. De jämförande studierna har dock fäst vår uppmärksamhet på frågor som i och för sig bör regleras i vår lagstiftning, men de utländska lösningarna är inte sådana att vi ansett det riktigt att följa dem. Detta gäller exempelvis villkoren för övergång till ägarlägenheter i bostadsbebyggelse, finansieringen av gemensamma utgifter, föreningsverksamheten samt återgång från ägarlägenhetssystemet för att nämna några av de större frågorna. När det har gällt att lösa olika tekniska problem har vi emellertid haft stor nytta av att studera hur motsvarande problem lösts i andra system. I detta sammanhang vill vi särskilt framhålla de danska handläggningsrutinerna för såväl inrättandet av ägarlägenheter som den inskrivningsrättsliga registreringen.

3.2 UTGÅNGSPUNKTER FÖR ETT SVENSKT ÄGARLÄGENHETSINSTITUT

3.2.1 Struktur och lagstiftningsteknik

En äganderätt till en lägenhet i ett flerbostadshus kan inte vara lika enkel och entydig som exempelvis en äganderätt till en villafastighet. Mellan en enskild lägenhet i ett flerbostadshus och övriga delar av byggnaden föreligger ett nödvändigt samband som är oberoende av med vilken rätt lägenheten innehas. Detta samband, liksom beroendet av markområdet där byggnaden är uppförd, leder till att ett regelsystem för ägarlägenheter i flerbostadshus inte kan vara inskränkt till själva lägenheten. Regelsystemet måste även behandla relationerna till annan egendom. Eftersom målet enligt våra direktiv är att ägarlägenheter bl.a. skall kunna överlåtas och pantsättas på ett sätt som ansluter till vad som gäller för småhus, bör en teknisk lösning sökas som så nära som möjligt ansluter till det fastighetsrättsliga regelsystemet. På grunder som närmare kommer att utvecklas i detta kapitel föreslår vi därför följande. Ägarlägenheterna skall vara fast egendom och fastigheter. De delar av byggnaden som inte tas i anspråk för enskilda ägarlägenheter skall inrättas som en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen. Samtliga lägenheter skall ha del i denna anläggning. För anläggningen skall utrymme upplåtas i hela markfastigheten. Anläggningen skall förvaltas av en samfällighetsförening som benämns ägarlägenhetsförening. Övergången till ägarlägenheter skall ske vid en förrättning som skall handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Även om man i största möjliga utsträckning anpassar ett sålunda utformat ägarlägenhetssystem till gällande rättsregler, erfordras såväl förändringar i dessa som vissa kompletterande regler. Lagstiftningsfrågan kan därför angräpas på i princip två skilda sätt. Det ena sättet är

att alla väsentliga regler som rör ägarlägenheter samlas i en lag. Man skulle därigenom få något av en motsvarighet till vad som gäller beträffande hyresrätt och bostadsrätt. En sådan lagstiftningsteknik skulle kunna vara illustrativ för den som överväger att förvärva en lägenhet med äganderätt. Trots detta har vi ändå funnit att en sådan teknik inte är ändamålsenlig. Eftersom vi föreslår att ägarlägenheterna skall bli fast egendom och fastigheter bör de även i lagstiftningshänseende uppfattas som sådana. Svar på frågor som rör en ägarlägenhet bör därför sökas i de lagar som reglerar fastighetsrätten. Den som vill ha reda på vad som gäller för överlåtelse eller pantsättning av en ägarlägenhet kan alltså hitta svaret i 4 kap. eller 6 kap. jordabalken. Vill någon veta vad som i ett eller annat avseende gäller för förvaltningen av den gemensamma egendomen har denne att söka sig till bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter osv.

Vårt förslag innebär ett fåtal materiella och vissa redaktionella tillägg till och ändringar i gällande rätt. I de fall då vi föreslår ändringar eller tillägg i materiellt avseende har dessa inarbetats i anslutning till den huvudregel som är i fråga.

Från det nu sagda har vi gjort ett viktigt undantag. Vi har nämligen funnit det vara mer överskådligt att samla reglerna om hur ägarlägenheter inrättas i en särskild lag om ägarlägenheter.

Vi har vidare funnit det var påkallat att ge hyresgästerna en rätt till förköp av hyreshusenhet. Vi föreslår även en rätt till förköp för den som hyr en ägarlägenhet. För de bestämmelser som behövs i dessa hänseenden föreslår vi en särskild lag om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom.

3.2.2 Fast eller lös egendom

Begreppen fast och lös egendom är av central betydelse inom civilrätten. Avgörande skillnader föreligger i den rättsliga regleringen av de två egendomsstyperna. Genom bestämmelsen i jordabalken att fast egendom är jord har en skarp skiljelinje dragits mellan dem. I brist på annan reglering är allt som inte är fast egendom att hänföra till lös egendom. Enligt jordabalken skall jorden individualiseras och indelas i fastigheter. Till en fastighet kan enligt närmare regler i 2 kap. jordabalken vissa föremål vara tillbehör. Sålunda är en byggnad ett omedelbart tillbehör till den fastighet där den finns med undantag för det fall att byggnaden varken varit i tidigare eller är i nuvarande markägarens hand. Till byggnaden hör i sin tur inredning som är mer eller mindre fast. Vad som på detta sätt hör till byggnaden brukar betecknas som medelbara fastighetstillbehör. Rättshandlingar som företas med en fastighet omfattar i princip även tillbehören till fastigheten. I en överlåtelse eller pantsättning av en fastighet inbegrips således både medelbara och omedelbara tillbehör.

Enligt gällande rätt kan ett föremål som är fastighetstillbehör under vissa villkor frångå fastigheten¹¹. Detta gäller sådana föremål som i fysisk bemärkelse kan skiljas från fastigheten.

Skall en lägenhet kunna innehas med en äganderätt som är begränsad till själva lägenheten förutsätter detta nya

¹¹ I 2 kap. 7 § jordabalken stadgas att överlåtelse av föremål som hör till fastighet inte gäller mot tredje man förrän föremålet skiljts från fastigheten på sådant sätt att det inte längre kan anses höra till denna. Detta innebär att om tillhörsegenheten är grundad på ett mekaniskt samband mellan fastigheten och föremålet åstadkoms den erforderliga upplösningen genom att detta samband klipps av. Grundas tillhörsegenheten väsentligen på ändamålsgemenskap, åstadkoms förändringen vanligen därigenom att föremålet flyttas så, att det inte längre kan tjäna det ursprungliga ändamålet. Se Westerlind, JB 1-5, s. 123.

regler som möjliggör såväl att en byggnad kan upphöra att vara fastighetstillbehör som att lägenheterna i byggnaden kan särskiljas och bilda rättsligen bestående enheter.

Upphör ett föremåls egenskap av fastighetstillbehör, blir föremålet enligt gällande rätt att bedöma efter reglerna om lös egendom. Det ligger därför nära till hands att tänka sig att om man inför regler som möjliggör att en byggnad rättsligen kan skiljas från fastigheten så bör dessa regler leda fram till att byggnaden och därmed lägenheterna i den blir lös egendom.

Enligt våra direktiv bör en ägarlägenhet kunna ägas och utnyttjas på i princip samma sätt som fast egendom. Ett ägarlägenhetssystem som innebär att ägarlägenheterna är lös egendom förutsätter därför bl.a. att de fastighetsrättsliga reglerna om överlåtelse och pantsättning i en eller annan form kopieras eller eljest görs tillämpliga. Vidare förutsätter ett sådant system regler som syftar till att knyta lägenheterna till markfastigheten. Även om ägarlägenheterna är lös egendom kommer de att vara beroende av och påverkas av rättshandlingar med denna. En omfattande lagstiftning kan därför bedömas bli nödvändig om ägarlägenheterna skall vara lös egendom men ändå följa reglerna för fast egendom.

Som nyss nämnts förutsätter direkt äganderätt till lägenheter bl.a. att byggnaden kan skiljas från fastigheten. I jämförelse med vad som blir fallet om de härför erforderliga reglerna leder fram till att byggnaden och därmed lägenheterna blir lös egendom yppar sig helt andra utvecklingsmöjligheter om reglerna i stället medför att byggnaden och därmed lägenheterna blir en självständig form av fast egendom. Om detta framstår som möjligt - vilket förutsätter en förändring av begreppet fast egendom - skapas nämligen en grund för att låta hela det fastighetsrättsliga regelsystemet automatiskt och direkt bli tillämpligt på här avsedda lägenheter. Den nu antydda ordningen skulle emellertid strida mot det sätt på vilket begreppet fast

egendom blivit bestämt i gällande rätt. Definitionen i jordabalkens inledningsparagraf, att "Fast egendom är jord" är dock inte helt uttömmande och den är inte heller rättshistoriskt given.

Indelningen av saker i fastigheter (fast egendom) och lösören (lös egendom) har sin ursprungliga grund i om föremålen till sin yttre beskaffenhet var fasta eller flyttbara¹². Från tid till annan har en indelning i fast och lös egendom även avsett en klassificering av olika förmögenhetsrätter över huvud taget. Till fast egendom har därvid räknats inte endast äganderätt till jord utan även andra rättigheter som kan härledas ur jorden eller jordinnehavet¹³. I det praktiska rättslivet har frågan varit vad som bör följa med jorden och behandlas efter samma regler som denna. En i alla sammanhang giltig gräns mellan fast och löst har därför inte utvecklats. Ett föremål har, beroende på den aktuella anknytningen, i vissa lägen kunnat följa jordrättsliga regler och i andra de grundsatser som gällt för lös egendom.

När en allmängiltig reglering av vad som skall anses som fast egendom kom till stånd¹⁴ lagfästes en dubbel innebörd av begreppet. Lagen angav å ena sidan att fast egendom var jord å landet och i stad. Bestämmelsen kompletterades med regler om vad som skulle anses vara tillbehör till sådan egendom. Å andra sidan föreskrevs att vissa sakrättstyper av redan då ålderdomlig beskaffenhet skulle anses utgöra fast egendom. Dessa sakrätter, som i litteraturen¹⁵ stundom betecknas "specialfastigheter", var

¹² Undén, s. 13.

¹³ Under 1700-talet behandlades stundom äganderätten som delad. Kronan och ränteägare ansågs ha någon form av överäganderätt till den räntepliktiga jorden. På denna grund betraktades frälseräntan som fast egendom. Se vidare Malmström, s. 360 f.

¹⁴ Den första allmängiltiga regleringen av begreppet fast egendom kom till stånd först i och med lagen den 24 maj 1895 angående vad till fast egendom än att hänföra.

¹⁵ Se Westerlind, s. 178,

byggnad å ofri tomt i stad, vattenverk å annans grund, i jordeboken upptaget fiskeri samt frälseränta.

"Specialfastigheterna" har i och för sig utmönstrats ur jordabalkens huvudtext. Det har dock visat sig att de, med undantag för frälseräntan, inte helt saknar betydelse. I 10 § jordabalkens promulgationslag (1970:995) tas sålunda upp en bestämmelse om att äldre regler fortfarande skall äga tillämpning i fråga om byggnad på ofri tomt i stad, vattenverk på annans grund samt i jordeboken upptaget fiskeri. Dessa besittningsrätter skall således fortfarande anses såsom fast egendom. Begreppet fast egendom nymmer därför mer än vad som direkt framgår av jordabalkens portalbestämmelse.

Med hänsyn till att begreppet fast egendom varken är eller har varit undantagslöst synonymt med jord, kan några avgörande principiella hinder knappast föreligga mot att ge begreppet fast egendom en vidgad innebörd så att det kan innefatta också andra egendomstyper. Definitionsmässigt bör även annat än jord kunna vara fast egendom.

Detta kan ur teoretisk synvinkel synas omvälvande. De praktiska följderna kan dock starkt begränsas om även fortsättningsvis endast sådan egendom som normalt inte är flyttbar kan vara fast egendom.

Vi föreslår mot bakgrund av det anförda att en byggnad rättsligen skall kunna upphöra att vara tillbehör till den fastighet där den finns och att sådan byggnad skall vara fast egendom.

Den här avsedda utvidgningen av begreppet fast egendom kan uppnås utan vidlyftiga ingrepp i jordabalken. Vi föreslår att det i ett nytt stycke i 1 kap. 1 § jordabalken tas in en bestämmelse som innebär att även byggnad kan vara fast egendom. I den av oss föreslagna lagen om ägarlägenheter föreslår vi vidare en bestämmelse som

uttalar att en byggnad under vissa förutsättningar är fast egendom.

3.2.3 Särskild fastighet

Språkligt sett innebär ordalydelsen i 1 kap. 1 § första stycket jordabalken att det är jorden som är indelad i fastigheter. Även om begreppet jord i denna paragraf kan synas vara liktydigt med begreppet fast egendom är det inte helt invändningsfritt att påstå att den fasta egendomen är indelad i fastigheter. Den fasta egendom som omnämns i jordabalkens promulgationslag är nämligen inte genomgående indelad i fastigheter. Rent praktiskt låter det sig dock sägas, att det är den fasta egendomen som är indelad i fastigheter¹⁶.

Lagstiftningen innehåller inte någon legal definition av begreppet fastighet¹⁷. Enligt förarbetena till fastighetsbildningslagen och jordabalken skall med fastighet förstås vad som införts i fastighetsregistret såsom särskild fastighet och egendom vilken enligt registreringsbestämmelserna skall införas i registret¹⁸. De grundläggande bestämmelserna om fastighetsregister är upptagna i 19 kap. fastighetsbildningslagen.

Principen att fast egendom skall individualiseras genom att delas in i fastigheter bör gälla även för byggnad som är fast egendom. Först om de enskilda lägenheter som skall vara föremål för äganderätt inte endast är fast egendom utan även fastigheter kommer nämligen hela det fastighetsrättsliga regelsystemet att gälla för lägenheterna. Det

¹⁶ Såväl i förarbetena, prop. 1970:20, del B 1 s. 71 ff, som i Westerlind, JB 1-5, s. 51 ff, talas det om att det är den fasta egendomen som är indelad i fastigheter.

¹⁷ Några notiser om den rättshistoriska utveckling genom vilken begreppet fastighet kommit att utmärka viss, bestämd enhet av fast egendom lämnas av Rodhe, s. 6, not 2.

¹⁸ Se förarbetena till fastighetsbildningslagen, prop. 1969:128, del B 1 s. 76 ff, och jordabalken, prop. 1970:20, del B 1 s. 74. Se även Landahl s. 377 ff.

innebär bl.a. att reglerna om överlåtelse och pantsättning av fast egendom fullt ut kommer att kunna tillämpas även på ägarlägenheter. Likaså blir exempelvis reglerna om nyttjanderätt och servitut tillämpliga. Lagstiftningen om gemensamhetsanläggningar kommer också att gälla för ägarlägenheterna, vilket bl.a. innebär att anknytningen mellan dessa, markfastigheten och för ägarlägenheterna gemensamma delar av byggnaden kan uppnås med välkända rättsregler. Det måste också bedömas vara av stort värde om samma materiella regler gäller för ägandet av en lägenhet och ett småhus.

Vi föreslår därför att en byggnad som är fast egendom delas in i fastigheter - ägarlägenheter. Bestämmelser härom bör tas upp i den föreslagna lagen om ägarlägenheter. På skäl som framförs i avsnitt 3.2.5 bör dock de delar av byggnaden som är av gemensam betydelse för ägarlägenheterna inte fastighetsindelas.

Vårt förslag innebär således att byggnaden i rättsligt hänseende först skils från fastigheten. Byggnaden upphör då att vara tillbehör till fastigheten och blir i stället en självständig form av fast egendom. För att åstadkomma denna förändring krävs ett myndighetsbeslut av konstitutiv natur. Genom ett sådant beslut förändras inte den ursprungliga fastighetens innehåll i övrigt och någon ändring av fastighetsindelningen på marken sker inte.

Den indelning av byggnaden i ägarlägenheter som är nästa moment i omvandlingsprocessen bör följa den befintliga lägenhetsindelningen, dvs. den naturliga indelning som följer av byggnadens utformning och inredning. - Jordabalkens lägenhetsbegrepp, som innebär att med en lägenhet förstås vad som omfattas av ett hyresavtal, åsyftas således inte här. - Efter lägenhetsindelningen kommer det att finnas ett antal till sin utbredning i byggnaden bestämda lägenheter - ägarlägenheter - samt dessutom byggnadsdelar och utrymmen i byggnaden som är av gemensam be-

tydelse för lägenheterna. Vi återkommer i avsnitt 3.2.5 till vad som bör gälla i fråga om marken och de för lägenheterna gemensamma delarna av byggnaden.

Till en ägarlägenhet kan, på samma sätt som till andra fastigheter, höra olika föremål. Utrustningsdetaljer i en lägenhet som tidigare varit medelbara tillbehör till markfastigheten bör genom ombildningsprocessen bli omedelbara tillbehör till ägarlägenheten i dess egenskap av fastighet. Reglerna i 2 kap. jordabalken om vad som är tillbehör till fastighet måste därför kompletteras. Totalt sett bör dock inte gränsen mellan vad som är lös egendom och vad som är tillbehör till en fastighet förskjutas. Vad som tidigare hört till byggnaden bör efter indelningen i ägarlägenheter i stället höra till dessa. Vi föreslår därför att en ny paragraf tas in i 2 kap. jordabalken.

3.2.4 Byggnaden är tillbehör till tomträtt

I framför allt de större städerna har i ganska stor utsträckning mark för bebyggelse upplåtits med tomt rätt¹⁹.

Det är av praktisk betydelse att ett ägarlägenhetssystem är enhetligt. Vi har därför strävat efter att för inrättandet av ägarlägenheter i en byggnad som är tillbehör till tomträtt hitta en lösning som så nära som möjligt ansluter till de principer som vi i föregående avsnitt föreslagit skall gälla när byggnaden är tillbehör till fastighet. Dessa principer skulle, tillämpade på tomt-

¹⁹ Det övervägande antalet tomträtter förekommer i Stor-Stockholmsregionen och då främst i Stockholms kommun. Av övriga kommuner med ett större antal tomträtter kan nämnas Göteborg, Västerås, Malmö, Norrköping, Karlstad, Luleå, Örebro och Gävle. Vid årsskiftet 1977/78 fanns det totalt något mer än 90.000 tomt-rättsupplåtelser. De upplåtelser som skett för bostadsändamål dominerar mycket kraftigt och endast ett begränsat antal har skett för industri-, affärs- eller andra ändamål. Vidare kan här anmärkas, att av de drygt 86.000 tomt-rättsupplåtelserna för bostadsändamål avser knappt 7.500 flerfamiljshus. Se vidare tomt-rättskommitténs betänkande Tomträtt (SOU 1980:49) s. 44 ff.

rättsfallet, till en början innebära att byggnadens egen-
skap av tillbehör till tomträtten bryts i rättsligt avse-
ende. Frågan som då inställer sig är om en sådan byggnad
skall behandlas som lös eller fast egendom. Vi har funnit
att byggnaden även i detta fall definitionsmässigt kan
betraktas som fast egendom. En sådan ordning innebär vis-
serligen att byggnaden övergår från att vara lös egendom
till att bli fast egendom. Denna förändring är emellertid
inte så genomgripande som den teoretiskt sett kan fram-
stå. De regler som gäller för fast egendom har nämligen i
många fall gjorts tillämpliga även på tomträtt. Sålunda
äger i fråga om överlåtelse av tomträtt och om rättighet
i eller till förmån för tomträtt samt om rättsförhållan-
den i övrigt angående tomträtt bestämmelserna i jorda-
balken rörande fast egendom motsvarande tillämpning (13
kap. 7 § JB). Vidare har reglerna om fast egendom i ut-
sökningsbalken, lagsökningslagen och konkurslagen mot-
svarande tillämpning i fråga om tomträtt (13 kap. 26 §
första stycket JB). Vid expropriation eller liknande
tvångsförvärv är tomträtt likställd med fast egendom (13
kap. 26 § andra stycket JB). I ett flertal andra lagar
anges dessutom att vad som där sägs om fast egendom ge-
nerellt eller i vissa avseenden även skall gälla tomt-
rätt²⁰. Det kan dessutom tilläggas att tomträtt i be-
skattningshänseende i huvudsak jämföras med fastighet.

Mot den nu tecknade bakgrunden har vi funnit att man bör
kunna tolerera en definition som innebär att en byggnad,
som genom ett konstitutivt beslut upphör att vara tillbe-
hör till tomträtt, blir fast egendom. Genom en sådan lös-
ning undviker man de lagstiftningsproblem som vi tidigare
berörde i avsnitt 3.2.2. Lösningen innebär vidare att in-
dividualiseringen av byggnadens olika delar bör ske genom
fastighetsindelning och att således lägenheter som skall
bli föremål för enskild äganderätt även i detta fall skall
vara fastigheter.

²⁰ Gi ftermålsbalken (4 kap. 6 §), lagen (1916:156) om vissa inskränkningar i rät-
ten att förvärva fast egendom m.m., förköpslagen (1967:868), lagen (1970:246) om
tvångsförvaltning av bostadsfastighet, bostadssaneringslagen (1973:531), lednings-
rättslagen (1973:1144), lagen om förvärv av hyresfastigheter m.m. (1975:1132), m.fl.

Emellertid måste man i fråga om inrättande av ägarlägenheter i en byggnad som är tillbehör till tomträtt beakta att det mellan tomträttsupplåtaren (fastighetsägaren) och tomträttshavaren föreligger ett avtalsförhållande som parterna är ömsesidigt bundna av utan möjlighet till fri uppsägning. Ett tomträttsavtal får inte hävas med anledning av vad fastighetsägaren eller tomträttshavaren låtit komma sig till last. Tomträttshavaren kan aldrig säga upp tomträttsavtalet och fastighetsägaren kan endast säga upp det till utgången av vissa bestämda perioder. I tomträttsupplåtelsen skall anges ett ändamål för vilket nyttjanderätten till fastigheten upplåtits. Ett system som medger att ägarlägenheter inrättas i en byggnad som är tillbehör till en tomträtt måste utgå från nu nämnda förhållanden.

En tomträttshavare får fritt överlåta tomträten till vem han vill. Några inskränkningar i detta avseende får inte ske i tomträttsupplåtelsen.

Tomträttsupplåtelsen kan dock vara förenad med föreskrifter²¹. Sådana föreskrifter kan inskränka tomträttshavarens rätt att upplåta servitut i tomträten. Vidare kan de ha avseende på användningen av marken eller byggnaden, exempelvis skyldighet för tomträttshavaren att ansluta byggnaden till kommunens fjärrvärmenät eller att hos kommunen i dess egenskap av fastighetsägare begära tillstånd till sådana byggnadsåtgärder som erfordrar byggnadslov. En övergång till ägarlägenheter skulle kunna sätta sådana föreskrifter ur spel, i vart fall om de har avseende på användningen av byggnaden.

För att inte tomträttsupplåtelsen skall vara ett hinder mot att inrätta ägarlägenheter i en byggnad på tomträttsmark

21 Tomträttskommittén redovisar i sitt betänkande Tomträtt (SOU 1980:49 s. 53 ff) en till samtliga kommuner riktad enkät angående utformningen av tomträttsavtalen. De flesta kommuner tillämpar normalavtal som bygger på ett kontraktsförslag, utarbetat av kommunförbundet. Jfr även Tomträttsinstitutet s. 140 ff.

föreslår vi till en början att såväl det i upplåtelsen angivna ändamålet för tomträtten som i tomträttsupplåtelsen intagna föreskrifter med avseende på användningen av byggnaden skall gälla även för ägarlägenheterna (se avsnitt 4.3.5). Vi vill dock betona att det sist sagda inte innebär att lägenhetsägarna blir bundna av föreskrifter avseende användningen av byggnaden i vidare mån än vad en ny tomträttshavare skulle ha blivit vid ett förvärv av tomträtten vid tidpunkten för övergången. Dessutom föreslår vi att bestämmelsen i 13 kap. jordabalken om sanktioner mot en tomträttshavare som överträtt ändamålsbestämmelsen eller andra i upplåtelsen intagna föreskrifter skall ha motsvarande tillämpning på ägare till ägarlägenheter i en byggnad som tidigare var tillbehör till tomträtt. Härigenom får fastighetsägaren en möjlighet till rättsliga ingripanden mot en lägenhetsägare som överträtt ändamålsbestämmelsen eller föreskrifterna avseende användningen av byggnaden. Under nu nämnda förutsättningar kan vi inte se att avtalsförhållandet som sådant skulle utgöra hinder mot en övergång till ägarlägenheter i en byggnad på tomträttsmark.

Fastighetsägaren är enligt 13 kap. 17 § jordabalken skyldig att lösa byggnaden om tomträttsavtalet efter uppsägning skall upphöra. Tillkomsten av ägarlägenheter bör inte tillåtas påverka fastighetsägarens åligganden i detta avseende. Beräkningen av lösesumman bör därför ske som om övergången till ägarlägenheter inte skett. Vi föreslår att en bestämmelse härom tas in i jordabalkens tomträttskapitel. Om fastighetsägarens rättigheter enligt avtalet inte påverkas och skyldigheten att utge lösen inte förändras av en övergång till ägarlägenheter bör inte heller tomträttsavgälden bestämmas på annorlunda sätt än före övergången. Vi föreslår därför en bestämmelse härom. Den bör också tas in i tomträttskapitlet.

Sammanfattningsvis har vi funnit att de principer som vi föreslagit skall gälla för övergång till ägarlägenheter

när fråga är om byggnad som är tillbehör till fastighet även kan tillämpas vid övergång i byggnad som är tillbehör till tomträtt. En bestämmelse av denna innebörd återfinns i vårt förslag till lag om ägarlägenheter.

Det finns i landet ett fåtal byggnader som är uppförda på arrenderad mark och som i och för sig är sådana att ägarlägenheter skulle kunna inrättas i dem. Vi har emellertid inte funnit skäl att utarbeta särskilda regler för dessa byggnader.

3.2.5 Sambandet mellan ägarlägenheterna, gemensamma delar av byggnaden och marken

Det är inte ovanligt att ett rationellt utnyttjande av en fastighet bäst sker genom samverkan med en eller flera närliggande fastigheter. Genom frivilliga överenskommelser kan servitut upplåtas, dvs. rätt för ägare av en fastighet att i vissa hänseenden ta i anspråk eller råda över annan fastighet. I samband med fastighetsbildning och som en förutsättning för sådan kan också servitut bildas, t.ex. rätt till utfart. Dyliga servitut förutsätter inte frivilliga överenskommelser mellan fastighetsägarna. I vissa fall kan markområden, som eljest skulle ha varit uppdelade på flera fastigheter, komma till bättre användning och utnyttjas mer rationellt av de fastigheter som markområdena rätteligen hör till, om områdena sammanförs till en enhet. Denna enhet får sedan de inblandade fastigheterna utnyttja samfällt. Fastighetsbildningslagen innehåller i 6 kap. regler om bildande av marksamfälligheter. I vissa situationer kan tvångsanslutning till en marksamfällighet komma i fråga. I de fall flera fastigheter lämpligen kan samarbeta kring en anläggning, exempelvis lekpark eller värme-central, i stället för att anläggningar för samma ändamål utförs på varje fastighet, kan en särskild gemensamhetsanläggning bildas. Regler härom finns i anläggningslagen (1973:1149). Även till en gemensamhetsanläggning kan fastigheter anslutas tvångsvis.

I gällande rätt finns det sålunda flera institut som kan komma i fråga för att reglera det beroende som av tekniska skäl föreligger mellan ägarlägenheterna samt mellan dessa å ena sidan och byggnadsstommen samt markfastigheten å den andra. Eftersom beroendet är tekniskt oeftergivligt bör det inte regleras genom ett avtalsservitut. Skall servitut användas som medel härför bör servitutsbildningen ingå som ett led i den förrättning genom vilken fastigheten delas upp i ägarlägenheter. För servitutsbildning krävs att den tillgodoser ett ändamål som är av stadigvarande betydelse för de härskande fastigheterna - ägarlägenheterna. De formella förutsättningarna för en servitutsbildning enligt fastighetsbildningslagen torde med andra ord föreligga. Mot en servitutsbildning talar emellertid att de gemensamma delarna av byggnaden vid en sådan lösning måste indelas till en särskild fastighet eller utgöra tillbehör till markfastigheten. Vidare gäller att den fastighet som skall vara tjänande - markfastigheten - i någon form bör ägas och förvaltas av samtliga lägenhetsägare gemensamt. Det tjänar nämligen knappast något praktiskt syfte med en självständig äganderätt till denna fastighet eftersom en sådan äganderätt fullständigt måste underordnas lägenheternas behov. Det framstår med hänsyn till det anförda som mest lämpligt att välja en obligatorisk samsarbetsform som bygger på gemensamt ägande. Detta är fallet med marksamfälligheter och kan även vara fallet vid gemensamhetsanläggningar.

En marksamfällighet omfattar enligt gällande rätt en ägovidd som är gemensam för flera fastigheter. Detta kan sägas ganska väl återspegla vad som skall gälla för ägarlägenheterna med avseende på markfastigheten och de delar av byggnaden som är av gemensam betydelse. Skulle mark och byggnadsstomme sammanföras till en samfällighet för ägarlägenheterna skulle dessa få den delaktighet häri som eftersträvas. En sådan lösning skulle inte heller kräva att de byggnadsdelar som inte tas i anspråk för ägarlägenhe-

terna skulle behöva delas in till en särskild fastighet. Emellertid skulle en sådan lösning kräva en förändring av samfällighetsbegreppet så som detta används i gällande rätt. Med samfällighet förstås nämligen mark som hör till flera fastigheter. En sådan förändring är i och för sig inget avgörande argument mot att använda samfällighetskonstruktionen som lösning. Avgörande är däremot att konstruktionen inte kan komma till användning om ägarlägenheterna skall inrättas i byggnad på tomträttsmark. Det torde nämligen inte vara möjligt att sammanföra nyttjanderätten till marken (tomträtten) med fast egendom (de gemensamma byggnadsdelarna) till något som kan motsvara en marksamfällighet.

Med gemensamhetsanläggning förstås en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ett ändamål av stadigvarande betydelse för dem (1 § anläggningslagen). Lagen innehåller ett s.k. båtnadsvillkor, som innebär att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas om fördelarna av anläggningen överväger kostnaderna och olägenheterna (6 §). Vidare får en sådan anläggning inte inrättas om fastighetsägarna, enligt det s.k. opinionsvillkoret, mer allmänt motsätter sig anläggningen (7 §). Mark, och i förekommande fall även annat utrymme som erfordras för den gemensamma anläggningen, får tas i anspråk på såväl den fastighet som skall delta i anläggningen som på annan fastighet (12 §). Rätten till detta utrymme är ett servitut. Att fastighet är upplåten med tomträtt hindrar inte att marken tas i anspråk för en gemensamhetsanläggning²². Tillgången till mark kan säkerställas genom frivilliga överenskommelser eller genom den i anläggningslagen fastlagda skyldigheten för en markägare att avstå mark. Egendom som ingår i en gemensamhetsanläggning samt det utrymme som upplåtits för denna är enligt gällande rätt samfälld för delägarna i anläggningen

²² Jfr prop. 1973:160 s. 201 f.

(14 §). En sammanslutning av fastigheterna skall svara för utförande och drift av anläggningen.

De förutsättningar som gäller för att en gemensamhetsanläggning skall kunna inrättas kan uppfyllas vid inrättande av ägarlägenheter. Genom en gemensamhetsanläggning kan vidare det behov som föreligger av att sammankoppla mark och gemensamma delar av byggnaden med ägarlägenheterna tillgodoses. De gemensamma delarna av byggnaden behöver inte indelas till en särskild fastighet för att kunna ingå i en gemensamhetsanläggning.

Byggnadsstommen och övriga delar av byggnaden som inte ingår i enskild ägarlägenhet är av gemensam och stadigvarande betydelse för samtliga lägenheter och båtnadsvillkoret bör, eftersom anläggningen är en nödvändighet, i praktiskt taget alla situationer kunna anses uppfyllt.

En övergång till ägarlägenheter kan, som vi anført i kapitel 2, bara ske på fastighetsägarens begäran. När det gäller en bostadsfastighet skall det vara de boende som äger fastigheten. I samtliga fall kommer således de blivande ägarlägenheterna, de gemensamma delarna av byggnaden och marken att innehas av samma krets av ägare. Utrymmet för anläggningen bör därför normalt kunna ställas till förfogande på frivillig väg. Några ersättningsfrågor bör inte uppkomma. Inrättas en gemensamhetsanläggning med avseende på den egendom som är av gemensam betydelse för ägarlägenheterna, kommer denna egendom direkt att bli samfällad för lägenheterna. Varje lägenhet får således en andel i själva anläggningen. Härtill kommer att varje lägenhet får motsvarande rätt i det utrymme som upplåts för anläggningen, dvs. i marken.

Delaktigheten i sådan egendom som måste vara gemensam blir, om man väljer gemensamhetsanläggningen som konstruktionsprincip, förenad med äganderätten till varje särskild ägarlägenhet; anläggningen blir med andra ord

sakrättsligt knuten till de lägenheter för vilka den är gemensam. En andel i gemensamhetsanläggningen kan således inte överlåtas separat och inte heller kan delaktigheten i anläggningen undantas vid överlåtelse av en ägarlägenhet. Konstruktionen är förenlig med övergång till ägarlägenheter i byggnader på tomträttsmark.

Vi föreslår med hänsyn till vad som sålunda har anförts att en gemensamhetsanläggning skall inrättas. Den skall omfatta byggnadsstommen och de delar av byggnaden som är av gemensam betydelse för lägenheterna. Utrymme för anläggningen skall upplåtas på hela markfastigheten.

3.2.6 Förvaltning av gemensam egendom

Innehar flera gemensamt viss egendom måste det finnas särskilda förvaltningsbestämmelser som reglerar rättsförhållandet dels mellan de inblandade inbördes, dels mellan dessa och tredje man. Vi föreslår att gemensamhetsanläggningen för ägarlägenheter skall förvaltas av en samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

Lagen om förvaltning av samfälligheter har skapat enhetliga förvaltningsregler för de flesta nu förekommande typer av samfälligheter. I fall då förvaltningsuppgiften är ringa eller då kretsen av delägare är liten, kan förvaltningen organiseras som s.k. delägarförvaltning. Vid delägarförvaltning beslutar delägarna gemensamt. I de fall förvaltningsuppgifterna är av någon omfattning, förutsätts föreningsförvaltning bli anordnad. Delägarna är då sammanslutna i en samfällighetsförening, som är en juridisk person. Medlemskap i samfällighetsföreningen är opplösligt förenat med delägarskapet i den samfällighet som föreningen förvaltar. Grundläggande beslut om förvaltningen fattas genom majoritetsbeslut på en föreningsstämma, medan den löpande förvaltningen handhas av en styrelse.

I och för sig skulle båda förvaltningsformerna kunna komma till användning vid förvaltning av den gemensamhetsanläggning som skall inrättas för ägarlägenheterna. Framför allt i fall då övergången resulterar i ett litet antal ägarlägenheter skulle delägarförvaltningen kunna framstå som en enkel och smidig form i jämförelse med den formella förvaltningsordning som lätt kan följa med en föreningsförvaltning. Trots denna invändning har vi på skäl som redovisas i det följande funnit att delägarförvaltning aldrig bör kunna ifrågakomma vid förvaltning av en gemensamhetsanläggning för ägarlägenheter. Förvaltningen bör alltid ordnas som föreningsförvaltning.

Den ursprungliga fastigheten består efter övergången som självständig fastighet även om den endast kommer att innehålla ett markområde som helt är ianspråktaget för gemensamhetsanläggningen. Rätten till denna fastighet måste knytas till ägarlägenheterna så att kretsen av ägare till marken och ägarlägenheterna hela tiden är densamma. Detta kan enklast ordnas om äganderätten till markfastigheten i samband med inrättandet av ägarlägenheterna övergår till en samfällighetsförening som bildas för förvaltningen av gemensamhetsanläggningen. Det är det nu anförda som gör att vi förordar att förvaltningen alltid ordnas som föreningsförvaltning. Vi föreslår således att äganderätten till markfastigheten obligatoriskt skall övergå till föreningen i samband med inrättandet av ägarlägenheter. Principen bör vara densamma i tomträttsfallet. Här är det givetvis tomträätten som övergår till samfällighetsföreningen.

För den förening som skall förvalta gemensamhetsanläggningen för ägarlägenheterna bör i vissa avseenden gälla regler som avviker från reglerna för gängse samfällighetsföreningar. Vi förordar därför att föreningen benämns ägarlägenhetsförening. De avvikande reglerna för ägarlägenhetsföreningarnas förvaltning återfinns i vårt förslag till ändring i lagen om förvaltning av samfälligheter.

3.2.7 Förrättningsform vid övergång till ägarlägenheter

Den process som enligt vårt förslag skall leda fram till att ägarlägenheter bildas kan sägas bestå av två moment. Byggnadens egenskap av tillbehör till en fastighet eller tomträtt skall brytas i rättsligt avseende och byggnaden, som därefter är fast egendom, skall delas in i ägarlägenheter. För dessa moment använder vi fortsättningsvis samlingstermen uppdelning.

Vi har tidigare (avsnitt 3.2.3) slagit fast att en byggnads omvandling från tillbehör till fastighet till självständig fast egendom kräver ett myndighetsbeslut av konstitutiv natur. Härutöver är nu att tillägga att en byggnad inte bör kunna förlora sin egenskap av tillbehör till en fastighet med mindre detta prövats vid en förrättning. Härigenom skapas förutsättningar för att alla intressen som kan bli berörda av en uppdelning beaktas och vägs mot varandra. De frågor som i övrigt uppkommer i samband med att en byggnad i rättslig avseende skall skiljas från fastigheten är till sin karaktär likartade dem som är vanligt förekommande vid fastighetsbildningsåtgärder. Indelningen av byggnaden i ägarlägenheter avser nybildning av fastigheter och bör därför ses som en fastighetsbildningsåtgärd. Av det anförda framgår att fastighetsbildningsmyndigheten bör vara förrättningsmyndighet vid uppdelning.

Uppdelningsförrättningen bör, vad gäller förfarandet, i allt väsentligt kunna följa de regler som gäller för en fastighetsbildningsförrättning. Vårt förslag till lag om ägarlägenheter innehåller därför endast ett fåtal bestämmelser om själva förfarandet. I övrigt hänvisar vi i vårt lagförslag till bestämmelserna i 4 kap. fastighetsbildningslagen. Undantagna är endast de bestämmelser som av-

ser fastighetsplan och tillståndsbeslut liksom bestämmelserna om utmärkning och justering av gränser samt om karta.

Ett av villkoren för att en fastighet skall kunna delas upp i ägarlägenheter är att en gemensamhetsanläggning inrättas för ägarlägenheterna. Uppdelningsförrättningen måste således kombineras med en anläggningsförrättning enligt anläggningslagen. Gemensamhetsanläggningen för ägarlägenheterna skiljer sig inte från andra gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen. Den bör därför inrättas efter de regler om förfarandet som finns upptagna i denna lag och vi föreslår inte några särregler för själva inrättandet.

Med hänsyn till att vi även föreslår att äganderätten till markfastigheten obligatoriskt och i samband med förrättningen skall övergå till ägarlägenhetsföreningen kan en uppdelningsförrättning inte avslutas förrän ägarlägenhetsföreningen bildats. Först då finns nämligen en möjlighet att förordna om överförandet av äganderätten till markfastigheten på ägarlägenhetsföreningen.

En samfällighetsförening skall enligt gällande rätt bildas vid ett sammanträde med delägarna. Sådant sammanträde skall ledas av den som fastighetsdomstolen förordnat därtill. I samband med förrättning enligt fastighetsbildningslagen eller anläggningslagen skall fastighetsbildningsmyndigheten hålla sammanträdet. Vad som nu har sagts gäller dock under förutsättning att samfälligheten berörs av förrättningen och delägare begär att fastighetsbildningsmyndigheten skall hålla sammanträdet eller att det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt att en samfällighetsförening bildas.

Av det anförda framgår att det finns praktiska möjligheter att samordna uppdelningsförrättningen med såväl inrättandet av gemensamhetsanläggningen som med förenings-

bildningen. Vi föreslår därför att lagen om ägarlägenheter skall innehålla bestämmelser om att en gemensamhetsanläggning skall inrättas och att uppdelningsförrättningen inte får avslutas förrän ägarlägenhetsföreningen bildats. Vi föreslår vidare en ny bestämmelse i lagen om förvaltning av samfälligheter. Enligt denna skall det årliga fastighetsbildningsmyndigheten att i samband med uppdelningsförrättningen hålla sammanträde för bildande av en ägarlägenhetsförening.

4. ALLMANNA REGLER OM UPPDELNING

Endast bebyggd fastighet skall kunna delas upp. Uppdelningen bör omfatta hela fastigheten och samtliga där uppförda byggnader. Det bör vara tillräckligt att byggnaden innehåller två lägenheter. Varje lägenhet skall vara varaktigt lämpad för begärt ändamål, vilket skall stå i överensstämmelse med gällande detaljplan. I samband med uppdelningen skall en gemensamhetsanläggning inrättas. I anläggningen skall ingå de delar av byggnaden som är av gemensam betydelse för ägarlägenheterna och den skall inrättas på hela markfastigheten. Andelstal skall fastställas för varje ägarlägenhet.

Ansökan om uppdelning skall göras av fastighetens ägare. Beträffande bostadsfastigheter ställs speciella krav med avseende på äganderätten till fastigheten. Vid en uppdelning skall ansvaret för inteckningar övergå från den intecknade fastigheten till ägarlägenheterna. Markfastigheten blir fri från ansvar. Mellan ägarlägenheterna skall ansvaret fördelas i förhållande till deras inbördes värden. Nyttjanderätter och servitut skall bestå.

Uppdelningsbeslutet skall innehålla förklaring att byggnaden saknar egenskap av tillbehör till fastigheten och att den delas in i ägarlägenheter. Såväl byggnaden som ägarlägenheterna är fast egendom. Ägarlägenheterna skall registreras i fastighetsregistret. Uppdelningsbeslutet skall innehålla en redovisning av ägarförhållandena beträffande ägarlägenheterna. Äganderätten till markfastigheten skall tilläggas ägarlägenhetsföreningen.

Uppdelningsbeslutet kan överklagas.

4.1 VILLKOR FÖR UPPDELNING

4.1.1 Bebyggd fastighet

Det väsentliga objektet i ett uppdelningsförfarande är byggnaden. Det kan inte i alla lägen anses säkert att en projekterad byggnad blir uppförd eller kommer till utförande helt i överensstämmelse med planerna. Innan det konstitutiva beslutet med åtföljande fastighetsindelning fattas bör därför den byggnad som berörs av uppdelningen vara uppförd i sin helhet. Efterges detta krav, saknas ett reellt underlag för hela förfarandet. Detta skulle kunna resultera i att ägarlägenheter för all framtid - eller i vart fall till dess ny fastighetsindelning skett - saknar anknytning i verkligheten. I värsta fall skulle det enda materiella innehållet i en sådan ägarlägenhet kunna vara en andel i en gemensamhetsanläggning som ännu inte kommit till utförande men som utrymme upplåtits för.

Snarlika förhållanden kan visserligen inträda vid total-skada av en byggnad där ägarlägenheter är inrymda. Detta kan emellertid inte tas till stöd för att uppdelning bör få ske av en ofullständigt bebyggd fastighet. Vid skadefallet är det fråga om en tillfällig avvikelse från gällande fastighetsindelning, en onormal situation vi för en tid måste acceptera. I normala fall finns genom försäkringar garantier för att en byggnad kommer att återuppföras på fastigheten. I många fall torde det dessutom bli fråga om ett nära nog exakt återställande av den ursprungliga byggnaden. Där så inte sker, tvingas man att i efterhand anpassa fastighetsindelningen till de rådande förhållandena. Ett sådant förfarande kan möjligen accepteras som ett undantag. Det innebär emellertid en onödig extrabelastning på fastighetsbildningsresurserna om förfarandet skulle bli huvudregel.

Mot ståndpunkten, att byggnaden skall vara fullbordad innan uppdelning får ske, kan invändas, att en uppdelning i ägarlägenheter redan på projekteringsstadiet skulle kunna öppna nya vägar för - och därmed eventuellt underlätta - finansieringen av en planerad bebyggelse. Finansieringsproblemen under själva byggnadstiden torde dock mestadels kunna lösas på ett tillfredsställande sätt med de idag till buds stående medlen. De ekonomiska synpunkterna bör därför inte tillmätas så stor vikt, att man går ifrån den i det föregående redovisade regeln att en obebyggd fastighet - eller fastighet där byggnad är under uppförande - inte kan uppdelas i ägarlägenheter. Vi föreslår således att endast bebyggda fastigheter skall kunna uppdelas.

4.1.2 Uppdelning av hel fastighet

Det förefaller inte möjligt att en byggnad innehåller såväl ägarlägenheter som lägenheter med annan rättslig status. Bl.a. skulle de pant- och exekutionsrättsliga förhållandena bli synnerligen svåröverskådliga. Även de praktiska förvaltningsformerna kan förutses bli mycket svårbemästrade. En uppdelningsförrättning bör därför förutsätta att hela byggnaden omfattas och att samtliga lägenheter indelas till ägarlägenheter.

Om det på en fastighet finns två eller flera byggnader, exempelvis gatu- och gårdshus, bör uppdelningen omfatta båda byggnaderna. Ett förfarande som skulle medge att den ena byggnaden förlorar egenskap av tillbehör till fastigheten medan den andra byggnaden bibehåller denna karaktär leder nämligen till samma problem som om en byggnad skulle innehålla såväl hyres- som ägarlägenheter. Vi har inte heller funnit något praktiskt behov av att tillåta olika upplåtelseformer för skilda byggnader på samma fastighet. Skulle det av någon anledning vara önskvärt med en övergång till ägarlägenheter i endast en av två eller flera byggnader på samma fastighet går det i de flesta fall att genom fastighetsbildning ordna det så, att denna byggnad blir tillbehör till en separat fastighet. Vi föreslår

därför att som förutsättning för uppdelning skall gälla att uppdelningen omfattar samtliga byggnader på en fastighet.

Är en byggnad uppförd på flera fastigheter erfordras inte att dessa före ett uppdelningsförfarande läggs samman till en fastighet. Samtliga fastigheter kommer däremot att beröras av den anläggningsförrättning som alltid ingår i ett uppdelningsförfarande. Visst utrymme måste nämligen upplåtas för gemensamhetsanläggningen även i de fastigheter till vilka byggnaden inte hör. Anläggningslagens regler träder in även i denna situation varför vi inte föreslår några särbestämmelser.

4.1.3 Villkor med avseende på antalet lägenheter i byggnaden

För att en uppdelning i ägarlägenheter över huvud taget skall vara meningsfull måste byggnaden innehålla minst två lägenheter eller lokaler. Någon anledning att kräva att byggnaden skall omfatta fler än två lägenheter finns inte ur teknisk synpunkt. En fullständig frihet i detta avseende kan underlätta ett bättre utnyttjande av t.ex. större villor. Vi vill därför inte förorda någon annan gräns för det antal lägenheter som skall finnas i byggnaden än som är betingad av tekniska skäl, dvs. minst två lägenheter eller lokaler.

Det kan inte uteslutas att det genom en fastighetsbildningsåtgärd enligt gällande rätt går att nå samma resultat som genom en uppdelning i ägarlägenheter. Ett antal marklägenheter - radhus eller kedjehus - kan exempelvis vara uppförda på en enda fastighet och upplåtna av fastighetsägaren med nyttjanderätt, t.ex. bostadsrätt. Enligt gällande fastighetsbildningsregler kan rent teoretiskt och många gånger i praktiken en sådan fastighet delas upp i självständiga fastigheter; en för varje radhus eller kedjehus. En teknisk möjlighet att sprida

äganderätten till de enskilda husdelarna föreligger således i detta fall. Genom ägarlägenhetssystemet skapas nu en alternativ möjlighet för att nå samma mål. Vi har inte funnit att det finns någon anledning att förorda den ena lösningen framför den andra. Omständigheterna i det enskilda fallet och parternas önskemål bör i stället vara avgörande.

