

Lagrådsremiss

Ägarlägenheter

Utkast 080425

Regeringen överlämnar denna remiss till Lagrådet.

Stockholm den xxxxxxxx

xxxxxx

xxxxxxx
(Justitiedepartementet)

Lagrådsremissens huvudsakliga innehåll

I lagrådsremissen föreslås att det införs lagregler som gör det möjligt att inrätta s.k. ägarlägenheter i Sverige. Enligt förslaget ska en ägarlägenhet utgöra en tredimensionell fastighet av särskilt slag, ägarlägenhetsfastighet, avsedd att rymma endast *en* bostadslägenhet.

De regler som gäller för bildande och nyttjande av andra tredimensionella fastigheter föreslås i princip gälla även för ägarlägenhetsfastigheter. Det innebär bl.a. att en ägarlägenhetsfastighet ska kunna hyras ut eller överlåtas utan några särskilda begränsningar. Dessutom föreslås vissa särskilda regler för ägarlägenhetsfastigheter. En förutsättning för att ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas är enligt förslaget att det därigenom åstadkoms *sammanhållna enheter* om *minst tre* sådana fastigheter. I lagrådsremissen föreslås vidare att ägarlägenhetsfastigheter tills vidare ska kunna bildas endast vid *nyproduktion*. Vissa nya regler om rättsförhållandet mellan grannar föreslås. De nya reglerna innebär bl.a. att en lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar ska kunna föreläggas vid vite att upphöra med störningarna.

I lagrådsremissen föreslås också att det nuvarande kravet på att tredimensionella fastigheter avsedda för bostadsändamål ska vara ägnade att omfatta minst fem bostadslägenheter ändras. Andra slag av tredimensionella fastigheter avsedda för bostadsändamål än ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas om fastigheten är ägnad att omfatta minst *tre* bostadslägenheter.

Lagändringarna föreslås träda i kraft den 1 april 2009.

Innehållsförteckning

1	Beslut.....	5
2	Lagförslag.....	6
2.1	Förslag till lag om ändring i jordabalken	6
2.2	Förslag till lag om ändring i äktenskapsbalken.....	15
2.3	Förslag till lag om ändring i förköpslagen (1967:868).....	16
2.4	Förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988).....	18
2.5	Förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter	21
2.6	Förslag till lag om ändring i sambolagen (2003:376)	23
3	Ärendet och dess beredning.....	24
4	Bakgrund – tidigare behandling.....	25
4.1	Begreppet ägarlägenheter.....	25
4.2	Något om ägarlägenheter i utlandet	25
4.3	Nuvarande regler om fastighetsindelning	26
4.4	Den tidigare behandlingen	29
4.5	Pågående utvärdering av reglerna om tredimensionell fastighetsindelning.....	31
5	Behovet av en reform.....	31
6	Grundläggande utformning.....	39
7	Allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör gälla för ägarlägenheter.....	42
8	Övriga villkor för fastighetsbildning avseende ägarlägenheter.....	43
8.1	Bestämmelserna om annan tredimensionell fastighetsbildning bör i princip gälla.....	43
8.2	Förhållandet mellan bildandet av ägarlägenheter och annan fastighetsbildning.....	44
8.3	En ägarlägenhet ska vara avsedd för bostadsändamål.....	45
8.4	Nuvarande särskilda villkor för att hindra en uppsplittring av fastighetsbeståndet	47
8.5	Ägarlägenheter tills vidare enbart i nyproduktion.....	48
8.6	Antalet lägenheter, m.m.	51
8.7	Fastighetsbildning för ännu inte uppförda bostadslägenheter	52
8.8	Ägarlägenhetsfastigheters gränser.....	54
8.9	Registrering av uppgifter om ägarlägenheter	56
8.10	Ägarlägenheter som inte längre tjänar sitt ändamål	57
8.11	Den nuvarande bestämmelsen om tredimensionell fastighetsbildning för bostadsändamål	58
9	Särskilt om samverkansfrågor	59
9.1	Ägarlägenheter ska tillförsäkras nödvändiga rättigheter	59