4.1.4 Överensstämmelse med gällande detaljplan och byggnadslov

Lägenheterna i en byggnad kommer efter en uppdelningsförrättning att bilda självständiga fastigheter. Ägarlägenheterna bör därför inrättas för ett bestämt ändamål som står i överensstämmelse med bestämmelserna i gällande stads- eller byggnadsplan. Också byggnaden bör stå i överensstämmelse med gällande stads- eller byggnadsplan. Den skall dessutom vara uppförd enligt det meddelade byggnadslovet.

Avviker byggnaden från planen, men föreligger det medgivande härtill bör avvikelserna inte hindra en uppdelning. Har en detaljplan ändrats efter det att byggnaden uppförts så att byggnadslovet inte längre står i överensstämmelse med planen bör detta däremot utgöra hinder mot en uppdelning. Emellertid bör i ett sådant fall, på samma sätt som enligt 3 kap. 2 § fastighetsbildningslagen gäller vid fastighetsbildning, undantag kunna medges från planen. Mot bakgrund av det anförda föreslår vi att ägarlägenheter får inrättas i en byggnad endast under förutsättning att för varje lägenhet begärt ändamål står i överensstämmelse med plan och att byggnaden står i överensstämmelse med såväl plan som byggnadslov. Bestämmelserna härom återfinns i vårt förslag till lag om ägarlägenheter.

Ändamålsbestämningen är av speciell betydelse i det fall uppdelningen omfattar en byggnad uppförd på tomträttsmark.

Tomrättsupplåtelse skall nämligen ske för visst angivet ändamål, exempelvis för bostadsbebyggelse eller för industriändamål. Såsom redan har påpekats i avsnitt 3.2.4 kan det inte komma i fråga att inrätta ägarlägenheter som står i strid med en ändamålsbeskrivning som finns i ett tomträttsavtal.

4.1.5 Byggnadens och lägenheternas skick

De danska reglerna om uppdelning innehåller mycket detaljerade föreskrifter om lägenheternas storlek, standard, utförande och skick. Reglerna har förändrats upprepade gånger; än har kraven skärpts, än har de mjukats upp. Uppenbart är att kraven varit en källa till mycket bekymmer. Syftet med reglerna har varit att skydda de boende mot uppdelningar av undermåliga byggnader i rent spekulationssyfte.

Vi har inte funnit anledning att som villkor för en uppdelning ställa upp detaljerade krav med avseende på byggnadens och lägenheternas skick. De regler för uppdelning som vi föreslår för bostadsfastigheter garanterar att de boende har kontroll över om fastigheten skall delas upp i ägarlägenheter eller inte.

Inte heller vid uppdelning av andra fastigheter har vi funnit att byggnadstekniska kvalitetskrav bör vara styrande för om uppdelning skall få ske. Däremot bör varje lägenhet vara varaktigt lämpad att användas för det vid förrättningen begärda ändamålet. Ägarlägenheter bör nämligen inte inrättas i en byggnad om det kan bedömas att byggnaden inte kan bestå under någon längre tid eller lägenheterna endast mer kortsiktigt kan användas för det angivna ändamålet.

Har exempelvis underhåll och skötsel av byggnaden under en längre tid varit eftersatt på ett sådant sätt att det

kan finnas skäl att ifrågasätta om inte byggnaden är saneringsmogen, bör inte uppdelning utan vidare tillåtas. Är byggnadens skick sådant som nu sagts bör det åligga sökanden att göra sannolikt att byggnaden kan rustas upp inom ramen för den i ansökningsredovisade lägenhetsindelningen och den beskrivna gemensamhetsanläggningen. Förutsätter en upprustning en annan lägenhetsindelning eller en förändrad gemensamhetsanläggning bör uppdelning vägras.

Även om en bostadsbyggnad är i tekniskt godtagbart skick kan lägenheterna ha så låg standard att de inte svarar mot de krav på lägsta godtagbara standard som uppställts i bostadssaneringslagen (1973:531). Kan inte sökandena genom teknisk utredning eller på annat sätt göra sannolikt att denna standard kan nås inom den lägenhetsindelning som följer med uppdelningen kan lägenheterna inte anses vara varaktigt lämpade för sitt ändamål. Den egendom som skall ingå i gemensamhetsanläggningen måste också beaktas såtillvida att lägenheterna för att nå lägsta godtagbara standard kan vara beroende av den standard som gemensamhetsanläggningen kommer att hålla. Måste gemensamhetsanläggningen ändras i sådan omfattning att ett nytt anläggningsbeslut erfordras, kan det ifrågasättas om lägenheterna så som de är beskrivna i ansökningsredovisningen är varaktigt lämpade för bostadsändamål. I fall som nu berörts måste även beaktas att flera lägenheter kan vara beroende av den tilltänkta gemensamhetsanläggningen. Anläggningen måste därför vara så dimensionerad att den räcker till även om många lägenheter är beroende av den.

En uppdelning bör således kunna förhindras om underhållet av byggnaden är så eftersatt, att det inte är rimligt med en upprustning inom den lägenhetsindelning som följer med uppdelningen. Uppdelning bör bara kunna ske om de enskilda lägenheterna ensamma eller i kombination med gemensamhetsanläggningen svarar mot kravet på lägsta godtagbara

standard eller detta krav genom upprustning kan nås inom ramen för den begärda lägenhetsindelningen och beskrivna gemensamhetsanläggningen.

4.2 INSKRIVNINGSFÖRHÅLLANDENA

4.2.1 Inteckningar

Uppdelningsförfarandet måste utformas så att panträtter som upplåtits före en uppdelning inte försämras genom uppdelningen.

Den fastighetsrättsliga panträtten är alltid knuten till en faktisk fordran. En borgenär kan inte grunda annan rätt med stöd av innehav av pantbrev än vad som följer med den fordran för vilken pantbrevet blivit pantförskrivet. Å andra sidan är borgenären skyddad så att förändringar med avseende på den fastighet som utgör det materiella innehållet i säkerheten, inte skall gå ut över honom.

Enligt gällande rätt förändrar, ur borgenärens synvinkel, en fastighetsöverlåtelse inte i sig säkerhetens omfattning. Så länge det ursprungliga fordringsförhållandet består, utgör fastigheten säkerhet för lånet. Den som köper en fastighet är bunden av pantförskrivning som säljaren gjort före överlåtelsen.

Förändras en fastighets innehåll genom delning är i lag²³ sörjt för att själva delningsåtgärden inte skall

²³ I korthet gäller följande: Avstyckas ett område och kommer detta och stamfastigheten att inte längre vara i samma ägares hand, svarar stamfastigheten för hela inteckningen. Styckningslotten svarar dock för vad som inte kan utgå ur stamfastigheten (se 6 kap. 11 § andra stycket JB). Vid klyvning och då avstyckat område förblir i samma ägares hand som stamfastigheten gäller däremot att fastighetsdelarna svarar för inteckning i förhållande till irbördes värden. Om full täckning för fordran inte erhålles efter denna regel svarar övriga fastigheter solidariskt för det belopp som inte kunnat uttas (se vidare 6 kap. 11 § första stycket JB vari hänvisas till de materiella reglerna i 6 kap. 10 § JB).

försämra borgenärens säkerhet i fastigheten. För att en fastighet, som tillkommit genom en delning, inte skall besvärmas av panträtter som upplåtits i den ursprungliga fastigheten fordras medverkan av borgenärerna²⁴. Det förhållandet att ägarlägenheterna skall vara individuellt ägda behöver inte nödvändigtvis innebära att varje lägenhet skall belånas individuellt. I och för sig skulle man kunna tänka sig att en gemensam belåning sker av alla lägenheterna i byggnaden och att ansvaret och kostnaderna för denna belåning fördelas bland lägenhetsägarna.

Vi har dock funnit att en sådan finansieringsform är mindre lämplig. Varje lägenhetsägare bör ha möjlighet att påverka de totala kostnaderna för sin bostad. Detta mål kan inte uppnås med mindre ägarna ges möjlighet att genom egna kapitalinsatser eller en annan finansieringsform styra kapitalkostnaderna för bostaden. Uppdelningsförfarandet borde därför leda fram till att de nybildade ägarlägenheterna inte får gemensamt ansvar för de lån som före uppdelningen upptagits med fastigheten som säkerhet. Detta resultat kan dock inte uppnås på ett enkelt sätt. Man måste därför acceptera att inteckningsansvaret även efter uppdelningen kommer att förbli gemensamt. Vi anser att det endast bör vara gemensamt mellan ägarlägenheterna. Allt ansvar bör lyftas av markfastigheten eftersom denna i sin helhet skall upplåtas för gemensamhetsanläggningen. Markfastigheten kan med hänsyn härtill inte omsättas separat. Den saknar ett självständigt belåningsvärde. Vi föreslår därför att en ny regel införs i 6 kap. jordabalken enligt vilken ansvaret vid uppdelning skall övergå från den intecknade fastigheten till ägarlägenheterna. Inskrivning som skett i tomträtt skall på motsvarande sätt övergå till ägarlägenheterna och där anses utgöra en motsvarande gemensam inteckning. Mellan ägarlägenheterna bör ansvaret kunna fördelas efter samma regler som gäller vid klyvning och avstyckning där styckningslott och stam-

²⁴ Det ansvar för inteckning som åvilar nya fastigheter efter en delning kan, om pantbrevsinnehavarna medger detta, lyftas av (s.k. relax). Se vidare 22 kap. 11 § JB.

fastighet är i samma ägares hand, dvs. enligt reglerna i 6 kap. 10 § jordabalken. En sådan fördelning innebär att ansvaret för de ursprungliga inteckningsbeloppen vilar på varje ägarlägenhet efter förhållandet mellan dennas värde och det sammanlagda värdet av alla lägenheterna.

I och med att uppdelningen vunnit laga kraft är ägarlägenheterna fastigheter som i princip kan intecknas. Emellertid svarar varje lägenhet för de inteckningar som beviljats i den ursprungliga fastigheten men övergått till ägarlägenheterna. Ny inteckning är då, enligt 22 kap. 2 § andra stycket jordabalken, endast möjlig om inteckningsansökan avser samma fasta egendom, dvs. samtliga ägarlägenheter. Sådana inteckningsförhållanden är inte förenliga med ägarlägenhetsidén. Det är därför angeläget för ägarna att omedelbart låta döda de ursprungliga inteckningarna samt ersätta dessa med nya inteckningar i de enskilda ägarlägenheterna.

Vi har inte funnit anledning att föreslå att pantbrev i den ursprungliga fastigheten skall lämnas in till inskrivningsmyndigheten för anteckning att uppdelning skett. Detta ställningstagande grundar vi bl.a. på att dödningsåtgärder normalt torde komma att vidtas i tiden alldeles efter uppdelningen, se vidare avsnitt 5.6.

4.2.2 Nyttjanderätter och servitut

Om en fastighet som besväras av en nyttjanderätt eller ett servitut delas gäller rättigheten i var och en av de nya fastigheterna. Är rättigheten begränsad till visst område upphör rättigheten efter delningen att belasta sådan fastighet som inte omfattar någon del av området. Bestämmelser härom finns i 7 kap. 27 § jordabalken. Särskilda regler finns också för hur vederlaget skall fördelas om rättigheterna efter delning kommer att beröra flera fastigheter (7 kap. 28 § JB).

Uppdelning av en fastighet i ägarlägenheter kan i detta sammanhang jämföras med en delning. Det framstår som alldeles givet att den som här en rättighet i den ouppdelade fastigheten bör få behålla denna rättighet även om fastigheten delas upp i ägarlägenheter. Vi föreslår därför att det införs en ny bestämmelse i 7 kap. jordabalken med denna innebörd.

Besväras den ouppdelade fastigheten av inskrivna nyttjanderätter eller servitut bör fastighetsbildningsmyndigheten pröva om sådan rättighet är lokaliserad till viss del av fastigheten; exempelvis till marken eller en eller flera av lägenheterna. I vissa fall torde det vara uppenbart att den inskrivna rättigheten är lokaliserad helt till marken. Inskrivningen bör då kvarstå i markfastigheten och lägenheterna bör inte belastas. Besvärar rättigheten någon del av byggnaden som ingår i gemensamhetsanläggningen måste den besvara ägarlägenheterna. Är rättigheten lokaliserad till en viss lägenhet besväras självfallet endast den lägenheten. Det bör ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att i samband med förrättningen pröva hithörande frågor. I uppdelningsbeslutet bör fastighetsbildningsmyndigheten ange vilken eller vilka fastigheter som skall besväras av en sådan rätt som här avses. Vi föreslår att lagen om ägarlägenheter skall innehålla bestämmelser härom.

Även i en tomträtt får nyttjanderätter och servitut upplåtas. Rätten att upplåta servitut kan dock genom bestämmelser i tomträttsavtalet vara begränsad. Har nyttjanderätter eller servitut upplåtits i tomträtten bör det också i detta fall ankomma på fastighetsbildningsmyndigheten att utreda om dessa rättigheter hänför sig till marken eller till byggnaden och på vilket sätt de bör skyddas.

4.3 FÖRRÄTTNINGEN

4.3.1 Ansökan

Uppdelningsförrättningen skall i allt väsentligt följa reglerna för en fastighetsbildningsförrättning²⁵. Härav följer att ansökan skall vara skriftlig och att den skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten i den ort där fastigheten är belägen. Vi föreslår att ansökan skall göras av fastighetens ägare. Vem som skall anses vara ägare får avgöras efter prövning enligt 4 kap. 11 § fastighetsbildningslagen, till vilken bestämmelse vi hänvisar i lagen om ägarlägenheter. Enligt denna bestämmelse anses den som har lagfart på fastigheten vara ägare, om det ej visas att den tillhör annan. Behörighetsfrågan skall alltid prövas av fastighetsbildningsmyndigheten.

För att fastighetsbildningen - indelningen i ägarlägenheter - skall kunna genomföras måste varje lägenhet beskrivas. Genom beskrivningarna skall klargöras vad lägenheterna skall användas till, exempelvis som bostad eller för kontor. Beskrivningarna bör vara så omfattande att det utifrån dem går att avgöra om den tänkta indelningen står i överensstämmelse med gällande plan och om lägenheterna tillsammans med gemensamma utrymmen är varaktigt lämpade för det ändamål som anges i ansökningsbeskrivningarna torde bli tydligast om de sker med utgångspunkt i och med stöd av ritningar. Varje lägenhets storlek bör anges. I normala fall torde kopior på de ritningar som legat till grund för byggnadslovet vara fullt tillräckliga. Även annan ritning än byggnadslovsritning bör kunna användas om den har samma noggrannhet.

Ansökningsbeskrivningen om uppdelning skall också innehålla de uppgifter som erfordras för att en gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna skall kunna inrättas.

²⁵ I bilaga 4 redovisas ett exempel på en uppdelningsförrättning. Exemplet har utarbetats inom lantmäteriverket utifrån vårt förslag till lag om ägarlägenheter.

Gemensamhetsanläggningen måste beskrivas med avseende på såväl de utrymmen som skall ingå i anläggningen som på den tekniska utrustningen, exempelvis ledningar och maskiner. Den tekniska utrustningen torde många gånger kunna beskrivas genom hänvisning till projekteringsritningar. Det är dock inte säkert att sådana ritningar alltid föreligger. Framförallt när det gäller äldre byggnader finns det anledning att räkna med att ritningsmaterialet i detta avseende är bristfälligt. Att ta fram nytt ritningsmaterial kan många gånger ställa sig både svårt och dyrbart. Då den tekniska utrustningen bör kunna beskrivas på ett tillfredsställande sätt utan direkta hänvisningar till ritningar, föreslår vi inte att särskilda ritningar skall vara obligatoriska vad gäller de tekniska installationerna. När det gäller gemensamhetsanläggningens utbredning i byggnaden, torde denna enklast kunna beskrivas i anslutning till ritningarna över de enskilda ägarlägenheterna. Vårt förslag till lag om ägarlägenheter innehåller därför bestämmelser att lägenheterna skall beskrivas samt åskådliggöras på ritning medan gemensamhetsanläggning endast behöver beskrivas.

4.3.2 Sakägare

Själva uppdelningsförrättningen torde inte beröra några intressen utanför den ursprungliga fastigheten. Något behov av att bereda andra fastighetsägare möjlighet att i egenskap av sakägare få framföra synpunkter på uppdelningsförrättningen torde därför knappast föreligga. Annorlunda kan det förhålla sig med dem som även efter uppdelningen kommer att vara hyresgäster. För dem är det t.ex. viktigt att utrymmen som under hyrestiden varit gemensamma inte läggs samman med enskilda lägenheter. De bör därför vara sakägare.

Genom att vi förordat att uppdelningsförrättningen skall betraktas som en kombinerad fastighetsbildnings- och anläggningsförrättning bör fastighetsbildningslagens och anläggningslagens regler om sakägare gälla. I 19 § första stycket anläggningslagen sker en hänvisning till fastig-

hetsbildningslagens bestämmelser om sakägare. Därutöver har hyresgästorganisation genom bestämmelserna i 19 § andra stycket anläggningslagen givits en särställning vid anläggningsförrättningar och i 20 § uttalas att innehavare av särskild rätt till fastighet som tas i anspråk av en gemensamhetsanläggning är sakägare om hans rätt berörs.

Sakägarbegreppets innebörd i fastighetsbildningslagen är inte preciserat. Helt allmänt²⁶ kan sägas att förutom ägarna av de fastigheter som berörs av fastighetsbildningen och vissa med dem jämställda besittningshavare även ägare av servitutsberättigad fastighet bör räknas som sakägare när hans rätt som servitutshavare berörs av fastighetsbildningen. Nyttjanderättshavare bör däremot normalt inte behandlas som sakägare. Vid fastighetsreglering skall dock enligt särskilda regler (5 kap. 34 § FBL) även en nyttjanderättshavare kunna betraktas som sakägare nämligen för det fall dennes rätt berörs av regleringen.

I det fall ägarlägenheter skall inrättas i en byggnad på tomträttsmark är det väsentligt att fastighetsägaren ges möjlighet att bevaka att tomträttsavtalets bestämmelser beaktas. Denne bör därför i dessa fall alltid vara sakägare.

Vi föreslår att bestämmelser om hyresgästernas och tomt-rättsupplåtarens ställning av sakägare tas in i lagen om ägarlägenheter.

4.3.3 Förberedande åtgärder m.m.

Innan ett uppdelningsbeslut kan meddelas måste fastighetsbildningsmyndigheten vidta erforderliga tekniska åtgärder. Häri ingår bl.a. att utreda ägarförhållandena och klarlägga inskrivningsfrågorna. Vidare har myndigheten att bedöma om lägenheterna står i överensstämmelse med gällande plan och byggnadslov. Fastighetsbildningsmyndigheten har även att ta ställning till om ägarlägenheterna är varak-

²⁶ Se prop. 1969:128 s. 220 ff särskilt 225 ff.

tigt lämpade för det begärda ändamålet. För att kunna av-
göra detta torde förrättningsmannen normalt behöva besik-
tiga fastigheten. Vid en besiktning kan han bilda sig en
uppfattning om ritningsmaterialet är tillfredsställande.
Besiktningen behöver inte ske vid ett förrättningssam-
manträde.

Kan uppdelningsförrättningen genomföras utan sammanträde
skall sakägarna delges ansökningen och byggnadsnämnden
underrättas om förrättningen. Erfordras sammanträde skall
kallelse ske samt byggnadsnämnden underrättas om tid och
plats för sammanträdet. Att dessa förberedande åtgärder
skall vidtas framgår genom den föreslagna hänvisningen
till 4 kap. fastighetsbildningslagen.

Indelningen i ägarlägenheter måste redovisas entydigt. Vi
har därför i vårt förslag till lag om ägarlägenheter ta-
git in en bestämmelse om att fastighetsbildningsmyndighe-
ten skall upprätta en ritning över varje ägarlägenhet och
beskriva den. Ritningen bör helt kunna byggas på det rit-
ningsmaterial som bifogats ansökningen eller upprättats
i anledning av denna och som legat till grund för indel-
ningen i ägarlägenheter. Vi finner det väsentligt att
varje lägenhet redovisas separat så att det för framtiden
inte råder någon tvekan om vad de olika lägenheterna om-
fattar. Vi har inte funnit anledning att närmare gå in på
frågor som är av direkt mätteknisk natur. Av denna anled-
ning föreslår vi inte några ändringar i mätningsskugörel-
sen (1974:339) utan vill endast fästa uppmärksamheten på
att ändringar kan erfordras vid genomförandet av ett
ägarlägenhetssystem.

Något behov av att i byggnaden utmärka lägenheternas
gränser kan knappast finnas. Vi har därför funnit att
någon motsvarighet till 4 kap. 27 § fastighetsbildnings-
lagen, som innehåller regler om utstakning av gränser,
inte behövs i lagen om ägarlägenheter.

4.3.4 Fastställande av andelstal

Enligt anläggningslagen (15 §) skall vid en anläggningsförrättning fastställas andelstal efter vilka de gemensamma kostnaderna skall fördelas. Särskilda andelstal skall bl.a. fastställas för kostnaderna dels för gemensamhetsanläggningens utförande, dels för dess drift. I det förra fallet skall andelstalen fastställas främst efter vad som är skäligt med hänsyn till den nytta varje fastighet har av anläggningen. I det senare fallet skall andelstalen fastställas främst med beaktande av den omfattning i vilken fastigheterna kan beräknas använda anläggningen.

Beträffande den gemensamhetsanläggning som skall inrättas vid uppdelning i ägarlägenheter måste varje lägenhet, oberoende av storlek och läge, ha samma rätt att nyttja och tillgodogöra sig all gemensam egendom. Den ordning som f.n. regelmässigt torde gälla i hyres- och bostadsrättsfastigheter bör således även gälla i ägarlägenhetsfallen. Fråga är därefter om de grunder för fastställande av andelstal som gäller vid gemensamhetsanläggningar i allmänhet även kan tillämpas vid fastställande av andelstal för gemensamhetsanläggningen för ägarlägenheterna.

I normala fall torde det inte föreligga några särskilda kostnader för anläggningens utförande. Däremot kommer det efter hand att uppkomma kostnader för underhåll och förbättring av anläggningens olika delar. Även om alla lägenhetsägare skall ha samma rätt att nyttja gemensamhetsanläggningen är det därmed inte sagt att de har samma nytta av den. I normala fall torde det vara så, att lägenheternas storlek tämligen väl speglar den nytta lägenhetsägarna har av gemensamma delar av byggnaden såsom värmecentral, trappor, hiss, tvättstuga och liknande utrymmen. Andelstal för anläggningens utförande och underhåll bör därför kunna bestämmas främst med utgångspunkt i lägenheternas storlek. Med underhåll avses här de pe-

riodiskt återkommande åtgärder som måste vidtagas för att egendomens skick och funktion skall kunna bibehållas. I detta sammanhang bör man uppmärksamma att det kan göras gällande att lägenheter har olika nytta av viss gemensam egendom beroende på var i byggnaden lägenheterna är belägna och att ansvaret för anläggnings- och underhållskostnaderna därför bör fördelas med beaktande härav. Den lägenhet som är belägen på nedre botten har inte samma nytta av en hiss som den lägenhet som är belägen längst upp. Det omvända förhållandet kan exempelvis tänkas gälla för centralantenn för TV. En lägenhets läge i byggnaden bör normalt inte tillåtas påverka andelstalen. Rent undantagsvis kan det dock finnas särskilda skäl att beakta lägenhetens läge i byggnaden. En möjlighet att vid fastställande av andelstal avvika från lägenhetsarea bör därför finnas.

Driftskostnaderna kan vara av flera slag, men de kan grovt delas in i två grupper, nämligen de som avser driften av hela gemensamhetsanläggningen och de som går att hänföra till de enskilda lägenheterna. Till de gemensamma driftskostnaderna kan räknas, förutom kapital- och förvaltningskostnader, kostnaderna för den dagliga skötseln av anläggningen såsom kostnaderna för städning, parkhållning etc. Hit hör också kostnader för exempelvis trappbelysning och för drift av hiss. Bland de förbrukningskostnader som belastar gemensamhetsanläggningen men som kan hänföras till de enskilda lägenheterna märks, intill dess en individuell mätning blivit inrättad, vatten- och värmekostnader. Även kostnaderna för exempelvis sophämtning kan hänföras hit.

Det ligger nära till hands att räkna med att samma andelstal som föreslagits gälla för anläggningens utförande och underhåll också bör gälla för de driftskostnader som hänför sig till hela gemensamhetsanläggningen. I detta fall måste dock uppmärksammas att en byggnad ofta kan innehålla ägarlägenheter med olika användningsområden,

exempelvis bostäder och affärslokaler. Förhållandena kan då vara sådana att viss lägenhet har väsentligt större eller mindre nytta av gemensam egendom och också förorsakar större eller mindre driftskostnader i ett eller annat avseende än vad som kan antas följa av lägenhetens area. Föreligger särskilda skäl bör därför andra faktorer än lägenhetsarea kunna vägas in vid fastställandet av sådant andelstal varom nu är fråga.

Inträder väsentliga och varaktiga förändringar av användningssättet beträffande viss lägenhet, bör andelstalen kunna justeras vid särskild förrättning.

När det gäller den förbrukning som kan hänföras till de enskilda lägenheterna bör strävan vara att kostnaderna hänför strikt skall fördelas med hänsyn till den verkliga förbrukningen. Det skulle således kunna bli tal om att åsätta skilda andelstal för skilda förnödenheter. Intill dess en individuell mätning av förbrukningen blir möjlig förefaller det dock svårt att finna en mer rättvis jämförelsenorm än lägenhetsareorna. I vissa fall skulle dock rumsenhet kunna vara en mer ändamålsenlig måttstock. Även för nu ifrågavarande kostnader måste det självfallet vara möjligt att beakta på vilket sätt de olika lägenheterna mera varaktigt utnyttjas. Behovet av att kunna avvika från en strikt jämförelsegrund när det gäller driftskostnader som kan hänföras till de enskilda lägenheterna torde vara minst lika stort som då det gäller driftskostnaderna för den gemensamma anläggningen.

Med hänsyn till det anförda har vi funnit att de grunder för att fastställa andelstal som anges i anläggningslagen i allt väsentligt bör kunna tillämpas på gemensamhetsanläggningar för ägarlägenheten. De enskilda lägenheternas nytta av anläggningen bör i så fall anses stå i relation till lägenheternas areor. Beträffande driftskostnaderna för den gemensamma anläggningen skall dessa fördelas med beaktande av den omfattning som lägenheterna

kan beräknas använda anläggningen. Om inte särskilda omständigheter föreligger, bör lägenheterna antas använda anläggningen i förhållande till lägenheternas areor. Någon ledning för fördelning av driftskostnader som är att hänföra till de enskilda lägenheterna kan i och för sig inte hämtas i anläggningslagen. Vi finner det dock lämpligt att även dessa kostnader - om individuell mätning inte står till buds - fördelas efter andelstal som fastställs med ledning av lägenheternas storlek.

I normala fall bör således samma andelstal kunna fastställas för de tre kostnadskategorier som i det föregående behandlats var för sig. En sådan lösning skulle högst väsentligt underlätta förvaltningen. Skulle andelstal, fastställda enbart med utgångspunkt i lägenheternas areor, ge ett oskäligt resultat, bör självfallet andra omständigheter kunna beaktas. Anläggningslagen ger utrymme härför. Anläggningslagens regler ger också utrymme för att åsätta ett andelstal för exempelvis anläggningens underhåll och ett annat för dess drift. Vi finner därför att särskilda regler om andelstal inte erfordras i vårt förslag till lag om ägarlägenheter.

4.3.5 Beslutets innehåll

Uppdelningsbeslutet skall innehålla en förklaring att byggnaden saknar egenskap av tillbehör till fastigheten. Denna förklaring skall alltid vara förenad med en indelning av byggnaden i ägarlägenheter. Dessa två moment innebär tillsammans att fastigheten uppdelats. Såväl byggnaden som ägarlägenheterna blir härigenom fast egendom. Enligt förslaget till lag om ägarlägenheter skall ägarlägenheterna registreras såsom fastigheter. Någon särskild förklaring härom erfordras inte i uppdelningsbeslutet med hänsyn till bestämmelsen i 19 kap. 1 § 3 fastighetsbildningslagen.

Uppdelningsbeslutet skall innehålla en beskrivning av indelningen i ägarlägenheter. I denna beskrivning skall för

varje ägarlägenhet anges dess ändamål. Att lägenheterna skall läggas ut som ägarlägenheter innebär endast en förändring av lägenheternas rättsliga ställning. Någon fysisk förändring av lägenhetsindelningen skall inte ske.

I beslutet skall det ske en redovisning av ägarförhållandena. Avser beslutet en fastighet som inte innehåller bostadslägenheter och var den ouppdelade fastigheten i en ägares hand skall denne redovisas som ägare till samtliga ägarlägenheter. Var fastigheten samägd skall även ägarlägenheterna redovisas som samägda. Annorlunda förhåller det sig med en fastighet som innehåller bostadslägenheter. I sådant fall skall äganderätten till ägarlägenheterna fördelas så att varje andelsägare redovisas som ägare till den lägenhet som han brukar. Se vidare avsnitt 5.1.

Eftersom en uppdelning måste kombineras med en anläggningsåtgärd har vi funnit att anläggningsbeslutet enligt anläggningslagen alltid skall tas in i uppdelningsbeslutet och för varje ägarlägenhet innehålla andelstal i fråga om fördelning av kostnaderna för anläggningen. Detta överensstämmer i huvudsak med gällande rätt. I 24 § tredje stycket anläggningslagen anges att anläggningsbeslut får innehålla andelstal och i fjärde stycket föreskrivs att, om anläggningsfråga prövas gemensamt med fastighetsbildningsåtgärd vid en förrättning, anläggningsbeslutet får tas upp i fastighetsbildningsbeslutet. Vi föreslår en komplettering i den anförda paragrafen av innebörd att anläggningsbeslut skall tas upp i uppdelningsbeslutet.

Är byggnaden uppförd på tomträttsmark skall de föreskrifter i tomträttsavtalet som anger hur byggnaden får användas gälla för ägarlägenheterna. Uppdelningsbeslutet skall därför innehålla en förklaring härom.

I övrigt skall uppdelningsbeslutet innehålla uttalanden i de frågor som har ett omedelbart samband med förrättningen, t.ex. om en inskriven rättighet till sin omfatt-

ning är lokaliserad till markfastigheten eller till viss ägarlägenhet.

Ägarlägenhetsföreningen bildas inte genom något beslut av fastighetsbildningsmyndigheten. Föreningsbildningen som sådan skall således inte redovisas i uppdelningsbeslutet. Däremot kan det där finnas anledning att anmärka att sådant sammanträde hållits och registreringsanmälan till länsstyrelsen skett.

Sedan ägarlägenhetsföreningen bildats skall fastighetsbildningsmyndigheten förordna att äganderätten till markfastigheten skall övergå till föreningen. Först härefter får uppdelningsförrättningen avslutas.

4.3.6 Underrättelser m.m.

Reglerna i fastighetsbildningskungörelsen (1971:762) om protokoll, dagbok och aktbildning bör ha motsvarande tillämpning på uppdelningsärenden. En bestämmelse härom bör lämpligen kunna tas in i en särskild förordning. I en sådan förordning bör även regleras det sätt på vilket uppdelningsbeslutet skall expedieras. Även i detta avseende bör bestämmelserna i fastighetsbildningskungörelsen kunna tjäna som förebild.

Bestämmelserna i fastighetsbildningskungörelsen innebär bl.a. att fastighetsbildningsmyndigheten skall sända förrättningsakten till fastighetsregistermyndigheten när förrättningen vunnit laga kraft eller godkänts. Vidare skall förrättningshandlingarna inom viss tid från det att förrättningen vunnit laga kraft expedieras till sakägarna. Sådan expediering skall, om det finns flera sakägare, ske till den som sakägarna utsett.

Vi har inte funnit anledning att utarbeta detaljerade bestämmelser i nu nämnda avseenden.

4.4 DOMSTOLSPRÖVNING

Beslut om uppdelning bör kunna överklagas. Samma instansordning bör gälla som för andra beslut meddelade av fastighetsbildningsmyndigheten. Detta innebär bl.a. att det ankommer på den fastighetsdomstol inom vars domkrets den uppdelade fastigheten är belägen att som första instans pröva uppdelningsbeslutet. Något skilda fullföljdsregler gäller för de olika beslut som fastighetsbildningsmyndigheten kan meddela. Uppdelningsbeslutet bör i dessa sammanhang jämföras med ett fastighetsbildningsbeslut bl.a. därför att uppdelningsbeslutet innehåller frågor om fastighetsbildning men också därför att ett anläggningsbeslut, som ju alltid ingår i ett uppdelningsbeslut, jämföras med ett fastighetsbildningsbeslut. Vi föreslår därför att det i lagen om ägarlägenheter tas in dels en hänvisning till 15 kap. fastighetsbildningslagen vad gäller fullföljden till fastighetsdomstol, dels en hänvisning till 16 - 18 kap. vad gäller rättegången i det genom en fullföljd uppkomna fastighetsbildningsmålet. Talan mot länsstyrelsens beslut såvitt angår registrering av ägarlägenhetsföreningen kräver ingen särskild reglering eftersom ägarlägenhetsföreningen är en samfällighetsförening.

4.5 ANDRA MYNDIGHETSÅTGÄRDER MED ANLEDNING AV UPPDELNING

4.5.1 Fastighetsregistermyndigheten

Alla fastigheter finns införda i register hos fastighetsregistermyndigheten. Dessa register kan vara av tre slag²⁷. Sedan 1971 pågår arbete med att lägga upp ett enhetligt fastighetsregister med användande av automatisk databehandling. Till dess detta register blivit fullständigt, förs även de äldre jord- och stadsregistren. En-

²⁷ Se KK (1868:379) om uppläggande av nytt fastighetsregister m.m., samt för denna verksamhet gällande Fastighetsregisterkungörelse (1974:1059). Beträffande äldre förhållanden gäller Förordning (1908:74 s. 1) ang. jordregister samt Stadsregisterkungörelsen (1971:1010).

ligt närmare bestämmelser i de tre författningar som reglerar registreringen, skall varje fastighet åsättas en särskild fastighetsbeteckning. I de två äldre registren är beteckningarna utformade på ett sätt som skiljer sig från utformningen i det nya registret. I princip består dock fastighetsbeteckningen av ett namn på fastigheten jämte därtill fogat registernummer. Numret består av två delar, åtskilda genom kolon. För de fastigheter i städerna som är registrerade i stadsägoboken, används beteckningen "stadsäga" jämte ett löpnummer. I tomtboken redovisas tomterna med kvartersnamn och löpande nummer.

Till registren hör bl.a. även en särskild förteckning över gemensamhetsanläggningar (bihang GA) för registrering enligt anläggningslagen.

De bildade ägarlägenheterna är fastigheter och skall införas i fastighetsregistret. Det kan synas lämpligt att ägarlägenheterna införs i anslutning till markfastigheten och får en registerbeteckning som på något sätt kan associeras med markfastighetens. Detta kan exempelvis uppnås på följande sätt. Markfastighetens registerbeteckning användes som bas. Ordningsnumret för varje inrättad ägarlägenhet åtskils från den ursprungliga fastighetsbeteckningen genom ett bindestreck. Exempel: Liljekonvaljen nr 12 uppdelas. Ägarlägenheterna erhåller beteckningarna Liljekonvaljen 12-1, 12-2 osv. Vi finner inte anledning att i detta sammanhang lägga fram förslag till författningstext om detta. Gemensamhetsanläggningen för ägarlägenheterna skall föras in i bihang GA.

4.5.2 Inskrivningsmyndigheten

Inskrivningsmyndigheten skall, på grundval av underrättelser från fastighetsregistermyndigheten, föra in uppgifter om bl.a. nybildade fastigheter i fastighetsböckerna. Om inskrivningsmyndigheten gått över till registerföring med användande av automatisk databehandling, skall införingen ske i inskrivningsregistret. Någon principiell förändring

av dessa regler anser vi inte vara nödvändiga om ägarlägenheter inrättas.

Om en fastighet nybildats skall enligt gällande rätt den antecknas som ägare till den nybildade fastigheten som senast antecknats som ägare till den ursprungliga fastigheten. Eftersom uppdelningsbeslutet enligt vad som tidigare sagts innebär att ägarlägenheterna skall läggas ut för fastighetsägaren, kan denne föras in som ägare till samtliga lägenheter om han tidigare hade lagfart på fastigheten. I princip gäller denna regel även vid uppdelning av bostadsfastighet. Då ägs emellertid fastigheten gemensamt av dem som tidigare varit hyresgäster. Har andelsägarna lagfart på sina andelar kan dessa lagfarter ersättas med lagfart på de ägarlägenheter som respektive andelsägare brukar. Se vidare härom i avsnitt 5.1.

Samtliga inteckningar som har beviljats i den ursprungliga fastigheten skall efter uppdelningen i stället besvara ägarlägenheterna. Inteckningarna måste således överföras till ägarlägenheterna, såvida inte en sanering av inteckningsförhållandena tidsmässigt kan samordnas med uppdelningen.

4.5.3 Den lokala skattemyndigheten

Fastighetsregistermyndigheten skall på särskilt formulär underrätta bl.a. lokala skattemyndigheten om de förändringar som sker i fastighetsregistret.

Genom dessa underrättelser initieras den särskilda fastighetstaxeringen för det fall fastighetens innehåll ändrats genom fastighetsbildningsåtgärd. Vi har funnit att en anknnytning till dessa reglen är lämpliga även för det fall uppdelning skett. Något för uppdelningsförrättningen specifikt förfarande behöver således inte införas. Däremot erfordras nya regler i fastighetstaxeringslagen (1979:1152).

Det faller enligt direktiven utanför utredningsuppdraget att utarbeta förslag härtill. Vi vill dock rent allmänt förorda att varje ägarlägenhet åsätts ett taxeringsvärde efter i princip samma normer som gäller för småhus.

5. SÄRREGLER VID UPPDELNING AV FASTIGHET MED BOSTADSBYGGNAD

Fastighet med byggnad som innehåller en bostadslägenhet skall bara kunna delas upp om en majoritet av hyresgästerna gemensamt förvärvat hela fastigheten. Förvärvet förutsätter inte föreningsbildning eller annan formell samverkan. Hyresgästerna bör själva svara för att de har ett tillräckligt beslutsunderlag. Någon motsvarighet till den ekonomiska planen enligt bostadsrättslagen föreslås inte. Vid uppdelning av en fastighet skall alla lägenheter delas in till ägarlägenheter. Ägarlägenheterna skall läggas ut så att varje andelsägare blir ägare till den lägenhet som han brukar. De hyresgäster som inte önskar gå över till ägarlägenheter skall, trots att deras lägenheter delas in till ägarlägenheter, i hyresrättsligt hänseende inte påverkas av uppdelningen. Deras lägenheter föreslås bli samfällda för övriga ägarlägenheter. Hyresförhållandena skall bestå oförändrade. En samfällad ägarlägenhet skall endast få säljas till den som hyr lägenheten. En särskild samfällighetsförening skall bildas för förvaltningen av samfällda ägarlägenheter.

5.1 ANDELSFÖRVÄRV M.M.

Uppdelningsförfarandet med avseende på en bostadsfastighet kan, som tidigare framhållits, inte inledas med mindre den ursprungliga fastighetsägaren avhänder sig sin fastighet till hyresgästerna. Det är självfallet att ett sådant förvärv, liksom hela tanken bakom ägarlägenhetsidén, förutsätter samverkan mellan hyresgästerna. Vi föreslår att det samarbete och den samordning av skilda intressen som måste komma till stånd redan innan en uppdelning av en bostadsfastighet kan äga rum bör ske i fria former. Uppdelningen bör inte föregås av någon form av föreningsbildning. Inte

heller har vi funnit anledning att genom lagstiftning anvisa någon annan form i vilket samarbetet bör bedrivas.

Det är av flera skäl som vi avvisar en i lag föreskriven samarbetsform. Varje sådan ordning ger upphov till en administrativ apparat såväl hos de samarbetande som hos myndigheterna. Att bilda en förening eller att anordna en formell samarbetsform av annat slag är både tids- och resurskrävande och därmed även kostsam för hyresgästerna. Den samverkan som skall ske efter uppdelningen inom ägarlägenhetsföreningens ram är vidare av en helt annan omfattning än den samverkan som erfordras innan uppdelningen kommit till stånd. En juridisk person med ändamål att åstadkomma en uppdelning behöver inte ha samma vidsträckta rättskapacitet som enligt vårt förslag bör tillkomma ägarlägenhetsföreningen. Innan uppdelningen har skett är det för övrigt inte möjligt att ge en juridisk person en sådan rättskapacitet.

Vilken typ av sammanslutning som än väljs för hyresgästernas samverkan så måste dess innehåll och särskilt dess rättshandlingsförmåga under alla förhållanden förändras vid själva uppdelningsförrättningen. Några större administrativa vinster med en tidig föreningsbildning står därför knappast att vinna. Själva förvärvet av fastigheten från den ursprunglige fastighetsägaren kan dessutom arrangeras på ett enkelt sätt med tillämpning av gällande rättsregler utan att hyresgästerna på förhand binds i en fast organisation, nämligen om fånget sker i form av andelsförvärv.

Vi räknar således med att när ett intresse för uppdelning av en bostadsfastighet i ägarlägenheter vaknar bland hyresgästerna dessa genom interna diskussioner kommer att utforma grunderna för ett gemensamt uppträdande gentemot fastighetsägaren. När själva förvärvet och uppdelningsförfarandet skall genomföras framstår det som mest naturligt att hyresgästerna utser någon att som ombud företräda dem. Vid en uppdelning av mindne bostadsfastigheten

torde det inte alla gånger vara nödvändigt att hyresgästerna företräds av ombud.

I rättsligt hänseende är således förslaget när det gäller bostadsfastigheter uppbyggt så att hyresgästerna gemensamt förvärvar hela fastigheten. I och med förvärvet torde hyresrätterna i strikt juridisk mening upphöra för dem som blir delägare. Delägarna bör därför inte efter förvärvet betraktas som hyresgäster. På den gemenskap som uppkommer genom förvärvet är lagen om samäganderätt (1904:48 s. 1) tillämplig. Det innebär bl.a. att de som gemensamt förvärvat fastigheten svarar solidariskt för de åtaganden som följer med förvärvet.

Tanken bakom våra särregler för uppdelning av bostadsfastigheter är att varje hyresgäst genom uppdelningen skall bli ägare till just den lägenhet han nyttjar. För att uppnå detta syfte har vi i vårt förslag till lag om ägarlägenheter arbetat in en regel med avseende på hur den samfällda äganderätten till en bostadsfastighet skall vara beskaffad för att en uppdelning skall kunna ske. Vidare innehåller förslaget en regel som innebär att varje lägenhet skall läggas ut som en ägarlägenhet för den som brukar lägenheten.

Varje hyresgäst skall således före uppdelningen förvärva en andel i fastigheten. Hur stor andel varje hyresgäst skall förvärva kan inte anges i lag. Hyresgästerna måste i varje enskilt fall träffa en överenskommelse om hur stor andel var och en av dem skall äga med hänsyn till den lägenhet han brukar. En sådan överenskommelse måste självfallet bygga på en gemensam värdering av samtliga lägenheter. I en sådan värdering bör inte endast lägenheternas storlek vägas in utan även exempelvis underhålls- och utrustningsstandard samt eventuellt över- eller undervärde med hänsyn till lägenhetens belägenhet i byggnaden.

I uppdelningsbeslutet skall äganderätten till ägarlägenheterna nedovisas. För att detta skall kunna ske föreslår vi att delägarna i ansökningsen skall ange vilken lägenhet var och en av dem brukar.

5.2 BEHOV AV EN EKONOMISK PLAN

En uppdelning av en bostadsfastighet i ägarlägenheter liknar i vissa avseenden en ombildning av en hyresfastighet till en fastighet där lägenheterna upplåts med bostadsrätt. I båda fallen är det bl.a. fråga om att hyresgästerna genom kontantinsatser och andra ekonomiska åtaganden skall binda sig för att långsiktigt klara förvaltning och drift av ett stort och kapitalkrävande objekt. En övergång till ägarlägenheter skiljer sig dock i vissa avseenden från en ombildning av hyresrätt till bostadsrätt och vi har inte funnit att vi för vår del bör lägga fram förslag om en motsvarighet till den ekonomiska planen vid övergång till ägarlägenheter.

Enligt 3 § första stycket bostadsnättslagen skall en ekonomisk plan upprättas av bostadsrättsföreningens styrelse och godkännas av länsstyrelsen innan bostadsrätterna i föreningens fastighet får upplåtas. Länsstyrelsen godkännande är dock enbart av formell natur. Genom kravet på en ekonomisk plan har man velat skapa garantier för att föreningens verksamhet vilar på en betryggande ekonomisk grund. Den ekonomiska planen skall således innehålla alla de upplysningar som kan vara av betydelse för att de som önskar förvärva en bostadsrätt skall kunna bedöma föreningens verksamhet. Vidare skall två av bostadsstyrelsen auktoriserade intygsgivare utfärda intyg om att den ekonomiska planen enligt deras uppfattning vilar på tillförlitlig grund. Genom intygsgivarnas granskning av den ekonomiska planen prövas dess hållbarhet. Den enskilde bostadssökanden skall därför knappast behöva sätta sig in

i planens alla detaljer. Det torde vara tillräckligt om han tar del av dess slutsatser om grundavgifter och årsavgifter.

Bostadsrättskommittén har i sitt slutbetänkande (SOU 1981:74) redovisat hur reglerna om den ekonomiska planen fungerat i praktiken. Mot bakgrund av de upplysningar man fått fram och då kommittén anser att den ekonomiska planen spelar en väsentligt större roll som informationsinstrument vid ombildningar än vid nyproduktion, föreslår kommittén vissa förändringar. Kommittén avvisar dock att skilda regler skall gälla för ombildnings- och nyproduktionsfallen. Kommittén påpekar att en ekonomisk plan enligt gällande rätt inte behöver upprättas förrän bostadsrätt skall upplåtas, vilket i ombildningsfallet innebär att den kan upprättas efter det att föreningen förvärvat fastigheten. Eftersom planen skall informera hyresgästerna om konsekvenserna av en övergång bör den upprättas före fastighetsförvärvet dvs. före det avgörande beslutet. Det är, anser bostadsrättskommittén, inte tillräckligt att planen innehåller kalkyler baserade på köpeskillingen för fastigheten. Av planen bör även underhållsbehov och behov av ombyggnad redovisas så att de framtida boendekostnaderna kan redovisas på ett realistiskt sätt. För att understryka vikten av att fastighetens skick blir klarlagt före förvärvet föreslår bostadsrättskommittén att ett besiktningssprotokoll obligatoriskt skall fogas till den ekonomiska planen. Slutligen föreslår kommittén att bostadsstyrelsen skall spela en mer aktiv roll då det gäller planens utformning bl.a. genom att lämna allmänna råd till dem som upprättar ekonomiska planer samt sörja för en god tillgång på kvalificerade intygsgivare. De av bostadsrättskommittén föreslagna förändringarna i bostadsrättslagens regler om den ekonomiska planen har lett till lagstiftning²⁸. Lagändringen trädde i kraft den 1 juli 1982.

²⁸ Prop. 1981/82:169, rskr 1981/82:364, (SFS 1982:352).

Vi delar helt de bedömningar som ligger bakom lagändringen, nämligen att det är utomordentligt viktigt att de ekonomiska konsekvenserna för hyresgästerna är väl utredda och klart redovisade i de fall hyresgästerna skall ta över det direkta ansvaret för den fastighet där de bor. Härav följer emellertid inte att informationen måste lämnas i de former som gäller för den ekonomiska planen för det fall att övergång till ägarlägenheter åsyftas.