9.2	Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om formerna för samverkan	60
9.3	Gemensamhetsanläggningars utformning	61
9.4	Det bör inte införas någon särskild bestämmelse om formerna för gemensamhetsanläggningars förvaltning	63
9.5	Vad bör gälla för samfällighetsföreningar i de aktuella fallen?	64
10	Grannlagsrättsliga frågor	65
10.1	Allmänt om störningar, sanitära olägenheter, m.m.	65
10.2	Särskilt om störningar mellan ägarlägenheter, m.m.	67
10.3	Ordningsregler för användandet av samfällid egendom	73
10.4	Åtgärder i samband med byggnadsarbeten	75
10.5	Åtgärder mot vanvård av ägarlägenheter	76
11	Överlåtelse och pantsättning av ägarlägenheter	78
11.1	Allmänna regler om överlåtelse och pantsättning av fast egendom bör gälla också för ägarlägenheter	78
11.2	Särskilt om ägarlägenheter i samband med nybyggnation	82
11.3	Särskilt om kommuners rätt att förvärva	86
12	Upplåtelse av ägarlägenheter	87
12.1	Uthyrning av ägarlägenheter	87
12.2	Särskilt om tomträttsupplåtelse i ägarlägenheter	90
13	Exekutionsrättsliga frågor	91
14	Övrigt	92
14.1	Tillbehör till ägarlägenheter	92
14.2	Plan- och bygglagstiftningen	93
14.3	Bestämmelserna om energideklaration	97
14.4	De nya reglernas placering, m.m.	98
15	Genomförandet	100
15.1	Kostnader och andra konsekvenser	100
15.2	Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser	104
16	Författningskommentar	105
16.1	Förslaget till lag om ändring i jordabalken	105
16.2	Förslaget till lag om ändring i äktenskapsbalken	114
16.3	Förslaget till lag om ändring i förköpslagen (1967:868)	115
16.4	Förslaget till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:988)	116
16.5	Förslaget till ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter	125
16.6	Förslaget till lag om ändring i sambolagen (2003:376)	127
Bilaga 1	Sammanfattning av betänkandet Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21)	128
Bilaga 2	Lagförslagen i betänkandet Att äga sin lägenhet	133

Bilaga 3	(SOU 2002:21)	133
Bilaga 4	Förteckning över remissinstanserna (SOU 2002:21).....	151

1 Beslut

Regeringen har beslutat att inhämta Lagrådets yttrande över förslag till

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

2 Lagförslag

2.1 Förslag till lag om ändring i jordabalken

Härigenom föreskrivs i fråga om jordabalken¹
dels att nuvarande 3 kap. 11 § ska betecknas 3 kap. 12 §,
dels att 1 kap. 1 a §, 3 kap. 5 §, 12 kap. 15, 18 g, 19, 24 a, 35, 45 a och
46 §§ samt 13 kap. 2 § ska ha följande lydelse,
dels att det i balken ska införas en ny paragraf, 3 kap. 11 §, av följande
lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap. 1 a §²

I denna balk betyder

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

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

3 kap. 5 §³

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

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

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

¹ Balken omtryckt 1971:1209.

² Senaste lydelse 2003:626.

³ Senaste lydelse 2003:626.

11 §

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

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

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

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

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

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

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

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

12 kap.

15 §⁴

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

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

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus, eller

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

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

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

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

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

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

18 g §⁵

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

1. ett möblerat rum eller en lägenhet för fritidsändamål,

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

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

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

⁴ Senaste lydelse 1987:1276.

⁵ Senaste lydelse 1997:62.

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

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

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

3. om kostnaden för nyttigheten påförs hyresgästen efter individuell mätning.

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

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

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

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

påförs hyresgästen efter individuell

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

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

⁶ Senaste lydelse 1988:927.

minst tre år, gäller dessutom förbehåll om att hyran *skall* utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

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

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

dessutom förbehåll om att hyran *ska* utgå med belopp som bestäms enligt en annan beräkningsgrund än som nu har angetts.