Vid övergång till ägarlägenheter i ett flerfamiljshus är de frågor som skall besvaras i huvudsak av samma slag som de frågor till vilka ställning måste tas vid varje enskild överlåtelse av en hyresfastighet. Fastighetens skick skall utrönas med avseende på såväl byggnadsstomme som de enskilda lägenheterna. Med utgångspunkt i en sådan bedömning skall en ekonomisk kalkyl upprättas. I kalkylen måste självfallet lånebild och finansieringsformer beaktas liksom de överblickbara investeringsbehoven och de totala skattekonsekvenserna. Varje normalt aktsam köpare torde - oavsett om han ensam eller tillsammans med andra ger sig in i ett så stort åtagande som en fastighetsaffär - skaffa sig enforcerligt beslutsunderlag. Saknar köparen själv kompetens - och detta torde normalt vara fallet för en hyresgäst som vill gå över till ägarlägenhet - finns denna kompetens att tillgå på marknaden i form av konsulttjänster. Det är vidare att märka att då varje lägenhetsägare själv skall svara för finansieringen av lägenheten och därmed också stå som låntagare, kreditinstituten kommer att kräva att det objekt som skall utgöra säkerhet för krediten är sakkunnigt värderat. Någon ökad säkerhet står knappast att vinna genom att särskilda intygsgivare granskar kalkylerna. Inte heller torde en formell registrering hos länsstyrelsen bidra till att höja kvaliteten på det beslutsunderlag som hyresgästerna enligt det anförda bör ha tillgång till innan de bestämmer sig för en övergång till ägarlägenheter.

Mot bakgrund av det anförda har vi inte funnit anledning att föreslå att hyresgästernas förvärv av en fastighet för uppdelning i ägarlägenheter skall göras beroende av att en i lag föreskriven formell utredning presenteras.

5.3 SKYDD FÖR DE HYRESGÄSTER SOM INTE ÖNSKAR FÖR- VÄRVA SINA LÄGENHETER MED ÄGANDERÄTT

Med utgångspunkt i direktiven har vi tidigare slagit fast att uppdelning av en fastighet som innehåller bostadslägenheter bara bör få ske om detta är förenligt med hyresgästernas intressen. Enligt vår mening blir detta fallet om uppdelningen alltid leder till att de som brukar lägenheterna också blir ägare till dessa. Vi har dock redan förutskickat att en uppdelning också bör kunna komma till stånd även om det inte blir en total uppslutning från samtliga hyresgäster. Två frågor måste dock först besvaras.

Den första frågan gäller hur de ägarlägenheter, som även efter uppdelningen skall brukas som hyreslägenheter, skall ägas. Lägenheterna bör inte ägas av den ursprungliga fastighetsägaren eller av tredje man eftersom detta negativt skulle kunna påverka hyresgästernas faktiska ställning. Vi vill här endast peka på att hyresgästen då får en motpart som saknar fullständigt inflytande över den totala förvaltningen av byggnaden med avseende på bl.a. underhåll och därmed sammanhängande frågor. Risk finns också att en ägarlägenhet som ägs av annan än brukaren kommer att betraktas främst som ett placeringsobjekt. Slutsatsen måste därför bli att i det fall en enstaka hyresgäst inte önskar förvärva sin lägenhet med äganderätt bör denna äganderätt inte tillkomma den ursprungliga fastighetsägaren eller tredje man. De berörda olägenheterna torde bli väsentligt mindre om äganderätten till en ägarlägenhet som skall nyttjas med hyresrätt tillkommer övriga lägenhetsägare i byggnaden. Vi före

slår därför att om en majoritet av hyresgästerna vill åstadkomma en uppdelning skall den gemensamt förvärva hela fastigheten. Detta kommer då att innebära att denna majoritet gemensamt blir ägare till de lägenheter som brukas av hyresgäster som inte vill bli lägenhetsägare. För att den här föreslagna lösningen även på sikt skall garantera att inte några utomstående intressen tar över de uthyrda bostadslägenheterna måste ägarna vara förhindrade att sälja dessa²⁹. Hur denna fråga skall lösas rent tekniskt återkommer vi till i avsnitt 5.4.

Den andra frågan gäller om en uppdelning påverkar hyresgästens rättsliga ställning. I 7 kap. jordabalken finns regler som styr bl.a. hyresrättens ställning vid en fastighetsöverlåtelse. Reglerna innebär i korthet att den som överlåter en fastighet som är upplåten med nyttjanderätt vid överlåtelsen skall göra ett förbehåll om nyttjanderätten till förmån för nyttjanderättshavaren. Genom ett sådant förbehåll gäller nyttjanderätten mot förvärvaren (7 kap. 11 § JB). Har hyresupplåtelse skett genom skriftligt avtal och har hyresrätten tillträtts före överlåtelsen, erfordras inte ens att förbehåll sker vid fastighetsöverlåtelsen för att hyresrätten skall gälla gentemot förvärvaren (7 kap. 13 § JB). Sker inte förbehåll på rätt sätt och förfaller hyresrätten på denna grund är överlåtaren skyldig att ersätta nyttjanderättshavaren för den skada han tillfogats (7 kap. 18 § JB). Enligt gällande rätt är således riskerna små för att en fastighetsöverlåtelse påverkar hyresrättens bestående.

Vi har i avsnitt 4.2.2 föreslagit en kompletterande bestämmelse i 7 kap. jordabalken av innebörd att en nyttjanderätt som finns i den ouppdelade fastigheten kommer

²⁹ Den föreslagna lösningen kan i sak jämföras med vad som gäller vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. Se 2 § Bostadsrättslagen (1971:479), prop. 1980:148.

att besvära de genom uppdelningen bildade ägarlägenheter-
na. Om således en hyresgäst i ett bostadshus avstår från
att bli delägare i fastigheten inför en uppdelning, kom-
mer hyresrätten att bestå oförändrad i den nybildade
ägarlägenheten. Detta innebär att bostadshyresgästen blir
bevarad vid sitt besittningsskydd och vid sin bytesrätt.

Enligt vår bedömning går det således att skapa tillräck-
liga garantier för att en uppdelning inte skall förändra
den hyresrättsliga ställningen för dem som vill fortsätta
att vara hyresgäster. Vi föreslår därför den ordningen
att en majoritet av hyresgästerna skall kunna ta initia-
tiv till en uppdelning om de först förvärvat hela fastig-
heten.

Olika modeller kan anvisas för det majoritetsförhållande
som bör råda. Vi har funnit det lämpligt att knyta an
till antalet lägenheter i byggnaden. Det bör vara en ma-
joritet av dem som brukar lägenheterna i byggnaden, som
står bakom uppdelningen. Ingen bör få bruka mer än en lä-
genhet. Härigenom uppnås att varje deltagande hyresgäst
får lika stort inflytande över frågan.

Det starka skydd som vi tidigare framhållit att hyres-
gästen bör ha och också kommer att få kan sägas tala för
att uppdelningen bör få ske redan om en enkel majoritet
härför föreligger. En byggnad som innehåller ägarlägen-
heter kan emellertid antas fungera bättre ju fler lägen-
heter som ägs av brukarna. Detta talar för att en upp-
delning bara bör ske om det finns en stor majoritet för
uppdelning. För en stor majoritet talar också att ju fler
som själva förvärvat sina lägenheter desto måttligare
blir belastningen på dem, av de ägarlägenheter som skall
ägas gemensamt. Vid en avvägning mellan de skilda intres-
sen som sålunda förekommer har vi funnit att en rimlig
majoritet bör vara så beskaffad att hyresgästerna till
två tredjedelar av antalet lägenheter i byggnaden bör
vara för en uppdelning, för att en sådan skall få komma

till stånd. Denna majoritet bland hyresgästerna skall således förvärva hela fastigheten.

Vid uppdelningsförrättningen måste fastighetsbildningsmyndigheten pröva om en tillräcklig majoritet står bakom ansökningen. Vi föreslår därför att om en lägenhet nyttjas av någon som inte är delägare i fastigheten, hyresavtalet för denna lägenhet skall ges in till fastighetsbildningsmyndigheten. Genom att kombinera dessa uppgifter med den beskrivning av fastigheten som alltid skall ske i ansökningen, har myndigheten tillräckligt underlag för att ta ställning i frågan.

5.4 SAMFÄLLDA ÄGARLÄGENHETER

Vi har i föregående avsnitt konstaterat att en förutsättning för att en majoritet av hyresgästerna skall kunna få påkalla uppdelning av en fastighet med bostadsbyggnad är att de gemensamt förvärvar hela fastigheten. De lägenheter som även efter uppdelningen skall brukas med hyresrätt skall läggas ut som ägarlägenheter. Äganderätten till dessa skall i någon form knytas till de övriga lägenhetsägarna. Anknytningen bör ske på sådant sätt att en hyresgäst efter uppdelningen endast får en hyresvärd. Ett ägarförhållande som är splittrat mellan alla lägenhetsägarna befrämjar inte effektivitet i förvaltningen. Vidare bör anknytningen ordnas så, att en delägare inte kan överlåta sin andel i den uthyrda ägarlägenheten separat. Föreligger en sådan möjlighet, finns nämligen en risk att den uthyrda lägenheten på sikt kommer att ägas av någon som står utanför kretsen av lägenhetsägare. Målet bör också vara att den uthyrda ägarlägenheten på sikt skall förvärvas av hyresgästen; den ursprungliga eller den som trätt i dennes ställe. Redan vid uppdelningen bör därför lägenheten läggas ut som en självständig fastighet - en ägarlägenhet.

Med hänsyn till de villkor som måste ställas på byggnadens utförande och skick för att uppdelning skall få ske är det även av vikt att hela byggnaden indelas i ägarlägenheter i ett sammanhang.

De krav som sålunda uppställts kan tillgodoses genom olika lösningar i vilka gällande rätt används. Lösningarna blir dock i praktiken ganska komplicerade. De kräver också betydande redaktionella ändringar och tillägg till gällande bestämmelser. Dessutom är de svåra att samordna med de av oss föreslagna reglerna för uppdelningen. Genom att föreslå en mindre fastighetsrättslig nyordning tror vi oss dock ha funnit en lösning som är praktisk och lätthanterlig. Den kräver inte heller ett omfattande lagstiftningsarbete.

Vi föreslår att de lägenheter som efter uppdelningen skall nyttjas med hyresrätt skall inrättas som självständiga ägarlägenheter men att de vid förrättningen skall läggas ut som samfällda för övriga ägarlägenheter. De övriga ägarlägenheterna skall ha del i de samfällda ägarlägenheterna på det sätt som sökandena kommit överens om och angivit i ansökningen. De samfällda ägarlägenheterna skall vara sakrättsligt knutna till övriga lägenheter. En ägarlägenhet skall inte kunna överlåtas eller pantsättas utan att denna åtgärd också omfattar lägenhetens andel i den samfällda ägarlägenheten.

De samfällda ägarlägenheterna skall på samma sätt som övriga ägarlägenheter föras in i fastighetsregistret som självständiga fastigheter. De kommer följaktligen att redovisas i fastighetsboken eller inskrivningsregistret, om fastighetsboken ersatts av sådant register. Någon särskild lagfart skall inte meddelas för dessa ägarlägenheter. I stället skall det antecknas för vilka ägarlägenheter de är samfällda.

Inteckningar som meddelats i ägarlägenheter som inte är samfällda besvärar även de samfällda ägarlägenheterna. Vid uppdelningen bör därför inte något inteckningsansvar fördelas på de samfällda ägarlägenheterna. Inte heller bör en sådan ägarlägenhet kunna intecknas separat. Den senare frågan bör lagtekniskt lösas genom ett tillägg till 22 kap. 3 § jordabalken. Den förra frågan har vi beaktat i vårt förslag till ny bestämmelse om fördelning av inteckningsansvaret. Denna bestämmelse återfinns i 6 kap. 11 a § jordabalken.

Något hinder att skriva in en nyttjanderätt eller ett servitut i en samfällad ägarlägenhet finns inte enligt vår bedömning.

Om alla de som har del i den samfällda ägarlägenheten är överens därom bör denna lägenhet kunna överlåtas. Är lägenheten uthyrd bör dock en överlåtelse bara kunna ske till hyresgästen. Av hänsyn till lägenhetsägarnas borgenärer bör vidare en samfällad ägarlägenhet inte formlöst kunna frångå de ägarlägenheter som den är samfällad för. Dessa två omständigheter måste beaktas genom reglering i lag.

Vi föreslår därför till att börja med en bestämmelse i lagen om ägarlägenheter som innebär att en överlåtelse av en samfällad ägarlägenhet till annan än hyresgästen är ogiltig.

Det sakrättsliga sambandet mellan en samfällad ägarlägenhet och övriga ägarlägenheter bör bara kunna brytas genom ett offentlighetsrättsligt beslut. Kommer inte ett sådant beslut till stånd, bör överlåtelsen vara ogiltig. Vi föreslår därför att bestämmelsen i 4 kap. 7 § jordabalken - som innebär att köp av område blir ogiltigt om inte fastighetsbildningsåtgärd söks inom sex månader och kommer till stånd - skall äga analog tillämpning vid köp av samfällad ägarlägenhet. Vi föreslår att särskilda bestämmel-

ser i nu berörda avseenden tas in i lagen om ägarlägenheter.

Det sakrättsliga sambandet mellan en samfällad ägarlägenhet och övriga ägarlägenheter bör inte kunna hävas med mindre borgenärer som har ett intresse i ägarlägenheterna skyddas mot den värdeminskning som det kan innebära att den samfällda ägarlägenheten skils av från ägarlägenheterna. Detta skyddsintresse är jämförbart med det som föreligger vid avstyckning från en samfällighet. Bestämmelser härom finns i 10 kap. 2 § fastighetsbildningslagen. Dessa bestämmelser innebär i korthet att avstyckning inte får ske med mindre antingen borgenärerna medger detta eller ett belopp som enligt fastighetsbildningsmyndighetens bedömning motsvarar värdet av det avstyckade området tillförsäkras borgenärerna genom att inbetalas till lantmäteriverket. Vi föreslår att en motsvarande bestämmelse tas in i lagen om ägarlägenheter. Reglerna om avstyckning bör tillämpas vad gäller själva förfarandet. Vi föreslår även en bestämmelse härom.

5.5 SÄRSKILD SAMFÄLLIGHETSFÖRENING

Förvaltningen av en samfällad ägarlägenhet bör ske genom en samfällighetsförening. En sådan ordning skapar möjligheter för en effektiv förvaltning och hyresgästen får en enda ansvarig motpart. Vi föreslår därför att fastighetsbildningsmyndigheten, om uppdelningen resulterar i att en lägenhet läggs ut som samfällad för övriga ägarlägenheter, skall hålla ett sammanträde för bildande av sådan förening innan uppdelningsförrättningen avslutas. Lagen om ägarlägenheter bör innehålla bestämmelser härom. Förslaget leder även till följdändringar i lagen om förvaltning av samfälligheter.

5.6 ÖVERTAGANDE AV BETALNINGANSVARET

En fastighetsaffär förutsätter ofta att en överenskommelse kan träffas mellan förvärvaren och de borgenärer som har säkerhet i fastigheten. Vanligen finansieras nämligen förvärvet till en del genom att köparen övertar betalningsansvaret för befintliga lån.

När hyresgästerna förvärvar en fastighet i avsikt att dela upp denna i ägarlägenheter är det inte tillräckligt att en sedvanlig uppgörelse träffas mellan borgenären och köpare. Ur borgenärsynpunkt bör en sådan uppgörelse i och för sig vara fullt tänkbar med hänsyn till den av oss i avsnitt 4.2.1 föreslagna bestämmelsen om övergång av in-teckningsansvaret från den ouppdelade fastigheten till ägarlägenheterna. Ur hyresgästernas synpunkt för emellertid en sådan uppgörelse inte tillräckligt långt. En avsikt med ägarlägenheter är, som vi tidigare påpekat, att lägenhetsägarna skall kunna påverka finansieringsbilden och därmed de totala kostnaderna för lägenheterna. Ett resultat av uppdelningen bör därför bli att de ursprungliga lånen med säkerhet i den ouppdelade fastigheten ersätts av individuella lån med säkerhet i ägarlägenheterna.

Förvärvaren hyresgästerna en fastighet i avsikt att dela upp denna i ägarlägenheter bör de försäkra sig om borgenärernas medverkan till en uppdelning av de befintliga lånen. Lånen bör fördelas på de enskilda lägenheterna i förhållande till lägenheternas inbördes värden. Som säkerhet för dessa lån kan lägenhetsägarna erbjuda inteckningar i de nybildade ägarlägenheterna. De underhandskontakter vi bl.a. har haft med bostadsstyrelsen, bankföreningen och sparbanksföreningen har givit vid handen att några principiella hinder för en sådan uppdelning av lån inte föreligger under förutsättning att panträtten i en ägarlägenhet i rättsligt hänseende inte skiljer sig från panträtten i en fastighet i vedertagen mening. Eftersom en ägarlägenhet är en fastighet föreligger inte

någon rättslig skillnad mellan panträtter i de två objekten. Vi lägger dessutom i kapitel 7 fram förslag som syftar till att ägarlägenheternas obligatoriska knytning till gemensamhetsanläggningen inte skall underminera värdet av en panträtt i en ägarlägenhet.

Mot denna bakgrund utgår vi därför från att hyresgästerna endast kommer att förvärva en fastighet för uppdelning om de i anslutning till förvärvet kan träffa en överenskommelse med borgnärerna om en uppdelning av lånen. Den praktiska slutsatsen av detta antagande blir att, så snart uppdelningsbeslutet föreligger, lägenhetsägarna och borgnärerna i samverkan kommer att ansöka om dödning av befintliga inteckningar i kombination med nyfastställelse av erforderliga inteckningar i de enskilda ägarlägenheterna.

6. BESTÄMMELSER OM ÄGARLÄGENHETERNA

Ägarlägenheterna skall ansluta till den faktiska lägenhetsindelningen. I ägarlägenheterna kan särskilda förvaringsutrymmen ingå. Av lägenhetsbegränsande väggar, golv och tak föreslås att det förnyelsebara ytskiktet ingår. Till en ägarlägenhet hör ledning för vatten och avlopp fram till huvudledning. För ägarlägenheterna skall de fastighetsrättsliga reglerna beträffande bl.a. överlåtelse och pantsättning gälla. En lägenhetsägare skall kunna upplåta sin lägenhet med hyresrätt. Vid uthyrning för bostadsändamål jämställs en ägarlägenhet med ett enfamiljshus om inte uthyrningen varat längre än två år. Inga särskilda grannelagsrättsliga regler föreslås, men ägarlägenhetsföreningen skall kunna fastställa regler för användningen av gemensamhetsanläggningen. Lägenhetsägarna bör vara skyldiga att till förmån för ägarlägenhetsföreningen tåla vissa inskränkningar i sin rådighet över lägenheten. En ägarlägenhet skall kunna delas eller ombildas med tillämpning av fastighetsbildningslagens regler.

6.1 ÄGARLÄGENHETENS OMFATTNING

Vid uppdelningsförrättningen skall indelningen i ägarlägenheter göras så att den ansluter till den faktiska lägenhetsindelningen i byggnaden. En ägarlägenhet bör dock kunna kompletteras med källarlokal, vinds kontor eller annat utrymme för förvaring. Biutrymmen av denna typ bör ingå som en del av själva ägarlägenheten. Förutsättningen härför bör dock vara att utrymmet genom väggar eller på annat sätt är klart och varaktigt avgränsat. Utrymmet måste entydigt kunna identifieras och särskiljas.

Varje ägarlägenhet måste ha en bestämd gräns i förhållande till övriga ägarlägenheter och gemensamma utrymmen.

En sådan gräns kan teoretiskt sett förläggas var som helst i de väggar och bjälklag som åtskiljer lägenheterna. Vi har emellertid funnit att avgörande bör vara hur långt lägenhetsägarens faktiska kontroll sträcker sig. Med en sådan utgångspunkt bör ägarlägenheten inte omfatta mer av den åtskiljande eller bärande konstruktionen än ytskiktet. Härifrån måste dock två undantag göras. För det första får en sådan gränsbestämning inte hindra lägenhetsägaren från att göra normala infästningar för lös inredning. För det andra bör speciella regler gälla för ytterdörrar, fönster och balkonger. Dessa bör i sin helhet ingå i ägarlägenheten, då kontroll och underhåll lämpligen bör omfatta allt vad en lägenhetsägare för egen del brukar³⁰. De delar av åtskiljande eller bärande väggar, golv och tak som inte ingår i enskild lägenhet, kommer att ingå i gemensamhetsanläggningen. Vi föreslår att regler som beskriver lägenheternas omfattning på nu angivet sätt tas upp i en särskild bestämmelse i 2 kap. jordabalken. I denna bestämmelse bör också redovisas vad som skall höra till ägarlägenheten såsom fastighetstillbehör. I huvudsak bör de i 2 kap. 2 § jordabalken angivna byggnadstillbehören efter uppdelning bli tillbehör till den ägarlägenhet inom vars gränser föremålet är lokaliserat. Med utgångspunkt i uppräknningen av byggnadstillbehör i 2 kap. 2 § gör vi en motsvarande uppräknning i den föreslagna nya bestämmelsen.

6.2 GEMENSAMHETSANLÄGGNINGENS OMFATTNING M.M.

När en gemensamhetsanläggning inrättas skall den enligt anläggningslagen beskrivas med avseende på omfattningen. Den gemensamhetsanläggning som skall inrättas för ägar-

³⁰ Detta är en avvikelse i förhållande till vad som kan anses normalt beträffande bostadsrätter. Enligt de stora riksorganisationernas normalstadgar faller yttre underhåll av bl.a. fönster och dörrar på föreningen. Vi föreslår att föreningsstämman skall få fastställa regler som syftar till att ge fönster, dörrar och balkonger ett enhetligt utseende. Se avsnitt 6.7

lägenheterna kan bara beskrivas på det sättet, att i anläggningen skall ingå alla de delar av byggnaden som inte hör till de enskilda ägarlägenheterna. Anläggningen måste alltid omfatta byggnadens grund och bärande konstruktioner inklusive ytterväggar och tak. Vidare måste trapphus, hissar och andra kommunikationsutrymmen inne i byggnaden alltid ingå. I den mån det finns lokaler i byggnaden som före uppdelningen nyttjats av de boende gemensamt, antingen med stöd av hyresavtalen eller på grund av hävd, bör dessa ingå i gemensamhetsanläggningen. Huvudledningar för vatten, avlopp, elektricitet och liknande skall också ingå i anläggningen. Med huvudledning skall förstås varje ledning som är av betydelse för minst två lägenheter.

Bl.a. mot bakgrund av det nu anförda föreslår vi vissa särskilda bestämmelser för inrättandet av en gemensamhetsanläggning för ägarlägenheter. Bestämmelserna bör tas in i anläggningslagen och i den av oss föreslagna lagen om ägarlägenheter.

6.3 ANSVARET FÖR VA- OCH ANDRA LEDNINGAR

Den tänkta avgränsningen av lägenheterna skulle strikt kunna tillämpas även på ledningar för vatten, avlopp, el, värme etc. Alla ledningar som finns inom lägenheten skulle då anses höra till denna, medan ledningar i gemensamma utrymmen skulle höra till gemensamhetsanläggningen. Alternativt skulle alla ledningar oberoende av var de är lokaliserade kunna anses höra till gemensamhetsanläggningen. Vi har emellertid funnit att båda alternativen är mindre lämpliga. I stället bör ledningarnas funktion vara avgörande. Till en ägarlägenhet bör därför räknas alla dess ledningar ända fram till förgreningspunkten på huvudledningen även till de delar ledningarna ligger utanför lägenhetens gränser. Huvudledningarna bör inte i nå-

got fall anses ingå i en ägarlägenhet. En sådan ledning ingår således alltid i gemensamhetsanläggningen. Som nämnts i föregående avsnitt skall med huvudledning förstås sådan ledning som betjänar minst två ägarlägenheter.

Det väsentligaste skälet till den valda lösningen är att en lägenhetsägare själv bör råda över sådana ledningar som endast försörjer hans lägenhet med olika fönnödenheter. Han kan då företa ombyggnader i lägenheten med ändrad ledningsdragnings som följd utan att behöva inhämta tillstånd hos ägarlägenhetsföreningen. Med den av oss förordade lösningen kan man även räkna med att underhållskostnaderna för ledningsnätet i byggnaden totalt sett blir lägre.

6.4 ÖVERLÅTELSE OCH PANTSÄTTNING

Vårt förslag bygger på tanken att en ägarlägenhet är såväl fast egendom som fastighet. Härav följer att jordabalkens regelsystem skall gälla.

Överlåtelse av en ägarlägenhet sker på samma sätt som överlåtelse av en fastighet i traditionell mening, dvs. i enlighet med bestämmelserna i 4 kap. jordabalken. En skriftlig av säljare och köpare undertecknad köpehandling är således ett formkrav för att ett giltigt köp skall föreligga. Härför krävs även att handlingen innehåller uppgift om köpeskillings storlek samt en förklaring att ägarlägenheten överlåts på köparen.

Med förvärv av en ägarlägenhet följer del i gemensamhetsanläggningen eftersom denna är samfällad för alla ägarlägenheter. Finns en samfällad ägarlägenhet i byggnaden följer även en andel i denna lägenhet med vid förvärvet. På samma sätt som vid varje annat fastighetsförvärv är förvärvaren skyldig att söka lagfart. Några särregler för ägarlägenheter erfordras inte.

Vill en lagfaren ägare till en ägarlägenhet upplåta pant-rätt i lägenheten till säkerhet för en fordran skall han kunna erhålla inskrivning av visst penningbelopp i ägarlägenheten. Förfaringssättet härvidlag kommer helt att följa reglerna i 6 och 22 kap. jordabalken. I detta sammanhang finns dock anledning till ett påpekande. Delaktigheten i gemensamhetsanläggningen innebär att vissa legala panträtter kan belasta de enskilda ägarlägenheterna. Dessa frågor behandlas i kapitel 7.

6.5 UPPLÅTELSE AV EN ÄGARLÄGENHET MED HYRESRÄTT

En äganderätt till en lägenhet bör principiellt även innefatta en rätt att hyra ut lägenheten och något förbud mot uthyrning bör inte föreligga. En sådan uthyrning måste i rättsligt avseende följa de regler om hyra som är upptagna i 12 kap. jordabalken.

Vid upplåtelse av bostadslägenhet gäller i vissa avseenden speciella regler om avtalet avser en lägenhet i ett enfamiljshus. Sålunda är hyresvärdens skyldighet att ombesörja tapetsering, målning etc, dispositiv om hyresavtalet avser sådant hus (12 kap. 15 § 2 st. JB). Avser hyresförhållandet ett enfamiljshus som inte är avsett att hyras ut varaktigt kan en hyresgästs rätt att på egen bekostnad ombesörja målning och tapetsering inskränkas avtalsvägen (12 kap. 24 a § 2 st. JB). Vidare kan hyresgästen inte i ett sådant fall få tillstånd av hyresnämnden att överlåta hyresrätten i syfte att genom byte erhålla annan bostad (12 kap. 35 § 2 st. 3 JB). Slutligen gäller att en tvist om besittningsrätten avseende ett enfamiljshus normalt utfaller till fastighetsägarens fördel om han har för avsikt att åter bosätta sig i huset eller sälja det (12 kap. 46 § 1 st. 6 JB).

En ordning som medger att ägarlägenheter inrättas i flerfamiljshus kan antas fungera bättre om det även på sikt

är ägarna till lägenheterna som bebor dessa. En regel som motarbetar att en lägenhetsägare hyr ut sin lägenhet kan därför vara påkallad. Å andra sidan kan en lägenhetsägare ha beaktansvärda skäl för att under en viss tid hyra ut sin lägenhet, exempelvis vid tjänstgöring på annan ort. En avvägning mellan dessa intressen måste därför ske. Den bör utfalla så att det vid kortvariga uthyrningar skall vara enklare för lägenhetsägaren att återta besittningen till sin ägarlägenhet än vid långvariga. Mot bakgrund av det anförda bör en ägarlägenhet, såvitt avser uthyrning under kortare tid jämföras med ett enfamiljshus och i övrigt med flerfamiljshus. Vi föreslår därför ett tillägg till 12 kap. jordabalken av innebörd att vad som sägs i 12 kap. 15 § andra stycket, 24 a § andra stycket, 35 § andra stycket 3 och 46 § första stycket 6 med avseende på enfamiljshus skall tillämpas vid uthyrning av ägarlägenheter. I syfte att motverka långvariga uthyrningar föreslår vi dock att bestämmelserna om enfamiljshus endast skall gälla för lägenheten om den varit uthyrd under kortare tid än två år. Har lägenheten varit uthyrd mer än två år får hyresgästen således bl.a. ett stärkt besittningsskydd eller, annorlunda uttryckt, det blir svårare för lägenhetsägaren att återta besittningen till lägenheten. Den föreslagna regleringen torde innebära att en lägenhetsägare noga överväger om fördelarna med en uthyrning för längre tid än två år väger tyngre än risken för att lägenheten blir mindre attraktiv vid en försäljning eller att han får svårt att flytta tillbaka till lägenheten.

För att undanröja all tvekan vill vi här uttryckligen påpeka att en samfällid ägarlägenhet som hyrs ut aldrig skall vara jämförd med ett enfamiljshus. Vid sådan uthyrning skall, som vi redan framhållit i avsnitt 4.3, de i 12 kap. jordabalken upptagna allmänna reglerna om hyra av bostadslägenhet gälla.

Benägenheten att hyra ut en ägarlägenhet kan också minskas genom att hyresgästen ges en rätt att förköpa lägen-

heten när denna säljs. Vi föreslår regler härom. Reglerna är i huvudsak uppbyggda efter det mönster som gäller för den kommunala förköpsrätten och de ansluter nära till de regler om rätt för hyresgäster att förköpa en hyreshusenhet som vi föreslår i kapitel 9. Vi föreslår att båda förköpssituationerna regleras i en särskild lag.

Om en lägenhetsägare som hyr ut sin lägenhet försummar att vårda lägenheten eller att delta i förvaltningen av gemensamhetsanläggningen bör en möjlighet finnas att ingripa häremot. I bostadsförvaltningslagen (1977:792) finns bestämmelser som innebär att hyresnämnden får besluta om särskild förvaltning av en fastighet där det finns bostadslägenhet som är uthyrd. Beslut om särskild förvaltning får meddelas om fastighetsägaren försummar vården av fastigheten eller underlåter att vidta angelägna åtgärder för att bevara sundhet, ordning eller skick inom fastigheten. Hyresnämndens beslut kan ha formen av ett åläggande för fastighetens ägare att överlåta förvaltningen till en särskild förvaltare. Hyresnämnden kan också besluta att ställa fastigheten under förvaltning av särskild förvaltare.

Ansökan om särskild förvaltning får göras av kommunen eller av en organisation av hyresgäster.

En ägarlägenhet som är uthyrd för bostadsändamål torde kunna rymmas inom lagens tillämpningsområde. Lägenhetsägarens bristande förvaltningsåtgärder kan avse dels själva den uthyrda ägarlägenheten, dels gemensamhetsanläggningen. Brister i förvaltningen av en uthyrd ägarlägenhet drabbar i första hand endast hyresgästen. Denne bör därför ha rätt att påkalla att särskild förvaltning ordnas för lägenheten. Försummar lägenhetsägaren vad som åligger honom med avseende på förvaltningen av gemensamhetsanläggningen kan detta påverka även övriga lägenhetsägare. Dessa bör därför, vid sidan av hyresgästen, ha rätt att ansöka om särskild förvaltning av en uthyrd ägarlägenhet. Vi föreslår kompletteringar av nu angivna innebörd i bostadsförvaltningslagen.

6.6 RÄTTSFÖRHÅLLET MELLAN LÄGENHETSGRANNAR

För att ett grannförhållande skall fungera bra fordras att vissa umgängesregler följs. En allmän regel att var och en vid nyttjande av sin eller annans fasta egendom skall ta skälig hänsyn till omgivningen finns intagen i jordabalken (3 kap. 1 § JB). Jordabalken innehåller även regler om att den som skall utföra grävning eller liknande arbete på sin mark skall vidta erforderliga skyddsåtgärder (3 kap. 3 §). Åtgärder för att förebygga skada till följd av grävning eller liknande arbete får vidtas på annans mark (3 kap. 5 §). Ersättning för skada eller intrång skall utges.

Den allmänna umgängesregeln är ytterst sanktionerad genom de allmänna skadeståndsrättsliga reglerna medan en särskild bestämmelse finns med avseende på grävning och liknande verksamhet. Fastighetsägaren skall nämligen i sådant fall ersätta skada som uppkommit till följd av att han eller någon som han anlitat underlåtit att vidta skyddsåtgärd eller i annat hänseende brustit i omsorg vid arbetets utförande.

Med avseende på uthyrda lägenheter föreskrivs det (12 kap. 25 § JB) att en hyresgäst är skyldig att vid lägenhetens begagnande iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom fastigheten liksom att tillse att även den som han svarar för visar samma hänsyn. Härtill kommer att hyresgäst inte i sin lägenhet får införa gods som kan vara beskaffat med ohyra. Förhållandet mellan bostadsrättshavare regleras på motsvarande sätt i bostadsnättslagen (28 §).

Åsidosätter en hyresgäst de umgängesregler som finns upptagna i jordabalkens hyreskapitel är hyresnätten förverkad och hyresvärden således berättigad att säga upp hyresavtalet (12 kap. 42 § 1 st 5 JB). Även den nyttjande-

rätt till lägenhet som innehas med bostadsrätt är förverkad, om bostadsrättslagens umgängesregler åsidosätts. Bostadsrättsföreningen är då berättigad att säga upp bostadsrättshavaren till avflyttning (33 § 1 st 5 bostadsrättslagen).

Även hälsovårdsstadgan (1958:663) innehåller vissa regler som kan vara av betydelse i förevarande hänseende. Bl.a. skall enligt 20 § den som innehar en bostadslägenhet sköta lägenheten så att sanitär olägenhet inte uppstår där eller i byggnaden. Lägenheten skall vidare brukas så att sanitär olägenhet inte orsakas närboende genom o-snygghet, störande ljud eller dylikt. Slutligen kan påpekas att miljöskyddslagen (1969:387) är tillämplig på bl.a. användningen av byggnad. En byggnad får inte användas på sätt som kan medföra störning för omgivningen genom luftförorening, buller, skakning, ljus eller annat sådant om störningen inte är helt tillfällig.

Behovet av hänsyn grannar emellan inom ett flerbostadshus är likartat oavsett upplåtelseform. De allmänna principer som i detta avseende finns i gällande lagstiftning bör därför även gälla ägarlägenheter. Vi anser att den i 3 kap. 1 § jordabalken upptagna allmänna umgängesregeln blir direkt tillämplig på ägarlägenheterna som en följd av att dessa är fast egendom. Regeln i 3 kap. 3 § jordabalken om skyldighet att vidta skyddsåtgärder vid verksamhet som kan skada grannfastighet kan inte i sin nuvarande lydelse reglera förhållandet mellan lägenhetsägare. En lägenhetsägare kan dock tänkas företa så stora ingrepp i lägenheten att annan lägenhet eller gemensamhetsanläggningen kan skadas. Vi föreslår därför en utvidgning av bestämmelsen så att den även kommer att omfatta byggnadsarbeten i ägarlägenheter. Vi föreslår även att åtgärder får vidtas på annans ägarlägenhet i syfte att minska eller eliminera skadorna vid byggnadsarbete på den egna lägenheten. Detta föranleder förslag till ett nytt stycke i 3 kap. 5 § jordabalken.

Hälsovårdsstadgan är så formulerad att den gäller alla bostadslägenheter oberoende av upplåtelseform. Miljöskyddslagens bestämmelser torde främst ha betydelse för ägarlägenheter som är avsedda för annat ändamål än bostadsändamål.

Någon motsvarighet till de bestämmelser som reglerar umgängesformerna mellan hyresgäster och mellan bostadsnättshavare erfordras inte enligt vår bedömning. Utöver tillägget till 3 kap. 3 och 5 §§ jordabalken jämte följdändring i 6 § föreslår vi därför inte några nya regler av grannelagsrättslig natur.

Utöver de bestämmelser rörande umgänget mellan lägenhetsägarna som finns i lag eller annan författning bör ägarlägenhetsföreningen ha möjlighet att anta regler för hur de gemensamma anläggningarna skall nyttjas. Sådana regler bör endast kunna antas av föreningsstämman. Härigenom kommer reglerna att vara väl förankrade hos lägenhetsägarna. Det är väsentligt att understryka att reglerna inte får utformas så att de inskränker äganderättens omfattning. Sådana inskränkningar kan endast ske genom lag.

Äganderätten till en lägenhet kan inte gärna förverkas. Däremot skulle möjligen rätten att få nyttja lägenheten kunna förverkas eller inskränkas viss tid om en lägenhetsägare grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt 3 kap. 1 § jordabalken. Vi vill dock inte föreslå ett sådant ingrepp i lägenhetsägarens äganderätt³¹. Det framstår som rimligare om sanktionsformen i detta fall blir densamma som vid annan kränkning av de grannelagsrättsliga reglerna, dvs. skadestånd för den skada störningen förorsakat. Härför krävs inga nya regler. Den granne som anser sig utsatt för störningar har nämligen redan enligt gällande rätt möjlighet att väcka skadeståndstalan vid allmän domstol eller att vid fastighets-

³¹ Annorlunda i dansk och västtysk rätt, se bilaga 3.

domstol med stöd av miljöskyddslagen väcka talan om begränsning i den verksamhet som orsakar störningen. Vidare finns det, som nämnts tidigare, möjligheter till administrativa ingripanden med stöd av hälsovårdsstadgan.

6.7 INSKRÄNKNINGAR I LÄGENHETSÄGARNAS RÅDIGHET ÖVER SINA LÄGENHETER

Lägenhetsägarens självbestämmande över lägenheten måste inskränkas i några avseenden. Ägarlägenhetsföreningen bör ha rätt till tillträde till ägarlägenheterna för att från dessa kunna inspektera i gemensamhetsanläggningen ingående delar och utrymmen. Är det påkallat för underhåll av gemensam egendom måste dessutom enskild lägenhet få tas i anspråk för genomförande av sådant arbete. Arbete bör alltid utföras på sådant sätt att de förorsakar den enskilde minsta möjliga olägenhet utan att detta leder till oskäligen kostnader för föreningen. Vi föreslår att en bestämmelse om ägarlägenhetsföreningens rätt i detta avseende upptas i lagen om förvaltning av samfälligheter. Är arbete som skall utföras på gemensamhetsanläggningen från en enskild lägenhet omfattande kan fråga uppkomma om ersättning. Denna fråga bör regleras avtalsvägen mellan parterna. Kan de inte enas om ersättningens storlek kan frågan självklart dras inför allmän domstol. Några särskilda regler härom erfordras inte. Vägrar en lägenhetsägare att lämna föreningen tillträde till lägenheten bör vanliga handräckningsregler gälla.

Behöver en lägenhetsägare tillträde till en annan ägarlägenhet för att kunna utföra en underhållsåtgärd på den egna lägenheten bör en sådan rätt regleras genom avtal mellan parterna. Detta överensstämmer med vad som i dag gäller mellan fastighetsgrannar. Vi föreslår således ingen särskild lagreglering i detta fall.

I tidigare avsnitt har vi framhållit att fönster, dörrar

och balkonger bör höra till lägenheterna. Ansvaret för underhåll av dessa byggnadsdelar kommer därmed att åvila lägenhetsägarna. För att byggnadens yttre inte skall påverkas negativt av ett på detta sätt splittrat underhållsansvar bör föreningsstämman kunna anta regler som syftar till att fasader, trapphus och andra utrymmen få ett enhetligt utseende. Vi föreslår därför att en regel hänom tas in i lagen om förvaltning av samfälligheter (67 §).

6.8 FASTIGHETSBIKDINGSÅTGÄRD MED AVSEENDE PÅ EN ÄGARLÄGENHET

Enligt fastighetsbildningslagens regler kan en fastighets omfattning och innehåll förändras genom fastighetsbildning. Är det en fråga om ombildning sker detta genom fastighetsreglering. Nybildning av en fastighet kan ske genom avstyckning, klyvning eller sammanläggning.

Det är alldeles uppenbart att den indelning i ägarlägenheter som görs vid uppdelningsförrättningen efter hand kan behöva ändras. Med hänsyn till att ägarlägenheterna är fastigheter bör fastighetsbildningslagens regler för om- och nybildning av fastigheter tillämpas även på en ägarlägenhet. Detta förutsätter emellertid ett tillägg till 1 kap. fastighetsbildningslagen av innebörd att vad som sägs i lagen om mark eller område även skall gälla beträffande ägarlägenheter.

Från fastighetsbildningslagens förrättningsregler i 4 kap. bör två undantag göras. Vid en förrättning som avser ägarlägenheter bör vanken reglerna i 27 § om utstakning av gränser eller reglerna i 28 § om karta gälla. Om det behövs skall däremot en särskild nitning upprättas över de ägarlägenheter som berörs av en förrättning enligt fastighetsbildningslagen. Vi föreslår kompletteringar i 4 kap. fastighetsbildningslagen i enlighet med det anförda.

7. ÄGARLÄGENHETSFORENINGENS KAPITALFÖRSÖRJNING

Vi föreslår att bestämmelserna i gällande rätt i huvudsak skall gälla för att tillgodose ägarlägenhetsföreningens behov av medel. Erforderliga bidrag skall sålunda uttaxeras från medlemmarna på grundval av en för föreningsstämman framlagd debiteringslängd. Med fordran på belopp som påförts en lägenhetsägare följer förmånsrätt i lägenheten före inteckningar som beviljats där.

En gemensamhetsanläggning för ägarlägenheter kan antas kräva ett mer omfattande underhåll än vad som är normalt för gemensamhetsanläggningar. Vi föreslår därför tre särregler:

- den årliga uttaxeringen med stöd av debiteringslängd får inte överstiga tio procent av lägenheternas taxeringsvärden och föreningens legala förmånsrätt i ägarlägenheterna begränsas på motsvarande sätt,
- ägarlägenhetsföreningen skall årligen göra en avsättning till en underhållsfond,
- ägarlägenhetsföreningens stämma skall kunna besluta om särskilda kapitaltillskott från delägarna. Sådana tillskott skall inte vara förenade med någon legal förmånsrätt i ägarlägenheterna.

Vi föreslår dessutom att föreningens styrelse skall vara skyldig att årligen upprätta en underhållsplan som skall föreläggas föreningsstämman.

7.1 NORMALA DRIFTS- OCH UNDERHÅLLSKOSTNADER

Ägarlägenhetsföreningen skall, med avseende på den gemensamma egendomen, fullgöra samma uppgifter som åvilar en

samfällighetsförening enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

En samfällighetsförenings behov av medel skall täckas genom uttaxering hos medlemmarna, om inte detta behov kan tillgodoses på annat sätt (40-42 §§ SFL). Uttaxering skall ske på grundval av en budget (inkomst- och utgiftsstat) som godkänts av föreningsstämman. Uttaxeringen sker sedan genom att styrelsen upprättat en debiteringslängd och därigenom de belopp som skall uttaxeras av varje medlem samt tidpunkten då betalning skall ske. Debiteringslängden skall framläggas för föreningsstämman.

Lagen innehåller även bestämmelsen (43 - 46 §§ SFL) för det fall uttaxerade medel inte förslår, samfällighetens styrelse underlåter att göra erforderliga uttaxeringar eller enskild medlem inte fullgön vad som åligger honom enligt en uttaxering.

Räcker inte föreningens medel till betalning av klan och förfallen skuld, skall stynelsen utan dröjsmål upprättat och för föreningsstämman framlägga särskild debiteringslängd. Försummar stynelsens ledamöter detta blir de solidariskt ansvariga för skulden. På en borgenäns yrkande kan vidare länsstyrelsen förordna syssloman att debitera och ta ut erforderliga medel. Debiterat och till betalning förfallet belopp får tas ut enligt samma bestämmelsen i utsökningsbalken som gäller för fordran för vilken betalningsskyldighet ålagts genom dom som ägen laga kraft. Med en sådan fordran följer enligt särskild lag³² en förmänsrätt för en inteckning i den fasta egendomen. Förmänsrätten förutsätter att beloppet inte förfallit till betalning tidigare än ett år före utmätning eller konkursansökan.

Vi förslår att de nu berörda bestämmelserna i princip även skall gälla för ägarlägenhetsföreningarnas verksam-

³² Lag (1973:1152) om förmänsrätt för fordringar enligt lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.

het. Ägarlägenhetsföreningens styrelse bör således upp-
rätta och för föreningsstämmans godkännande lägga fram
en årsbudget som behandlar kostnaderna för drift och lö-
pande underhåll. Utifrån denna budget skall därefter en
debiteringslängd läggas fram efter vilken ordinarie ut-
taxering under verksamhetsåret skall ske.

Fördelningen mellan lägenhetsägarna skall ske enligt de
andelstal som fastställts för varje lägenhet. Eftersom
ägarlägenhetsföreningen är en samfällighetsförening er-
fordras ingen särskild lagstiftning för att det nu be-
skrivna förfarandet skall gälla.

7.2 KAPITALFÖRSÖRJNINGEN VID STÖRRE UNDERHÅLLS- ARBETEN

7.2.1 Gällande rätt

Behov av kapitaltillskott till en gemensamhetsanläggning
enligt gällande rätt torde normalt uppkomma endast när
gemensamhetsanläggningen skall inrättas. Mera sällan tor-
de det hittills ha förelegat behov av större kapitalbe-
lopp för omfattande underhållsåtgärder i den redan be-
fintliga anläggningen. Skulle någon gång ett sådant behov
uppkomma har en samfällighetsförening alltid möjlighet
att ta upp lån. Enligt gällande rätt kan nämligen kredit-
instituten lämna lån till en samfällighetsförening utan
krav på in-teckningssäkerhet eller annan särskild säkerhet,
s.k. blancokredit³³. Detta har ansetts möjligt därför

³³ Enligt grundläggande regler får banker bevilja lån endast
mot betryggande säkerhet i fast eller lös egendom eller i form
av borgen. I viss utsträckning kan dock bankerna lämna kredit
utan särskild säkerhet, s.k. blancokredit. Tidigare har ramen
för sådan kredit varit 5 procent av summan av bankernas eget ka-
pital och dess inlåning. Utöver denna generella ram fick vidare
blancokredit lämnas till vissa låntagare, bl.a. till samfällig-
hetsföreningar. I samband med en höjning av den generella blanco-
kreditramen till 10 procent av bankernas eget kapital och inlå-
ning, inrymdes den förhållandevis ringa speciella blancokrediten
till samfällighetsföreningarna i den generella blancokredi-
tvoly-men. Se prop. 1979/80:51, s. 77.

att samfällighetsföreningen har den i det föregående beskrivna legala förmånsrätten i delägarnas fastigheter för uttaxerade medelsbehov enligt fastställd debiteringslängd. När betalningsansvar med anledning av ett sådant lån i något avseende inträder, skall detta nämligen fördelas på delägarfastigheterna genom uttaxering efter andelstal. Fullgör en fastighetsägare inte vad som åligger honom enligt en sådan uttaxering, erhåller föreningen på samma sätt som vid annan uttaxering en legal förmånsrätt med bästa förmånsrätt i den felandes fastighet. Riskerna för kreditinstituten att lämna lån till en samfällighetsförening har därför ansetts vara små.

Den legala förmånsrätten innebär emellertid en påtaglig risk för den som belånar en delägarfastighet, eftersom dennes säkerhet kan påverkas av en plötsligt inträdande och omfattande legal panträtt. I propositionen med förslag till lag om förvaltning av samfälligheter betonade dock departementschefen (prop. 1973:160, s. 170) att de bidrag som varje år skall uttaxeras från delägarfastigheterna för att täcka driftskostnaderna samt amortering och ränta på investeringslån i praktiken regelmässigt inte torde uppgå till så stora belopp, att de skulle kunna utgöra någon risk för fordringar med sämre rätt i fastigheten. Han framhöll emellertid att det sagda gällde under förutsättning att innehavare av fordringar med sämre rätt iakttar den försiktighet som normalt bör kunna krävas av en kreditgivare.

Av det anförda framgår att man under lagstiftningsarbetet inte räknade med att en samfällighetsförening återkommande skulle vara i behov av större kapitalbelopp för underhåll. Gällande rätt innehåller därför inga sänregler för sådana fall.

7.2.2 Ägarlägenhetsföreningens kapitalbehov

För ägarlägenhetsföreningen gäller andra förutsättningar

för verksamheten än vad som hittills varit normalt för samfällighetsföreningar. Själva inrättandet av gemensamhetsanläggningen för ägarlägenheterna kräver inga kontanta insatser av delägarna. I stället tillskjuter de vad som skulle kunna betecknas som anläggningstillgångar, nämligen de delar av byggnaden som inte tas i anspråk för ägarlägenheterna. Förr eller senare kommer dessa delar att vara i behov av mer omfattande underhåll. Som exempel kan nämnas utbyte av maskinell utrustning, omdragning av huvudledningar, omläggning av tak, renovering av fasader och liknande arbeten. Underhållsåtgärder av nu nämnt slag kommer kostnadsmässigt att vara av en helt annan omfattning än vad som varit normalt för gemensamhetsanläggningar. Behov av medel kan vidare uppkomma plötsligt, exempelvis till följd av en olyckshändelse. Också beslut av statsmakterna kan medföra ett kapitalbehov som inte kunnat förutses i en långsiktig planering. Vad som nu har anförts har föranlett oss att överväga införande av särregler för ägarlägenhetsföreningarna.

7.3 SÄRREGLER FÖR ÄGARLÄGENHETSFÖRENINGAR

7.3.1 Begränsningar i fråga om rätten till uttaxeringar m.m.

Med hänsyn till att det för ägarlägenhetsföreningarna kan uppkomma betydande kapitalbehov för underhåll av gemensamhetsanläggningen måste det ifrågasättas om de i det föregående redovisade bestämmelserna om uttaxering av bidrag av medlemmarna i en samfällighetsförening, om föreningens möjlighet att ta upp lån och om den legala förmånsrätten i fråga om uttaxerade bidrag bör tillämpas på ägarlägenhetsföreningar utan begränsningar. Nuvarande bestämmelser skulle nämligen vid en fullständigt analog tillämpning kunna leda till mycket stora uttaxeringar om ägarlägenhetsföreningen genomför kostnadskrävande underhållsarbeten, exempelvis en fasadrenovering. Även om underhålls-

arbetena i första hand finansieras genom att föreningen tar upp lån kan uttaxeringarna bli stora och risken för att beviljade lån av någon anledning sägs upp kan inte uteslutas. Detta kan i sin tur få till följd att den legala förmånsrätten för föreningens fordran på uttaxerade bidrag får sådan omfattning att de som lämnat lån mot säkerhet i ägarlägenheterna löper påtalig risk för förluster. Det kan för övrigt påpekas att det också när det gäller förvaltningen av nuvarande gemensamhetsanläggningar finns exempel på att en legal panträtt fått en sådan omfattning att bottenlångivarna i delägarfastigheterna funnit sig föranlåtna att säga upp bottenlånen för omförhandling med avseende på kompletterande säkerheter.

Det säger sig självt att ett system med legal förmånsrätt för de stora, ibland avsevärda uttaxeringar som en ägarlägenhetsförening enligt vad som anförts i det föregående kan bli nödsakad att företa måste inverka negativt på benägenheten att lämna kredit mot säkerhet i lägenheterna. Ett sådant system kan också komma att innebära att senare utförda reparations- och förbättringsarbeten får en bättre rätt än tidigare i fastigheten gjorda investeringar. Vad som nu har sagts kan medföra att de som lämnat lån mot säkerhet i den ouppdelade fastigheten - med hänsyn till svårigheten att bedöma den legala förmånsrättens omfattning - inte vågar medverka i en fastighetsöverlåtelse som syftar till uppdelning. Slutligen må också framhållas att om ägarlägenhetsföreningen tar upp lån på stora belopp och samtidigt har obegränsad möjlighet att uttaxera bidrag av lägenhetsägarna, betydande delar av avgiften till föreningen kan komma att utgöra kapitalkostnader. Detta kan inte vara önskvärt med tanke på att ett av de skäl som anförts för övergång till ägarlägenheter är att den som innehar en lägenhet med äganderätt i största möjliga utsträckning själv skall kunna påverka hur finansieringen för lägenheten skall ordnas och därmed också hur lånebilanden skall se ut.

Vi vill mot bakgrund av vad som anförts i det föregående föreslå att ägarlägenhetsföreningens möjligheter att uttaxera bidrag från lägenhetsägarna begränsas, vilket också bör leda till en motsvarande begränsning av den legala förmånsrätten. Gränsen bör bestämmas så att uttaxeringen skall kunna inrymma dels kostnader för löpande drift- och underhåll, dels amorteringar och räntor för sådana lån som föreningen kan behöva ta upp för att klara en akut situation. Begränsningen bör relateras till ägarlägenheternas taxeringsvärde. Vårt förslag i detta hänseende - som inte bygger på några ingående fastighetsekonomiska överväganden - innebär att uttaxeringsmöjligheterna och den legala förmånsrätten begränsas till tio procent av varje lägenhets taxeringsvärde.

Enligt gällande rätt är styrelsen ansvarig för att uttaxering sker när föreningen saknar medel för att betala klar och förfallen skuld. Försummar styrelsen sina åligganden i detta avseende blir styrelseledamöterna solidariskt ansvariga för skulden. Denna bestämmelse påverkas inte av vårt förslag.

Vi föreslår inte någon lagstiftningsåtgärd som inskränker ägarlägenhetsföreningens möjlighet att ta upp lån utan säkerhet.

Begränsas föreningens möjligheter till uttaxeringar måste andra alternativ för kapitalförsörjningen stå till buds.

7.3.2 Fondering

Det strider i viss mån mot ägarlägenhetstanken att ägarna bygger upp gemensamma ekonomiska resurser i form av en underhållsfond. Det kunde därför synas följdriktigt om vi överlät frågan om en eventuell fonduppbyggnad till varje enskild ägarlägenhetsförening, som i så fall efter egen bedömning kunde ta in bestämmelser härom i sina stadgar. En ansvarsfull förvaltning av en byggnad förutsätter

emellertid med olika tidsintervall insatser av större kapitalbelopp. Det måste finnas en ekonomisk beredskap för att sådana krav på insatser skall kunna mötas. Kostnaderna för den förutsebara förslitningen av gemensamhetsanläggningen bör vidare periodiseras, vilket bl.a. kan ske genom årliga fondavsättningar. Mot denna bakgrund har vi därför funnit att en viss tvångsmässig avsättning till en underhållsfond ändå bör ske.

För att avsättningarna till en underhållsfond skall följa med i den allmänna prisutvecklingen vill vi föreslå att de sätts i relation till lägenheternas taxeringsvärden. De samlade taxeringsvärdena bör ligga till grund för en gemensam avsättning, fördelad över lägenheterna efter andelstal. Vi har inte gjort några tekniska och ekonomiska beräkningar av avsättningsbehovets storlek. För att markera principen anger vi att avsättningen skall uppgå till minst en procent av de sammantagna taxeringsvärdena. Vill föreningen göra en större avsättning bör majoritetsbeslut härom kunna fattas av föreningsstämman. Fondavsättningen bör tas med i underlaget för den ordinarie uttaxeringen. Härigenom kommer den att omfattas av den legala förmånsnetten.

7.3.3 Kapitaltillskott m.m.

Ägarlägenhetsföreningens möjligheter att ta upp lån för att bestrida kostnaderna för mer omfattande reparations- och underhållsarbeten blir inskränkta genom förslagen att begränsa såväl uttaxeringsrätten som den legala förmånsnetten. Fonderade medel kommer inte i alla lägen att utgöra en tillräcklig buffert när det gäller att i rätt tid klara mer omfattande arbeten. I den mån fonderade medel inte förslår eller om föreningen av en eller annan anledning inte önskar ta dessa i anspråk bör behovet av kapital kunna tillgodoses genom särskilda tillskott från lägenhetsägarna. Ägarlägenhetsföreningens stämma bör därför kunna besluta att varje ägare skall vara skyldig

att i förhållande till lägenhetens andelstal lämna ett kapitaltillskott till föreningen. Sådant beslut bör endast kunna fattas om det föreligger ett konkret underhållsbehov. I beslutet bör således anges att kapitaltillskottet skall användas för visst angivet ändamål. Ett beslut om kapitaltillskott kommer att innebära en belastning för lägenhetsägarna. Dessa måste därför ges visst rådrum i fråga om själva inbetalningen. Vi föreslår att lägenhetsägarna skall ha ett handlingsutrymme på minst tre månader efter beslutet innan kapitaltillskottet skall betalas. Däremot bör möjligheterna att fatta beslut om kapitaltillskott inte begränsas genom särskilda omröstningsregler.

Beslutat och till betalning förfallet kapitaltillskott bör mot bakgrund av det resonemang som vi fört i det föregående inte vara förenat med någon legal förmånsrätt för ägarlägenhetsföreningen. Däremot bör sådant belopp få tas ut på samma sätt som en fordran för vilken betalningsskyldighet blivit fastställd genom dom som vunnit laga kraft. Detta torde utgöra en tillräcklig press för att en lägenhetsägare frivilligt skall betala in sitt tillskott om han har praktisk möjlighet härtill. I den mån lägenheterna belånas för att klara kapitaltillskotten kommer synliga panter att tas i anspråk för lån till underhållet av gemensamhetsanläggningen. Detta är enligt vår mening ett önskvärt resultat.

En normalt aktsam lägenhetsägare bör ha goda möjligheter att kunna klara ett beslutat kapitaltillskott. Man måste dock räkna med att vissa lägenhetsägare trots allt inte förmår detta liksom att vissa inte vill bidra. Föreningens styrelse bör därför efter beslut om kapitaltillskott visa sådan försiktighet att den om möjligt inte binder föreningen i direkta ekonomiska åtaganden förrän kapitaltillskotten verkligen har betalats in. Skulle det visa sig att kapitalbeloppen inte betalas in står två vägar öppna. Antingen kan föreningen försöka driva in sin o-

prioriterade fordran eller också kan föreningen ompröva de beslutade underhållsarbetena. Vi har funnit att ett avgörande bör framtvingas genom en automatiskt verkande regel. Vi föreslår därför att om inte kapitaltillskotten betalats in inom viss tid efter förfallodagen så skall själva beslutet om kapitaltillskott förfalla. Detta innebär att inbetalade kapitalbelopp då måste återbetalas till delägarna och att föreningen åter befinner sig i utgångsläget, dvs. ett underhållsbehov föreligger, men kapitalförsörjningsfrågan är olöst.

För att öka lägenhetsägannas möjligheter att bidra med kapitaltillskott när beslut härom fattas, bör de regelbundet uppmärksammas på underhållsbehovet. Mot denna bakgrund föreslår vi att ägarlägenhetsföreningens styrelse skall vara skyldig att årligen upprätta en underhållsplan. Planen bör läggas fram för föreningsstämman. I planen bör under året utförda underhållsarbeten redovisas. Vidare bör underhållsläget med avseende på de enskilda delar som ingår i gemensamhetsanläggningen redovisas samt förslag till finansieringen av erforderliga arbeten lämnas.

En plan med angivet innehåll kan vara av betydelse även för den som tagit pantbrev i enskild lägenhet som säkerhet för lämnade medel. På begäran bör därför borgenärer få ta del av underhållsplanen.

De i avsnitt 7.3 redovisade reglerna rör ägarlägenhetsföreningens verksamhet. De bör därför tas upp i lagen om förvaltning av samfälligheter.

8. ÅTERGÅNG

Ägarlägenheterna skall kunna upphöra att vara fastigheter. Detta sker genom en återgångsförrättning. I anslutning till återgångsförrättningen skall gemensamhetsanläggningen för ägarlägenheterna upphöra att bestå samt ägarlägenhetsföreningen upplösas.

8.1 ÅTERGÅNGSFÖRFARANDET

De utländska ägarlägenhetssystem som vi studerat saknar en direkt reglering av förfarandet för återgång till de fastighetsrättsliga förhållanden som rådde före uppdelningen. Vi har dock funnit att en lag som möjliggör en uppdelning av en fastighet i ägarlägenheter även bör anvisa en metod för återgång. Ur teknisk synpunkt bör i omvänd ordning återgångsförfarandet så nära som möjligt knyta an till de skilda moment som ingår i uppdelningen.

Vid återgång skall ägarlägenheterna upphöra att vara självständiga fastigheter och byggnaden skall bli tillbehör till den fastighet där den är uppförd. Återgången innehåller således två moment som är avhängiga av varandra. Återgång kan bara ske om förutsättningen för båda momenten samtidigt föreligger. Återgång kommer att innefatta en förändring av fastighetsindelningen. Sådana förändringar kan inte ske genom privaträttsliga överenskommelser.

En gemensamhetsanläggning kan enligt gällande rätt endast inrättas för fastigheter. Upphör ägarlägenheterna att bestå som självständiga fastigheter måste de utträda ur gemensamhetsanläggningen. Detta bör därför vara ett villkor för återgång. Enligt anläggningslagen (1973:1149) skall

en ändring av den krets av fastigheter som deltar i en gemensamhetsanläggning prövas vid en anläggningsförrättning. Vi har funnit att bestämmelserna hänom kan tillämpas när fråga är om lägenheternas utträde ur gemensamhetsanläggningen. Eftersom ägarlägenheterna utträder samtidigt måste även gemensamhetsanläggningen upphöra att bestå i och med deras utträden.

Med den uppläggning som nu antytts för ett återgångs-förande kommen detta dels att innehålla ett konstitutivt beslut med avseende på markfastighetens innehåll, dels en förrättning enligt anläggningslagen. Vi föreslår därför att återgång skall ske vid en särskild återgångsförrättning och att förrättningen skall handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten.

Enligt lagen om förvaltning av samfälligheter (1973:1150) skall en samfällighetsförening upplösas när den samfällighet som förvaltas av föreningen upphör att bestå (61 §). Föreningen får inte upplösas förrän alla dess skulder betalats. Alternativt kan medel för att betala skulderna nedsättas hos länsstyrelsen. Överstiger föreningens tillgångar dess skulder skall överskottet tillskiftas medlemmarna. Föreningsstämman beslutar om grunderna för fördelningen av ett eventuellt överskott såvida inte stadgarna innehåller särskilda bestämmelser i denna fråga. Eftersom ägarlägenhetsföreningen är en samfällighetsförening blir bestämmelserna i lagen om förvaltning av samfälligheter tillämpliga vid upplösning av en ägarlägenhetsförening. Ägarlägenhetsföreningen skall med hänsyn till dessa bestämmelser upplösas när gemensamhetsanläggningen för ägarlägenheterna upphör att bestå. Detta bör vara ett obligatoriskt moment vid återgången. Några särskilda bestämmelser torde inte erfordras härför eftersom det i anläggningslagen föreskrivs att det vid en förändring av den krets av fastigheter som är delägare i en gemensamhetsanläggning skall prövas om en för gemensamhetsanläggningen inrättad samfällighetsförening skall upplösas.

Själva återgångsförrättningen bör i huvudsak kunna handläggas efter de regler som gäller för en uppdelningsförrättning.

8.2 VISSA VILLKOR FÖR ÅTERGÅNG

Återgång uppvisar ytligt sett vissa gemensamma drag med sammanläggning av fastigheter; ett flertal fastigheter skall sammanföras till en ny fastighet. Tillämpningen av reglerna i fastighetsbildningslagen (1970:988) om sammanläggning förutsätter att fastigheterna är i samme ägares hand och att denne har lagfart på fastigheterna (12 kap. 1 § FBL). Reglerna om sammanläggning är så utformade att borgenärer som har säkerhet i fastigheterna och rättighetshavare med inskrivna rättigheter skyddas. En sammanläggning förutsätter nämligen att det upprättas en företrädesordning för hur inskrivningarna i de enskilda fastigheterna skall gälla i den genom sammanläggningen bildade fastigheten. Berörda sakägare skall godkänna företrädesordningen.

När återgång aktualiseras finns det anledning att räkna med att belåningsbilden kan vara starkt splittrad. Är ägarlägenheterna i samma ägares hand utgör emellertid detta förhållande inte något hinder mot återgång. Bestämmelserna i fastighetsbildningslagen om sammanläggning kan då efterliknas. Återgång bör kunna ske om ägaren till lägenheterna, inteckningshavarna och de som har inskrivna rättigheter medger åtgärden på grundval av förslag till företrädesordning för inskrivningarna i den återbildade fastigheten.

Är ägarlägenheterna inte i samme ägares hand uppkommer särskilda problem om en ägarlägenhet är intecknad. Skall borgenärsintressena i detta fall kunna skyddas på samma sätt som vid sammanläggning måste den säkerhet som varje ägarlägenhet utgjort ersättas av en till värde och förmånsrätt motsvarande säkerhet i den återbildade fastig-

heten. För att detta skall vara möjligt fordras att varje lägenhetsägare kan upplåta en panträtt i sin andel i den återbildade fastigheten. Detta är emellertid inte möjligt enligt gällande rätt. Inteckning kan inte ske i en ideell andel av en fastighet. Vill lägenhetsägarna gemensamt åstadkomma en återgång måste de således genom frivilliga överenskommelser se till så att lägenheterna blir inteckningsfria. Det förhållandet att det kan finnas skilda nyttjanderätter eller servitut inskrivna i de enskilda ägarlägenheterna ser vi emellertid inte som något hinder för en återgång. Den inbördes ordningen mellan sådana rättigheter i den återbildade fastigheten bör fastställas på grund av en företrädesordning.

Med hänsyn till vad som ovan anförts föreslår vi bestämmelser i lagen om ägarlägenheter av innebörd att återgång skall kunna ske om samtliga ägarlägenheter är i samme ägares hand och ägaren har lagfart. Återgång skall även kunna ske om det är skilda ägare till lägenheterna. I så fall skall dock ägarlägenheterna vara fria från inteckningar. Finns inteckningar eller inskrivna rättigheter i mer än en ägarlägenhet skall en företrädesordning upprättas och godkännas innan återgång får ske. Även markfastigheten kan vara besvärad av inskrivna rättigheter. Är så fallet skall en företrädesordning upprättas såvida någon av ägarlägenheterna besväras av en inskrivning. Vi föreslår vidare dels en ändring i 6 kap. 16 § jordabalken beträffande inteckningsrättens omfattning efter återgång, dels en ny bestämmelse i 7 kap. jordabalken av innebörd att i ägarlägenheter upplåta nyttjanderätter eller servitut efter återgången skall gälla i den återbildade fastigheten.

8.3 INLÖSEN AV ÄGARLÄGENHETER

I det fall ägarlägenheter är inrättade i en byggnad på tomträttsmark aktualiseras ägarlägenheternas bestånd i samband med att tomträtten skall upphöra efter uppsägning.

Har ett tomträttsavtal sagts upp är fastighetsägaren enligt gällande rätt skyldig att lösa byggnaden och annan egendom som är tillbehör till denna. En motsvarande skyldighet anser vi bör föreligga om en byggnad innehåller ägarlägenheter trots att byggnaden och övrig egendom då inte är tillbehör till tomträten. Vi föreslår därför ett tillägg till 13 kap. jordabalken som innebär att tomträttsupplåtaren skall vara skyldig att lösa ägarlägenheterna. Eftersom gemensamhetsanläggningen är samfällad för ägarlägenheterna kommer en sådan lösning att omfatta hela byggnaden. Lösesumman skall, på sätt föreslagits i avsnitt 3.2.4, beräknas som om byggnaden varit tillbehör till tomträten.

I och med att en lösesumma nedsatts hos länsstyrelsen upphör enligt gällande rätt tomträten att bestå och tidigare inskrivningar i tomträten blir då utan verkan. Upphör en tomträtt och har lösesumman utgivits för ägarlägenheterna bör de inskrivningar som gjorts i ägarlägenheterna upphöra att gälla. Vi föreslår ett tillägg till 13 kap. jordabalken av denna innebörd. Resultatet av en inlösen blir således att sedan tomträten upphört tillkommer ägarlägenheterna fastighetsägaren. Lägenheterna är gravationsfria och det står fastighetsägaren fritt att påkalla återgång enligt det ovan redovisade förfarandet.

9. REGLER OM FÖRKÖPSRÄTT

Vi föreslår att det införs en rätt till förköp för hyresgäster vid försäljning av sådan fast egendom som vid fastighetstaxeringen betecknats som hyreshusenhet. Förslaget är konstruerat efter mönster från den lag som ger kommunerna rätt att förköpa fast egendom.

9.1 INLEDNING

I våra direktiv sägs att vi skall överväga om fastighetsägaren vid en ombildning eller försäljning skall vara skyldig att på ett eller annat sätt hembjuda fastigheten eller lägenheterna till hyresgästerna. Vi har vid våra överväganden i denna del bl.a. kommit fram till att hyresgästerna bör ges en möjlighet att förvärva fastigheten varje gång den omsätts. Detta mål kan tillgodoses genom olika tekniska lösningar. Vi har funnit att valet bör stå mellan en förköpsmodell som så nära som möjligt ansluter till mönstret i förköpslagen (1967:868) och den hembudsmodell som återfinns i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt.

9.2 FÖRKÖPSLAGEN

Förköpslagen innebär att kommunen kan träda in som köpare i ett redan träffat avtal. En kommun har rätt till detta i två fall, nämligen när den fasta egendomen med hänsyn till den framtida utvecklingen krävs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning och när egendomen behöver rustas upp. Rätt till förköp föreligger även när försäljningen omfattar tomträtt.

Föreljningar av egnahem är undantagna från förelöpsträtten om fastigheten har en ägovidd understigande 3 000 kvadratmeter. Vidare får inte förelöp ske när staten är säljare eller när staten eller landstingskommun är köpare. Är köparen nära släkt med säljaren eller äger köparen redan tidigare del i fastigheten och har han förvärvat denna del på annat sätt än genom gåva föreligger också hinder mot förelöp. Föreljningar som sker på exekutiv auktion omfattas inte heller av förelöpsträtten.

Förelöpsträtten utövas genom att kommunen underrettar säljaren och köparen om sitt beslut att utöva förelöpsträtt samt anmäler beslutet till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Anmälingen till inskrivningsmyndigheten skall, när köparens förvärv avser hyreshusenhet och han skall anmäla förvärvet till kommunen enligt 3 § lagen (1975:1132) om förvärv av hyresfastighet m.m., göras sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter tre månader från det kommunen mottog en anmälan om föreljningen. Kommunens anmälan till inskrivningsmyndigheten skall vara åtföljd av bevis om underrettelserna till säljaren och köparen. Utövas inte förelöpsträtten inom förelskniven tid, är förelöpsträtten förlorad.

Såväl säljaren som köparen har möjlighet att bestrida kommunens rätt till förelöp. Ett bestridande skall anmälas till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken sist på den inskrivningsdag som infaller närmast efter en månad från det att förelöpsträtten utövades. Om kommunens förelöpsträtt blivit bestridd, måste kommunen inom en månad från det att bestridandet antecknades i fastighetsboken söka tillstånd till förelöpet hos regeringen. Tillstånd skall vägras om föreljningen inte omfattar egendom som med hänsyn till den framtida utvecklingen behövs för tätbebyggelse eller därmed sammanhängande anordning och som inte heller behöver rustas upp. Tillstånd skall vidare vägras om det är obilligt att

förköp sker med hänsyn till förhållandet mellan säljaren och köparen eller villkoren för eller omständigheterna vid försäljningen. Söker inte kommunen tillstånd är förköpet utan verkan.

9.3 LAGEN OM RÄTT TILL FASTIGHETSFÖRVÄRV

Genom lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt ges hyresgästerna en särställning vid omsättning av fastigheter och tomträtter som är taxerade som hyreshusenheter. Är hyresgästerna i en sådan fastighet intresserade av en övergång till bostadsrätt kan de, sedan de bildat en bostadsrättsförening, göra en s.k. intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Innebörden av en sådan anmälan är att fastigheten inte får överlåtas genom köp eller byte utan att bostadsrättsföreningen som gjort anmälan först erbjudits att förvärva fastigheten.

För att en intresseanmälan skall antecknas i fastighetsboken krävs att minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna skriftligen förklarat att de är intresserade av en övergång till bostadsrätt.

Ett till bostadsrättsföreningen riktat erbjudande om förvärv kallas hembud. Hembud sker hos hyresnämnden genom skriftlig anmälan av fastighetsägaren. Denne skall härvid ge in ett av honom undertecknat skriftligt förslag till köpeavtal som skall innehålla uppgift om köpeskillingen för den hembjudna egendomen och övriga villkor för förvärvet.

Hyresnämnden skall delge bostadsrättsföreningen avtalsförslaget samt till inskrivningsmyndigheten anmäla dagen för hembudet. Sedan hembud skett är fastighetsägaren skyldig att bereda föreningen tillfälle att besiktiga fastigheten.

För att föreningen skall kunna anta hembudet måste hyresgästerna i minst två tredjedelar av de uthyrda lägenheterna på en föreningsstämma besluta om förvärv av fastigheten. Beslut om förvärv i strid med majoritetsregeln är ogiltigt. Hembudet antas genom att bostadsrättsföreningen inom tre månader från det att hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningen beslutat att förvärva den hembjudna egendomen på de villkor som angivits i fastighetsägarens förslag till köpeavtal. Hyresnämnden skall underrätta fastighetsägaren om att hembudet antagits. Tiden för antagande av ett hembud kan utsträckas från tre till sex månader från det att hembudet skedde. Om hembudet inte antas inom föreskriven tid eller på föreskrivet sätt upphör det att gälla.

Antas hembudet skall det anses som om fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen slutit avtal om köp på de villkor som angivits i förslaget till köpeavtal.

Har ett hembud upphört att gälla kan fastighetsägaren sälja fastigheten till annan än bostadsrättsföreningen. Så länge en intresseanmälan gäller får han dock inte överlåta fastigheten till ett lägre pris eller till villkor som sammantagna är sämre för honom än vad som angavs vid hembudet med mindre han på nytt hembjudit fastigheten och även detta senare hembud upphört att gälla.

En intresseanmälan gäller alltid i två år. Sker hembud gäller en anmälan fram till den inskrivningsdag som inträffar närmast efter två år från den dag hembudet skedde. Sker överlåtelse i strid med hembudsreglerna är överlåtelserna ogiltiga.

9.4 MODELLVALL

Lagen om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt bygger på ett förslag av bostadsrättskommittén (SOU 1981:74). Vi har i vårt remissyttrande över förslaget (prop. 1981/82:169, bilagedelen s. 136) anfört vissa kritiska synpunkter på förslaget. Trots att lagen innehåller betydande förenklingar och förbättringar i förhållande till kommitténs förslag ställer vi oss något tveksamma till hembudsmodellen, i vart fall när fråga är om övergång till ägarlägenheter.

Ett hembudsförfarande är tidskrävande. Hyresgästerna kan utan egna åtaganden dra ut på proceduren i sex månader. Under denna tid har fastighetsägaren svårt att inleda allvarligt menade förhandlingar med andra. Han är nämligen bunden av det avgivna hembudet. Den utdragna proceduren kan även vara till skada för hyresgästerna, eftersom det finns anledning att räkna med att fastighetsägarens engagemang för fastigheten är svagt under hela denna tid.

Hembudsmodellen förutsätter att hyresgästerna bildar en bostadsrättsförening. En fullständig anslutning till denna modell skulle därför kräva att även de hyresgäster som är intresserade av en övergång till ägarlägenheter bildar en förening av något slag. Tidigare (se avsnitt 5.1) har vi emellertid avfärdat tanken på en föreningsbildning innan uppdelning sker. En anslutning till hembudsmodellen innebär därför antingen att det av oss föreslagna uppdelningsförfarandet kompletteras med regler om föreningsbildning eller också att hembudsmodellen modifieras så att den kan fungera även utan föreningsbildning.

Mot bakgrund av det anförda har vi stannat för att föreslå en modell som så nära som möjligt ansluter till den kommunala förköpslagen.

9.5 VÅRT FÖRSLAG

Grundtanken i vårt förslag är att hyresgästerna skall ha rätt att ta över ett redan genomfört köp på de villkor som säljaren och köparen kommit överens om.

För att hyresgästerna skall kunna träda in i ett genomfört köp måste de till att börja med få reda på att en försäljning ägt rum. Vi föreslår därför att en köpare av fast egendom som är taxerad som hyreshusenhet skall vara skyldig att underrätta hyresgästerna om sitt förvärv.

Det är viktigt att underrättelsen till hyresgästerna sker så att de får klart för sig under vilka villkor de får förköpa fastigheten. Underrättelsen bör därför innehålla allmänna upplysningar om hyresgästernas rätt till förköp och vara åtföljd av en kopia av köpehandlingen.

Underrättelsen till hyresgästerna bör ske inom viss tid från förvärvet. Vi föreslår att denna tid sätts till tre månader vilket är samma tidsgräns som gäller för en köparens anmälan till kommunen enligt 3 § lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

Köparen bör kunna underrätta hyresgästerna i rekommenderade brev som skickas till varje hyresgäst under dennes vanliga adress. Genom ett sådant förfarande kan köparen säkerställa bevisning om att han i rätt tid fullgjort vad som åligger honom och det ger dessutom en bestämd utgångsdag för den betänketid som hyresgästerna bör tillförsäkras.

Vi har i annat sammanhang (avsnitt 5.2) framhållit vikten av att ett förvärv bygger på en vederhäftig värdering och besiktning av fastigheten. Hyresgästerna torde i och för sig vara väl medvetna om lägenheternas skick. Det kan ändå finnas skäl för hyresgästerna att undersöka fastighetens skick i övrigt. Så snart hyresgästerna underrättats av köparen om överlåtelsen bör de ha rätt att besiktiga hela

fastigheten. Säljaren och köparen bör vidare vara skyldiga att lämna upplysningar om samtliga villkor för överlåtelserna vilka inte framgår av köpehandlingen.

Det är vanskligt att avgöra hur långt rådrum hyresgästerna bör tillförsäkras innan de måste bestämma sig för om de skall förköpa fastigheten. I ekonomiskt och tekniskt hänseende är det stora och komplicerade åtaganden som de skall göra. De måste vidare hinna med att förhandla dels inbördes och dels med dem som lämnat lån mot säkerhet i fastigheten. I många fall torde emellertid ett rådrum på tre månader vara tillräckligt. Bl.a. våra underhandskontakter med olika kreditinstitut och deras samarbetsorgan talar för detta. Vi vill emellertid inte utesluta att den av oss föreslagna tidsramen efter vunna erfarenheter kan behöva kompletteras med en möjlighet till förlängning i det enskilda fallet.

Om tanken på ett förköp vinner gehör bland hyresgästerna blir nästa steg - precis som enligt den kommunala förköpslagen - att de utövar sin förköpsrätt. Detta gör de genom att i rekommenderade brev underrätta säljaren och köparen om att de vill överta köpet samt ge in en anmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Till anmälan skall fogas utredning som visar att de underrättat säljaren och köparen på föreskrivet sätt.

Den av oss föreslagna rätten till förköp syftar till att ge hyresgästerna en möjlighet att förvärva fastigheten för uppdelning i ägarlägenheter. Därför bör förköp kunna ske endast om de av oss föreslagna, speciella förutsättningarna för uppdelning av en fastighet med bostadsbyggnad är uppfyllda.

Det sist sagda innebär krav på att en viss majoritet av hyresgästerna måste ansluta sig till förköpet för att rätt till förköp skall föreligga. Detta innebär i sin tur

att det i lagstiftningen måste slås fast dels vid vilken tidpunkt den erforderliga majoriteten skall föreligga, dels hur det skall kunna konstateras att den erforderliga majoriteten föreligger eller, vid prövning i efterhand, förelåg vid denna tidpunkt. Vi föreslår att den erforderliga majoriteten skall föreligga när hyresgästerna ger in sin anmälan till inskrivningsmyndigheten. Anmälningen skall vara undertecknad av de hyresgäster som vill ta över köpet och den skall utgöra grund för prövningen av majoritetsfrågan. Vi föreslår vidare att om inte den erforderliga majoriteten föreligger vid nämnda tidpunkt detta skall utgöra ett s.k. absolut hinder mot förköp. Ett sådant hinder innebär att prövningen av majoritetsfrågan inte sker när hyresgästerna ger in sin anmälan utan först i efterhand och senast i samband med att de söker lagfart hos inskrivningsmyndigheten.

Efter det att hyresgästerna utövat sin rätt till förköp bör proceduren vara densamma som enligt den kommunala förköpslagen. Vi föreslår således att säljaren och köparen skall kunna bestrida förköpsrätten inom en månad och att hyresgästerna, om bestridande sker, skall vara skyldiga att söka tillstånd hos regeringen. Tillståndet skall sökas av de hyresgäster som utövat rätten till förköp, dvs. undertecknat anmälningen till inskrivningsmyndigheten. I annat fall föreslår vi att förköpet skall vara utan verkan. Vi återkommer till skälet för denna ståndpunkt i specialmotiveringen.

Eftersom vi tänker oss att hyresgästernas rätt till förköp skall löpa parallellt med den kommunala förköpsrätten kan det givetvis inträffa att såväl kommunen som hyresgästerna vill förköpa samma objekt. En sådan situation bör uppfattas så att kommunen och hyresgästerna ömsesidigt bestrider varandras rätt till förköp. Såväl kommunen som hyresgästerna skall då vara skyldiga att söka tillstånd hos regeringen. Regeringen får därmed en möjlighet att göra en samlad bedömning av förköpsfrågan.

I likhet med vad som gäller enligt den kommunala förköpslagen bör hyresgästernas förköp vara fullbordat om inte bestridande sker eller om regeringen ger tillstånd. Vi föreslår att den förköpta egendomen då övergår till de hyresgäster som utövade rätten till förköp, dvs. även i detta fall till de som undertecknat anmälningen till inskrivningsmyndigheten.

Reglerna om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom som taxerats som hyreshusenhet föreslår vi skall tas in i en särskild lag. Vi föreslår även att denna särskilda lag skall innehålla de i avsnitt 6.5 behandlade reglerna om rätt till förköp för den som hyr en ägarlägenhet.

Det kan slutligen påpekas att vi, i motsats till vad som gäller enligt den kommunala förköpslagen, inte föreslår att hyresgästerna skall ha rätt till förköp vid byte.

10. KOSTNADER M.M.

Vi avstår från att uppskatta det behov av ökade personalresurser som kan uppkomma hos berörda myndigheter. De offentliga kostnaderna bör kunna täckas inom gällande avgiftssystem.

Enligt direktiv (1980:20) till samtliga kommittéer och särskilda utredare angående finansiering av reformer skall utgångspunkten vara att alla förslag som läggs fram skall kunna genomföras inom ramen för oförändrade resurser inom det område som förslagen avser.

Vårt utredningsuppdrag omfattar uttryckligen inte de samhällsekonomiska konsekvenserna av ett system med ägarlägenheter. Enligt direktiven bör vi emellertid göra en uppskattning av vilka kostnader som införandet av ett sådant system kan medföra vid fastighetsbildnings- och inskrivningsmyndigheter.

10.1 RESURSBEHOV

Ett ägarlägenhetssystem kommer att medföra en ökad belastning på flera myndigheter. Främst gäller detta fastighetsbildningsmyndigheterna men även fastighetsregister- och inskrivningsmyndigheterna kommer att beröras. Andra myndigheter samt enskilda företag kommer att påverkas genom nya eller förändrade arbetsuppgifter om ägarlägenheter införs. Om den ökade arbetsbelastningen kan rymmas inom de organisationsformer nuvarande verksamhet hos myndigheter

och övriga berörda kräver, är självfallet ytterst beroende av den omfattning ett ägarlägenhetsinstitut kan få. Med nuvarande kunskaper om främst de samhällsekonomiska förutsättningarna för ägarlägenheter är det omöjligt att göra en vederhäftig bedömning härav. Det är också helt omöjligt att ha någon uppfattning om hur stort intresset bland hyresgästerna kan vara i fråga om övergång till ägarlägenheter. Vi avstår därför från varje försök att kvantifiera den ökade belastningen på myndigheter, företag och övriga som kan följa av ett ägarlägenhetssystem.

De ärenden fastighetsbildningsmyndigheten handlägger i dag är starkt skiftande till svårighetsgrad och omfattning. En uppdelningsförrättningen kan därför inte, när det gäller att bedöma den ökade arbetsbelastningen, sättas i relation till ett normalärende hos myndigheten. Rent allmänt kan dock konstateras att en uppdelningsförrättning kommer att kräva inte obetydliga arbetsinsatser från fastighetsbildningsmyndighetens sida. Under ett inledande skede finns det därför anledning att räkna med att extra personalresurser kan erfordras om den nuvarande ambitionsnivån med avseende på handläggningstider inte skall påverkas på ett oacceptabelt sätt. På sikt torde antalet uppdelningsärenden bli relativt få i jämförelse med det antal ärenden av andra typer som handläggs vid fastighetsbildningsmyndigheterna.

De ärenden som ett ägarlägenhetssystem kan komma att ge upphov till hos fastighetsregistermyndigheten torde inte nämnvärt skilja sig från övriga ärenden som myndigheten redan idag handlägger. Det kan i detta sammanhang nämnas att det nybildas c:a 50.000 fastigheter per år. Det totala antalet fastigheter uppgår till ca 3 milj.

För inskrivningsmyndigheterna medför ett ägarlägenhetssystem ökad arbetsbelastning i samband med uppdelningarna. Vidare blir antalet fastigheter större med ett ägarlägenhetssystem varav följer att antalet inskrivnings-

ärenden (lagfarts- och inteckningsärenden) i absoluta tal kommer att vara högre än utan ett sådant system. Även om antalet uppdelningar under en inledande period skulle bli förhållandevis stort kommer den ärendemängd som följer härav hos inskrivningsmyndigheten att vara liten eller rent av försumbar i jämförelse med den ärendemängd som fastighetsbildning och fastighetsomsättning i dag ger upphov till. Ärendemängden hos inskrivningsmyndigheterna uppgår nämligen för närvarande till strax under 3 milj. per år.

10.2 KOSTNADSTÄCKNING

För förrättningar som handläggs av fastighetsbildningsmyndighet utgår avgifter enligt lantmäteritaxan. Huvudprincipen är att ersättningen helt skall täcka kostnaderna för förrättningsverksamheten. Avgifterna för de enskilda förrättningarna skall anpassas till den nytta förrättningen medför för fastigheten. En sådan anpassning sker genom att man för det helt övervägande antalet förrättningar tar ut enhetliga avgifter, sakersättningar. I övriga fall erläggs avgiften med ett visst belopp för varje arbetad timme, tidsersättning.

Ett ägarlägenhetsinstitut skulle för lantmäteriverkets del kräva ett visst utvecklingsarbete med avseende på handläggningsrutiner m.m. för fastighetsbildningsmyndigheterna. Fastighetsbildningsmyndigheterna skulle få ta itu med de nya arbetsuppgifter som uppdelning och därmed sammanhängande frågor kan leda till. Enligt vår bedömning bör även uppdelnings- och återgångsförrättningarna kunna inordnas i det gällande taxsystemet. Taxorna för uppdelnings- och återgångsförrättning kan i princip utformas så att kostnaderna för både verket och myndigheterna blir täckta.

Fastighetsregistermyndighetens verksamhet är f.n. inte avgiftsfinansierad. Lantmäteriverket har emellertid hos re-

geringen väckt frågan om sådan finansiering. Regeringen har med anledning härav uppdragit åt venket att lägga fram förslag till en finansiering genom avgifter. Lantmäteriverket förväntas avge sitt förslag under sommaren 1982.

Verksamheten vid inskrivningsmyndigheterna fyller såväl en privaträttslig som en offentligrättslig funktion. Trots att verksamheten är av betydelse för samhället har statsmakterna ansett det vara rimligt att självkostnaderna för verksamheten skall täckas med avgifter. Avgiftssystemet för inskrivningsväsendet bygger på schablonbelopp för de olika ärendetyperna.

Införandet av ett ägarlägenhetssystem kommer att kräva ett visst utvecklingsarbete hos domstolsverket med avseende på handläggningsrutiner m.m. Ärendetyperna hos inskrivningsmyndigheterna kommer i det närmaste att helt stämma överens med de typer som redan nu förekommer där. Gällande avgiftssystem bör därför kunna tillämpas även på lagfarts- och övriga inskrivningsärenden som följer med ett ägarlägenhetssystem.

11. SPECIALMOTIVERING

11.1 LAG OM ÄGARLÄGENHETER

1 §

I denna paragraf läggs grunden fast för ett ägarlägenhetsinstitut, byggt på direkt ägande till viss bestämd del av en byggnad.

Innan en sådan äganderätt kan uppkomma måste den del av byggnaden som äganderätten skall omfatta skiljas ut från helheten - individualiseras. Rent faktiskt ingår lägenheten som en del av byggnaden och denna hör enligt reglerna i 2 kap. jordabalken till marken. Båda dessa samband måste brytas och de måste brytas samtidigt. En förklaring att en byggnad saknar egenskap av tillbehör till en fastighet måste därför alltid och i ett sammanhang förenas med en indelning av byggnaden i ägarlägenheter.

Vi har eftersträvat ett ägarlägenhetsinstitut som kan bygga på samma teoretiska element som den gällande fastighetsrätten. Upphör en byggnad att vara tillbehör till en fastighet upphör den också att ingå i det fastighetsrättsliga regelsystemet. Byggnadens rättsliga ställning kan då bestämmas genom definition i lag. I denna paragraf anges att den skall vara fast egendom. Härigenom kommer byggnaden rent systematiskt att jämföras med jord, det vill säga en icke individualiserad egendoms massa. I likhet med vad som är fallet med jord skall den fasta egendom som byggnaden nu utgör delas in i fastigheter.

Om en byggnad är fast egendom är naturligtvis de ägarlägenheter som den samtidigt delas in i också fast egendom. Detta har vi ansett vara så självklart att det inte behöver sägas ut i paragrafen. Förklaringen att ägarlägenheterna skall registreras såsom fastigheter ansluter till bestämmelsen i 19 kap. 1 § 3 fastighetsbildningslagen.

3 §

I den allmänna motiveringen, avsnitt 3.2.4, har vi redovisat skälen till att en uppdelning av en byggnad på tomt-
rättsmark bör kunna följa samma regler som uppdelning av en fastighet. Kravet att tomträtten skall vara inskriven har bl.a sin grund i att endast sådan tomträtt kan ha särskilda tillbehör. Byggnadens egenskap av tillbehör till tomträtten är således en förutsättning för vårt uppdelningssystem. Av betydelse är även att anläggningslagens regler endast gäller för tomrätt som är inskriven.

4 §

Enligt denna paragraf skall så snart det finns en enda bostadslägenhet i en byggnad, hela byggnaden definieras som bostadsbyggnad. Avsikten härmed är att alla bostadshyresgäster skall omfattas av de skyddsregler som vi föreslagit skall gälla för sådan hyresgäst om denne vill fortsätta att vara hyresgäst även efter uppdelningen. Skyddsreglerna innebär bl.a. att en uthyrd ägarlägenhet skall förvaltas av de övriga lägenhetsägarna.

Vad som skall avses med bostadslägenhet behandlas i avsnitt 2.3.

5 §

I denna lag avses med lägenhet varje enhet som är inrättad att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Prövningen av om lägenheterna är varaktigt lämpade för begärt ändamål, bör inte inskränkas till de enskilda lägenheterna. Lägenheterna måste bedömas tillsammans med gemensamhetsanläggningen. Är gemensamhetsan-

läggningen ofullständig, i dåligt skick eller på annat sätt sådan att den inte kan komplettera en lägenhet på erforderligt sätt för att lägenheten skall kunna nyttjas för angivet ändamål, kan en uppdelning inte ske. Saknar exempelvis en lägenhet utrymme för personlig hygien är den normalt sett inte lämpad för bostadsändamål. Den kan dock godtas om sådana utrymmen finns i anslutning till lägenheten, dvs. i den blivande gemensamhetsanläggningen. Finns i denna inte tillfredsställande hygienutrymmen bör uppdelning vägras.

Anger planen exempelvis att fastigheten endast får byggas för bostadsändamål måste byggnaden vara uppförd i enlighet härmed och ägarlägenheterna inrättas för detta ändamål.

Byggnadsnämnden skall, genom de hänvisningar som sker till fastighetsbildningslagen, underrättas om uppdelningsförrättningen. Nämnden har således möjlighet att kontrollera att byggnaden överensstämmer med gällande byggnadslov och att de för lägenheterna begärda ändamålen inte strider mot planbestämmelserna. Att kontrollen sker är väsentligt inte endast av ordningsskäl. I planbestämmelserna kan för samhällsplaneringen betydelsefulla styrmedel ha arbetats in. Dessa får inte urholkas eller sättas i fråga genom ett nytt myndighetsbeslut. Byggnadsnämndens prövning skall emellertid inte omfatta en allmän bostadspolitisk värdering. Byggnadsnämndens prövning får endast utgå ifrån vad som föreskrivits i fastställd plan och gällande byggnadslov. På samma sätt som enligt fastighetsbildningslagen finns det en möjlighet att avvika från den vid förrättningstillfället gällande detaljplanen. I avsnitt 4.1.5 har exempel redovisats då en avvikelse bör vara tänkbar. Hänvisningen till fastighetsbildningslagen avser endast proceduren vid dispens från planbestämmelserna.

Vi har i avsnitt 3.2.5 framhållit att de i anläggningslagen föreskrivna båtnads- och opinionsvillkoren i praktiken alltid torde vara uppfyllda. Inte ens de allmänna

intressen som enligt 9-11 §§ anläggningslagen skall iakttagas för att en gemensamhetsanläggning skall få inrättas torde innebära att det i den praktiska uppdelningssituationen råder någon tvekan om att uppdelning kan ske. Uppdelningen torde därför inte i egentlig mening vara avhängig av om en gemensamhetsanläggning kan inrättas. Däremot är uppdelningsförrättningen beroende av att en gemensamhetsanläggning inrättas. Gemensamhetsanläggningens omfattning har berörts i den allmänna motiveringen, avsnitt 6.2. Bestämmelserna härom är upptagna i en ny paragraf, 45 a §, anläggningslagen.

6 §

I denna paragraf har formulerats särregler för att en bostadsfastighet skall få delas upp. Det är tre villkor som skall föreligga. Hela fastigheten skall ägas av de boende eller annan som nyttjar lokal i fastigheten. Alla delägarna måste bo eller nyttja en lägenhet i byggnaden. Ingen av delägarna får bruka mer än en lägenhet. Reglerna syftar till att skapa garantier för att en uppdelning sker på de boendes initiativ. Samtidigt har vi velat eliminera risken för att den tidigare fastighetsägaren eller en av de boende genom innehav av flera lägenheter skaffar sig ett större inflytande över uppdelningen än övriga.

Eftersom den som äger del i en fastighet inte samtidigt kan vara hyresgäst i fastigheten använder vi i lagtexten uttrycket "den som brukar en lägenhet i byggnaden". Därmed avses således den som före fastighetsförvärvet var hyresgäst. Uttrycket omfattar även den som brukar en bestämd lägenhet i ett andelshus.

Vi anknyter majoritetsreglerna till det lägenhetsbegrepp som genomgående används i detta lagfönslag (jfr ovan under 4 §). Majoritetsförhållandena påverkas således inte av om en lägenhet står outhyrd eller om den med skilda hyresavtal är upplåten till flera.

Grunderna för det majoritetsförhållande som här angivits har belysts i allmänmotiveringen, avsnitt 5.3.

7 §

I en tomträttsupplåtelse skall enligt 13 kap. 1 § jordabalken anges för vilket ändamål som nyttjanderätten till fastigheten upplåtits. Detta ändamål får inte frångås vid uppdelningen.

8 §

Själva uppdelningsförrättningen är inte någon fastighetsbildningsförrättning. Den innehåller dock moment som gör att den bör jämföras med en fastighetsbildningsförrättning. Förfarandet kan i alla väsentliga delar följa det mönster som gäller vid en normal fastighetsbildningsförrättning. I hänvisningen till 4 kap. fastighetsbildningslagen har fem paragrafer (25-28 och 41 §§) undantagits. Bestämmelserna i 25 § ersätts i vårt förslag till lag av bestämmelserna i 14, 18 och 19 §§. Vid uppdelning kan det aldrig bli fråga om uppdelning av förrättningen i två avsnitt där tillåtligheten avgörs på förhand. Reglerna om tillståndsbeslut i 26 § har därför uteslutits. I 27 och 28 §§ behandlas utstakning m.m. av gränser samt upprättande av karta. Gränser mellan ägarlägenheterna skall aldrig markeras i byggnaden. I stället för karta skall vid uppdelningsförrättningen upprättas en ritning om så erfordras. Bestämmelser härom finns i 17 § i vårt förslag till lag om ägarlägenheter. Den fråga som regleras i 41 § fastighetsbildningslagen kan aldrig uppkomma vid en uppdelningsförrättning.

En uppdelningsförrättning skall alltid kombineras med en anläggningsförrättning eftersom inrättandet av en gemensamhetsanläggning är ett villkor för själva uppdelningen. Någon möjlighet att särskilja de två förrättningarna från varandra skall inte finnas. Inrättandet av gemensamhetsanläggningen skall ske helt enligt anläggningslagens förrättningsregler.

Exempel på en uppdelningsförrättning finns i bilaga 4.

9 §

Bestämmelsen i denna paragraf gäller vid uppdelning av såväl bostadsfastighet som annan fastighet. Endast fastighetsägaren får påkalla en uppdelningsförrättning. Det finns dock anledning att i detta sammanhang åter framhålla att särskilda krav gäller med avseende på bostadsfastighet som skall delas upp. En bostadsfastighet måste ägas av en majoritet av dem som bor i byggnaden eller nyttjar lokal där, dvs. de tidigare hyresgästerna. Detta framgår av 6 §.

11 och 12 §§

Lägenheterna måste vara entydigt beskrivna. Detta kan endast ske i anslutning till en ritning. I de flesta förekommande fall torde byggnadslovsritningarna fylla de krav som bör ställas på ritningarna. Normalt är också dessa ritningar lätt åtkomliga. Sökanden bör dock ha rätt att lägga andra ritningar till grund för ansökningsen om dessa är av tillräckligt god kvalitet.

Gemensamhetsanläggningen skall beskrivas. Några särskilda krav i detta avseende uppställs inte i lagen om ägarlägenheter, utan anläggningslagens regler bör gälla. Anläggningslagen innehåller inga preciserade krav med avseende på beskrivningen av en anläggning. Beskrivningen skall anpassas till vad som krävs med hänsyn till omständigheterna. Det torde alltid vara en fördel om framför allt den tekniska utrustningen som ingår i en byggnad och som skall ingå i gemensamhetsanläggningen för ägarlägenheterna, exempelvis värmesystem, ledningar för vatten, avlopp, elektricitet eller motsvarande är noggrant och utförligt beskriven. Det ligger i de blivande lägenhetsägarnas eget intresse att beskrivningen blir riktig. Där-

igenom kan risken för framtida tvister undanröjas. Enklast torde en sådan beskrivning ske i anslutning till projekteringsritningar eller annan form av ritning. Vi har emellertid inte funnit att krav på ritningar skall vara en förutsättning för inrättandet av gemensamhetsanläggningen. Detta beror på att det kan vara svårt att få fram tillförlitligt ritningsmaterial i fråga om äldre byggnader. Att inför en uppdelning lokalisera alla ledningar samt upprätta ritningar häröver kan innebära orimliga kostnader.

13 §

På sätt framgår av 15 § andra stycket skall, om uppdelningen avser bostadsfastighet, ägarlägenheterna läggas ut för dem som brukar lägenheterna. Samäganderätten i fastigheten skall ersättas av en direkt äganderätt till lägenheten. Fastighetsbildningsmyndigheten måste därför ha uppgift om vilken lägenhet som varje delägare brukar.

Vid förvärvet av fastigheten skall hyresgästerna komma överens om hur stor andel envar av dem skall förvärva för att andelen skall motsvara den egna lägenheten när denna omvandlas till ägarlägenhet. Om inte samtliga hyresgäster förvärvar andelar, måste de som gör detta förvärva en större del än vad som motsvarar den egna lägenheten. Parterna kan fritt komma överens om hur denna "resterande del" av fastigheten skall fördelas mellan andelsägarna. Fördelningen skall redovisas i anmärkningen till fastighetsbildningsmyndigheten. Hur stor del varje ägarlägenhet skall ha i den samfällda ägarlägenheten bestäms vid uppdelningsförrättningen och i överensstämmelse med den uppgörelse parterna träffat.

14 §

I denna paragraf läggs fastighetsbildningsmyndighetens utredningsskyldighet fast. Bestämmelsen ersätter i huvudsak 4 kap. 25 § fastighetsbildningslagen.

15 §

Med lägenhet skall såsom anförts under 4 § förstås sådan avskild enhet i byggnaden som är inrättad för att varaktigt och självständigt användas som bostad eller för annat ändamål. Indelningen innebär att sådan enhet som tidigare varit lägenhet läggs ut som en särskild lott eller enhet - en ägarlägenhet. Någon ändring av den faktiska indelningen av byggnaden är inte avsedd. Det är enbart fråga om en rättslig indelning. Samtliga lägenheter i byggnaden skall läggas ut som ägarlägenheter.

Vid uppdelning av en fastighet som inte innehåller bostadslägenhet är det normalt endast en ägare till fastigheten. Genom uppdelningen blir denne ägare till samtliga ägarlägenheter. Skulle en sådan fastighet vara samägd blir också ägarlägenheterna samägda. En förändring av äganderätten så att delägarna blir ägare till enskilda ägarlägenheter bör inte ske inom ramen för uppdelningen utan en sådan precisering av äganderätten bör ske genom särskilda överlåtelse när uppdelningen väl är genomförd.

Vid uppdelning av fastighet med bostadsbyggnad föreligger det alltid en samäganderätt och denna är tillkommen just med sikte på att varje delägare skall bli ägare till sin ägarlägenhet. Uppdelningsförrättningen bör då utmyнна i detta. Eftersom förutsättningen för uppdelningen är att varje delägare förvärvat en så stor andel av fastigheten som motsvarar hans lägenhet bör äganderätten läggas ut direkt för delägarna.

Någon enskild äganderätt föreligger inte till samfällda ägarlägenheter. Den privaträttsliga överenskommelse som delägarna träffat skall som vi anmärkt under 13 § vara avgörande för hur stora andelar de olika ägarlägenheterna skall ha i de samfällda ägarlägenheterna.

16 §

I 7 kap. 27 och 28 §§ jordabalken redovisas den verkan en delning av en fastighet har på nyttjanderätter och servitut. De grundsatser som dessa regler ger uttryck för bör även gälla vid uppdelning. Vi har därför föreslagit att en särskild bestämmelse härom tas upp i 7 kap. jordabalken (28 a §).

Det är givetvis angeläget att fastighetsboken (inskrivningsregistret) inte belastas av inskrivningar avseende rättigheter som inte längre gäller. Av den anledningen slås i denna paragraf fast att det vid en uppdelningsförrättning skall utredas om utövningen av inskrivna nyttjanderätter och servitut är begränsade endast till markfastigheten eller viss ägarlägenhet. Någon direkt motsvarighet till denna bestämmelse finns inte i gällande rätt. Bestämmelsen är endast tillkommen för att förtydliga fastighetsbildningsmyndighetens åligganden.

17 §

Karta och beskrivning skall upprättas vid en fastighetsbildningsförrättning. Vid en uppdelning bör i stället upprättas ritning och beskrivning. I alla normala fall torde ritningen helt kunna bygga på den ritning som bifogas ansökningen. Vi räknar med att ett enkelt kopieringsförfarande bör vara möjligt. I det förberedande arbetet bör förrättningsmannen, om uppdelningen avser en fastighet som varit föremål för ombyggnad eller det av annan anledning finns skäl därtill kontrollera att ingiven ritning stämmer överens med de verkliga förhållandena.

18 §

Denna bestämmelse har sin motsvarighet i 4 kap. 4 § andra stycket fastighetsbildningslagen.

19 §

Ett uppdelningsbeslut skall alltid innehålla de moment som redovisas under punkterna 1-4. I avsnitt 3.2.4 har konstaterats att uppdelning av byggnad som är uppförd på tomträttsmark förutsätter att föreskrifter i tomträttsupplåtelsen som berör själva byggnaden måste gälla även för lägenhetsägarna. Det är inte nog med att föreskrifterna gäller för den förste ägaren till lägenheten, utan de måste gälla också för en ny ägare till lägenheten. Ett förordnande i uppdelningsbeslutet om att i tomträttsupplåtelsen intagna föreskrifter för nyttjandet av byggnaden skall gälla för lägenheterna erfordras därför (se punkt 5). Jfr även förslag till ändring i 13 kap. 8 § jordabalken. Vad som föreskrivits i tomträttsupplåtelsen rörande marken gäller givetvis utan särskilt förordnande.

Utöver vad som särskilt angivits i bestämmelsen skall ett uppdelningsbeslut innehålla uttalanden i frågor som blivit föremål för utredning eller ställningstaganden under förrättningen. Bland sådana frågor kan här nämnas den utredning av nyttjanderätts- och servitutsförhållandena som skall ske enligt 16 §. Vidare kan beslutet innehålla ställningstaganden till yrkanden som framställts av saksägare. Ofta torde dock sådana frågor regleras på annat sätt, exempelvis i protokollet. Beslutet bör även innehålla uttalanden om förrättningskostnaderna. Bestämmelser om hur dessa skall fördelas mellan sökandena finns i 33 §.

20 §

I uppdelningsförrättningen ingår att fastighetsbildningsmyndigheten skall hålla sammanträde för att bilda en ägarlägenhetsförening. Bildas samfälliga ägarlägenheter skall även en förening bildas för förvaltningen av dessa. De två föreningsbildningarna bör kunna ske vid samma tillfälle. Det bör vara regel att fastighetsbildningsmyndigheten i samband med förrättningen anmäler föreningsbildningen till länsstyrelsen för registrering. Först när en samfällighetsförening registrerats kan föreningen förvärva rättig-

heter och ikläda sig skyldigheter. Detta innebär att fastighetsbildningsmyndigheten antingen måste avvakta registreringen innan ett förordnande om att markfastigheten skall övergå till ägarlägenhetsföreningen kan ske eller villkora förordnandet så att detta endast gäller under förutsättning att registrering sker. När fastighetsbildningsmyndigheten vidtagit dessa åtgärder kan avslutningsbeslut enligt 4 kap. 29 § fastighetsbildningslagen meddelas.

21-22 §§

Skälen för inrättandet av samfällda ägarlägenheter har be-lysts i avsnitt 5.4.

Så länge en samfällad ägarlägenhet är uthyrd kan den endast överlåtas till hyresgästen. Sker en överlåtelse till hyresgästen måste den samfällda ägarlägenheten skiljas från övriga lägenheter. Det sakrättsliga sambandet skall således upplösas. Detta kan inte ske formlöst. Borgenärsintressena måste skyddas och anteckningar ske såväl i fastighetsregistret som fastighetsboken. Reglerna för avstyckning bör analogt kunna tillämpas.

När en samfällad ägarlägenhet skils från övriga ägarlägenheter går värdet på dessa ner. Den avskilda ägarlägenheten bör vara fri från in-teckningar. Själva skiljandet bör därför ha samma verkan som en relaxation. Detta är endast möjligt om borgenärerna tillförsäkras ett värde som motsvarar värdet på den samfällda ägarlägenheten. Bestämmelserna härom i 22 § andra stycket har 10 kap. 2 § andra stycket fastighetsbildningslagen som förebild.

23 §

Om en samfällad ägarlägenhet säljs är det väsentligt att den också skils från de övriga ägarlägenheterna. Samma regler, som då visst område av en fastighet kommer i särskild ägares hand, bör därför gälla.

24-25 §§

Genom återgång upphör indelningen i ägarlägenheter och byggnaden blir åter tillbehör till markfastigheten.

Eftersom uppdelningen innehåller ett konstitutivt moment varigenom byggnaden upphör att vara tillbehör till fastigheten kan vi funnit att även återgången bör innehålla ett moment av denna karaktär. Det är således inte tillräckligt att ägarlägenheterna och markfastigheten kommer i samma ägares hand. Ägarlägenheterna skall avföras ur fastighetsregistret och fastighetsboken eftersom de i och med återgången upphör att existera. Återgångsförrättningen bör, precis som uppdelningsförrättningen, handläggas av fastighetsbildningsmyndigheten.

26 §

Även vid en återgång kommer ägarlägenheterna vanligtvis att vara besvärade av inteckningar. Huvudregeln vid återgång måste därför vara att lägenheterna är i samme ägares hand och att denne har lagfart på dem. Är ägarlägenheterna fria från inteckningar kan återgång ske även om inte samtliga lägenheten är i samma ägares hand eftersom det då inte föreligger några borgenärsintressen som måste skyddas. Denna fråga är behandlad i avsnitt 8.2.

Av paragrafens andra stycke framgår att en företrädesordning alltid måste upprättas om mer än en ägarlägenhet eller en ägarlägenhet och markfastigheten besvärats av beviljad eller sökt inskrivning.

27 §

Anläggningslagen innehåller regler om utträde ur en gemensamhetsanläggning. Dessa avses bli tillämpliga när gemensamhetsanläggningen för ägarlägenheten skall upphöra att bestå. Att gemensamhetsanläggningen upphör är ett villkor för återgång. I lagen om förvaltning av samfälligheter föreskrivs i 61 § att en samfällighetsförening skall upplösas när den samfällighet som föreningen

förvaltar upphör att bestå. Kravet att gemensamhetsanläggningen skall upphöra innefattar därför också ett krav på att ägarlägenhetsföreningen upplöses. Föreningsupplösningen kan vara tidskrävande eftersom den innebär en ekonomisk slutreglering av alla föreningens åtaganden. Innan detta har skett bör återgångsförrättningen inte kunna avslutas.

28 §

Av 26 § framgår att en företrädesordning i de flesta fall måste upprättas och godkännas av rättighetshavare m.fl. för att återgång skall få ske. Företrädesordningen skall i detta fall fylla samma funktion som vid sammanläggning av fastigheter enligt fastighetsbildningslagen. De regler som gäller om inskrivningsmyndighetens yttrande till fastighetsbildningsmyndigheten bör därför i princip gälla.

30-32 §§

Är ingen av ägarlägenheterna besvärade av beviljad eller sökt inteckning kan återgång ske utan krav på att ägarlägenheterna är i samme ägares hand. Lägenhetsägarnas andel i den återbildade fastigheten måste då bestämmas. Det normala bör vara att lägenhetsägarna träffar överenskommelse härom. Har de träffat en sådan överenskommelse bör denna fastställas. Saknas överenskommelse åligger det fastighetsbildningsmyndigheten att bestämma andelarna. Flera metoder för den värdering som erfordras härför kan tänkas. I de flesta fall torde förhållandena vara så enkla, att fastighetsbildningsmyndigheten bör kunna utgå från andelstal eller taxeringsvärde och sedan göra justeringar för de lägenheter som påtagligt avviker från den genomsnittliga standarden.

Markfastigheten ägs av ägarlägenhetsföreningen. Fastighetsbildningsmyndigheten bör därför förordna om att äganderätten till denna fastighet skall övergå till sökandena innan återgång sker. Precis som vid sammanläggning enligt fastighetsbildningslagen bör den fasta egendomen som omfattas av återgången ägas på likartat sätt.

När förutsättningarna för en återgång blivit uppfyllda skall beslut om återgång meddelas. De obligatoriska punkterna i återgångsbeslutet anges i lagen.

33 §

Behov av att fördela kostnaderna mellan sökandena föreligger alltid vid ansökan om uppdelning av bostadsfastighet. Behov kan även föreligga i andra uppdelningsfall nämligen om fastigheten är samägd. En skälig fördelning av kostnaderna torde normalt innebära en fördelning i förhållande till hur stora andelar sökandena hade i den ouppdelade fastigheten.

Andra stycket avser de fall ansökningsavvisats eller förretningen inställts. Vi föreslår att gällande rätt följs i dessa situationer.

34-35 §§

Ett uppdelningsbeslut skall kunna överklagas. Denna fråga är behandlad i avsnitt 4.4.

11.2 FÖRSLAGET TILL LAG OM RÄTT FÖR HYRESGÄSTER ATT FÖRKÖPA FAST EGENDOM

11.2.1 Hyresgästens rätt till förköp av hyreshusenhet

Denna del av lagen har behandlats i den allmänna motiveringen, se avsnitt 9.5.

1 §

I denna paragraf begränsas lagens tillämpningsområde till hyreshusenheter. Vad som avses med sådana enheter framgår av fastighetstaxeringslagen (1979:1152). Även fastighet med huvudsakligen lokaler taxeras som hyreshusenhet.

4 §

Förköpshindren under 1-5 överensstämmer med förköpshindren i 3 § 2-6 den kommunala förköpslagen.

Enligt punkt 6 i vårt förslag är förköpsrätt utesluten om en intresseanmälan gäller enligt 3 § lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt. En intresseanmälan förutsätter att hyresgästerna bildat en bostadsrättsförening för övergång till bostadsrätt. Motivet för att ge hyresgästerna den av oss föreslagna förköpsrätten - en övergång till ägarlägenheter - saknas då. De bör därför inte ha rätt till förköp i denna situation.

Rätt till förköp är utesluten när försäljningen avser även annan fast egendom än sådan som taxerats som hyreshusenhet. Skälet härtill är givetvis att det inte är meningen att hyresgästerna skall kunna förköpa fast egendom som de inte har någon anknytning till.

Bestämmelsen i punkt 8 innebär att om inte en viss majoritet bland hyresgästerna ansluter sig till förköpet skall rätt till förköp inte föreligga. Kravet på majoritet överensstämmer med vad vi föreslagit skall gälla som villkor för att få dela upp en fastighet med bostadsbyggnad i ägarlägenheter. I sista hand blir det inskrivningsmyndigheten som vid behandlingen av hyresgästernas lagfartsansökan får ta ställning till majoritetsfrågan. Hyresgästerna måste då bl.a. förebringa utredning som visar att de är hyresgäster i fastigheten och hur många lägenheter som finns på fastigheten.

5 §

I första och andra stycket anges vilka skyldigheter som åvilar en köpare av hyreshusenhet om inte rätt till förköp är utesluten enligt 4 § 1-7. Köparen skall underrätta hyresgästerna om köpet och upplysa dem om innehållet i vissa av bestämmelserna i denna lag. Fullgör han inte sin

undermåttelseskyldighet är hans förvärv ogiltigt enligt tredje stycket. Om inskrivningsmyndigheten vid sin prövning av köpanens lagfartsansökan finner att det är uppenbart att köpet är ogiltigt enligt denna bestämmelse skall ansökan avslås med tillämpning av 20 kap. 6 § 9 jordabalken.

Bestämmelsen i sista stycket är motiverad av rättssäkerhetsskäl.

6 §

I princip har envar hyresgäst de rättigheter som anges i denna bestämmelse. Vi utgår emellertid från att hyresgästerna alltid utser någon som företräder dem och det torde därför saknas anledning befara att hyresgästerna kommer att besvära säljaren eller köparen i större utsträckning än de senare rimligen bör kunna tåla. Enligt den kommunala förköpslagen är det endast säljaren som är skyldig att upplysa om de bestämmelser som inte framgår av köpehandlingen. Vi anser att en sådan skyldighet även bör åvila köparen.

7 §

Hyresgästerna utövar sin rätt till förköp genom att de underrättar säljaren och köparen i rekommenderade brev att de vill ta över köpet samt ger in en av dem undertecknad anmälan till inskrivningsmyndigheten för anteckning i fastighetsboken. Av två skäl är det viktigt att anmälan är undertecknad av samtliga hyresgäster som vill vara med om att ta över fastigheten. Anslutningen bland hyresgästerna bedöms för det första med utgångspunkt från hur många hyresgäster som undertecknat anmälan. För det andra övergår - när förköpet fullbordats - den förköpta egendomen till de hyresgäster som undertecknat anmälan (se 13 §).

8 §

Vi förutsätter att hyresgästerna utser någon som för allas räkning får ta emot en underrättelse om bestri-
dande.

9 §

Av sista stycket framgår att tillstånd måste sökas av de hyresgäster som utövat rätten till förköp. I annat fall är förköpet utan verkan. En hyresgäst får härigenom en möjlighet att ångra sig. Detta står visserligen i strid med den grundsats som 13 § vilar på, nämligen att den som utövat förköpsrätten inte kan träda tillbaka. När ett be-
stridande sker är emellertid ett upprätthållande av denna grundsats diskutabel, eftersom förköpsprocessen då blir utdragen i tiden. Den eller de hyresgäster som inte vill låsa sina resurser i avvaktan på ett beslut i tillståndsfrågan bör enligt vår mening ha rätt att dra sig ur.

10 §

Hyresgästerna och kommunen kan utöva förköp avseende samma försäljning. Förutsatt att både hyresgästerna och kommunen söker tillstånd blir det då regeringen som får avgöra vem som skall få företräde. Avgör regeringen tillståndsfrågan till kommunens förmån skall hyresgästerna formellt vägras tillstånd enligt 10 § 2.

13 §

Bestämmelsen har behandlats under 9 §. I paragrafen anges att när förköpet fullbordats övergår den förköpta egendomen till de hyresgäster som utövade rätten till förköp. Underskrifterna på anmälningen till inskrivningsmyndigheten avgör vilka hyresgäster som skall anses ha utövat rätten till förköp. Detta innebär att en hyresgäst som flyttat från fastigheten sedan han skrev under anmälningen är bunden av förköpet.

Om inte något lagfartshinder föreligger skall inskrivningsmyndigheten efter ansökan bevilja lagfart för de hyresgäster som utövade rätten till förköp. Lagfarterna meddelas på grund av den ursprungliga köpehandlingen, anmälningen till inskrivningsmyndigheten samt eventuellt tillståndsbeslut.

Vi vill påpeka att de som utövat rätten till förköp blir samägare till fastigheten när förköpet fullbordats. Möter av något skäl hinder mot att dela upp fastigheten i ägarlägenheter kan detta tillstånd bli bestående.

11.2.2 Hyresgästs rätt till förköp av ägarlägenhet

Denna del av lagen har i den allmänna motiveringen behandlats under avsnitt 6.5. I allt väsentligt är reglerna i lagens förra del tillämpliga.

11.3 ÖVRIGA LAGFÖRSLAG

11.3.1 Jordabalken

1 kap. 1 §

Det föreslagna nya stycket till denna paragraf utgör grunden för hela vårt förslag till ägarlägenhetssystem. Ändringen är behandlad i avsnitt 3.2.2.

2 kap. 2 a §

Frågan hur ägarlägenheternas omfattning bör bestämmas behandlas i avsnitt 6.1. Uppräkningen av vad som skall höra till ägarlägenheten följer i huvudsak den exemplifiering som finns i 2 kap. 2 § jordabalken.

3 kap. 3,5 och 6 §§

De föreslagna ändringarna är behandlade i avsnitt 6.6

4 kap 4 och 8 §§

Om hyresgästerna förvärvar "sin" fastighet gör envar av dem ett andelsförvärv. Reglerna i 4 kap 8 § första stycket blir då tillämpliga, vilket innebär att hyresgästerna innehåller fastigheten under samäganderätt. Det normala torde emellertid bli att hyresgästernas förvärv sker under villkor att uppdelning kommer till stånd. Ändringen i 4 § och 8 § andra stycket innebär att sådana andelsförvärv jämföras med förvärv av andel som sker under villkor att andelen skall brytas ut genom fastighetsbildning.

6 kap. 11 a §

Genom denna bestämmelse införs en ny princip. En förändring av fastighetens innehåll tillåts direkt och utan prövning i det enskilda fallet påverka inteckningarnas omfattning.

Efter en uppdelning kommer markfastigheten att sakna självständigt värde. Det är därför meningslöst att denna fastighet svarar primärt för inteckningsansvaret. Ansvar-
et bör i stället fördelas direkt mellan ägarlägenheterna i förhållande till deras värden. I praktiken kommer den faktiska säkerheten för inteckningarna inte att påverkas av att en uppdelning sker. Ett formellt medgivande från inteckningshavararna erfordras således inte. En annan sak är att en uppdelning förutsätter att borgenärerna är villiga att medverka till att lånet delas upp. Denna fråga berörs i avsnitt 5.6.

Den regel som här föreslås gäller även när en byggnad på tomträttsmark omfattas av en uppdelning. En inteckning i en tomträtt kommer således genom uppdelningen att gälla i ägarlägenheterna.

6 kap. 16 och 31 §§

Om ägarlägenheterna besväräs av inteckningar kan återgång ske endast om alla lägenheterna är i samma ägares hand. Vad som då i praktiken sker är att jämställa med en sammanläggning. Genom den godkända företrädesordningen, som är en förutsättning för återgången, avgörs den inbördes ordningen mellan inteckningarna. Om ägarlägenheterna endast besväräs av inskrivna rättigheter kan återgång ske oberoende av ägarförhållandena. Rättigheterna skall gälla i den återbildade fastigheten med inbördes ordning enligt godkänd företrädesordning. Hithörande frågor är även behandlade i avsnitt 11.1, 26 §.

7 kap. 28 a §

Bestämmelsen har behandlats i avsnitt 11.1, 16 §.

12 kap. 1 a §

Bestämmelsen är behandlad i avsnitt 6.5. Det kan tilläggas att det för regelns tillämpning är avgörande hur länge lägenheten varit uthyrd. Detta innebär att det saknar betydelse om lägenheten varit uthyrd till en eller flera efter varandra följande hyresgäster. För att det inte skall vara alltför lätt att kringgå regeln måste lägenheten räknas som uthyrd även om den stått tom eller bebotts av ägaren själv under kortare perioder. Har lägenhetsägaren sagt upp hyresgästen till en tidpunkt som infaller före två-årsgränsen bör lägenheten vid en eventuell förlängningstvist bedömas som enfamiljshus.

13 kap. 8 §

Vi har i allmänmotiveringen, avsnitt 3.2.4, utvecklat att uppdelning bör få omfatta även sådan byggnad som är uppförd på tomträttsmark under villkor att fastighetsägarens rätt inte påverkas. Förslaget till lag om ägarlägenheter innehåller vissa bestämmelser för att säkerställa att detta villkor kan uppfyllas. Bl.a. föreskrivs i 7 § att ägarlägenheterna i detta fall bara får inrättas för ett ändamål som står i överensstämmelse med det ändamål för

vilket tomträten upplåtits och i 19 § 5 att uppdelningsbeslutet skall innehålla ett förordnande att i tomträtsupplåtelsen intagna föreskrifter som avser byggnadens nyttjande skall gälla för ägarlägenheterna. För att dessa bestämmelser skall ge fastighetsägaren ett reellt skydd föreslår vi att de sanktionsmöjligheter som denne enligt gällande rätt har om tomträttshavaren åsidosätter sina skyldigheter eller överskrider sin rätt även skall gälla för lägenhetsägarna.

13 kap. 11 a och 17 a §§

En av fastighetsägarens tyngsta skyldigheter är, i vart fall ur teoretisk synpunkt, att när tomträten sägs upp lösa in den egendom som är tillbehör till tomträten. Skall tomträtsupplåtelsen kunna bestå oförändrad trots uppdelningen måste denna skyldighet överföras till den nya situationen utan att det materiella innehållet i bestämmelsen om lösen ändras.

Bestämmelsen i 17 a § innebär att fastighetsägaren skall vara skyldig att, sedan tomträten sagts upp, lösa ägarlägenheterna. Eftersom den för ägarlägenheterna inrättade gemensamhetsanläggningen är samfällad för dessa kommer en lösen av ägarlägenheterna att omfatta hela byggnaden. Värdet på byggnaden, dvs. på samtliga ägarlägenheter, skall beräknas som om byggnaden utgjorde tillbehör till tomträten. Fastighetsägarens förpliktelser vad gäller inlösen påverkas inte av uppdelningen och inte heller i övrigt försämras fastighetsägarens rätt (jfr 13 kap. 8 §). Den omständigheten att uppdelningen skett skall inte beaktas vid omprövning av tomträtsavgälden. Något avseende skall således inte fästas vid att ägarlägenheter inrättats i byggnaden. En regel härom tas upp i en ny 11 a §.

13 kap. 19 a §

När lösesumman för en tomträtt nedsatts hos länsstyrelsen och den genom uppsägningen bestämda tillträdesdagen inträtt, upphör tomträten med de däri upplåttna rättig-

heterna enligt 13 kap. 19 §. I och med att tomträätten upphör blir de i tomträätten beviljade inskrivningarna utan verkan. Bestämmelserna i 19 a § innebär att i det fall fastighetsägaren enligt 17 a § löser in ägarlägenheter i stället för en byggnad blir inskrivningarna i ägarlägenheterna utan verkan.

19 kap. 9 §

Återgång förutsätter, om inskrivningar finns i ägarlägenheterna, att en företrädesordning upprättas med avseende på hur inskrivningarna skall gälla i den återbildade fastigheten. Fastighetsbildningsmyndigheten skall hos inskrivningsmyndigheten begära yttrande om inskrivningsförhållandena, jfr 28 § lagen om ägarlägenheter. På samma sätt som vid sammanläggning kan inskrivningsmyndighetens yttrande endast läggas till grund för förrättningen om de förhållanden som yttrandet grundas på inte förändras fram till beslutstillfället. Eventuella inskrivningsärenden måste därför skjutas upp.

20 kap. 6 och 7 §§

Ändringarna i dessa paragrafer är konsekvensändringar till vad som föreslagits i 4 kap. 4 och 8 §§. Någon separat lagfart kan inte meddelas för en samfälld ägarlägenhet, eftersom en sådan lägenhet hör till övriga ägarlägenheter.

22 kap. 3 §

Reglerna om hyresgästernas rätt att förköpa hyreshusenhet och enskild hyresgästs rätt att förköpa den lägenhet han hyr är uppbyggda efter samma mönster som den kommunala förköpsrätten. Den föreslagna bestämmelsen i punkt 8 att ansökan om inteckning som görs av den som överlåtitt egendomen skall avslås om anteckning om förköp skett i fastighetsboken är en parallell till bestämmelsen i punkt 7.

Samfälld ägarlägenhet skall inte kunna intecknas separat då den omfattas av inteckningarna i övriga ägarlägenhe-

ter. Ansökan om inteckning i samfällid ägarlägenhet skall därför avslås.

11.3.2. Fastighetsbildningslagen

1 kap 4 a §

Denna bestämmelse medför att de gällande fastighetsbildningsreglerna kan tillämpas om en redan bildad ägarlägenhet skall förändras, exempelvis läggas samman med en annan ägarlägenhet till en större sådan.

4 kap. 27 och 28 §§

Förändras en ägarlägenhet sedan den bildats genom en fastighetsbildningsåtgärd skall inte gränserna utstakas inne i byggnaden. I stället för karta skall en ritning upprättas. Jfr. vad som sagts i avsnitt 11.1, 8 §.

11.3.3 Anläggningslagen

24 §

I 19 § 5 i vårt förslag till lag om ägarlägenheter sägs att anläggningsbeslutet skall tas upp i uppdelningsbeslutet. Tillägget till 24 § är endast en erinran härom.

45 a §

Gemensamhetsanläggningens omfattning har behandlats i avsnitt 6.2

11.3.4 Lagen om förvaltning av samfälligheter

1 §

Eftersom den samfällida ägarlägenheten inte är en samfällighet i fastighetsbildningslagens mening erfordras en särskild bestämmelse för att lagen om förvaltning av samfälligheter även skall omfatta förvaltningen av sådan lägenhet.

17 och 29 §§

Ägarlägenhetsföreningen har behandlats i avsnitt 5.5.

19 §

Enligt gällande lydelse av denna paragraf skall medlemmar-
nas gemensamma bästa tillgodoses vid förvaltningen. Dess-
utom skall varje medlems enskilda intressen beaktas i skä-
llig utsträckning. Om förvaltningen av samfällda ägarlägen-
heter sker efter dessa grunder kan hyresgästernas intres-
sen komma i bakgrunden då dessa inte är medlemmar i före-
ningen. Det bör därför i lag föreskrivas att hyresgäster-
nas intressen skall beaktas vid förvaltningen.

20 §

Fastighetsbildningsmyndighetens skyldighet att hålla sam-
manträde för bildande av ägarlägenhetsföreningen har be-
handlats i avsnitt 3.2.7. I avsnitt 5.5 har vi belyst den
föreningsbildning som skall ske om samfällad ägarlägenhet
läggs ut.

66 §

Ägarlägenhetsföreningens rätt att få tillträde till en-
skild ägarlägenhet har behandlats i avsnitt 6.7.

67 §

Utnyttjandet av gemensamma utrymmen kan behöva regleras
för att motsättningar inte skall uppkomma mellan lägen-
hetsägarna. Sådana regler får fastställas av förenings-
stämman.

För att fasad, trappuppgång och andra delar av byggnaden
där det enskilda och gemensamma ansvaret för underhållet
är delat skall få ett enhetligt utseende kan föreningen
fastställa regler om färgsättning etc. Varje lägenhets-
ägare är ansvarig för att underhåll av fönster, balkonger
och dörnar m.m som hör till den egna lägenheten inte ut-
förs på sådant sätt att det strider mot eventuella före-
skrifter i gällande byggnadslov.

68-71 §§

Bakgrunden till dessa bestämmelser framgår av avsnitt 7.3.

11.3.5 Lagen om förmånsrätt för fordringar enligt lagen om förvaltning av samfälligheter

Vi har i avsnitt 7.3.1 föreslagit att ägarlägenhetsföreningens förmånsrätt skall vara begränsad. Härav följer att samfällighetsföreningen som förvaltar samfälliga ägarlägenheter inte bör tillerkännas någon förmånsrätt i ägarlägenheterna.

11.3.6 Förförslagen

3 §

Enligt gällande rätt saknar kommunen möjlighet att förköpa friliggande småhus, rad- eller kedjehus om huset är inrättat till permanent bostad. Begränsningen i kommunens förköpsrätt bör utvidgas till att också omfatta ägarlägenheter för bostadsändamål.

9 §

Ändringen i första stycket är kommenterad i avsnitt 9.5. Där har närmare utvecklats att om både hyresgäster och kommunen önskar förköpa en fastighet skall detta uppfattas som ömsesidiga bestridanden. Begär såväl hyresgästerna som kommunen tillstånd till förköp får regeingen möjlighet att pröva förköpsfrågan. Har hyresgästerna fått tillstånd till förköp kan kommunen självklart inte också få sådant tillstånd. Jfr det omvända förhållandet vilket är reglerat i 10 § 2 förslaget till lag om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom.

11.3.7 Bostadsförvaltningslagen

2 a och 29 §§

Bostadsförvaltningslagen är bara tillämplig i det fall en lägenhet är uthyrd. Bakgrunden till att denna lag även bör omfatta uthyrning av ägarlägenheter har behandlats i avsnitt 6.5.

11.3.8 Lagen om vissa inskränkningar i rätten att förvärva fast egendom m.m

1 §

Förvärv av utländsk medborgare av andel i fastighet i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten skall jämföras med sådant förvärv som sägs i 1 § tredje stycke 1.

5 §

Ändringen i 5 § första stycket innebär att utländsk medborgare som förvärvat andel i fastighet efter förköp enligt lagen om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom skall ansöka om tillstånd inom tre månader från det att förköpet fullbordats.

I andra stycket avses den situationen att och den ursprungliga förvärvaren är utlänning. Tillståndsfrågan får då inte prövas innan förköpsfrågan avgjorts. Skulle så ske blir nämligen förköpet utan verkan, jfr 18 § andra stycket i förslaget till lag om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom. Denna bestämmelse är i sin tur övertagen från förköpslagen (1967:868) 12 § andra stycket.

11.3.9 Lagen om förvärv av hyresfastighet m.m.

2 §

Enligt 2 § 6 lagen om förvärv av hyresfastighet m.m. fordras inte förvärvstillstånd om förvärvet avser andel i

fastighet och det sker i syfte att bereda förvärvaren och hans familj bostad på fastigheten. Den som förvärvar andel i fastighet med bostadsbyggnad och som har nyttjanderätt till en lokal i byggnaden omfattas emellertid inte av detta undantag. Innebörden av ändringen i 2 § är att även ett sådant förvärv skall kunna ske utan tillståndsprövning om förvärvet sker under villkor att fastigheten skall delas upp i ägarlägenheter eller enligt lagen om rätt för hyresgäster att förköpa fast egendom.

BILAGA 1 DIREKTIV

ÄGANDERÄTT TILL LÄGENHETER I FLERFAMILJSHUS

Dir. 1980:55

Beslut vid regeringssammanträde den 26 juni 1980

Departementschefen, statsrådet Winberg, anför.

Med de regler som gäller idag kan en lägenhet i ett flerfamiljshus inte innehas med äganderätt annat än som en o-skiljaktig del av den byggnad eller fastighet där den är belägen. En enskild lägenhet kan inte lagfaras eller in-tecknas. Detta hänger samman med grundläggande fastighets-rättsliga principer.

Den svenska fastighetsrätten bygger på att fastigheterna är utlagda på marken. En fastighet består i princip av ett markområde och de byggnader som finns på området. Det finns ingen möjlighet att bilda en särskild fastighet av en del av en byggnad, t.ex. en lägenhet. Inte heller är det möjligt att skilja ifrån en lägenhet så att den blir lös egendom.

Enligt gällande rätt kan man få lagfart bara på hela fastigheter eller på s.k. ideella andelar t.ex. 1/2 eller 1/3 av en fastighet. Däremot kan lagfart inte beviljas på en fastighetsdel som inte utgör en ideell andel. Det är inte heller möjligt att in-teckna ett visst område av en fastighet. In-teckning får över huvud taget inte ske annat än av hela fastigheter.

De angivna principerna innebär att det föreligger viktiga skillnader i fråga om förutsättningarna för att upplåta bostäder i flerfamiljshus och i småhus. Lägenheter i flerfamiljshus kan inte upplåtas annat än med hyresrätt eller bostadsrätt. Småhus kan däremot innehas såväl med äganderätt som med hyresrätt och bostadsrätt.

De olikheter som finns mellan de tre upplåtelseformerna har varit av stor betydelse i bostadspolitiken. Även om man i många avseenden har strävat efter att jämställa upplåtelseformerna, har det i praktiken ofta visat sig vara svårt att åstadkomma likvärdiga villkor för de boende. Svårigheterna har inte minst gällt de ekonomiska förutsättningarna. Problemen har varierat från tid till tid men har varit särskilt markanta i tider av stark inflation. Skillnaderna mellan de olika upplåtelseformerna har då varit en av de centrala frågorna i den bostadspolitiska debatten.

Olikheterna mellan upplåtelseformerna visar sig bl.a. i fråga om de boendes möjligheter att själva förfoga över sin bostad. När det gäller t.ex. möjligheterna att disponera bostadsutrymmena efter egna önskemål ger äganderätten och bostadsrätt helt andra möjligheter än hyresrätt. I fråga om möjligheten att använda bostaden som pantsäkerhet för lån är det stor skillnad beroende på om bostaden innehas med hyresrätt, bostadsrätt eller äganderätt.

Betydelsefulla är också de konsekvenser i ekonomiskt avseende som skillnaderna mellan upplåtelseformerna indirekt för med sig, t.ex. i fråga om beskattning och finansiering. I dessa avseenden har det förelegat stora svårigheter att få till stånd likartade villkor.

Under senare år har det allt oftare rests krav på sådana ändringar av det nuvarande systemet att en verklig likställdhet uppnås mellan olika boendeformer. Både i riksdag-

gen och i den allmänna debatten har förts fram önskemål om att det införs en möjlighet att äga lägenheter i flerfamiljshus, så att samtliga upplåtelseformer kan komma till användning i fråga om både lägenheter och småhus (se bl.a. 3LU 1967:60, LU 1975:26, LU 1975/76:20, CU 1977/78:34, CU 1978/79:26 och CU 1979/80:4)

I regeringsförklaringen den 12 oktober 1979 uttalades att det är angeläget att förbättra bristfälliga boendemiljöer och att öka de enskilda människornas inflytande över sitt boende. Bättre möjligheter för den enskilde att äga sin bostad borde prövas, bl.a. genom att underlätta för hyresgäster att i bostadsrättsföreningens form eller genom direkt ägande svara för sitt boende.

På uppdrag av bostadsdepartementet har statens institut för byggnadsforskning gjort en utredning av vissa, främst ekonomiska och sociala aspekter på ägarlägenheter. Resultatet av detta arbete har sommaren 1979 redovisats i en promemoria (M 79:15) Ägarlägenheter i flerbostadshus, som bl.a. innehåller en redogörelse för erfarenheter av ägarlägenheter i Danmark, Finland och Västtyskland.

Enligt min mening är tiden nu inne att närmare utreda de fastighetsrättsliga förutsättningarna för att skapa en möjlighet att äga lägenheter i flerfamiljshus. Samtidigt bör klarläggas vilka åtgärder som skulle behövas för att skapa lämpliga skatte- och finansieringsregler i ett system med ägarlägenheter. Genom att förslag utarbetas i dessa frågor skapas ett underlag för att ta ställning till frågan om det är lämpligt att införa en möjlighet till direkt ägande av lägenheter. Jag förordar nu att en särskild utredare tillkallas för i första hand de fastighetsrättsliga frågor som är grundläggande i sammanhanget.

Enligt beslut vid regeringssammanträde 1980-02-14 har budgetministern bemyndigats att tillkalla en kommitté för att

utreda frågan om avdrag för underskott vid inkomsttaxeringen. Enligt direktiven (dir. 1980:11) skall kommittén närmare kartlägga underskottsavdragen och de faktorer som ligger bakom dem och föreslå åtgärder för lämpliga begränsningar. Som en särskild uppgift anges att kommittén skall belysa konsekvenserna för skattesystemet av ett system med ägarlägenheter. Kommittén skall inom ramen för sitt arbete söka kartlägga de skattemässiga och samhälls-ekonomiska konsekvenser som ett genomförande av ett system med ägarlägenheter skulle kunna få.

Den aktuella utredaren bör följa arbetet i den nämnda kommittén och samråda med den i frågor av gemensamt intresse.

Jag går därefter över till att behandla de fastighetsrättsliga frågorna.

Utredaren bör göra en fullständig genomgång av de fastighetsrättsliga frågor som kan vara förenade med införandet av ett system med äganderätt till lägenheter. Arbetet bör utmynna i ett förslag till hur ett sådant system kan vara utformat och innefatta förslag till de författningsändringar och nya bestämmelser som kan behövas.

Utgångspunkten för utredningsarbetet bör vara att det så långt som möjligt skall råda likställdhet mellan ägande av småhus och ägande av lägenheter i flerfamiljshus. Det förutsätts att lägenheter som innehas med äganderätt skall vara separata enheter som utgör fast egendom eller åtminstone jämföras med fast egendom. De bör kunna lagfaras och intecknas efter i stort sett samma principer som småhus.

För att ägarlägenheter skall kunna behandlas som särskilda enheter krävs en tillförlitlig registrering. Om ett system med ägarlägenheter skall fylla funktionen att lägenheterna kan användas som pantsäkerhet genom intekning, räcker det inte att äganderätten till lägenheterna redovisas som en

belastning på den fastighet där lägenheterna finns. För detta ändamål krävs att varje enhet som skall utgöra kreditunderlag är klart avgränsad från andra enheter. Utredaren bör undersöka lämplig form för registreringen. Den lösning som ligger närmast till hands är att varje lägenhet registreras som en särskild enhet i fastighetsboken. Även andra möjligheter kan emellertid tänkas.

Utredaren bör vidare överväga om ägarlägenheter bör tas upp som särskilda enheter i fastighetsregistret och om det krävs någon form av lantmäteriförrättning vid vilken varje lägenhet individualiseras. Frågan är i så fall bl.a. om det räcker att ange lägenhetens storlek och läge eller om det skall krävas en mer ingående uppmätning och beskrivning av varje lägenhet. Utredaren bör i detta avseende samråda med fastighetsbildningsutredningen (Ju 1979:11) som har i uppdrag att se över fastighetsbildningslagstiftningen.

Bestämmelser om lagfart på fastigheter finns i 20 kap. jordabalken (JB). Där föreskrivs bl.a. att lagfart skall sökas inom tre månader från förvärvet. Som förutsättning för att lagfart skall kunna beviljas gäller vissa formkrav. Vid köp krävs det sålunda att det har upprättats en skriftlig handling som har undertecknats av säljaren och köparen. Bestämmelser härom finns i 4 kap. JB. Där finns också en rad regler om parternas rättigheter och skyldigheter, bl.a. om ansvaret vid fel på fastigheten. Utredaren bör ta ställning till om samma regler om lagfartspflicht, formkrav, ansvarsfördelning etc. bör gälla vid överlåtelse av ägarlägenheter eller om man i vissa avseende bör ha speciella bestämmelser för lägenheter.

Bestämmelser om panträtt i fast egendom och om inteckning finns i 6 och 22 kap. JB. De principer som har kommit till uttryck där bör kunna göras tillämpliga också på ägarlägenheter. Utredaren bör närmare utreda hur detta skall gå

till och lägga fram förslag till de författningsändringar som kan behövas i JB och annan lagstiftning som rör inskrivningsväsendet.

Frågor om panträtt i fastigheter och byggnader är f.n. föremål för utredning i olika sammanhang. Pantbrevsutredningen (Ju 1979:02) har i uppdrag att utreda panträttskonstruktionen i JB och andra frågor om panträttsreglerna i fastighetsrätten m.m. Vidare utreder byggnadspantutredningen (Ju 1977:05) frågor om överlåtelse och pantsättning av byggnader på annans mark. Utredaren bör samråda med dessa utredningar.

Både när det gäller fastighetsregistreringen och registreringen av lagfarter och inteckningar bör utredaren beakta de särskilda frågor som kan uppkomma på grund av den övergång till automatisk databehandling som har påbörjats på vissa orter och som så småningom skall omfatta hela landet. Utredaren bör undersöka vilka åtgärder som behövs för att anpassa ADB-systemet till en registrering även av lägenheter. I detta avseende bör utredaren samråda med fastighetsdata- och inskrivningsregisterkommittén (Ju 1979:07)(FADIR).

För att ägarlägenheter skall kunna användas som kreditunderlag är det viktigt att det finns ändamålsenliga regler om exekutiv försäljning. Allmänna bestämmelser om verkställighet finns nu i utsökningslagen (1877:31 s. 1). Fastighetsrättsliga bestämmelser finns i lagen (1971:494) om exekutiv försäljning av fast egendom. Regeringen har den 5 juni 1980 beslutat lägga fram ett förslag till en ny utsökningsbalk, som bl.a. skall ersätta dessa båda lagar. I fråga om fast egendom överensstämmer förslaget i allt väsentligt med nuvarande bestämmelser. Dessa bestämmelser torde kunna göras tillämpliga också på lägenheter som innehåller äganderätt. Utredaren bör emellertid överväga om det behövs några kompletteringar i detta avseende.

En viktig del av utredningsuppdraget är att utreda de problem som kan uppkomma när en hyresfastighet ombildas till en fastighet med ägda lägenheter. Till en början bör övervägas om det skall krävas att en ombildning omfattar alla lägenheter i ett hus eller om en ombildning skall kunna begränsas till vissa lägenheter. Frågan är alltså om det skall vara möjligt att samtidigt ha ägarlägenheter och hyreslägenheter i samma hus.

Om det skall krävas att en ombildning omfattar alla lägenheter i ett hus kan ombildningen i praktiken tänkas gå till på det sättet att fastighetsägaren i ett inledningskede har kvar äganderätten till vissa lägenheter och först efter hand överlåter dem till tidigare hyresgäster eller andra personer. Utredaren bör ta ställning till om en sådan ordning är lämplig eller om det bör föreskrivas t.ex. att ombildning får ske bara om en majoritet av hyresgästerna vill övergå till äganderätt. Det bör också övervägas om fastighetsägaren vid en ombildning eller försäljnings skall vara skyldig att på ett eller annat sätt hembjuda fastigheten eller lägenheterna till hyresgästerna.

Frågor om ombildning av hyreslägenheter till bostadsrättslägenheter utreds f.n. av 1978 års bostadsrättskommitté (Bo 1978:06), som har tillkallats för att utreda frågan om ökad användning av bostadsrätt inom bostadsbeståndet. Enligt direktiven (dir. 1978:91) skall kommittén bl.a. överväga frågor om sociala konsekvenser, prisbildning och finansiering som kan bli aktuella vid övergång från hyresrätt till bostadsrätt. De rättsliga problem som kan uppkomma i samband med ombildning till ägarlägenheter är i viktiga avseende desamma som problemen vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Detta gäller bl.a. de nyss nämnda frågorna om blandad upplåtelse i samma hus och om kvarboende hyresgästers ställning. Utredaren bör därför samråda med bostadsrättskommittén.

Utredaren bör även uppmärksamma det utredningsarbete som bedrivs av kapitalvinstkommittén (B 1979:05). I sitt arbete kommittén anledning att komma in på vissa frågor som kan bli aktuella också för ägarlägenheter, bl.a. frågor om identifiering och registrering av lägenheter.

Frågan hur man skall förfara med gemensamma utrymmen blir aktuell oavsett om ägarlägenheter inrättas i en ny fastighet eller i en fastighet som tidigare har varit upplåten med hyresrätt. Det är naturligt att de gemensamma utrymmena på ett eller annat sätt knyts till lägenheterna. Utredaren bör ta ställning till hur detta bör göras. Den lösning som torde ligga närmast till hands är att tillämpa samma ordning som är vanlig i fråga om gemensamma anläggningar i radhusområden o.d., nämligen att de gemensamma utrymmena ingår i en gemensamhetsanläggning enligt anläggningslagen (1973:1149). En sådan bör i princip också omfattas själva marken. Skulle utredaren stanna för denna lösning, bör han också överväga om de nuvarande bestämmelserna i anläggningslagen och lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter är lämpade för ändamålet eller om de behöver kompletteras på några punkter.

Som jag förut har nämnt skall de samhällsekonomiska konsekvenserna av ett system med ägarlägenheter utredas av underskottsavdragsutredningen. Utredaren bör därför inte gå in på dessa frågor. Emellertid bör utredaren göra en uppskattning av vilka kostnader som införandet av ett sådant system kan medföra vid fastighetsbildnings- och inskrivningsmyndigheter. Utgångspunkten bör vara att de kostnader som kan uppkomma skall täckas genom avgifter av dem som ansöker om en viss åtgärd e.d. Utredaren bör undersöka hur ett avgiftssystem kan vara utformat för att en reform inte skall medföra ökade kostnader för det allmänna.

Redan nu förekommer ägarlägenheter i en del andra länder. Jag har tidigare erinrat om att byggforskningsinstitutets promemoria Ägarlägenheter i flerbostadshus innehåller en redogörelse för ägarlägenheter i vissa länder. I Norge har nyligen genomförts en utredning rörande ägarlägenheter. Resultatet har publicerats i betänkandet (NOU 1980:6) Eierleiligheter. Utredare bör ta del av detta material och vid behov också studera erfarenheter från något eller några andra länder för att få uppslag till lösningar som kan vara lämpliga för svenskt vidkommande eller som av någon anledning bör undvikas.

Det bör stå utredaren fritt att ta upp även andra frågor som har anknytning till dem som jag har berört i det föregående och lägga fram de förslag till nya eller ändrade regler som kan te sig påkallade. Utredningsarbetet bör bedrivas skyndsamt.

Med hänvisning till vad jag nu har anfört hemställer jag att regeringen bemyndigar chefen för justitiedepartementet att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att utreda frågor om äganderätt till lägenheter i flerfamiljshus.

BILAGA 2 BEHANDLINGEN I RIKSDAGEN AV FRÅGAN OM ÄGAR-
LÄGENHETER

1 INLEDNING

Långt före den moderna riksdagens tid fanns det regler som tycks ha förutsatt en direkt äganderätt till en bestämmd del av en byggnad. I Magnus Erikssons stadslag¹, byggningsbalken stadgas nämligen:

IX. Huru de män skola bygga, som äga en tomt tillsammans, och om den ene bygger nedtill och den andre ovanpå.

Där två män bygga tillsammans, den ene bygger nedtill och den andre ovanpå, då skall den som bygger nedtill bygga stenfot och nedersta bjälklaget och allt det som därtill hör, och den som bygger ovanpå taket och allt det som därtill hör. Får en av dem skada på grund av den andres försummelse, vare sig på sitt bygge eller i sina inkomster, gottgöra han honom, fjorton dagar efter att han lagligen har tillsagt honom med två vittnen, all den skada, som han har fått på sitt bygge eller i sina inkomster, efter fyra gode mäns värdering, två å varderas vägnar. Och om de där äga en byggnad tillsammans, vare sig tomt källare eller stenhus, vare samma lag som förut är sagd.

§ 1. Nu kan en av dem vara fattig och förmår ej förbättra eller bygga, eller han tredskas och vill ej förbättra eller den som bygger ovanpå vill bygga av sten, men den som bygger nedtill vill det ej eller förmår det ej, eller där två äga en tomt, en källare eller ett stenhus tillsammans, den ene vill bygga av sten, men den andre vill det ej eller förmår det ej; då skola fogden, borgmästaren och rådmännen därtill utse fyra gode män, rådmän eller andra goda byamän, som skola dela det mellan dem, om det finns utrymme därtill, dock så att envar kan bygga för sig själv utan att skada den andre, eller och fastställa penningar dem emellan, så att det är fullt och lika gent emot lika, så som de vilja taga det på sitt samvete och gå ed därefter om att de kunde ej bättre dela det eller värdera det. Väl den sedan som tillbjuder jämn delning, och han bygge sedan det bästa han kan. Och det må tagas stadens brev därom. Och det må aldrig sedan göras någon jämn delning mellan dem eller deras bara av denna tomt eller vad det nu är.

§ 2. Ingen må sälja det som ligger nedanför en annan, eller det som ligger jämnt med en annas, om det stället är så beläget och gode män känna genom syn styrka det, ej heller det som är ovanför en annan, såsom förut är sagt, till någon annan än grannen, om han vill köpa det, vid risk av böter av tre marker till treskifte: till målsäganden, konungen och staden. Utan den som är granne kan yrka återgång inom natt och år från den tid då det blev sålt, som om det vore bördsjord, om det icke är honom lagligen uppbjudet och hemmbjudet med två vittnen, såvida icke han fränder vilja lösa det till sig och bygga så som tillbörligt är. Vilja de ej och vill ej grannen köpa det, så har han rätt att sälja det till vem han vill.

¹ Holmbäck - Wessén, s. 89 f.

Under medeltiden torde det inte ha varit ovanligt att en byggnad var delad på olika ägare². Delningen kunde vara vertikal eller horisontell. Det förekom ofta att en bod (affärslokal) eller källare (lagerlokal) hade annan ägare än fastigheten i övrigt. 1734 års lag innehåller i 7 kap. stadganden om "Om viderboende och nabo rätt" och av 2 § framgår att äganderätten till ett hus kunde vara delad. Däremot säger lagen ingenting om hur äganderätten kunde delas. Rättsutvecklingen ledde dock fram till att äganderätten skulle anses omfatta en ideell andel.

Direkt äganderätt till en bestämd del av en byggnad blev riksdagsfråga första gången genom en motion 1881³. I en riksdagsskrivelse 1899⁴ med begäran om lagstiftning för att reglera rättsförhållandena vid samäganderätt till bl.a. fast egendom togs frågan åter upp. Justitieministern ställde sig 1901 avvisande till riksdagsskrivelsen såvitt därmed avsågs att erkänna äganderätt till våningar.

Under det utredningsarbete som föregick 1930 års förslag till lag om bostadsrätt⁵ diskuterades behovet av ytterligare en upplåtelseform av lägenheter i flerfamiljshus. Utredningen fann att äganderätt till lägenheter inte skulle medföra några fördelar framför vad som stod att vinna genom en tidsobunden nyttjanderätt (bostadsrätt) och att nackdelarna var så betydande, att något förslag om äganderätt till lägenheter inte borde övervägas. De sakkunniga framhöll bl.a. att erfarenheterna från utlandet visade att äganderätt till lägenheter (våningsrätt) inte var uppskattad som kreditsäkerhet och de ansåg att det var ställt

² Nordberg, s. 131. Se även Schück, s. 70 samt Lagberedningen III, s. 222.

³ Motion nr 52 i andra kammaren av S A Hedén (liberal).

⁴ Riksdagsskrivelse den 19 april 1899 (nr 49).

⁵ SOU 1928:16 s. 11 ff.

utom all tvekan att lånevillkoren med våningsrätt som säkerhet skulle bli dåliga. De förordade att våningsrätt inte skulle införas. Regeringen⁶ och riksdagen⁷ intog samma ståndpunkt.

I bostadssociala utredningen⁸ diskuterades bl.a. hur saneringen av äldre bostadsbebyggelse i tätorterna skulle kunna stimuleras. Utredningen fann inte skäl att föreslå några förändringar i upplåtelseformerna. Däremot föreslog utredningen att fastighetsägarna inom ett område som bildade en lämplig saneringsenhet skulle kunna sammansluta sig till en saneringsförening för att genomföra saneringen. Fastighetsägarna tänktes enligt detta förslag tillskjuta sina tomter mot en äganderätt till de blivande lägenheterna.

Detta förslag kom inte att tas upp i någon proposition till riksdagen.

2 1958 ÅRS RIKSDAG

I motioner⁹ vid 1958 års riksdag påkallades utredning för att undersöka möjligheterna att införa ett särskilt rättsinstitut som skulle kunna göra enskild äganderätt till lägenheter i flerfamiljshus möjlig. Skulle ett sådant rättsinstitut inte vara realiserbart borde, anförde motionärerna, utredningen klarlägga om syftet bakom det framlagda förslaget kunde nås genom en reformering av bostadsrättsinstitutet. I motionerna anfördes som grund för en äganderätt till lägenheter främst att saneringen av bebyggelsen i städernas centrala delar borde stimuleras. Tekniska skäl talade i regel för kvartersvis sanering men

⁶ Prop. 1930 nr 65 s. 34.

⁷ 1 LU 1930 nr 18 s. 23, rskr 1930 nr.

⁸ SOU 1947:26.

⁹ I:273 av Mannerskantz (h) och II:343 av Cassel m.fl. (h).

detta försvårades ofta av att kvarteren var uppdelade i en mängd fastigheter, alla för små för att ta det ekonomiska ansvaret för en totalsanering. Om tomtägare även efter en sanering, som omfattade ett helt kvarter kunde förbli fastighetsägare, skulle intresset att medverka främjas. I motionerna föreslogs att en tomtägare skulle kunna skjuta till sin fastighet som ett insatskapital i saneringen mot en äganderätt efter saneringen till så många lägenheter som motsvarade den gjorda insatsen. Förslaget hade förebild i det 1951 i Västtyskland införda "Wohnungseigentum" och skulle, liksom fallet varit där, främja bostadssparandet och bidra till att häva bostadskrisen.

I yttrande till tredje lagutskottet avstyrkte bl.a. Svea hovrätt, byggnadsstyrelsen och bostadsstyrelsen motionerna. Tillstyrkte gjorde endast fastighetsägareförbundet.

Svea hovrätt framhöll i sitt yttrande, att införande av äganderätt till lägenheter skulle innebära en avsevärd ändring av den svenska fastighetsrätten. Hovrätten pekade vidare på att en bostadsrätt redan enligt då gällande lag kunde ligga till grund för kreditgivning även om bostadsrätten fick bedömas som ett bristfälligt pantobjekt. Hovrätten varnade för - vid tillskapande av ett ägarlägenhetsinstitut - att tillåta gemensamma inteckningar i hela den fastighet där lägenheter uppläts under enskild äganderätt samt särinteckningar i lägenheterna. Mot denna bakgrund avstyrkte hovrätten motionerna. - Byggnadsstyrelsen avstyrkte motionerna främst under hänvisning till svårigheterna att förena det föreslagna systemet med de bestående grundprinciperna för fastighetsrätten. - Även bostadsstyrelsen avstyrkte motionerna och ifrågasatte om ägarlägenhetsinstitutet som sådan skulle ha någon betydelse för att lösa saneringsproblemen. Bostadsstyrelsen ifrågasatte vidare om kreditinstituten i allmänhet skulle komma att godta särinteckningar med hänsyn såväl till säkerhetsskäl som till administrativa synpunkter. Skattesynpunkter borde, anförde styrelsen, inte tillmätas någon betydelse.

Utskottet¹⁰, som delade uppfattningen att städernas saneringsproblem måste lösas, fann att det framlagda förslaget knappast skulle komma att främja saneringsarbetet. Utskottet konstaterade vidare att våningsrätten skulle ge sin innehavare stor trygghet i innehavet av bostad eller lokal. Äganderätten skulle dock, i de övriga delägarnas intresse, behöva förses med så många och långtgående inskränkningar, att den knappast var betjänt av benämningen äganderätt. Alla fördelar som kunde uppnås med våningsrätt var redan förknippade med bostadsrätten. Möjligheten att kunna inteckna lägenheterna skulle inte undanröja behovet av att även kunna inteckna fastigheten som helhet. Därmed skulle det, konstaterade utskottet, uppstå en ny form av gemensamma inteckningar. Detta stred mot de samtidiga strävanderna inom fastighetsrätten att minska de gemensamma inteckningarna. Något skäl att se över bostadsrättslagstiftningen i de avseenden som motionärerna yrkat fanns inte enligt utskottet.

Riksdagen följde utskottsbetänkandet.

3 1967 ÅRS RIKSDAG

Även i motioner¹¹ vid 1967 års riksdag begärdes utredning om möjligheterna att införa ett institut som skulle möjliggöra enskild äganderätt till lägenheter i flerfamiljshus. I motionerna framhölls att nya vägar borde prövas i en tid av kapitalbrist på bostadsmarknaden. Enskilt bostadssparande borde därför uppmuntras. Om enskild äganderätt inrättades skulle detta medföra att redan uppförda fastigheter kunde omvandlas till egnahemslägenheter, vilket - inte minst beträffande de allmännyttiga bostadsföretagens fastigheter - skulle underlätta vården av lägenheterna, då ansvaret för bostädernas goda skick skulle

¹⁰ 3 LU 1958:19

¹¹ I:71, Holmberg m.fl. (h) och II:95, Bohman m.fl. (h).

falla på ägarna själva. Vidare skulle lånemedel kunna frigöras och disponeras för andra byggnadsobjekt. Äldre fastigheter i centrala stadsområden skulle kunna lösas in och rustas upp av hyresgästerna varigenom rivning av även för framtiden användbara fastigheter skulle kunna förebyggas.

I remissyttranden till tredje laguskottet avstyrkte såväl bostadsstyrelsen som hyresgästernas riksförbund motionerna medan Sveriges fastighetsägareförbund ansåg att en utredning borde komma till stånd.

Bostadsstyrelsen anförde främst att den faktiska rådigheten över en ägarlägenhet torde vara ungefär av samma omfattning och karaktär som för en bostadsrättslägenhet. Endast beträffande belåningsmöjligheterna torde någon väsentlig skillnad föreligga. Bostadsstyrelsen anförde vidare att det torde vara synnerligen ovisst om och i vad mån kreditinstituten i allmänhet skulle komma att godta särin-teckningar i respektive lägenheter av såväl säkerhetsskäl som ur administrativ synpunkt. Detta skulle givetvis gälla i lika hög grad vid en eventuell statlig belåning. Ur kreditgivarens synpunkt torde ett enda lån mot säkerhet av in-teckningar i hela fastigheten vara att föredra framför ett stort antal små lån mot säkerhet i särin-teckningar. Ett ägarlägenhetssystem skulle även kunna leda till att enskilda förvärvade flera lägenheter, som sedan kunde utnyttjas som uthyrningsobjekt. - Hyresgästföreningen fann att motionsförslaget i princip inte skulle skilja sig från upplåtelse av ideella andelar i äldre fastigheter mot rätt att förfoga över en viss lägenhet¹². - Bostadsrättskommittén var i sitt remissvar tveksam om det förelåg något behov av ett ägarlägenhetsinstitut vid sidan av bostadsrätten. Kommittén fann det diskutabelt om ett sådant institut skulle underlätta för lägre inkomst-

¹² Hyresgästföreningen påpekade att detta förfaringsätt ansågs förenat med sådana nackdelar att hyresregleringskommittén ansett sig böra föreslå särskild lagstiftning för att stävja missbruket.

tagare och inkomsttagare i mellanskiktet att ordna sin bostadsfråga. Kommittén ifrågasatte även ett överförande av bostäder från det spekulationsfria allmännyttiga bostadsbeståndet till enskilt ägande såvida inte ett sådant överförande förbands med sådana villkor så att den spekulationsfria karaktären hos bostäderna bibehölls. Slutligen påpekade kommittén behovet av betydande ändringar inom fastighetsrätten och erinrade om att det till lagrådet remitterade förslaget till ny jordabalk innehöll förbud mot gemensamma inteckningar.

Utskottet¹³ hänvisade till sitt yttrande över 1958 års motioner i samma ämne, nämligen att de fördelar som kunde vara förknippade med ett institut som innebar äganderätt till lägenhet redan förelåg enligt bostadsrättslagen. De utomlands vunna erfarenheterna hade dessutom stärkt betänkligheterna mot det föreslagna institutet, varför utskottet avstyrkte motionerna.

Riksdagen biföll inte motionerna.

4 1975 ÅRS RIKSDAG

Frågan om äganderätt till lägenheter väcktes ånyo i motionen vid 1975 års riksdag¹⁴. I motionen framhölls att direkt ägande av lägenheter i flerfamiljshus står öppen för medborgare i en rad länder. Avsaknaden av denna möjlighet i Sverige innebar att den som bor i lägenhet inte kan inteckna denna och därmed nedbringa behovet av konstantinsats till en nivå som är realistisk för en normal inkomsttagare.

Över motionen avgavs yttranden som innebar ett avstyrkande

¹³ 3 LU 1967:60.

¹⁴ 1975:300 av Bohman m.fl. (m).

av förslaget från Svea hovrätt, bostadsstyrelsen, kommunförbundet, SABO, hyresgästernas riksförbund, Stockholms kooperativa bostadsförening samt Stockholms bostadsföreningars centralförening. En minoritet inom kommunförbundet och SABO samt Sveriges fastighetsägareförbund hade däremot ingen erinran mot att frågan om olika former för deläggande av flerfamiljshus utreddes. Vidare förklarade boende- och bostadsfinansieringsutredningarna att i motionen upptagen fråga skulle falla inom ramen för det uppdrag som meddelats de båda utredningarna.

Svea hovrätt framhöll i sitt remissyttrande att ägarlägenheter sedan länge ansetts oförenliga med svensk fastighetsrätt. Möjlighet att särin-teckna våningar skulle strida mot principerna i jordabalken om gemensamma in-teckningar och in-teckningar i andel av fastighet. Något reellt behov av ägarlägenheter vid sidan av bostadsrättslägenheter ansåg hovrätten inte heller föreligga. Ett system med ägarlägenheter skulle vidare kräva en samfällid förvaltning av gemensamma angelägenheter. - Bostadsstyrelsen ifrågasatte - på samma sätt som i yttrandet över motionerna vid 1967 års riksdag - ägarlägenheten som kreditobjekt och framhöll att erfarenheterna av bostadsrättsföreningarna var goda. - Såväl Stockholms bostadsföreningars centralförening som Stockholms kooperativa bostadsförening och hyresgästernas riksförbund betonade att bostadsrättsinstitutet torde medföra samma fördelar som ett institut med äganderätt till lägenheter utan att vara förknippat med dess nackdelar. Hyresgästernas riksförbund påpekade att handhavandet av gemensamma angelägenheter kan försvåras med den föreslagna ägarkonstruktionen. Enskilda skulle kunna köpa sig en majoritetsställning utan att därmed behöva ta något ansvar för hela fastighetens förvaltning. För de boende, vilka inte behöver vara desamma som lägenhetsägarna, skulle detta innebära en försämring. I stället borde boendedemokratien vidgas genom att ägarintresset får stå tillbaka för de boendes intressen. - SABO påpekade risken för bostadssegregation. De skatterättsliga reglerna skulle med avseende på kapitalkostnaderna göra att äganderättsformen

blev gynnad i jämförelse med andra besittningsformer. Det skattemässiga stödet vid ägarlägenheter skulle öka med inkomstens storlek. Genom inflatoriska och lägesmässiga omfördelningar av förmögehetsvärdena skulle kravet på egen kapitalinsats för att komma i åtnjutande av en ägarlägenhet öka. - Minoriteten inom kommunförbundet anförde att den kraftiga efterfrågeökningen på småhus visat på behovet av alternativa boendeformer, varför en utredning borde komma till stånd. - Minoriteten inom SABO yttrade att farhågorna för en utslagning av bostadssökanden syntes överdrivna. - Fastighetsägareförbundet framhöll att ett ökande inflytande över bostaden även borde vara förknippat med ett ökat ansvar inte minst i ekonomiskt avseende. Förbundet framhöll vidare att det borde ligga nära till hands att lösa inflytandefrågorna genom någon form av gemensamt ägande så att bestämmanderätt och därmed sammanhängande ansvar fick en naturlig lösning för dem som är intresserade härav. Förbundet tillstyrkte mot denna bakgrund motionens utredningskrav.

Utskottet¹⁵ konstaterade att i lagstiftningen intagits den ståndpunkten att upplåtelse av bostadslägenhet skall ske antingen genom hyresavtal mellan fastighetsägare och hyresgäst eller i form av bostadsrätt. Förbud mot andra upplåtelseformer föreligger, men äldre upplåtelseformer får fortleva. Med hänsyn till att boende- och bostadsfinansieringsutredningarna förklarat att frågan om ägarlägenheter faller inom deras uppdrag, fann utskottet inte skäl att riksdagen skulle ta initiativ till de i motionerna åsyftade författningsändringarna.

Riksdagen fattade beslut i enlighet med utskottets betänkande.

15 LU 1975:26.

5 BOENDE- OCH BOSTADSFINANSIERINGSUTREDNINGARNA

Boende- och bostadsfinansieringsutredningarna har i sitt slutbetänkande¹⁶ - i samband med behandling av frågan om sanering av äldre bostadsbebyggelse - berört ägandeformerna av flerfamiljshus. Utredningen fann att om hyresgästerna skall överta en fastighet i samband med sanering är bostadsrättsformen den ägarform som naturligen bör väljas (framför handelsbolag eller samäganderätt). Motivet att välja andra ägarformer är i allt väsentligt av skatteteknisk art. De utländska ägarformer som redovisas erbjuder inte, enligt utredningens bedömning, några särskilda fördelar i förhållande till bostadsrättsformen. Utredningen hänvisade vidare till vad lagutskottet (LU 1975:26) anfört och fann mot denna bakgrund ingen anledning att överväga eller påyrka ytterligare utredning om att införa äganderätt till bostadslägenheter.

I ett särskilt yttrande¹⁷ erinrades det om den möjlighet som föreligger i ett femtontal länder att äga den egna lägenheten och i yttrandet ifrågasattes om det inte också i Sverige kunde föreligga ett allmänt intresse för en sådan äganderätt. I yttrandet åberopades slutligen två förslag till tekniska lösningar vilka redovisats i fackpress¹⁸.

6 1975/76 ÅRS RIKSMÖTE

Vid 1975/76 års riksmöte yrkades i en motion¹⁹ att riksdagen skulle begära utredning i syfte att undersöka

¹⁶ SOU 1975:57 s. 319 f.

¹⁷ av Bo Turesson s. 477 f.

¹⁸ Göran Carlander, Andelsfastighet med bostadsrätt, SvLT 1974:6 s. 360 ff. Sverker Jaensson, Andelsfastighet med bostadsrätt eller gemensamhetsanläggning, SvLT 1975:1 s. 82.

¹⁹ 1975/76:1964 av Strömberg i Botkyrka (fp).

förutsättningarna att på samma villkor som i ett småhus äga en lägenhet i ett flerfamiljshus. I en annan motion²⁰ yrkades att riksdagen hos regeringen skulle an hålla om sådana författningsändringar att direkt ägande till lägenheter i flerfamiljshus skulle bli möjligt.

Som grund för yrkandet i den först nämnda motionen anfördes att det i den bostadspolitiska debatten ofta framförts att bostadsrätt ger den boende ett betydande och verkligt inflytande över bostaden. Detta borde även gälla lägenheter i flerfamiljshus som ägs av de boende. I motionen framhölls vidare att hyrorna påverkas av de snabbt stigande drifts- och underhållskostnaderna, men att den som äger sin bostad har möjlighet att själv utföra visst arbete och därigenom hålla boendekostnaderna nere.

Som motivering att begära författningsändring till förmån för direkt ägande av lägenheter framhölls i den sist nämnda motionen att en huvuduppgift för bostadspolitiken måste vara att genomföra reformer i fråga om hur bostäder skall ägas och förvaltas. Det måste vara naturligt att flytta över inflytandet och därvid också det ekonomiska ansvaret på enskilda människor. I motionen konstateras att bostadskapitalet utgör omkring en tredjedel av landets realkapital och att överflyttning av den del därav som ligger i hyreshus på de boende skulle innebära en ansenlig spridning av ägandet. I motionen görs gällande att direkt eller indirekt ägande ger de bästa förutsättningarna för ett inflytande över boendet och genom omsorgsfull vård, sparsamhet och egna arbetsinsatser borde de snabbt stigande driftskostnaderna kunna nedbringas.

Utskottet²¹ (c, fp och m) framhöll att utvecklingen på det bostadspolitiska området i ökande utsträckning präglats av de boendes strävan att få ett större inflytande

²⁰ 1975/76:2160 av Bohman m.fl. (m).

²¹ LU 1975/76:20.

över den egna bostaden, vilket i lagstiftningen kommit till uttryck genom en stärkt ställning för hyresgästerna. Utskottet fann vidare skäl att införa äganderätt till lägenheter som ett nytt alternativ till dagens boendeformer. Utskottet påpekade vidare att boende som äger sin bostad har ett betydande och verkligt inflytande över sin bostadssituation. De har möjlighet att nedbringa boendekostnaderna genom egna arbetsinsatser. Utskottet fann att en av faktorerna bakom den ökade efterfrågan på enfamiljshus syntes vara intresset att inneha den egna bostaden med äganderätt. Utskottet påpekade att i boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas slutbetänkande behandlas det aktuella spörsmålet endast i korthet och utredningarna har inte funnit anledning att överväga eller påkalla ytterligare utredning. Med hänsyn härtill och till frågans komplicerade natur bl.a. från inskrivningsrättslig synpunkt tillstyrkte utskottet att frågan om ägarlägenheter skulle bli föremål för utredning.

Mot utskottets majoritet avlämnades en reservation (s) vari framhölls de insatser som lagstiftningsvägen gjorts för att stärka såväl bostadsrättshavarnas som hyresgästernas inflytande. Reservanterna fann inte att äganderätt till lägenheter skulle medföra några fördelar från inflytandesynpunkt för de boende utan snarare kunde det befaras att införande av ett sådant rättsinstitut skulle medföra att inflytandet för de boende skulle försämrats såvitt avser gemensamma angelägenheter i fastigheten och dess omgivning. Ägarlägenheter skulle vidare, anförde reservanterna, innebära diskriminering av bostadssökande som saknar hög inkomst och tillgång till erforderlig kapitalinsats vilket skulle leda till en ogynnsam befolkningssammansättning i vissa bostadsområden. Reservanterna framhöll vidare behovet av en offentlig registrering om pantupplåtelse i ägarlägenheter skall vara möjlig. Härför skulle erfordras en individualisering av det pantsatta objektet samt att ett särskilt inteckningsregister tillskapades. Det skulle, ansåg reservanterna, inte vara försvarligt att ta initiativ till ett så kostnadskrävande projekt utan att

det först vore klarlagt om äganderättslägenheter skulle fylla ett sådant behov att de i någon större utsträckning skulle komma att efterfrågas av bostadskonsumenter. Reservanterna anslöt sig till boende- och bostadsfinansieringsutredningarnas bedömning att det saknades anledning att överväga eller påkalla ytterligare utredning.

Vid omröstningen biföll kammaren reservationen²².

7 1977/78 ÅRS RIKSMÖTE

Frågan om äganderätt till lägenheter i flerbostadshus aktualiserades åter i tre motioner vid 1977/78 års riksmöte. I två av motionerna²³ ställdes krav på utredning om införande av äganderätt till lägenheter, medan i den tredje motionen²⁴ ställdes förslag att riksdagen skulle uttala att det är uteslutet att införa sådan äganderätt.

Utskottet²⁵ konstaterade att regeringen tillkännagivit att den hade för avsikt att inom sitt kansli låta utarbeta en kunskapsöversikt över frågan om äganderätt till enskilda lägenheter i flerbostadshus. Översikten skulle innehålla en genomgång av de fastighetsrättsliga problemen samt en bedömning av de samhällsekonomiska och privatekonomiska effekterna. Den skulle även belysa de bostadssociala effekterna. En bedömning av i vilken utsträckning gällande låne- och skatteregler skulle ge en tillfredsställande neutralitet mellan de olika besittningsformerna vad gäller kapitalutgifterna i boendet och eventuell värdestegring avsågs också ingå i översikten.

Mot denna bakgrund fann utskottet det inte lämpligt att

²² RD 1975/76:117-118 s. 190.

²³ 1977/78:350 av Wilhelm Gustafsson (fp) samt 1977/78:1363 av Georg Daneil m.fl. (m).

²⁴ 1977/78:630 av Olle Östrand (s).

²⁵ CJ 1977/78:34.

tillstyrka något av motionsförslagen.

Riksdagen biföll utskottets betänkande.

8 1978/79 ÅRS RIKSMÖTE

Även vid 1978/79 års riksmöte avgavs två motioner²⁶ med krav på införande av äganderätt till lägenheter i flerbo-
stadshus och en motion²⁷ där införande av ett sådant
system avvisades.

Till stöd för införande av äganderätt till lägenheter an-
fördes i den ena motionen (1619) att skillnaden mellan an-
delen hyresrättslägenheter och andelen bostäder med direkt
eller indirekt ägande i Stockholms län är mycket stor. An-
delen hyresrätter i bostadsbeståndet anges i motionen till
ca 80 procent, medan efterfrågan sägs vara den omvända.
Det skulle ta mycket lång tid att genom nyproduktion ändra
detta förhållande, varför i motionen föreslås en försälj-
ning av hyresfastigheter - och då främst de som ägs av
allmännyttiga bostadsföretag - till hyresgäster som är
villiga att gå samman i en bostadsförening. Vidare borde
ett institut för äganderätt till enskilda bostäder i fler-
familjshus snarast införas. Såväl nyproduktionen som sane-
ringsverksamheten i Stockholms centrala delar förutsätter
bostadsrätt eller äganderätt om kontantinsatserna skall
kunna vara realistiska för normalinkomsttagare samt om de
enskilda bostadskonsumenterna skall kunna betala de bo-
stadskostnader som där blir aktuella vilket, enligt motio-
nen, är ytterligare ett argument för förslaget.

²⁶ 1978/79:1619 av Georg Danell m.fl. (m) och 1978/79:1669 av
Gösta Bohman m.fl. (m).

²⁷ 1978/79:2088 av Oskar Lindkvist (s) och Olle Östrand (s).

Till grund för införande av ägarlägenheter anfördes det i den andra motionen (1669) att endast genom ägande ges de boende tillfälle att själva ta ansvar för vården av sina bostäder. Ägandet av den egna bostaden är också en förutsättning för att människor skall vara villiga att direkt betala den fulla kostnaden för sitt boende. Ägandet ger därtill de bästa förutsättningarna för ett verkligt inflytande över den egna bostaden. Motionärerna åberopade vidare att direkt ägande av lägenheter i flerfamiljshus står öppen för medborgarna i en rad europeiska länder. Det hinder för lagfart på lägenheter som föreligger innebär att en lägenhet inte kan intecknas och utgöra säkerhet för lån varför behovet av kontantinsats inte kan nedbringas till en nivå som är realistisk för normalinkomsttagare. Motionärerna föreslog att hyresgästerna genom sparfrämjande åtgärder och nya lånemöjligheter skulle stimuleras att träffa överenskommelse med fastighetsägaren, såväl enskilda som allmännyttiga, om förvärv av sina lägenheter. Dessutom bör hyresgästerna erbjudas företrädesrätt som köpare vid försäljning av det hus de bor i. De hyresgäster som köper sina lägenheter bör, enligt motionärerna, få överta eventuella statliga lån och direktägda lägenheter bör underkastas samma beskattningsregler som en- och tvåfamiljshus med äganderätt.

I motionen (2088) mot införande av ägarlägenheter framhölls att prisutvecklingen på bostadsrättsmarknaden varit sådan att en kartläggning bör ske. I motionen ifrågasätts den principella lämpligheten av att bostäder i flerbostadshus kan överlåtas mot så stora kontanta vederlag att i praktiken ett mycket stort antal människor avskämmas från en del av bostadsmarknaden. Mot denna bakgrund fann motionären att det framför allt gäller att sätta stopp för varje tanke på att utvidga denna marknad genom att införa ägarlägenheter.

Utskottets majoritet (s)²⁸ konstaterade att den centrala frågan i diskussionen om ägarlägenheterna uppenbarligen inte är om ägandet ger ett bättre boendeinflytande utan om ännu en form skall skapas för att överföra resultatet av samhällsarbetet till ekonomiska fördelar för redan gynnade och om ännu en sektor av bostadsmarknaden skall avgränsas för samma personkrets. Från utskottets bostadspolitiska utgångspunkter är det närmast en över all diskussion höjd självklarhet att åtkomsten av en bostad med av samhället accepterad standard i ett godtagbart område inte skall begränsas till en grupp av människor med förmögenhet eller kreditmöjligheter.

Mot utskottsmajoriteten avgavs två reservationer²⁹. I den ena reservationen (c och fp) avstyrktes samtliga tre motioner under hänvisning till den kunskapsöversikt som aviserats inom regeringskansliet. I den andra reservationen (m) konstaterades att intresset för den egna bostaden och beredvilligheten till uppoffringar av annan konsumtion för att uppnå förmånen av att äga sin bostad är djupt rotade i det svenska samhället. Reservanterna framhöll att ägande ger de bästa förutsättningar för ett verkligt inflytande över den egna bostaden. Enskilt ägande ger bl.a. möjlighet för den boende att nedbringa driftkostnaderna genom omsorgsfull vård av hemmet, sparsamhet och egna arbetsinsatser. Fastighetslagstiftningen ger inte lägenhetsinnehavaren möjlighet till lagfart varav följer att lägenheten inte kan in-tecknas till säkerhet för kredit. Möjlighet till kontantinsats för normalinkomsttagare föreligger därför inte.

Riksdagen avlog de tre motionerna under hänvisning till den kunskapsöversikt som aviserats inom regeringskansliet.

²⁸ CJ 1978/79:26 s. 25 f.

²⁹ CJ 1978/79:26 s. 8 f.

I anslutning till proposition (1978:209) med förslag om ändring i bostadsbeskattningen väcktes en motion³⁰ i vilken det erinrades om att en lägenhet inte kan intecknas som säkerhet för lån.

I propositionen föreslogs ändrade skatteregler för bostadsföreningar med fördelade lån. I beskattningshänseende innebar förslaget att boende i sådana fastigheter jämföras med dem som äger ett småhus. Detta är, konstaterar motionärerna, riktigt men en väsentlig skillnad mellan de två boendeformerna kvarstår eftersom lagfart inte kan erhållas för en lägenhet i ett flerfamiljshus som tillhör en bostadsförening. Den som föredrar att bo i flerfamiljshus och samtidigt äger sin bostad bör ha samma trygghet och lånemöjligheter som en småhusägaren har. Ett genomförande av lagfartssystemet även i flerfamiljshus skulle leda till förbättrade möjligheter för den enskilde medborgaren att välja den boendeform och just den bostad som passar vederbörande bäst.

Utskottet³¹ konstaterade att arbetet med en kunskapsöversikt om ägarlägenheter fortsätter och att tidigare studier skall kompletteras med en studie rörande de samhällsekonomiska effekterna av ett system med ägarlägenheter. Utskottet hemställde att riksdagen skulle avslå motionen. Frågans behandling uppsköts till riksmötet 79/80. Beslut fattades sedemera i enlighet med utskottsbetänkandet.

Under detta riksdagsmöte behandlades frågan om rätt att äga lägenhet i flerfamiljshus också i en interpellation³² till bostadsministern. I interpellationen summeras några argument för ägarlägenheter. Bl.a. görs det gällande att önskemål att förbättra besittningsskydd och

³⁰ 1978/79:2696 av Per-Olof Strindberg m.fl. (m)

³¹ Cu 1979/80:4 s.7

³² Interpellation av Staffan Burenstam Linder (m) 1978/79:42 s. 77 ff.

inflytande bäst uppfylls genom äganderätt. Genom en ökad vilja att vårda den egna bostaden kan vandalism och förstörelse motverkas och trivsel såväl i huset som i bostadsområdet kan därmed öka. Det ifrågasätts om inte byggandet av ägarlägenheter är mindre utsatta för kostnadsförändringar än byggandet av hyresbostäder. Av särskild betydelse i detta avseende anges den snabba ökningen av driftskostnaderna för hyreslägenheter. En bättre vård av bostäderna leder till lägre kostnadsstegringar. Även genom egna arbetsinsatser kan ökningen av boendekostnaderna motverkas. I interpellationen görs slutligen gällande att äganderätten är ett alternativ till de allt större subventionerna som hyresboendet kostar samhället. En övergång till ägarlägenheter i större skala kan förvisso inte lösa alla bostadspolitiska problem men det kan lösa en del problem på det sociala området.

I den efterföljande debatten framhöll bostadsministern³³ att utgångspunkten för en diskussion om olika upplåtelseformer måste vara hur man skall klara inflytandet i boendet och hur det skall kunna organiseras och uppnås under bostadssocialt acceptabla former. Varje argument för ägarlägenheter som tar sin utgångspunkt i lagfartsmöjligheter för lägenheter och användandet av lägenheter som kreditunderlag hör inte hemma i en bostadspolitisk debatt. En allmän övergång till äganderättsinstitutet i flerbostadshus skulle medföra ett betydande skattebortfall för samhället och då främst för staten. Alla fördelar för de boende som kan uppnås med ägarlägenheter ges även med bostadsrättens form.

Interpellanten erinrade för sin del i den efterföljande debatten om att inflytandet blir större om man äger sin bostad än om man hyr den och att sådana tankar även framförts av socialdemokratiska debattörer och att det finns

³³ Statsrådet Birgit Friggö (fp) RD 1978/79:66 s. 81 ff.

folkpartistiska riksdagsmotioner kring detta tema. Den som vill skaffa sig en bostadsrätt märker att det är avsevärda kostnader förenade härmed. Då det är svårare att belåna en bostadsrätt än ett vanligt småhus, är det uppenbart för en köpare att bostadsrätten inte är samma sak som äganderätt. Vissa institut i fastighetslagstiftningen, exempelvis beträffande expropriation, ger bättre skydd för den enskilde vid äganderätt än när det bara finns en bostadsrätt. Genom gynnsamma ränteregler har man försökt neutralisera boendekostnaderna vid olika typer av boendeformer, varför en övergång till ägarlägenheter inte torde ställa sig dyrare för samhället, alldenstund vården av bostadsbeståndet kan förväntas bli bättre vid ägarlägenheter vilket totalt sett borde leda till lägre kostnader för staten.

Bostadsministern anförde för sin del att hon inte hade något emot ett direkt ägande av bostäder. Hon framhöll emellertid att det även fortsättningsvis kommer att finnas hyresbostäder och hon slog fast att innan de ekonomiska villkoren är sådana att jämvikten mellan olika upplåtelseformer kan upprätthållas är hon inte beredd att ta aktiva steg för att genomföra ett ägarlägenhetssystem. När lägenheterna och fastigheterna är nybyggda föreligger det, konstaterade bostadsministern, en relativt god jämvikt mellan olika upplåtelseformer såvitt avser de ekonomiska villkoren och kostnaderna men, slutade hon, vi vet inte vad det skulle få för privat- och samhällsekonomiska konsekvenser om ett stort lägenhetsbestånd överfördes till en annan upplåtelseform.

BILAGA 3 ÄGARLÄGENHETSINSTITUTET I FRÄMMANDE RÄTT

1 INLEDNING

Särskild lagstiftning om ägarlägenheter finns i ett stort antal länder¹. Bland de europeiska länderna kan nämnas Italien, Frankrike, Spanien, Holland, Belgien, Västtyskland och Danmark. Systemet finns också i många länder i syd- och mellanamerika liksom i USA, Canada och Japan.

I denna bilaga belyses kortfattat de danska och västtyska systemen samt det norska förslaget till lag om ägarlägenheter. Som jämförelse lämnas också några anmärkningar om den finska lagen om bostadsaktiebolag.

2 DANMARK

I Danmark väcktes frågan om ägarlägenheter i början på 60-talet och 1962 tillsattes, efter beslut i Folketinget, en utredning med uppdrag att undersöka vilka möjligheter det enligt gällande rätt fanns att direkt eller indirekt äga en bestämd lägenhet i ett flerfamiljshus.

Utredningens betänkande, som avgavs 1965, var inte enhälligt. Utredningen konstaterade (s. 140) att något principiellt hinder att inrätta ägarlägenheter inte förelåg i dansk rätt och att det i och för sig skulle vara tillräckligt med smärre jämkningar i de inskrivningsrättsliga reglerna (tingslysningloven). Likväl föreslog utredningn att en särskild lag om ägarlägenheter skulle införas. Minoriteten motsatte sig att en möjlighet att inrätta ägarlägenheter infördes. Till stöd för ett system med ägarlägenheter anförde utredningens majoritet (s. 129 f.) att utvecklingen med andelsföreningar inom bostadssektorn visade att det fanns en bred önskan hos befolkningen att uppnå

¹ Se Betaenkning angående ejerlejligheder m.v., Betaenkning nr 395/1965 s. 107 f. Åven Blok s. 1. f.

någon form av äganderätt till bostaden. Enligt majoriteten kunde det inte råda tvivel om att den som äger sin bostad är mer intresserad därav än den som endast hyr bostaden. Majoriteten ansåg det rimligt att även den som ägde ett mindre sparkapital gavs en möjlighet att investera detta på ett värdesäkert sätt. Genom ägarlägenheter borde dessutom, med hänsyn till erfarenheterna från andra länder, tillgången på kapital till bostadsbyggandet öka. Stor vikt borde även tillmätas möjligheten av ett ökat enskilt bostadssparande. Vidare borde ägarlägenheter kunna styra över bostadsproduktionen från friliggande villor till flerfamiljshus. Detta skulle vara önskvärt ur resurssynpunkt då flerfamiljshus tar mindre av den dyrbara marken i anspråk. Flerfamiljshus kräver dessutom mindre arbete, kapital och material. Majoriteten av utredningen menade dessutom att ägarlägenheter skulle kunna minska bostadsbristen. Inte i första hand därför att de bostadslösa kunde förväntas förvärva ägarlägenheter utan därför att många som strävar efter att förvärva villa främst gör detta för att få en bostad som de själva äger. Många av villaspekulanterna borde därför kunna förväntas nöja sig med en mindre resurskrävande ägarlägenhet om detta alternativ stod till buds. En sådan utveckling skulle öka bostadstillgången.

Minoriteten (s. 131 f.) fäste särskild vikt vid att det var onödigt att införa ägarlägenheter eftersom de som bor i "private andelsboligforeninger" i allt väsentligt kan uppnå samma rättsställning. Vidare befarade minoriteten att den offentliga administrationen skulle växa och att ägarlägenheter skulle få ytterst allvarliga sociala och ekonomiska konsekvenser. Man hänvisade även till att ägarlägenhetsinstitutet avvisats i Sverige². I det fall lagstiftning om ägarlägenheter skulle genomföras, förordade

² Utredningens minoritet syftar här på att den svenska riksdagen 1958 avvisade två motioner (I:273 och II:343) som syftade till att i Sverige skulle införas ett rättsinstitut som skulle möjliggöra enskild äganderätt till lägenheter i flerfamiljshus.

minoriteten, att ett sådant rättsinstitut endast skulle gälla lägenheter som tagits i bruk efter lagens ikraftträdande och som uppförts såsom ägarlägenheter.

Det av utredningen framlagda förslag till lag om ägarlägenheter blev i huvudsak antaget av Folketinget³ och lagen trädde i kraft den 1 juli 1966⁴. I anslutning till lagen utfärdades även en s.k. normalstadga för den ägarlägenhetsförening som skall handha förvaltningen av gemensam egendom för ägarlägenheterna.

I sin ursprungliga form medgav lagen i princip en fri uppdelning av befintlig bebyggelse i ägarlägenheter. Från lagen undantogs endast jordbruksegendomar och egendom som uppförts för att brukas av medlemmar i allmännyttiga bostadsbolag eller som hyrts ut av sådant bolag. Allmännyttiga bostadsbolag kunde dock nyproducera ägarlägenheter. Beträffande bostadshus som uppförts före 1890 fick sådana bara delas upp om byggnaden var skyddad enligt "lov om bygningsfredning" och om byggnaden enligt byggnadsmyndigheternas bedömning inte var olämplig som bostad.

Sedan lagen trätt i kraft har reglerna för hur äldre bebyggelse skall få delas upp i ägarlägenheter ändrats inte mindre än sju gånger⁵. Strängare krav för att få dela upp den äldre bebyggelsen i de kommuner som hade hyresreglering infördes 1969 och kraven skärptes ytterligare 1970. Ett för hela landet gällande förbud att dela upp befintlig bebyggelse, med undantag för s.k. "fredad egendom" (dvs. egendom för vilken "lov om bygningsfredning" gäller) infördes 1972. Orsaken till detta förbud var att hindra den spekulation och de missförhållanden som hade iakttagits

³ Lagen om ägarlägenheter ingick som en del i en större bostadspolitisk uppgörelse. Samtliga partier med undantag för Socialistisk Folkeparti röstade för lagen.

⁴ Lov om Ejerlejligheder nr 199 av 8/6 1966 (EjLL)

⁵ Fem av dessa ändringar (1972, 1976, 1977 och två gånger 1979, har skett i lagen om ägarlägenheter medan två av ändringarna (1969 och 1970) införts i "boligreguleringsloven". Se vidare Blok sid. 39 ff.

vid uppdelning av äldre bebyggelse. En möjlighet att dela upp äldre bebyggelse återinfördes 1976 men för att uppdelning då skulle få ske krävdes att såväl byggnaden som varje lägenhet uppfyllde en rad kvalitets- och standardkrav. Vidare krävdes att ägaren till fastigheten först hembjöd fastigheten till hyresgästerna. Reglerna för uppdelning skärptes på nytt 1977 och bl.a. skulle ägaren ha ägt fastigheten i minst fem år innan den fick hembjudas till hyresgästerna, dvs. innan ett uppdelningsförfarande över huvud taget var tänkbart. Genom en ny ändring 1979 kom i stort sett samma uppdelningsregler som infördes 1972 att åter bli gällande. Huvudskälet till denna reträtt var att förhindra att tillgången på hyreslägenheter med låg hyra minskade. Hyrorerna var tillbakahållna genom reglering. Genom omvandling till ägarlägenheter kunde fastigheterna föras ut ur regleringssystemet. Denna möjlighet att få en bättre ankastning på det i äldre hyresfastigheter bundna kapitalet utnyttjades naturligtvis. Äldre lägenheter med förhållandevis låg hyra omvandlades till ägarlägenheter.

De regler som infördes 1979 gäller allttjämt och kan sägas innebära att bostadsbeståndet med avseende på uppdelning i ägarlägenheter är uppdelat i tre kategorier⁶: egendom som fritt kan delas upp, egendom som under vissa villkor kan delas upp och slutligen egendom som aldrig kan delas upp. Till den första kategorin hör bostadshus som börjat byggas efter den 1 juli 1966. Till denna kategori hör även byggnader som inte innehåller bostadslägenheter. Uppdelningsrätten är i detta fall oberoende av byggnadens ålder. Till den andra kategorin hör byggnader med högst två bostadslägenheter. Beträffande sådana byggnader gäller att en lång rad krav med avseende på standarden skall vara uppfyllda för att uppdelning skall få ske. Efter tillstånd kan även s.k. "fredade" byggnader delas upp. Byggnader som aldrig kan delas upp är först och främst alla de som inte

⁶ Se EjLL 10 §. Jfr även Blok sid. 48 ff.

tillhör den första eller andra kategorin, dvs. alla de byggnader som är uppförda före den 1 juli 1966 och som innehåller mer än två bostadslägenheter. Härtill kommer dessutom alla de byggnader som är uppförda på en jordbruksegendom eller som är uppförda för att brukas av medlemmar som tillhör privata bostadsföreningar eller som är avsedda att hyras ut av allmännyttiga bostadsföretag.

Antalet ägarlägenheter har ökat snabbt. 1969 hade c:a 800 fastigheter delats upp i omkring 15 000 ägarlägenheter. Tio år senare var antalet uppdelade fastigheter nära 5 000 och antalet ägarlägenheter för bostadsändamål drygt 122 000. Härtill skall läggas nära 20 000 lokaler för olika användningsområden. Den 1 januari 1980 var c:a 6,3 procent av samtliga bostadslägenheter ägarlägenheter (ca. 133 000). Drygt hälften av dessa beboddes av ägarna själva.

Under lagens hela giltighetstid har det varit tillåtet att dela upp bostadsbebyggelse som tillkommit efter lagens ikraftträdande. Någon mer omfattande kritik mot ägarlägenhetsinstitutets tillämpning på denna typ av egendom har inte framkomit i den allmänna debatten⁷. Med avseende på nybebyggelse är det också berättigat att göra gällande att systemet uppfyllt de förväntningar som fanns då det infördes. Det torde ha bidragit till en ökad bostadsproduktion. Egendom med ägarlägenheter är allmänt sett bättre underhållna än hyresfastigheter. Lägenhetsägarnas inflytande över förvaltningen av hela byggnaden har ökat i jämförelsen med vad som gäller för hyresgäster. Ägarlägenhetsinstitutet har inte lett till någon nämnbar ökad offentlig administration. Egendom som enbart innehåller lokaler har också under lagens hela giltighetstid fritt kunnat delas upp. Någon kritik mot denna uppdelningsmöjlighet har inte framförts. Det relativt stora antalet lokaler som övergått

⁷ De sammanfattande synpunkter som här lämnas bygger på utredningens samtal med företrädare för bostadsministeriet i Köpenhamn, Faellesforeningen af Ejerlejlighedsforeninger samt tinglysningsdomaren i Köpenhamn. Jfr även Blok s. 7 ff.

till att bli ägarlägenheter tyder på att ägarlägenhets-systemet här fyllt ett berättigat behov.

Som framgår av de många lagändringarna med avseende på rätten att dela upp äldre bebyggelse har problemen kring ägarlägenhetssystemet huvudsakligen avsett uppdelning av sådan bebyggelse. Problemet har här främst varit att uppdelningen inneburit att en lägenhet överförts från en strängt reglerad marknad till en fri marknad. Det kan knappast anses förvånande att en sådan möjlighet lett till oönskade effekter på bostadsmarknaden. Kort efter lagens ikraftträdande förekom i några fall direkta olagligheter i samband med omvandling och överlåtelse av ägarlägenheter. I ett fall exempelvis såldes lägenheter i en byggnad som var uppförd på arrenderad mark och där arrendet upphört. Lägenhetsköparna hade undanhållits information om att arrendet upphört och byggnaden till följd därav skulle komma att rivas. I andra fall förmåddes hyresgäster att köpa de lägenheter de nyttjade under hot att annars bli uppsagda och vräktas trots att de rätteligen hade ett besittningsskydd. Åter i andra fall trakasserades hyresgäster som inte ville förvärva sina lägenheter. Dessa fall uppmärksammades mycket i den allmänna debatten.

Det danska ägarlägenhetssystemet är uppbyggt kring en direkt äganderätt till lägenheten i kombination med en samäganderätt till mark och gemensamma anläggningar. Härtill kommer såväl en rätt som en skyldighet att tillhöra den förening som skall förvalta den gemensamma egendomen.

Initiativet till uppdelning tillkommer fastighetens ägare. I all korthet tillgår en uppdelning på följande sätt: Ägaren vänder sig till den förrättningsman⁸ som normalt

⁸ Förrättningsmannen, som har yrkestiteln landinspektör, är i Danmark inte knuten till en offentlig myndighet utan är en fri yrkesutövare, auktoriserad av samhället. I Köpenhamn och Fredriksberg handhas dock uppdelning av "stadskonduktoren och stadslandinspektore" och i Sønderjylland av ifrågavarande "amtslandinspektör".

svarar för fastighetsbildningsåtgärder i det distrikt där fastigheten är belägen. Förrättningsmannen upprättar särskilda registerkort och beskrivningar över varje lägenhet samt en förteckning över samtliga lägenheter. Bl.a. skall lägenheternas yta anges och normalt kräver detta att förrättningsmannen gör en uppmätning av byggnaden och tar fram nya ritningar. Förrättningsmannen skall även bekräfta att vissa av de standardkrav som är en förutsättning för uppdelning föreligger. Av förrättningsmannen underskrivna handlingar skall inges till "tinglysningensmyndigheten" som är en avdelning vid de allmänna underrätterna. Anmälan till "tingslysningensmyndigheten" av uppdelningen skall senast ske då den första försäljningen av en lägenhet anmäls till myndigheten för att "tinglysas", dvs. då ett ägarskifte skall föras in i fastighetsboken. Anmälan om uppdelning skall även innehålla uppgift om de andelstal som den ursprungliga fastighetsägaren åsatt varje lägenhet. Andelstalen har betydelse för fördelning av gemensamma kostnader, för rösträtt i föreningen och för hur stor del varje lägenhetsägare har i den gemensamma egendomen.

Avtalsfrihet kan sägas gälla vid fastställande av andelstalen och några särskilda regler för hur andelstalen skall beräknas finns inte. En rimlig ordning mellan lägenhetsägarna förutsätter dock att andelstalen beräknas med utgångspunkt i de enskilda lägenheternas storlek. Fastställda andelstal kan ändras om samtliga berörda är överens härom. Det är då, teoretiskt sett, fråga om att nya andelstal fastställs genom avtal mellan lägenhetsägaren. Det torde däremot inte vara möjligt att genom majoritetsbeslut inom föreningen ändra andelstalen. Emellertid kan föreningens stadgar innehålla bestämmelser som möjliggör en sådan ordning. Skulle de av den ursprunglige fastighetsägaren fastställda andelstalen vara uppenbart orimliga torde 36 § i den danska avtalslagen kunna åberopas till stöd för en jämkning⁹.

⁹ Blök s. 257.

Innan tingslysning sker kontrollerar tinglysningsmyndigheten att förutsättningarna för uppdelning föreligger.

I fastighetsboken (tingbogen) noteras att fastigheten delats upp och nya fastighetsblad läggs upp för ägarlägenheterna. Till dessa nya blad överförs - vanligen genom en hänvisning till den ursprungliga fastigheten - inteckningar, nyttjanderätter och servitut som besvärar den ursprungliga fastigheten.

I samband med att den första ägarlägenheten anmäls för tingslysning, skall det klagöras om särskilda stadgar, eller de i samband med lagens tillkomst utfärdade normalstadgarna, skall gälla för ägarlägenhetsföreningen. Särskilda stadgar skall tingslysas och således antecknas i fastighetsboken.

Hyresgästerna har inget inflytande över en uppdelning. De är dock skyddade i sin besittning av lägenheterna, men de förlorar sin bytesrätt. Eftesom hyresgästerna har en oförändrad besittningsrätt är det valigt att den ursprunglige fastighetsägaren under en lång tid förblir ägare till merparten av lägenheterna. Ingenting hindrar i och för sig att fastighetsägaren överlåter en uthyrd ägarlägenhet till någon annan än hyresgästen. Förvärvaren får emellertid inte rätt att säga upp hyresgästen och först då lägenheten blir ledig kan han komma i besittning av den.

Innehas en egendom med samäganderätt och är till denna samäganderätt knutet en bruksrätt till viss lägenhet (s.k. anpartslejligheter) kan övergång till ägarelägenheter ske utan överlåtelse av ägarlägenheten. Är delägarna eniga om uppdelning kan de anmäla detta till tingslysningsdomare samt ange vem de enskilda lägenheterna skall tillhöra. Det är mer tveksamt om detta anmälningsförfaran-

de kan tillämps vid en samäganderätt som inte är förenad med en besittningsrätt till vissa lägenhet¹⁰.

Varje lägenhetsägare deltar i ägarlägenhetsföreningens verksamhet i förhållande till det för lägenheten åsatta andelstalet. Detta gäller även den ursprunglige fastighetsägaren, som således under ett inledningsskede normalt blir dominerande i föreningen. För att i någon mån begränsa detta inflytande gäller att en lägenhetsägare förlorar sin rösträtt om han på nytt hyr ut sin lägenhet sedan det hyresförhållande som gällde vid uppdelningstillfället upphört (EjLL 2 § 4 st.)¹¹. Vidare gäller något som kallas "beboerrepraesentation" mellan uthyrare av ägarlägenheter och hyresgäster om uthyraren äger minst sex ägarlägenheter avsedda för bostadsändamål. Systemet innebär att hyresgästerna har rätt att utse en representant som skall hållas informerad om fastighetsförvaltningen och som äger diskutera denna med ägaren.

Genom tinglysning av uppdelningen upphör i juridisk mening den ursprungliga fastigheten att existera. Varje ägarlägenhet skall därefter anses som en självständig fast egendom (4 § EjLL). Panträtter som belastat den ursprungliga fastigheten vilar efter uppdelningen i full utsträckning på varje enskild lägenhet om inte särskilda åtgärder vidtas.

En ursprunglig panthavare som inte har samtyckt till uppdelning kan i en exekutiv situation begära betalning ur samtliga lägenheter. Vid den exekutiva auktionen kan en panthavare påkalla - förutom att varje lägenhet bjuds ut för sig - att hela den ursprungliga fastigheten bjuds ut i ett sammanhang¹². Hur än värderelationerna mellan den

¹⁰ Blok s. 92 f.

¹¹ Regeln infördes 1979 för att motverka de negativa följder som en långsam, succesiv utförsäljning av lägenheterna har för dem som med äganderätt förvärvat sina lägenheter.

¹² Blok s. 126.

ursprungliga fastigheten och ägarlägenheterna utvecklas är panthavaren således tillförsäkrad att avyttringen sker på det för honom mest gynnsamma sättet. Panthavarens medgivande till uppdelning erfordras därför inte. I allmänhet medverkar panthavarna till en uppdelning och ägarlägenheterna befrias vanligen från pantansvar innan de första gången säljs.

En ägarlägenhet ägs på samma sätt som annan fast egendom, vilket innebär att ägaren har en i princip fullständig rådighet över lägenheten. Han kan således fritt överlåta eller pantsätta lägenheten. Det är dock att märka att den rättsliga rådigheten över lägenheten avser äganderätten till lägenheten i kombination med samäganderätten till gemensam egendom och medlemskapet i ägarlägenhetsföreningen. Lägenhetsägaren kan således inte separat disponera över dessa skilda rättigheter.

Finns det inte ett särskilt förbud i föreningens stadgar får en ägare fritt överlåta eller hyra ut sin lägenhet. Finns å andra sidan i stadgarna bestämmelser att föreningen skall godkänna en förvärvare, gäller en sådan regel även exempelvis vid arv trots att ägarlägenheten är en tillgång som omfattas av de normala arvsreglerna.

Beträffande ägarlägenheternas inre gäller att ägaren får vidta de åtgärder han önskar så länge dessa inte innebär ett ingrepp i byggnadens bärande konstruktioner. Ingrepp som påverkar byggnadens yttre får inte heller företas. Lägenhetsägarens faktiska rådighet kan vidare vara inskränkt genom bestämmelser i stadgarna. Föreningen kan också fastställa allmänna ordningsregler som kan inskränka den faktiska rådigheten (5 § EjLL) Lägenhetsägaren måste även tåla intrång i sin lägenhet när detta är påkallat för tillsyn och reparation av byggnaden.

Lägenhetsägarna får disponera den gemensamma egendomen. Denna dispositionsrätt skall inte sättas i relation till andelstalen¹³. På många områden kan gränserna för enskilda lägenhetsägars rätt att bruka gemensam egendom antas stämma överens med en hyresgästs rätt att bruka den byggnad där lägenheten är inrymd.

Lägenhetsägarnas främsta skyldighet är att i förhållande till åsatta andelstal bidra till kostnaderna för förvaltningen av gemensam egendom.

Den för ägarlägenheterna gemensamma egendomen - främst marken, grunden och byggnadsstommen - ägs inte av ägarlägenhetsföreningen utan innehas med samäganderätt av lägenhetsägarna. Föreningens uppgift är att handha den praktiska förvaltningen av denna egendom. För att täcka förvaltningskostnaderna får föreningen uttaxera avgifter från lägenhetsägarna i förhållande till deras andelstal. Om en lägenhetsägare inte i rätt tid fullgör sin betalningsskyldighet torde, enligt allmänna regler, en skyldighet att utge dröjesmålsränta inträda. Ägarlägenhetsföreningen har vidare möjlighet att som varje fordringsägare få sitt fordringsanspråk prövat av domstol och därigenom erhålla en exekutionstitel gentemot lägenhetsägaren.

Enligt normalstadgan (10 §) kan särskild grundfond inrättas om minst en fjärdedel av föreningens medlemmar begär det. Grundfonden skall användas för att bestrida gemensamma omkostnader. Bidraget till fonden skall utgöra en procent av lägenhetsvärdet till dess den uppgår till fyra procent av det samlade lägenhetsvärdet.

Det är vanligt¹⁴ att ägarlägenhetsföreningen säkerställer sina krav gentemot lägenhetsägarna genom att kräva en

¹³ Blök s. 201.

¹⁴ Blök 2. 277.

panträtt i lägenheterna. Den maximala omfattningen av panträtten bestäms när panträtten upplåts. Med hänsyn till prisutvecklingen kan denna gräns behöva justeras. I praxis har två metoder kommit till användning. I det ena fallet förändras panträttens omfattning med hänsyn till prisutvecklingen och i det andra fallet fastställs panträttens omfattning som en procentsats av lägenhetens värde. Båda metoderna har godkänts trots den grundläggande regeln att en panträtt i fast egendom skall vara bestämd till sin storlek.

Ägarlägenhetsföreningen handhar således vissa förvaltningsuppgifter men är för den skull inget särskilt rättssubjekt - ingen juridisk person¹⁵. Ansvar för gemensamma omkostnader är inte begränsat till föreningen utan kan ledas vidare till de enskilda lägenhetsägarna. Eftersom varken lagen eller normalstadgarna innehåller bestämmelser om ansvarsfördelning får allmänna rättsgrundsatser antas gälla. Dessa innebär att lägenhetsägarna är solidariskt ansvariga gentemot tredje man. Ansvar är personligt och således inte begränsat till lägenhetsvärdet.

Även om föreningen således inte är ett eget rättssubjekt kan föreningen ingå rättshandlingar i eget namn. Uppkommer genom en sådan rättshandling en förpliktelse för föreningen torde föreningens motpart ha bättre rätt till föreningens eventuella tillgångar i form av uppsamlade avgifter och grundfond än lägenhetsägarnas övriga borgenärer. Ytterst är medlemmarna solidariskt bundna och ansvariga för föreningens åtaganden.

Beträffande ägarlägenhetsföreningens organisation gäller att en generalförsamling är det högsta beslutande organet. Varje lägenhetsägare utövar sin rätt genom generalförsamlingen och rösträtten är beroende av andelstalet för lägenheten.

¹⁵ Blot s. 407.

Normalt fattas beslut i generalförsamlingen med enkel majoritet. I särskilt antagna stadgar kan dock andra omröstningsregler fastställas. Beslut, som innebär väsentliga förändringar av den gemensamma egendomen kräver dock två tredjedels majoritet såväl bland de röstande som med avseende på andelstalen (1 § 4 i normalstadgarna). Samma majoritetsregler krävs även för stadgeändringar. Det bör här upprepas, att inte ens med kvalificerad majoritet får beslut fattas som inskränktar på den enskilda äganderätten. Härav följer att de ursprungliga andelstalen inte kan ändras med mindre samtliga som berörs därav är överens. Det är inte heller möjligt att förändra medlemmarnas rätt att delta i föreningens verksamhet genom majoritetsbeslut.

Den dagliga förvaltningen av föreningen vilar på styrelsen, som normalt består av fyra personer. Den väljs av generalförsamlingen. Styrelsen utser inom sig en ordförande. Styrelsen kan också utse en "administrator" (7 § tredje stycket normalstadgarna) med uppgift att biträda i den dagliga förvaltningen av fastigheten. Administratören har ingen egen behörighet utan behörigheten är helt beroende av de uppgifter som styrelsen lägger på honom.

Varken i lagen om ägarlägenheter eller i normalstadgarna regleras frågan hur en återgång till ett gängse flerfamiljshus skall ske.

En ägarlägenhet som upprättats i överensstämmelse med lagen om ägarlägenheter anses, som tidigare framhållits, som självständig fast egendom. Detta tillstånd inträder i och med att anmälan om uppdelning sker till tinglysningsmyndigheten. I skattehänseende skall därför efter sådan anmälan varje lägenhet värderas som ett självständigt objekt och efter samma principer som annan fast egendom. Beskattningen sker i princip efter samma regler som för villa.

3

VÄSTTYSKLAND

Ägarlägenhetsinstitutet i Västtyskland har utvecklats efter andra världskriget. Den stora bostadsbristen efter kriget aktualiserade olika alternativ för att styra investeringarna till bostadssektorn. Det förekom att bostadsökanden, som hade möjlighet därtill, ställde ekonomiska resurser till en byggherres förfogande i utbyte mot att få hyra en lägenhet när byggnaden var uppförd. Ett hyresavtal var dock ett dåligt utbyte av en sådan kapitalinsats eftersom avtalet kunde sägas upp av en ny ägare till fastigheten. Krav på lagstiftning som stärkte de bostadsökandes ställning restes och 1951 trädde en lag för att tillgodose dessa ändamål i kraft - en lag om ägarlägenheter¹⁶.

I tysk rätt gäller, precis som i svensk, att en byggnad är tillbehör till den fastighet där den är uppförd. De föremål som infogats i byggnaden är tillbehör till denna och därmed även till fastigheten. Såväl byggnaden som föremålen följer i rättsligt hänseende fastigheten. Detta är huvudregeln.

Ägarlägenhetsinstitutet är uppbyggt kring en enskild äganderätt till lägenheten i kombination med en samäganderätt till gemensam egendom (1 § 2p). Detta innebär således ett principiellt avsteg från grundregeln att byggnad med däri infogade föremål och marken utgör en rättslig enhet. Avsteget från huvudregeln har skett genom en utveckling av samäganderätten. Ägarlägenhetsinstitutet ses således som en särskild form av samäganderätt där delägarna godtar en

¹⁶ "Gesetz über das Wohnungseigentum und das Dauerwohnrecht (Wohnungseigentumsgesetz) vom 15. März 1951." Lagen har ändrats en gång, genom lag om ändring i Bürgerliches Gesetzbuch och andra lagar den 30 maj 1973 (BGB 1. I s. 501) och genom ändring av Wohnungseigentumsgesetz och förordningen om tomträtt (Erbbaurecht) den 30 juli 1973 (BGB 1. I s. 910). Beträffande tysk rätt hänvisas till Weitnauer eller Bärmann.

minskning av utrymmet för den gemensamma äganderätten till förmån för en enskild äganderätt till en bestämd lägenhet.

Den enskilda äganderätten begränsas till de individuella lägenheterna i byggnaden. Gemensam egendom, som således är föremål för samäganderätt, är tomtmarken och de delar av byggnaden som inte är föremål för en enskild äganderätt eller ägs av tredje man (1 § 5). Det senare kan vara fallet med teknisk utrustning i byggnaden.

En ägarlägenhet kan vara avsedd för såväl bostadsändamål (Wohnungseigentum) som andra ändamål (Teileigentum). Samma regler gäller för de två lägenhetstyperna.

Lagen om ägarlägenheter innehåller även regler om ytterligare ett rättsinstitut, nämligen "Dauerwohnrecht". Därmed avses en i tiden i princip obegränsad nyttjanderätt till en bestämd lägenhet i ett flerfamiljshus. Institutet har sin användning inom bostadskooperationen. Avsikten är att inom denna trygga besittningsrätten till en lägenhet för dem som bidragit till byggnadskostnaderna i avsikt att komma över en bostad. Det är således samma bostadspolitiska målsättning som ligger bakom detta institut som ligger bakom ägarlägenhetsinstitutet.

Inom ägarlägenhetsinstitutet är samäganderätten till den gemensamma egendomen i juridiskt avseende osjälvständig. Den är alltid förenad med äganderätten till en bestämd lägenhet. Lägenhetsägaren kan inte överlåta, pantsätta eller på annat sätt disponera över den egendom som omfattas av samäganderätten. Lägenhetsägaren kan däremot utnyttja sin egen lägenhet på det sätt han själv finner lämpligt och han kan exempelvis fritt överlåta, hyra ut eller pantsätta lägenheten (13 §). Lägenhetsägarens rätt med avseende på den egna lägenheten är dock inte helt obegränsad. Han är således bl.a. skyldig att hålla lägenheten i sådant skick att olägenhet inte uppkommer för andra. Lägenheten får

inte heller brukas så att det medför olägenhet för andra. Det nära grannförhållandet gör dock att lägenhetsägaren måste tåla vissa störningar från sina grannar.

Förhållandet mellan lägenhetsägarna är inte uttömmande reglerat i lagen utan det finns utrymme för lägenhetsägarna att träffa särskilda överenskommelser härom. Genom sådana överenskommelser kan exempelvis frågan om uthyrning av lägenhet eller användning av den för speciellt ändamål göras till en för samtliga lägenhetsägare gemensam angelägenhet. Vidare kan den fria överlåtelseätten inskränkas genom att en förvärvaren måste godkännas av övriga lägenhetsägare (12 §).

Lägenhetsägarna svarar själva för underhållet inne i lägenheten. De får fritt förändra lägenhetens inre så länge inte förändringen påverkar tredje mans rätt. Gemensamt svarar lägenhetsägarna för det yttre underhållet.

Normalt sker övergång till ägarlägenheter genom att ägaren med en ensidig rättshandling föranstaltar om uppdelning av fastigheten. Uppdelningen sker genom beslut av den inskrivningsmyndighet som för fastighetsboken för ifrågasvarande fastighet. Ansökan till inskrivningsmyndigheten skall vara åtföljd av en s.k. "Aufteilungsplan". På en av byggnadsmyndigheterna godkänd ritning skall de enskilda lägenheterna och den gemensamma egendomen redovisas (7 §). Sedan uppdelning skett, kan fastighetsägaren försälja lägenheterna. Övergång till ägarlägenheter kan också ske genom avtal mellan samägare till en fastighet. De träffar då en uppgörelse som innebär att utrymmet för det samägda inskränks till förmån för en enskild äganderätt för varje delägare till en besämd lägenhet.

Vid uppdelningen fastställs andelstal efter vilka de olika lägenheterna skall ta del i kostnaderna för förvaltningen av gemensam egendom (16 §). Lagen innehåller inte regler om hur andelstalen skall beräknas, men det råder allmän

enighet om att de bör fastställas med hänsyn till lägenheternas inbördes värden. Det är inte ovanligt att olika lägenheters nytta av gemensam egendom, exempelvis en hiss, beaktas.

För varje ägarlägenhet läggs ett särskilt fastighetsblad upp i fastighetsboken hos inskrivningsmyndigheten (7 §). På dessa blad görs anteckningar om uppdelningen och vad som skall gälla lägenhetsägarna emellan. Har exempelvis överenskommelse träffats om villkor för överlåtelse av lägenhet måste sådana avtalsvillkor antecknas i fastighetsboken för att en förvärvare av en lägenhet skall bli bunden av dem. Andelstalen för de olika lägenheterna skall likaledes antecknas i fastighetsboken. Det ursprungliga fastighetsbladet avslutas och de belastningar som finns införda överförs på ägarlägenheternas blad. För varje ägarlägenhet skall särskild lagfart sökas.

Uppdelning av en fastighet i ägarlägenheter förutsätter inte samtycke från pantavarna. Detta stämmer överens med vad som gäller vid normal delning av fast egendom.

Med varje äganderätt till en ägarlägenhet följer, som tidigare påpekats, ett obliatoriskt delägarskap i gemensam egendom. Denna ägargemenskap är ouplöslig och ingen enskild delägare kan kräva att gemenskapen upphävs. Om en ägare å andra sidan grovt åsidosätter sina plikter gentemot övriga lägenhetsägare, kan dessa framtvinga att den misskötsamme avyttrar sin lägenhet (18 §). Lägenhetsägarna kan gemensamt träffa avtal att lägenheterna inte längre skall vara ägarlägenheter.

Förvaltningen av gemensam egendom tillkommer samtliga delägare samfällt (12 §). För att undanröja omedelbar fara för sådan egendom får dock varje delägare självständigt vidta erforderliga åtgärder. Majoritetsbeslut är tillåtna om inte annat är avtalat mellan delägarna när det är fråga om förvaltningsåtgärder som svarar mot den gemensamma

egendomens beskaffenhet. Hit räknas således reparationer och underhåll av den gemensamma egendomen men inte förbättringsåtgärder. Delägarna ingår i en ägarlägenhetsförsamling (23 §), som är den yttersta formen för utövande av den gemensamma förvaltningen. Församlingen skall sammanträda minst en gång per år och i övrigt när så begärs av minst en fjärdedel av delägarna. Varje delägare äger en röst i församlingen. Även om ägarlägenheten är uttyrd är ägaren bibehållen vid sin rösträtt. För att församlingen skall vara beslutsför, måste minst hälften av de samlade andelstalen för lägenheterna vara representerade (25 §). Genom beslut i denna församling dras gränserna för förvaltningen upp. Församlingens kompetens kan dock vara beroende av de överenskommelser som träffas mellan samtliga lägenhetsägare och som antecknats i fastighetsboken. Dessa överenskommelser har således formen av stadgar för församlingen. Stadgebestämmelserna, som betraktas som ömsesidiga avtal mellan samtliga lägenhetsägare, kan inte ändras med mindre alla är överens därom. I princip krävs också samtycke från dem vars rätt kan påverkas av stadgebestämmelserna. Fördelningen av omkostnaderna kan inte ändras genom majoritetsbeslut. Den dagliga förvaltningen handhas av en särskild av församlingen genom majoritetsbeslut utsedd förvaltare. Det förutsätts att en förvaltare utses. Samäganderätten kan dock fungera även utan en förvaltare. En förvaltare kan inte utses för längre tid än fem år i taget (26 §). Denna spärregel har tillkommit för att förhindra att den ursprungliga fastighetsägaren skaffar sig ett alltför långt gående inflytande över den gemensamma förvaltningen. Delägarna kan utse ett särskilt förvaltningsutskott om tre lägenhetsägare för att biträda förvaltaren i dennes arbetsuppgifter (29 §).

I förvaltarens arbetsuppgifter ingår, förutom att årligen sammankalla församlingen, att sköta såväl den praktiska som den ekonomiska förvaltningen av gemensam egendom. Till förvaltarens uppgifter hör att genomföra församlingens be-

slut samt ombesörja reparationer och underhåll av den gemensamma egendomen. Förvaltaren skall vidare årligen framlägga förslag till budget samt lämna redovisning för den utförda förvaltningen. Budget och redovisning skall granskas och godkännas av församlingen. Förvaltaren skall tillse att uttaxering sker på grundval av den godkända budgeten och att den betalningsskyldighet som uppkommer till följd av förvaltningen av den gemensamma egendomen fullgörs.

Även om en byggnad inte är belägen på egen grund utan på mark som är upplåten med "Erbbaurecht" dvs. med motsvarigheten till den svenska tomträtten, kan den delas upp i ägarlägenheter (30 §). På samma sätt som gäller vid uppdelning av byggnad på egen grund står två vägar öppna. Antingen förvärvar de boende gemensamt - och envar i förhållande till den egna lägenheten - byggnad och tomträtt. Därefter träffar de avtal att samäganderätten skall inskränkas till förmån för en direkt äganderätt till de enskilda lägenheterna och samäganderätt endast omfatta egendom som är av gemensam betydelse. Den som ensam innehar byggnad på tomträttsmark kan också genom en ensidig rättshandling åstadkomma uppdelning och efter uppdelningen efter hand överlåta de enskilda lägenheterna.

Hos inskrivningsmyndigheten läggs i och med uppdelningen särskilda blad upp i tomträttsboken (das Erbbaugrundbuch). För ägarlägenheter som inrättas i byggnad på tomträttsmark gäller samma regler som för andra ägarlägenheter.

Den nyttjanderätt till marken som det här är fråga om är på samma sätt som den svenska tomträtten tidsbegränsad. När "das Erbbaurecht" upphör övergår byggnaden i dess helhet till fastighetsägaren. Därmed upphör också upplåtelsen av den enskilda äganderätten till lägenheterna.

Ägarlägenheterna jämställs med villor i skatte- och avgiftshänseende (61 och 62 §§).

4

NORGE

I Norge finns ett inte obetydligt antal lägenheter som skulle kunna betecknas som ägarlägenheter. Däremot finns det ännu ingen lag som reglerar ägarlägenhetsinstitutet. Reglerna om fast egendom med tillhörande administrativa regler samt reglerna om samäganderätt i kombination med avtal mellan de olika lägenhetsinnehavarna i en byggnad har i stället utnyttjats som bas för att etablera en praktiskt fungerande äganderätt till lägenheter i flerfamiljshus. Två huvudtyper av ägarlägenheter kan urskiljas. Helt dominerande är den formen att de boende gemensamt äger hela fastigheten. Till denna samäganderätt är sedan genom avtal en exklusiv nyttjanderätt till bestämd lägenhet knuten. Förpliktelserna parterna emellan måste regleras avtalsvägen och rättsreglerna om samäganderätt kan i dessa fall endast fylla ut en avtalsmässig överenskommelse. En annan men mindre vanlig konstruktion är att de boende faktiskt äger sina lägenheter samt en ideell andel i den övriga byggnaden och marken. Denna konstruktion bygger inte på någon specifik lag som kan fylla ut parternas avtal.

Redan 1911 "tinglystes" dvs. registrerades vid domstol ett avtal om samäganderätt till en fastighet med en till varje andel knuten exklusiv nyttjanderätt till en bestämd lägenhet. Vid tinglysningen blev inte särskilda "grunnboksblad"¹⁷ för de enskilda ideella andelarna upplagda utan det ursprungliga grunnboksbladet användes för samtliga andelar. Detta administrativa förfarande blev sedermera fast praxis vid tinglysning av avtal om samäganderätt till fast egendom. Bristen på särskilda grunnboksblad försvårade överskådligheten av ägarlägenheterna och kan antas ha verkat återhållande på utvecklingen.

¹⁷ Grunnboksblad kan vid en jämförelse med svenska förhållanden närmast liknas vid särskilda upplägg i fastighetsooken.

Fråga om att i samband med tinglysning av samäganderättsavtal få lägga upp särskilda grunnboksblad för de ideella andelarna av den samägda fastigheten, dvs. i praktiken för de enskilda ägarlägenheterna, väcktes formellt från domstolshåll i början på 1960-talet. Justitiedepartementet konstaterade i ett uttalande 1965 att något lagligt hinder mot att lägga upp särskilda grunnboksblad inte fanns. Detta öppnade möjligheter för individuell belåning av de ideella andelarna och därmed skapades bättre finansieringsmöjligheter för de enskilda lägenheterna.

Klarläggandet beträffande grunnboksbladen kan sägas ha varit inledningen till en förhållandevis snabb utveckling av ägarlägenhetsinstitutet som dock, i avvaktan på utredning och särskild lagstiftning, stoppades 1976. Då tillkom ett förbud att inrätta ägarlägenheter i det befintliga bostadsbeståndet¹⁸. På grundval av ett 1980 avlämnat betänkande¹⁹ framlades 1981 en proposition om "lov om eierseksjoner"²⁰.

¹⁸ Lov 28. mai 1976 nr. 36 om forbud mot etablering av eierleiligheter i bestående bygninger. Forbudet avser endast omvandling av byggnader som inneholder mer än fyra lägenheter. Det gjelder ikke radhuslängor eller motsvarande, där varje lägenhet kan bilda en enskild registerfastighet. Inte heller träffar förbudet nyuppförda byggnader eller byggnader som är yngre än ett år. Av de uppskattningsvis 25 000 ägarlägenheter som fanns när förbudet att dela upp befintlig belyggelse infördes hade drygt hälften tillkommit under den tioårsperiod då grunnboksblad kunde läggas upp. Efter förbudet har något 1 000-tal ägarlägenheter i nybelyggelse tillkommit.

¹⁹ Eierleiligheter (NOU 1980:6). Utredningens majoritet ville tillåta ägarlägenheter i nybelyggelse såväl när det gäller bostadsbelyggelse som annan belyggelse. Minoriteten motsatte sig ägarlägenheter som organisationsform för bostäder, men hade ingen invändning att annan nybelyggelse delas upp. - Beträffand befintlig belyggelse motsatte sig en majoritet uppdelning av bostadshus; dock att bostadshus med endast två lägenheter skulle få delas upp. Ingen motsatte sig att annan bestående belyggelse än bostadsbelyggelse delas upp. - En minoritet ansåg att all belyggelse, således såväl bostads- som annan belyggelse, skulle få delas upp. Skulle någon inskränkning i denna principiella rätt ske, borde begränsningen sättas vid bostadsbelyggelse som innehöll mer än fyra lägenheter.

²⁰ Ot. prp. nr. 76/1980-81. Om lov om eierseksjoner.

I lagförslaget ges en allmän reglering av ägarlägenhetsinstitutet. Som beteckning på en ägarlägenhet används "eierleilighet" eller "eierseksjon". Lagen föreslås gälla både de befintliga ägarlägenheterna och de som efter hand kan tillkomma. Endast en form av ägarlägenheter föreslås bli tillåtna nämligen den som utan lagreglering utvecklats till den mest vanliga och som således innebär en egendoms-gemenskap i form av samäganderätt till mark och byggnad samt en till varje andelsrätt knuten nyttjanderätt till bestämd lägenhet eller lokal.

En ägarlägenhet omfattar således en ideell andel i byggnaden och därtill hörande mark antingen denna innehas med äganderätt eller med arrenderätt i kombination med en ensamrätt till en lägenhet eller en lokal.

I propositionen konstateras att ett personligt ägande av den egna bostaden (egenhem) dominerar i Norge. Om man önskar att den enskilde skall ha möjlighete att äga sin bostad och ha fritt val till upplåtelseform måste man också godta ägarlägenheter i flerfamiljshus; i vart fall i nyproduktionen. Utöver detta skäl för en särskild lag om ägarlägenheter anförs det i propositionen att det är angeläget med en enhetlig lagreglering av de befintliga ägarlägenheterna.

I propositionen föreslås rätt till uppdelning av ny bebyggelse i ägarlägenheter. När det gäller befintlig bebyggelse uttalas det att ett absolut förbud är en orealistisk inställning och att en helt fri uppdelning inger betänkligheter. Uppdelningen bör ses som en bostadspolitisk fråga bland andra. Därför bör de enskilda kommunerna få ett avgörande inflytande på uppdelningen. Det kommunala inflytandet anses inte nödvändigt för helt små byggnader.

Själva uppdelningsförfarandet är i tekniskt hänseende tänkt att handhas av "byggnadsrådet" dvs. närmast motsvarigheten till den kommunala byggnadsnämnden i Sverige.

Tinglysningsdomaren, som tidigare rent faktiskt hade hand om uppdelningsförfarandet, kommer fortsättningsvis endast att kontrollera att reglerna för det föreslagna förfarandet iakttas. Han skall vidare tinglysa uppdelningen, vilket kan sägas innebära att uppdelningen genom registrering och införing i "grunnbok" blir offentlig.

Uppdelning i sektioner måste omfatta hela byggnaden. Uppdelning kan inte ske av egendom som omfattar mer än en registerfastighet. Finns på samma registerfastighet flera byggnader, måste sektioner inrättas i samtliga byggnader. Motsätter sig hyresgästerna i en byggnad detta, måste denna byggnad med tillhörande mark avskiljas från egendomen i övrigt innan uppdelning får komma till stånd.

Innehåller byggnad som skall uppdelas mer än fyra lägenheter, är lagens regler om villkoren för uppdelning bindande. Bl.a. måste då två tredjedelar av hyresgästerna ha samtyckt till uppdelningen. Vidare har hyresgäst rätt att inom tre månader från uppdelningen köpa sin lägenhet och han skall vara informerad om denna förköpsrätt. Priset för lägenheten vid utövande av förköpsrätten skall ha fastställts av en av rätten förordnad värderingsman. Om sådan större byggnad skall uppdelas senare än ett år efter det den färdigställdes gäller även att kommunen måste godkänna uppdelningen. För ett sådan godkännande kan kommunen ställa upp villkor, exempelvis beträffande lägenheternas standard eller att ingen får äga mer än en sektion i byggnaden.

För byggnader som inte innehåller mer än fyra lägenheter är reglerna enklare. Lagförslaget medger i sådana fall att andra samäganderegler tillämpas. Detta innebär att parterna kan avtala att samägandelagen skall äga tillämpning på rättsförhållandet dem emellan. Beträffande dessa mindre byggnader gäller vidare att kommunens medgivande inte erfordras även om uppdelningen aktueliseras mer än ett år efter det att byggnaden färdigställdes.

Enligt lagförslaget skall samtliga lägenhetsägare obligatoriskt ingå i en samfällighetsförening för förvaltning av det samfällt ägda. För denna sammanslutning gäller i princip vanliga föreningsrättsliga regler. Beslut som är bindande för föreningen kan bara fattas av föreningsstämman. Där har varje lägenhetsägare lika inflytande. Den löpande förvaltningen kan överlåtas på styrelse eller annat verkställande organ.

Varje lägenhetsägare har full rättslig rådighet över sin sektion. Denna rådighet kan dock inskränkas i vissa avseenden genom överenskommelse mellan säljaren och den förste köparen av sektionen. Sålunda kan kommun som villkor för att upplåta mark för bebyggelse kräva att i det första överlåtelseavtalet intas bestämmelser om kommunal förköpsrätt och priskontroll. Vidare kan föreningen med två tredjedels majoritet besluta att köpare av sektion skall godkännas av föreningen. Dessutom kan föreningen föreskriva att sektionsägare skall ställa pant i sin sektion till föreningens disposition som säkerhet för sin del av de gemensamma utgifterna.

Föreningens rätt att kräva pantsäkerhet i de enskilda sektionerna skall ses mot bakgrund av att samtliga sektionsägare är solidariskt ansvariga för föreningens åtaganden. För att mildra effekterna av det solidariska ansvaret föreslås att fordringsägare skall vara skyldig att i första hand göra sitt krav gällande mot föreningen. Andelstal efter vilka lägenhetsägarna skall delta i kostnaderna för förvaltning av gemensam egendom skall fastställas. Andelstalen är en del av ett avtalsförhållande. Genom förvärv av en sektion, inträder förvärvaren i detta avtalsförhållande. Ändring av andelstalen kan därför bara ske om de som berörs av ändringen är eniga. Huvudregeln är att andelstalen skall fastställas i förhållande till lägenhetsytorna, men möjligenhet finns att i särskilda fall fastställa dem efter lägenhetsvärderna.

Lagförslaget innehåller även regler till skydd för de boende. Tidigare har nämnts deras rätt att förköpa sin lägenhet vid omvandling. Utnyttjar de inte denna möjlighet behåller hyresgästen sin bytesrätt av den förhyrda lägenheten till dess sektionen sålts en gång. En annan ordning skulle, uttalas det i propositionen, försena genomförandet av uppdelningen. Vid uthyrning av lägenhet i nybyggd fastighet gäller inte besittningsskydd för en eventuell hyresgäst.

Några särskilda regler för hur en i sektioner uppdelad byggnad skall kunna återgå till en sammanhållen fastighet föreslås inte.

5 FINLAND

I Finland finns det inte något ägarlägenhetsinstitut som kan jämföras med det danska eller det västtyska. Likväl finns det en möjlighet att äga en lägenhet i ett flerbostadshus. Detta sker enligt de regler som är uppställda i "lag om bostadsaktiebolag av 5.2 1926/30". Den äganderätt som det i det finska systemet är fråga om är en äganderätt till aktier som är förbundna med en nyttjanderätt av viss bestämd lägenhet. Föremålet för äganderätten är således - till skillnad från vad som gäller enligt de danska och tyska systemen - lös egendom. Äganderätten till lägenheterna är indirekt.

Med bostadsaktiebolag förstås enligt lagen ett aktiebolag som har till ändamål att äga och besitta hus i vilket den största delen av lägenheternas sammanlagda golvyta är förbehållen aktieägarna som bostadslägenheter. Varje aktie i bolaget skall ensam för sig eller i förening med andra aktier medföra rätt att besitta viss bostads- eller affärs- lägenhet i huset.

I bolagsordningen (3 §) skall bl.a. husets läge anges samt en beskrivning över lägenheterna lämnas. Vidare skall upp-

gift lämnas om vilka aktier som medför rätt att besitta varje särskild lägenhet. Av bolagsordningen skall också framgå grunden för hur aktieägarnas bidrag till bolaget skall beräknas samt hur sådant bidrag skall erläggas.

Aktierna i bolaget skall vara ställda till vissa man. Av aktierna skall vidare framgå vilken lägenhet som aktien - ensam eller tillsammans med annan - medför besittningsrätt till. Om besittningsrätten till en lägenhet är knuten till ett flertal aktier, skall dessa överlåtas gemensamt (6 §). Endast i ett fall - nämligen om bolagsstämman godkänner det - får en enstaka aktie, som medför besittningsrätt till endast en del av en lägenhet, överlåtas separat. Avsikten med detta undantag är att ett rum skall kunna överföras från en lägenhet till en annan.

En lägenhet skall upplåtas till aktieägaren i det skick denne skäligen kan fordra. Aktieägaren får inreda lägenheten och vidta ändringar som inte kan skada huset eller medföra olägenhet för annan aktieägare (11 §). Förändringar som kräver myndighetstillstånd skall dock först godkännas av bolagets styrelse. Aktieägaren svarar själv för underhåll och repararion av lägenheten (12 §). Bolaget svarar för allt yttre underhåll samt för underhåll av el-, va- och andra ledningar.

Aktieägare är berättigad att utan bolagets tillåtelse upplåta lägenheten eller del därav till annan om inte bolagsordningen innehåller särskilda bestämmelser i detta avseende. Om inte särskild hembudsregel finns i bolagsordningen får aktieägare fritt överlåta sina aktier och därmed lägenheten. Överlåtelserna får ske till marknadspris. Skulle flera aktieägare vara intresserade av att lösa in hembjudna aktier, skall inlösningsrätten avgöras genom lottdragning. Överlåts aktier, som i och för sig berättigar till besittningsrätt till viss lägenhet men är denna lägenhet uthyrd, består hyresavtalet trots aktieöverlåtelserna (21 §). I vissa situationer kan bolagsstämman besluta att en lägenhet skall överlämnas till bolagets förvaltning för

viss tid (16 §). Sådant beslut förutsätter att aktieägaren inte tagit rättelse av en varning och att förseelsen inte är ringa. Beslut om övertagande av förvaltningen av viss lägenhet kan fattas om ett till betalning förfallet bidrag till bolaget inte erläggs, om lägenhet nyttjas till väsentligt annat ändamål än det vartill lägenheten är avsedd eller om lägenheten vanvårdas så att det uppstår men för bolaget eller annan aktieägare. Förs i lägenheten ett lastbart leverne eller underlåter aktieägare eljest att iaktta vad som erfordras för att bevara ordning och skick i huset kan också beslut fattas att lägenheten skall förvaltas av bolaget.

En aktieägare har samma rättigheter och skyldigheter som följer med varje aktieinnehav. Aktiebolagslagens regler gäller även för bostadsaktiebolag om inte annat är stadgat. Vid bolagsstämma får således ingen utöva rösträtt för mer än en femtedel av det rösttal som är representerat vid stämman (7 §). Ändringar i bolagsordningen som rör den med aktierna förenade besittningsrätten får inte vidtas med mindre alla aktieägare är ense (8 §). Även för upplösning av bolaget krävs enhälligt beslut (9 §). Kan bolagets verksamhet inte fortsätta utan märklig skada för aktieägaren får bolagsstämman besluta om försäljning av bolagets egendom och bolaget upplösas om minst tre fjärdedelar av alla aktieägares sammanlagda rösttal omfattar beslutet.

Om ett bostadsaktiebolag vill uppföra ett hus med statligt stöd måste bolaget och aktieägarna underkasta sig vissa villkor.

Bostadsstyrelsen uppställer som krav för statligt stöd att blivande aktieägare informeras om bl.a. produktionskostnaderna. Vidare skall en kalkyl över bolagets inkomster och utgifter läggas fram för de blivande aktieägarna. Dessa skall också ha rätt att utse en ledamot i bolagets styrelse. Bostadsstyrelsen förbehåller sig vidare rätten att pröva det pris som begärs för de aktier som medför rätt att besitta viss lägenhet, samt villkoren för bola bola-

gets överlåtelse av dessa aktier till de blivande bostadshavarna. För att statligt stöd skall utgå måste så väl stiftarna av bolaget som den som utför byggnadsarbetena ställa bankgaranti eller annan garanti för att bolagets förbindelser uppfylls och byggnadsarbetena slutförs.

I bolagsordningen för statligt belånade bostadsaktiebolag skall intas bestämmelse att ingen enskild person har rätt att inneha fler aktier än de som motsvarar den lägenhet han skall bebo. Personer som tillhör samma hushåll får endast äga aktier som berättigar till en lägenhet. Uthyrning får endast ske efter tillstånd av bolagets styrelse och endast undantagsvis för längre tid än ett år.

Aktieägare som önskar överlåta sina aktier skall hembjuda dessa till bolaget. Rätt för bolaget att lösa aktierna föreligger dock inte om aktierna överlåts till make, bröstarvinge, adoptivbarn, syskon eller förälder. Inte heller får aktierna lösas om detta skulle medföra att mindre än 65 procent av den sammanlagda lägenhetsytan innehas av aktieägare som besitter lägenheter. Om bolaget löser in aktier skall dessa makuleras och lägenheten i stället hyras ut. Utöver inte bolaget sin rätt att lösa in hembjudna aktier har kommunen rätt att förköpa dessa aktier. Utnyttjar inte kommunen sin förköpsrätt kan aktierna fritt överlåtas. Om en aktieägare trots dessa regler överlåter sina aktier utan att således hembjuda dem får inlösnings- eller förköpsförfarandet tillämpas så snart förvärvaren anmäler aktierna för registrering i eget namn.

Bostadsbeståndet i Finland uppgår till drygt 1,4 miljoner lägenheter. Nästan hälften av dessa lägenheter finns i småhus och uppskattningsvis 800.000 i flerfamiljshus. Av lägenheterna iflerfamiljshus är nära 500.000 aktielägenheter. Ungefär 40 procent av dessa bebos av aktieägarna medan återstoden är uthyrda.

LANTMÄTERIVERKET

EXEMPEL

Fastighetsavdelningen
Fastighetsbildningsenheten

1982-06-28

Exempel på en
UPPDELNINGSFÖRRÄTTNING
enligt lagen (1900:000) om ägarlägenheter m m

Exemplet har utarbetats inom lantmäteriverket utifrån de förutsättningar som framgår av lagförslaget

<u>Innehåll</u>		<u>Sidan</u>
Beskrivning	aktbilaga BE	276
Ritningar	till " "	277
Anläggningsbeslut	" AB	281
Protokoll	" PR 1	282
Ansökan (med bilagor)	" A	284
Protokoll från sammanträde för att bilda en ägarlägenhetsförening		291
Protokoll från sammanträde för att bilda en samfällighetsförening		293
Dagboksblad		295

FASTIGHETSBILDNINGSMYNDIGHETEN

BESKRIVNING

Sida

Aktbilaga

X-stads lantmäteridistrikt

Datum
1982-06-091 BE
Dnr
Öl 12382-

Ärende
Uppdelning av Backen 8:1 och in-
rättande av gemensamhetsanläggning
för ägarlägenheterna

Kommun
X-stadLän
Östmanlands

Registreringsdatum

Registerområde
X-stad
 Uppgift om åtgärd för-
rättningen avsett har in-
förts i fastighetsregistret

För fastighetsregistermyndigheten

Fastighet, område m m 1	Fig 2	Areal hektar , m ² (ca)		± ändring/summa 4	Ägare, uppgifter till lokal skattemyndighet och andra anmärkningar 5
		delareal 3			
Ägarlägenheten A					
Bostad	A1	35			A A-son
Matkällare	A2	3		38	Brunnsgatan 6 876 54 X-stad
Ägarlägenheten B					
Bostad	B1	65			B B-son
Matkällare	B2	3		68	Brunnsgatan 6 876 54 X-stad
Ägarlägenheten C					
Bostad	C1	65			C C-son
Matkällare	C2	3		68	Brunnsgatan 6 876 54 X-stad
Ägarlägenheten D					
Bostad	D1	35			Lägenheten D är samfälld för ägarlägenheterna A-C.
Matkällare	D2	3		38	Delaktighet: Ägarlägenhet A 1/5 " B 2/5 " C 2/5
Backen 8:1					Äganderätten till Backen 8:1 övergår till Backens ägar- lägenhetsförening när före- ningen har registrerats.
Ägarlägenheterna har markerats på bifogade ritningar, aktbilaga till BE.					
I tjänsten					
<i>Valter Winter</i>					
Valter Winter					
Förrättningslantmätare					

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

RITNING

Sida

1 (4)

X-stads lantmäteridistrikt

Upprättad år

Dnr

1982

Öl 12382

Till aktbilaga

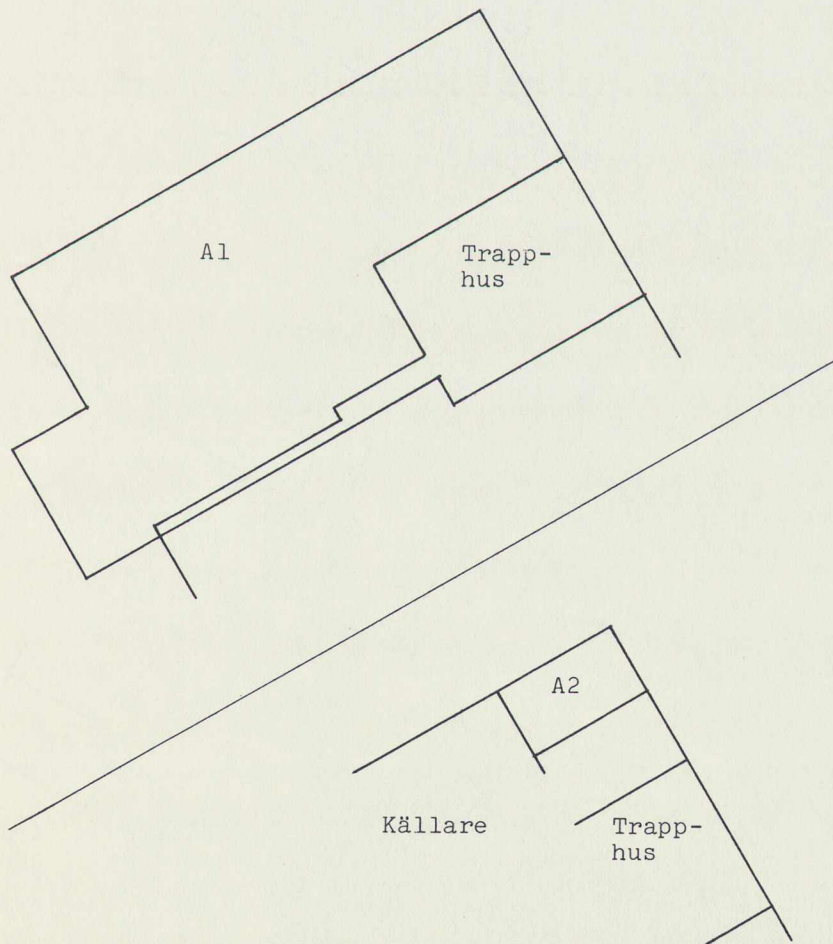
BE

Ärende Uppdelning av Backen 8:1 och in- rättande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna	Kommun X-stad	Län Östmanlands
	Registerområde X-stad	Reg karta lägesangivning Fk 00000:00
Förrättningslantmätare <i>Valter Winkler</i> Valter Winter	Framställd genom Avritning av byggnadslovshand- lingar	
	Skala ca 1:100	

Ägarlägenhet A

Brunnsgatan 6

Bottenvåningen



FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

RITNING

Sida

Upprättad år

2

Dnr

Till aktbilaga

X-stads lantmäteridistrikt

1982

Öl 12382

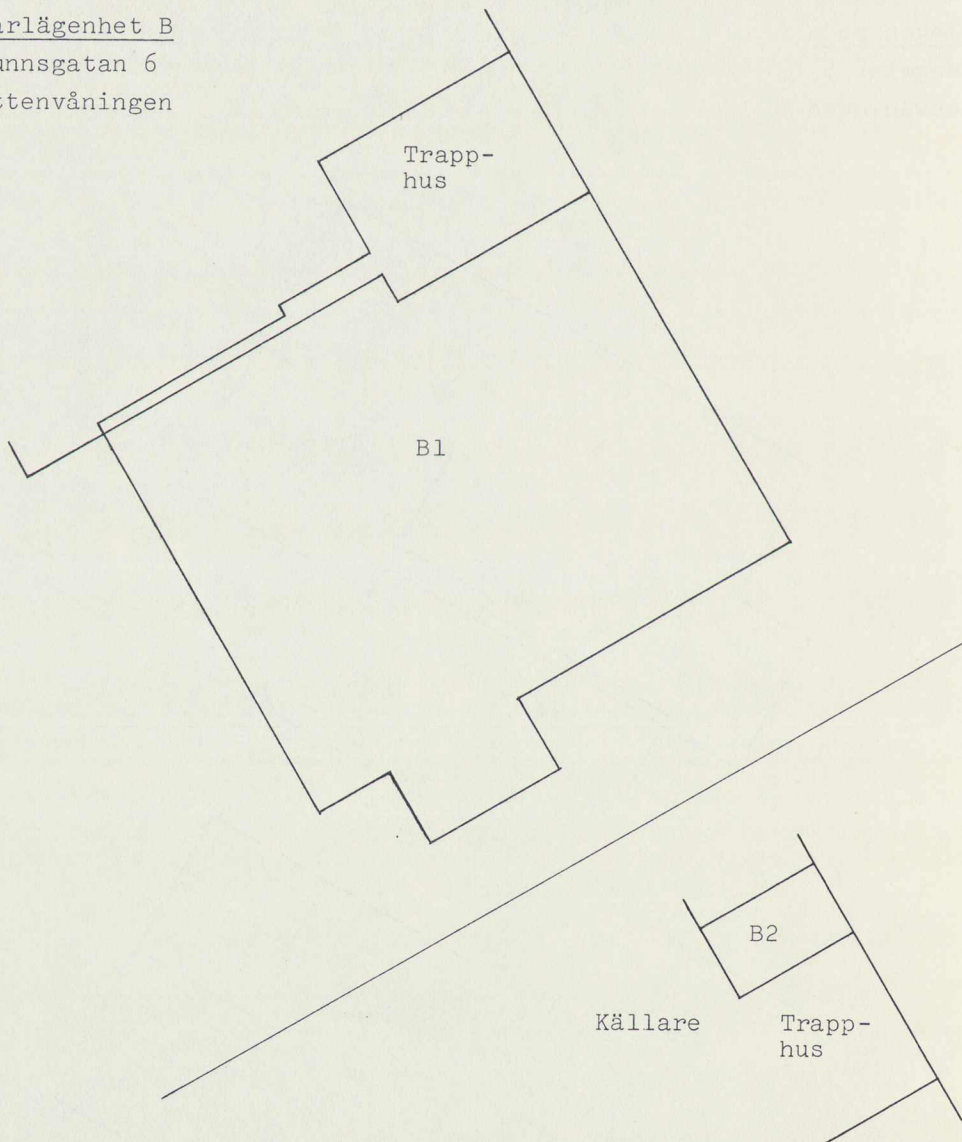
BE

Ärende Uppdelning av Backen 8:1 och in- rättande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna	Kommun X-stad	Län Östmanlands
	Registerområde X-stad	Reg karta lägesangivning Fk 00000:00
Förrättningslantmätare <i>Valter Winter</i> Valter Winter	Framställd genom Avritning av byggnadslovshand- lingar	
	Skala ca 1:100	

Ägarlägenhet B

Brunnsgatan 6

Bottenvåningen



FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

RITNING

Sida

Upprättad år

Dnr

3

X-stads lantmäteridistrikt

1982

Öl 12382

Till aktbilaga

BE

Ärende Uppdelning av Backen 8:1 och in- rättande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna	Kommun X-stad	Län Östmanlands
	Registerområde X-stad	Reg karta lägesangivning Fk 00000:00
Förrättningslantmätare <i>Valter Winter</i> Valter Winter	Framställd genom Avritning av byggnadslovshand- lingar	
	Skala ca 1:100	

Ägarlägenhet C

Brunnsgatan 6

Övervåningen



FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

RITNING

Sida

4

Upprättad år

Dnr

Till äktbilaga

X-stads lantmäteridistrikt

1982

Öl 12382

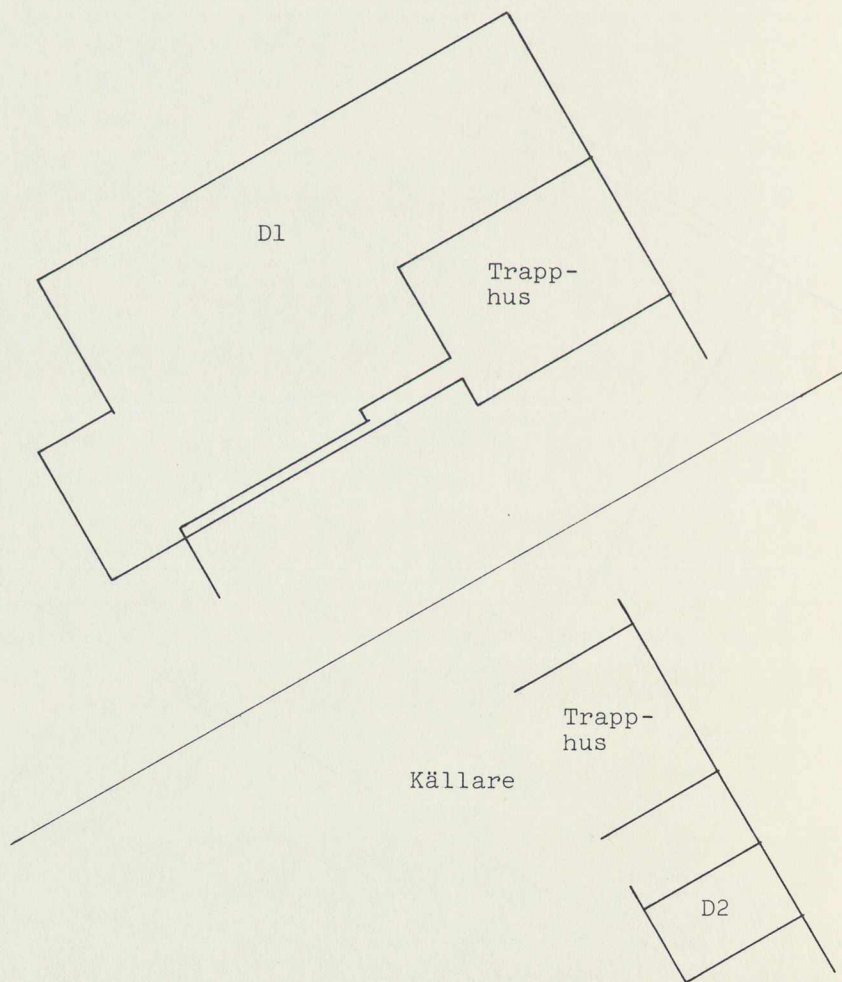
BE

Ärende Uppdelning av Backen 8:1 och in- rättande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna	Kommun X-stad	Län Östmanlands
	Registerområde X-stad	Reg karta lägesangivning Fk 00000:00
	Framställd genom Avritning av byggnadslovshand- lingar	
Förrättningslantmätare <i>Valter Winter</i> Valter Winter	Skala ca 1:100	

Ägarlägenhet D

Brunnsgatan 6

Övervåningen



FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

BESLUT

Sida

Aktbilaga

X-stads lantmäteridistrikt

Datum

1

AB

1982-06-09

Dnr

Öl 12382--

Ärende Uppdelning av Backen 8:1 och inrättande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna	Kommun X-stad	Län Östmanlands
Registerområde X-stad	Registreringsdatum ----- <input type="checkbox"/> Uppgift om åtgärd för rättningen avsett har införts i fastighetsregistret ----- För fastighetsregistermyndigheten	

GEMENSAMHETSANLÄGGNING

Anläggningsbeslut

1. Gemensamhetsanläggning skall inrättas och bestå av de delar av byggnaden på Backen 8:1 som inte hör till de enskilda ägarlägenheterna, se kopia av byggnadslovsritningar, aktbilaga A, bilaga 1.

Till gemensamhetsanläggningen hör också befintlig gemensam utrustning i byggnaden samt befintliga huvudledningar för vatten, avlopp, el och värme. Läge och huvudsaklig beskaffenhet beträffande huvudledningarna för vatten, avlopp och värme framgår av projekteringsritningar, aktbilaga A, bilaga 3.

I gemensamhetsanläggningen ingår slutligen även befintlig gångväg och trädgårdsanläggning på fastigheten.

2. Deltagande fastigheter: Ägarlägenheterna A-D. Fastigheterna utgör en samfällighet för anläggningens utförande och drift.

3. För anläggningen upplåtes följande utrymme:

- a) Hela Backen 8:1 (enbart tjänande).
- b) Utrymme för befintliga gemensamma huvudledningar i de enskilda ägarlägenheterna, se beträffande huvudledningarna för vatten, avlopp och värme projekteringsritningar, aktbilaga A, bilaga 3.

4. Anläggningen är redan utförd. Driften av anläggningen skall övertas av samfälligheten omedelbart sedan anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.

Beslut om andelstal

Kostnaderna för anläggningens utförande och drift skall fördelas enligt följande:

Fastighet	Ägare	Andelstal för utförande och drift
Ägarlägenhet A	A A-son	38
" B	B B-son	68
" C	C C-son	68
" D	Samfällid för ägarlägenheterna A-C.	
I tjänsten		38
		<hr/> Summa 212

Valter Winter

Valter Winter
Förrättningslantmätare

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

Sida

Aktbilaga

1 (2)

PR 1.....

Datum

Dnr

X-stads lantmäteridistrikt

1982-06-09

Ö1 12382-

Ärenden	Uppdelning av Backen 8:1 och inrättande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna		
	Registerområde	Kommun	Län
	X-stad	X-stad	Östmanlands
Förrättningslantmätare	Namn		Handläggningsställe
	Valter Winter		FBMs kontor
Protokollförelse	Namn		Handläggning
	Densamme		<input checked="" type="checkbox"/> Utan sammanträde <input type="checkbox"/> Med sammanträde
Sakägare m m	Namn m m		Närvarande
	Se delgivningsförteckning, aktbilaga B.		
Yrkande m m	Se ansöknings, aktbilaga A.		
Utredning	Vid besiktning har fastighetsbildningsmyndigheten konstaterat att byggnaden på Backen 8:1 är indelad i lägenheter i överensstämmelse med byggnadslovsritningarna, aktbil A, bilaga 1. Byggnadens och lägenheternas standard överensstämmer med uppgifterna i aktbil A, bilaga 2.		
Uppdelningsbeslut	Skäl:		
	På Backen 8:1 är uppförd en byggnad som innehåller fyra lägenheter avsedda för bostadsändamål.		
	Lägenheterna A-D är, tillsammans med övriga utrymmen i byggnaden, varaktigt lämpade som ägarlägenheter för det i ansöknings angivna ändamålet (bostadsändamål). Ändamålet med ägarlägenheterna står i överensstämmelse med bestämmelserna i stadsplanen fastställd 1936-04-02. Byggnaden är uppförd i enlighet med gällande byggnadslov, 1938-05-16, akt 123 i byggnadsnämndens arkiv.		
	Det föreligger inte något hinder enligt anläggningslagen mot att inrätta den i ansöknings avsedda gemensamhetsanläggningen.		
	Backen 8:1 samögs av tre personer. Delägarna brukar 3/4 av antalet lägenheter i byggnaden. Varje delägare brukar var sin lägenhet.		
	Beslut:		
	1. Byggnaden på fastigheten Backen 8:1, se kopia av byggnadslovsritning, aktbilaga A, bilaga 1, saknar egenskap av tillbehör till fastigheten. Byggnaden delas in i ägarlägenheter.		
	2. Indelningen i ägarlägenheter har skett på sätt som framgår av beskrivningen, aktbilaga BE och ritningarna, aktbilagor till BE. Ägarlägenheterna är avsedda för bostadsändamål.		

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

Sida

Aktbilaga

Datum

2

PR 1

1982-06-09

Dnr

Öl 12382

	<p>3. Ägarförhållandena framgår av beskrivningen, aktbilaga BE.</p> <p>4. Anläggningsbeslut och beslut om andelstal, se aktbilaga AB.</p>
Tillträde	Tillträde till de utrymmen som upplåts för gemensamhetsanläggningen skall ske när anläggningsbeslutet vunnit laga kraft.
Ersättningsbeslut	<p>Skäl:</p> <p>Ägarna till Backen 8:1 och de gemensamma delarna av byggnaden får via sina ägarlägenheter andelar i gemensamhetsanläggningen som motsvarar värdet av det som avstås. Backen 8:1 blir fri från in-teckningar p g a bestämmelsen i 6 kap 11a § jordabalken.</p> <p>Beslut:</p> <p>Någon ersättning skall inte utgå.</p>
Fördelning av förrättningskostnaderna	<p>Förrättningskostnaderna skall betalas av</p> <p>A A-son med 1/5,</p> <p>B B-son med 2/5</p> <p>och C C-son med 2/5</p>
Aktmottagare	B B-son, Brunns-gatan 6, 876 54 X-stad
Föreningsbildning	Sammanträden enligt 20 § lagen om förvaltning av samfälligheter för att bilda dels en ägarlägenhetsförening för att förvalta gemensamhetsanläggningen, dels en samfällighetsförening för förvaltningen av den samfällda ägarlägenheten D har hållits, se bilagda kopior av protokollen.
Äganderättsövergång	Äganderätten till Backen 8:1 övergår till Backens ägarlägenhetsförening när denna förening registrerats.
Avslutningsbeslut och besvärshänvisning	<p>Förrättningen avslutas. Besvär över beslut eller åtgärd vid förrättningen får anföras hos X-stads tingsrätt, fastighetsdomstolen, Box 00, 000 00 X-stad. Besvaren skall ha kommit in till domstolen inom 4 veckor från denna dag eller senast den 7 juli 1982.</p> <p>Vid besvärslagan skall fogas två avskrifter av in-lagan och av handlingar som eventuellt hör till denna. Avskrift av förrättningshandlingarna behöver inte bifogas.</p>
Protokollet uppsatt 1982-06-09 <i>VW</i> Valter Winter	<p>Vid protokollet</p> <p><i>Valter Winter</i></p> <p>Valter Winter Förrättningslantmätare</p>

ANSÖKAN

Aktbilaga A 1(7)

1982-03-08

ANSÖKAN

om uppdelning och inrättande av gemensamhetsanläggning.

Berörd fastighet

Backen 8:1 i X-stad. Fastigheten är bebyggd med en bostadsbyggnad omfattande fyra lägenheter för bostadsändamål.

Blivande ägarlägenheter

Belägenheten av de blivande ägarlägenheterna framgår av bilagda kopior av byggnadslovshandlingarna, se bilaga 1. Lägenhetsytorna är följande:

A A-sons lägenhetsyta	=	35 m ²	+	3 m ²	(matkällarutrymme)
B B-sons	"	=	65 m ²	+	3 m ²
C C-sons	"	=	65 m ²	+	3 m ²
D D-sons	"	=	35 m ²	+	3 m ²

Lägenheterna skall användas för bostadsändamål.

Byggnadens och lägenheternas standard

Utredning om byggnadens och lägenheternas standard, se bilaga 2.

Utrymmen för gemensamma ändamål

De utrymmen i byggnaden som skall avsättas för gemensamma ändamål framgår av bilagda kopior av byggnadslovshandlingarna, se bilaga 1. Huvudledningarna för vatten och avlopp samt värme framgår av bifogad kopia av projekteringsritning, bilaga 3.

Delägarnas lägenheter

På kopian av byggnadslovsritningen, bilaga 1, har angivits vilken lägenhet varje delägare brukar.

ANSÖKAN

Aktbilaga A 2

1982-03-08

Andelar i sam-
fälld ägar-
lägenhet

Den lägenhet som D D-son brukar skall vara samfälld
för A A-sons, B B-sons och C C-sons ägarlägenheter.
Dessa lägenheters andelar i den samfällda lägenhete
skall vara följande.

<u>Lägenhet</u>	<u>Andel</u>
A A-sons ägarlägenhet	1/5
B B-sons "	2/5
C C-sons "	2/5

Hyresavtal

Hyresavtal för D D-son, som inte är delägare i fas-
tigheten, se bilaga 4.

Sökandens underskrifter

A A-son.....

A A-son

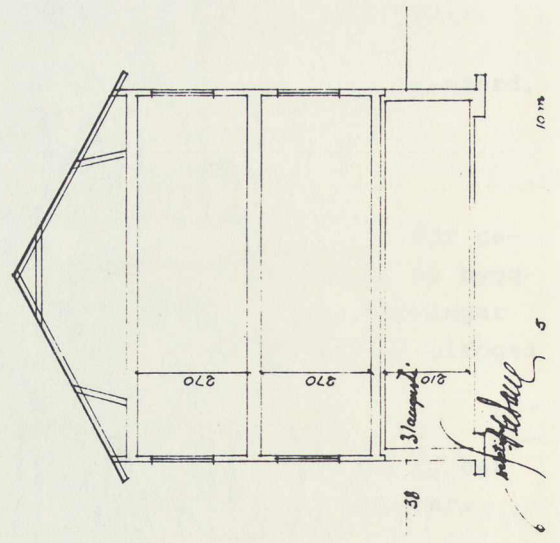
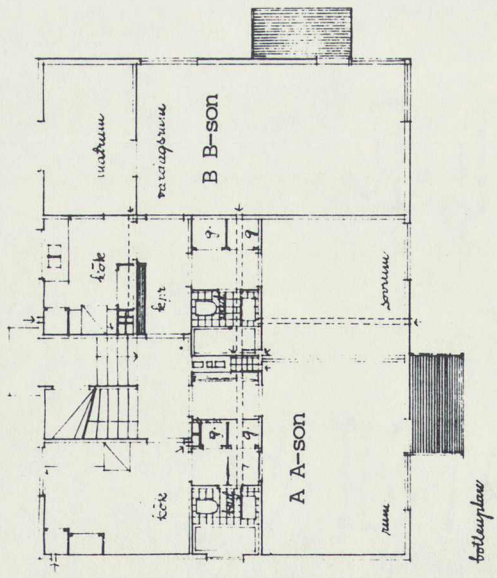
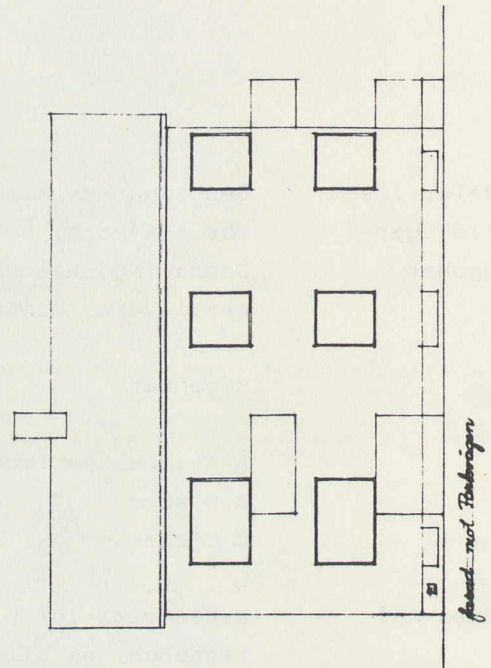
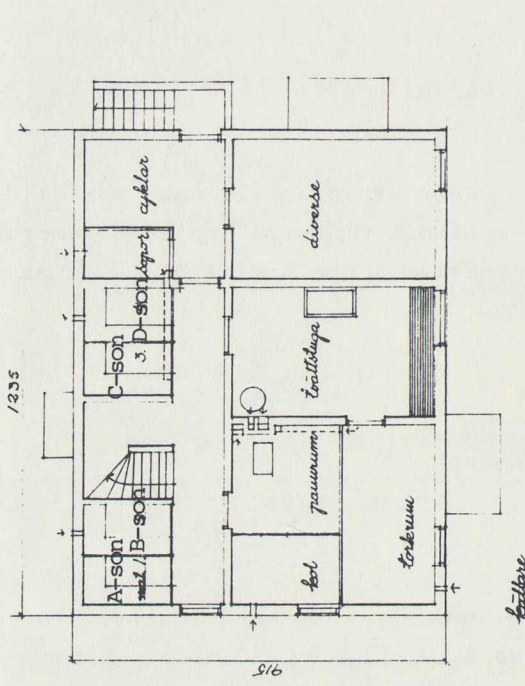
B B-son.....

B B-son

C C-son.....

C C-son

Aktbilaga A 3
Bilaga 1



Aktbilaga A 5
Bilaga 2

Uppgifter om standard

Huset är byggt 1938. Följande utrustning ingår:
Elektricitet, centralvärme (kol), vatten, WC och
badrum (badkar), gemensam tvättstuga + torkrum,
god köksstandard (elispis, köksfläkt, kyl och frys),
mer än hälften av den sammanlagda golvytan (för
bostadsrum och kök) i trä (parkett), gemensamma
utrymmen för dels sopor, dels cyklar och dels
"diverse" i källarplanet.

Huset är i gott skick.

Det taxerade byggnadsvärdet vid 1981 års allmänna
fastighetstaxering = 150 000 kr.

Aktbilaga A 7
Bilaga 4

Hysesavtal

Hysesgäst: D D-son

Lägenhet: Backen 8:1 i X-stad,
1 r o k på övre planet.

.....
.....
.....

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

1(2)

X-stads lantmäteridistrikt

1982-06-09

Sammanträde för att bilda Backens ägarlägenhetsförening.

Lokal: Fastighetsbildningsmyndighetens kontor, Kungsgatan 00, 000 00 X-stad.

§ 1 Kallelse, närvaro m m

Sammanträdet hålls i samband med förrättning för uppdelning av Backen 8:1 och inrättande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna, X-stads kommun Östmanlands län. (Dnr Öl 12382-).

Angående sakägare se förrättningsakten, aktbil B. Kallelse har skett genom ordinär delgivning. Närvarande: A A-son, Ada A-son, B B-son, Beda B-son och C C-son.

§ 2 Ägarlägenhetsförening

Enligt 20 § första stycket lagen om ägarlägenheter m m skall en ägarlägenhetsförening bildas för att förvalta den gemensamhetsanläggning som inrättats enligt uppdelningsbeslutet.

§ 3 Utredning

Angående delaktighetsförhållandena i gemensamhetsanläggningen, se förrättningsakten, aktbil AB.

§ 4 Stadgar

Stadgar av lydelse som framgår av bilaga till protokollet antas av delägarna.

§ 5 Val av styrelse och revisorer

Delägarna utser följande:

Styrelse

B B-son (ordförande), Brunngatan 6, 876 54 X-stad, 012-12 34 56.

Ada A-son, Brunngatan 6, 876 54 X-stad, 012-12 34 6

C C-son, " 012-12 43 5

Styrelsesuppleanter

A A-son " 012-12 34 6

Beda B-son " 012-12 34 5

PROTOKOLL

2

1982-06-09

Revisorer

K K-son, Revision AB, Box 12, 876 45 X-stad, 012-12 13 14
L L-son, "

Antecknas att styrelsen enligt stadgarna har sitt säte i X-stads kommun och att ägarlägenhetsföreningens postadress är c/o B B-son, Brunnsgatan 6, 876 54 X-stad.

§ 6 Firmatecknare

Styrelsen utser B B-son att teckna ägarlägenhetsföreningens firma.

§ 7 Registrering

Ansökan om registrering av ägarlägenhetsföreningen skall ske genom sammanträdesledarens försorg.

Beslut under detta sammanträde gäller under förutsättning att i uppdelningsförrättning, dnr Öl 12382-, meddelat uppdelningsbeslut vinner laga kraft.

Vid protokollet

Valter Winter

Valter Winter
sammanträdesledare

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

PROTOKOLL

1(2)

X-stads lantmäteridistrikt

1982-06-09

Sammanträde för att bilda Backens samfällighetsförening.

Lokal: Fastighetsbildningsmyndighetens kontor, Kungsgatan 00, 000 00 X-stad.

§ 1 Kallelse, närvaro m m

Sammanträdet hålls i samband med förrättning för uppdelning av Backen 8:1 och inrättande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheterna, X-stads kommun, Östmanlands län. (Dnr Ö1 12382-).

Angående sakägare se förrättningsakten, aktbil B. Kallelse har skett genom ordinär delgivning. Närvarande: A A-son, Ada A-son, B B-son, Beda B-son och C C-son.

§ 2 Samfällighetsförening

Eftersom ägarlägenhet D skall vara samfälld för de övriga lägenheterna skall, enligt 20 § andra stycket lagen om ägarlägenheter m m, en samfällighetsförening bildas för att förvalta den samfällda lägenheten.

§ 3 Utredning

Angående delaktighetsförhållandena i ägarlägenheten D se förrättningsakten, aktbil BE.

§ 4 Stadgar

Stadgar av lydelse som framgår av bilaga till protokollet antas av delägarna.

§ 5 Val av styrelse och revisorer

Delägarna utser följande:

Styrelse

B B-son (ordförande), Brunngatan 6, 876 54 X-stad, 012-12 34 56.

Ada A-son, Brunngatan 6, 876 54 X-stad, 012-12 34 65

C C-son, " 012-12 43 56

Styrelsesuppleanter

A A-son " 012-12 34 65

Beda B-son " 012-12 34 56

PROTOKOLL

2

1982-06-09

Revisorer

K K-son, Revision AB, Box 12, 876 45 X-stad, 012-12 13 14
L L-son, "

Antecknas att styrelsen enligt stadgarna har sitt säte i X-stads kommun och att samfällighetsföreningens postadress är c/o B B-son, Brunnsgatan 6, 876 54 X-stad.

§ 6 Firmatecknare

Styrelsen utser B B-son
att teckna samfällighetsföreningens firma.

§ 7 Registrering

Ansökan om registrering av samfällighetsföreningen skall ske genom sammanträdesledarens försorg.

Beslut under detta sammanträde gäller under förutsättning att i uppdelningsförrättning, dnr Ö1 12382-, meddelat uppdelningsbeslut vinner laga kraft.

Vid protokollet

Valter Winter

Valter Winter
sammanträdesledare

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

DAGBOKSBLAD

X-stads lantmäteridistrikt

Dnr (8)

12382-

Arbetsområde

X-stad

Åtgärdstyper		Berörda fastigheter		Registerområde	
Uppdelning		Backen 8:1		X-stad	
Kommunkod (4)		Kommunnamn (20)		Sökande	
1234		X-stad		A A-son	
Åtgärdstyper, kod		Ink datum (6)		Brunnsgatan 6	
XX		82-03-10		876 54 X-stad	
<input checked="" type="checkbox"/> Flera sökande					
Aktbilaga	Datum	Vidtagen åtgärd eller inkommen handling ¹		Anmärkningar	
		Förrättningskarta		Antal blad	
		<input type="checkbox"/> Upprättad			
		<input checked="" type="checkbox"/> Inte upprättad			
		Beskrivning			
		<input checked="" type="checkbox"/> Fastighetsrättslig beskrivning i särskild aktbilaga (BE)			
		<i>Ritningar</i>			
		<input type="checkbox"/> Fastighetsrättslig beskrivning på förrättningskartan (KA)			
		<input type="checkbox"/> Teknisk beskrivning i särskild aktbilaga (BE)			
		<input type="checkbox"/> Teknisk beskrivning på förrättningskartan (KA)			
		<i>Anläggningsbeslut och beslut om delbetal</i>			
BE Till BE					
AB					
A	82-03-10	Ansökan			
A, bil 1	"	Byggnadslovsritningar			
A, bil 2	"	Uppgifter om standard			
A, bil 3	"	Projekteringsritning; vatten, avlopp, värme			
A, bil 4	"	Hyresavtal för D D-son			
	82-03-24	Inskrivningsuppgifter			
B	82-05-03	Delgivningsförteckning			
C	82-05-14	BNs medgivande till att inrätta gemensamhetsanläggning.			
	82-05-21	Underrättelser om avslutning/55			
	82-05-21	Kallelser till sammanträden enligt 20 § SFL/55			
PR 1	82-06-09	Protokoll. Förrättningen avslutas			
		Protokoll. Föreningsbildning			
		Stadsbor			
		Kopior			
		Kopior			

FASTIGHETSBLDNINGSMYNDIGHETEN

DAGBOKSBLAD

Underrättelse till byggnadsnämnden (BN)

<input checked="" type="checkbox"/> BN underrättad om förrättningen	Datum, sign	82-03-22/VW	<input checked="" type="checkbox"/> Med BN:s företrädare	Datum, sign	82-03-22/VW
<input checked="" type="checkbox"/> BN underrättad om sammanträdet den	82-06-09	82-05-21/SS	Titel, namn: ordf. B Nilsson		
<input type="checkbox"/> BN underrättad om sammanträdet den	Resultat av samrådet med BN				
<input type="checkbox"/> BN underrättad om förrättningens avslutande	<input type="checkbox"/> Ingen erinran			<input type="checkbox"/> Uttalande se aktbil	
Anteckningar om samråd (också datum och sign)			<input type="checkbox"/> Yttrande inhämtas		
			<input checked="" type="checkbox"/> BN:s synpunkter se nedan		

Ingen erinran mot uppdelningen. Medgivande till inrättandet av gemensamhetsanläggningen erfordras./VW

Expeditioner från FBM	Exp datum, sign	Expeditioner från FBM	Exp datum, sign
<input type="checkbox"/> Akt till LSt/FRM inom 1 v		<input type="checkbox"/> Underrättelse till IM om likvid m m (27 § FBLK)	
<input checked="" type="checkbox"/> Akt till FRM efter 4 v	82-07-09/SS	<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Akt till LSt/FRM, förrätt godk		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Aktkopia till OLM f v b		Vid sammanläggning	
<input type="checkbox"/> Aktkopia till sakägaren		<input type="checkbox"/> Underrättelse till IM om ansökan	
<input type="checkbox"/>		<input type="checkbox"/> Begäran till IM om yttrande	
<input type="checkbox"/>		Bifogade handlingar:	
<input type="checkbox"/> Fastighetsbildningsbeslut till LSt inom 1 v (25 § FBLK)		<input type="checkbox"/> Underrättelse till IM om f-beslut	
<input type="checkbox"/> Tillståndsbeslut till LSt inom 1 v (25 § FBLK)		<input type="checkbox"/> Underrättelse till IM om att sökt sml ej skall genomföras	
<input type="checkbox"/> Begäran om reg till FRM		<input type="checkbox"/>	
<input type="checkbox"/> Akten bifogas			
<input type="checkbox"/> Akten bifogas ej			
<input type="checkbox"/>			

BM:s BESLUT OM
INSTÄLLANDE AV
FÖRRÄTTNINGEN

Ansökningen återkallad. Förrättningen inställes. Förrättningskostnaderna skall betalas av

Den som är missnöjd med beslutet får anföra besvär hos fastighetsdomstolen i länet inom fyra veckor från denna dag.

(Datum)

(Förrättningslantmätare)

Beslutet godkännes. Jag/vi har inte överlåtit område som ansökningen avsåg. (Stryks om meningen inte gäller.)

(Sökande)



Statens offentliga utredningar 1982

Kronologisk förteckning

1. Real beskattning. B.
 2. Real beskattning. Bilaga 1-3. B.
 3. Real beskattning. Bilaga 4-6. B.
 4. Tandvården under 80-talet. S.
 5. De förtroendevalda i kommuner och landstingskommuner. Kn.
 6. Sockernäringsen. Jo.
 7. Talböcker-utgivning och spridning. U.
 8. Videoreklamfrågan. Ju.
 9. Ny plan- och bygglag. Remissammanställning. Bo.
 10. Sanering efter industrinredläggningar. Bo.
 11. Den långsiktiga tillgången och efterfrågan på läkararbetskraft. S.
 12. Statlig fondförvaltning m. m. E.
 13. Kommunalföretaget. Kn.
 14. Tillväxt eller stagnation. E.
 15. Internationella företag i svensk industri. I.
 16. Skatt på energi. B.
 17. Skatt på energi. Bilagor. B.
 18. Förvärvsarbete och föräldraskap. A.
 19. Handikappade elever i det allmänna skolväsendet. U.
 20. Kommunerna och näringslivet. Kn.
 21. Ett effektivare vite. Ju.
 22. Svensk amatörboxning och skadeverkningarna. Jo.
 23. Fritidsboende. Bo.
 24. Vidgad länsdemokrati. Kn.
 25. Översyn av rättegångsbalken 1. Processen i tingsrätt. Del A. Lagtext och sammanfattning. Ju.
 26. Översyn av rättegångsbalken 1. Processen i tingsrätt. Del B. Motiv m. m. Ju.
 27. Svensk industri i utlandet. I.
 28. Löntagarna och kapitaltillväxten 9. E.
 29. KOMVUX-kommunal utbildning för vuxna. U.
 30. Information om arbetsmiljörisker. A.
 31. Information om arbetsmiljörisker. Bilaga 1. Värdering av risker i arbetsmiljön. A.
 32. Information om arbetsmiljörisker. Bilaga 2. Arbetsmiljöinformation-påverkan, behov och utbud. A.
 33. Information om arbetsmiljörisker. Sammandrag. A.
 34. Prisutveckling inom bostadsbyggandet och dess orsaker. Del 1. Bo.
 35. Prisutveckling inom bostadsbyggandet och dess orsaker. Del 2. Bilagor. Bo.
 36. Enklare föräldraförsäkring. S.
 37. Kommunal planering i förändring. Kn.
 38. Fakta för konsumenter. H.
 39. Stöld i butik. Ju.
 40. Ägarlägenheter. Ju.
-

Statens offentliga utredningar 1982

Systematisk förteckning

Justitiedepartementet

- Videoreklamfrågan. [8]
Ett effektivare vite. [21]
Rättegångsutredningen. 1. Översyn av rättegångsbalken 1. Processen i tingsrätt. Del A. Lagtext och sammanfattning. [25]
2. Översyn av rättegångsbalken 1. Processen i tingsrätt. Del B. Motiv m. m. [26]
Stöld i butik. [39]
Ågarlägenheter. [40]

Socialdepartementet

- Tandvården under 80-talet. [4]
Den långsiktiga tillgången och efterfrågan på läkararbetskraft. [11]
Enklare föräldraförsäkring. [36]

Ekonomidepartementet

- Statlig fondförvaltning m. m. [12]
Tillväxt eller stagnation. [14]
Löntagarna och kapitaltillväxten 9. [28]

Budgetdepartementet

- Realbeskattningsutredningen. 1. Real beskattning. [1] 2. Real beskattning. Bilaga 1-3. [2] 3. Real beskattning. Bilaga 4-6. [3]
Energiskattekommittén. 1. Skatt på energi. [16] 2. Skatt på energi. Bilagor. [17]

Utbildningsdepartementet

- Talböcker-utgivning och spridning. [7]
Handikappade elever i det allmänna skolväsendet. [19]
KOMVUX-kommunal utbildning för vuxna. [29]

Jordbruksdepartementet

- Sockernäringsen. [6]
Svensk amatörförboxning och skadeverkningarna. [22]

Handelsdepartementet

- Fakta för konsumenter. [38]

Arbetsmarknadsdepartementet

- Förvärvsarbete och föräldraskap. [18]
Utredningen rörande information om risker i arbetsmiljön. 1. Information om arbetsmiljörisker. [30] 2. Information om arbetsmiljörisker. Bilaga 1. Värdering av risker i arbetsmiljön. [31] 3. Information om arbetsmiljörisker. Bilaga 2. Arbetsmiljö-information-påverkan, behov och utbud. [32] 4. Information om arbetsmiljörisker. Sammandrag. [33]

Bostadsdepartementet

- Ny plan- och bygglag. Remissammanställning. [9]
Sanering efter industrinedläggningar. [10]
Fritidsboende. [23]
Byggprisutredningen. 1. Prisutveckling inom bostadsbyggandet och dess orsaker. Del 1. [34] 2. Prisutveckling inom bostadsbyggandet och dess orsaker. Del 2. Bilagor. [35]

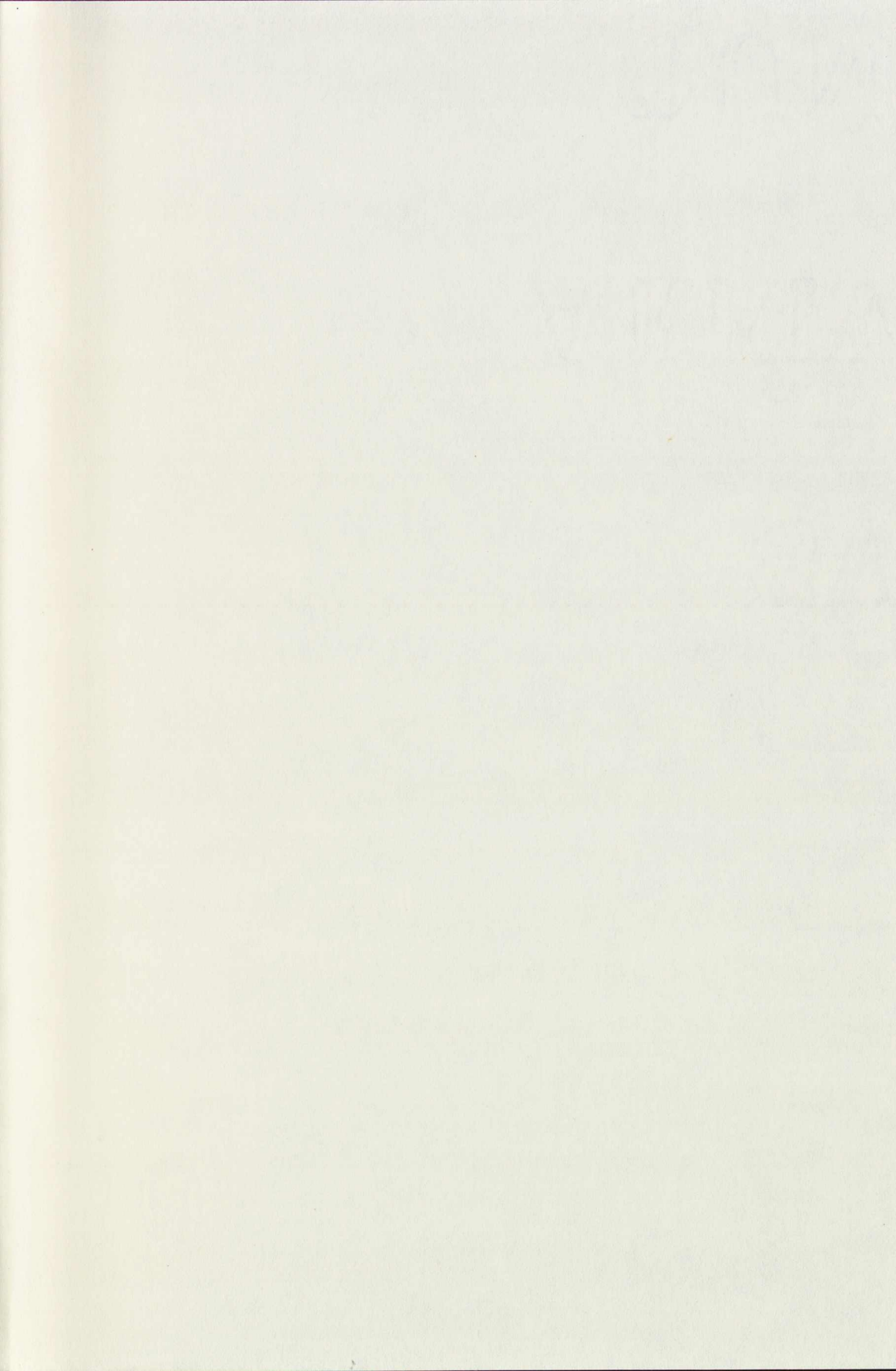
Industridepartementet

- Direktinvesteringskommittén. 1. Internationella företag i svensk industri. [15] 2. Svensk industri i utlandet. [27]

Kommundepartementet

- De förtroendevalda i kommuner och landstingskommuner. [5]
Kommunalföretaget. [13]
Kommunerna och näringslivet. [20]
Vidgad länsdemokrati. [24]
Kommunal planering i förändring. [37]





IX. Capitel.

Duru the Mán skulu byggja báðhe ágha ena Tompt saman: Eller annar byggir vnder/ ock annar ofwan.

Her tve byggja báðhe saman / annar byggir vndir / ock annar ofwan á / Thá skal then vndir byggir byggja vndi gærsl / ock alt thet ther tilhörir : Dck then ofwan ár / Zaak / ock alt thet ther tilhörir. Får annar thera stada fore annars thera Forsumills skuld / antingen aff sinne Bygning / eller sinom Ingiáldum / sierton Nätter epter at han hafwer honom laghlika tilfagt medh twem Mannom : Bóte honom allan skadan áter / then han hafwer fángit aff Bygning sinne / eller Ingiáldum sinum / epter fyra godra manna Måhordom / tve á hvars thera wágha. Dck om the ther ága báde ena Bygning saman / antingen Tompt / Kállare eller Stenhvós / Warin samu Lagh som fór war sagt. 1. ¶ Nu kan annar thera fatiger wara / ock orkar eigh omboa eller byggja / Eller trystas wíder / ock wil eigh omboa : Dck then som ofwan byggir wil aff Steen byggja / ock then eigh som vndir byggir / eller orkar eigh : Eller ther tve ágha ena Tompt / Kállare eller Stenhvós saman / annar wil byggja aff Steen / ock annar eigh / eller orkar eigh. Thá skal Fogatin / Borgamástarane ock Rádhmán námpna ther til fyra goda Mán / som Rádhmán eller andra Byamán / som thet skulu thera mellan skipta / án swá rum ár til : Tho swá at hwar má om sit byggja androm ostaddom : Eller ock lággja Páninga thera mellan som fullt ock list ár gen fullo / som the wilia thet tafa á sannind sina / ock Edh sin epter góra / at the kunno eigh báter skipta thet eller wyrda. Wáli sidhan then til listning biuder / ock bygge sidhan thet bästa han má : Dck takes ther Stadz Bress á / Dck gänge aldrih listning thera mellan / eller thera Barna / om the samu Tompt / eller hwat thet ár. 2. ¶ Engin má ock thet som vndir androm ligger : Wíder sama thre Markter / Målságenderom / Konungenom ock Stadenom til threskiptis : Eller jámpt wíder annars / án thet rumet swá ár lagt / ock goda Mán kunno thet studa / Eller thet ofwan androm ár / som fór ár sagt / nokrom sália utan Wíderboande Mannenom / án han wil thet kópa : Utan han som Wíderboanden ár má thet áter falla innan Dagh ock Åhr / som Byrd wari / aff thy som thet war sált. Utan the seen honom laghlika upbuden / ock heimbuden medh twem Mannom. Utan hans Fränder wilia thet til sijn lösa / ock byggja som tilbór : Wilia the eigh / eller Wíderboanden thet kópa / Thá lofwas honom thet sália hwem han wil.

X. Capitel