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

24 a §⁷

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

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

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

1. hyresavtalet avser ett enfamiljshus eller en lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet och uthyrningen inte är avsedd att vara varaktig, eller

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

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

35 §⁸

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

Första stycket gäller inte, om

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

⁷ Senaste lydelse 1984:694.

⁸ Senaste lydelse 2000:1384.

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

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

45 a §⁹

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

1. Överenskommelsen träffas efter det att hyresförhållandet har inletts och avser en hyresrätt som är förenad med rätt till förlängning.

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärs- mässigt bedriven uthyrnings- verksamhet, hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset, eller

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden skall bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostads-

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

2. Överenskommelsen träffas för en tid om högst fyra år från det att hyresförhållandet inleds och innebörden i överenskommelsen är att hyresgästen inte ska ha rätt till förlängning, om

a) i fråga om en bostadslägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus som inte ingår i en affärs- mässigt bedriven uthyrnings- verksamhet, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller överlåta huset, eller

b) i fråga om en bostadslägenhet som upplåts i andra hand, hyresvärden ska bosätta sig i lägenheten eller, när hyresvärden innehar lägenheten med bostads-

⁹ Senaste lydelse 2005:947.

rätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten.

rätt, bosätta sig i den eller överlåta bostadsrätten, *eller*

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

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

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

46 §¹⁰

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

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

¹⁰ Senaste lydelse 1994:817.

gen bör flytta,

6 a. avtalet avser en lägenhet som upplåtits av någon som innehade den med bostadsrätt och lägenheten alljämt innehas med sådan rätt samt bostadsrättshavaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

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

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

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

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

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

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

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

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

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

13 kap.

2 §¹¹

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

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

¹¹ Senaste lydelse 1974:820.

även i fastighet som tillhör stiftelse.

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

tomträtt upplåtas även i *en* fastighet som tillhör *en* stiftelse.

Tomträtt får *inte* upplåtas

1. i del av fastighet,
2. i flera fastigheter gemensamt,

eller

3. i en ägarlägenhetsfastighet.

Den lag träder i kraft den 1 april 2009.

2.2 Förslag till lag om ändring i äktenskapsbalken

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

7 kap. 4 §¹

Med makars gemensamma bostad avses i denna balk

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

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

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

¹ Senaste lydelse 1991:618.

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

Härigenom föreskrivs att 3 § förköpslagen (1967:868)¹ ska ha följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

3 §²

Förköpsrätt får *ej* utövas, om

Förköpsrätt får *inte* utövas, om

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

1 a. försäljningen endast avser en ägarlänghetsfastighet,

2. staten är säljare,

3. staten eller *landstingskommun* är köpare,

3. staten eller *landsting* är köpare,

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

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

5. försäljningen sker på exekutiv auktion,

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

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

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

¹ Lagen omtryckt 1974:815.

² Senaste lydelse 1984:301.

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

1 kap. 1 a §²

I denna lag betyder

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

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

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

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

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

3 kap. 1 §³

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

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

¹ Lagen omtryckt 1992:1212.

² Senaste lydelse 2003:628.

³ Senaste lydelse 2003:628.

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

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

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

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

1 a §⁴

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

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

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

3. det står klart att åtgärden

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

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

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

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

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

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

⁴ Senaste lydelse 2003:628.

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

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

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

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

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

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

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

1 b §

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

Fastighetsbildningen får ske endast om

1. det står klart att det utrymme som ägarlägenhetsfastigheten ska omfatta inte tidigare till någon del har använts för bostadsändamål, och

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

Bestämmelserna i 1 a § första stycket 3 och 4 ska inte tillämpas i fråga om ägarlägenhetsfastigheten.

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

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

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

Härigenom föreskrivs att det i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter¹ ska införas en ny paragraf, 19 a §, av följande lydelse.

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

19 a §

Bestämmelserna i denna paragraf tillämpas när

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

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

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

4. samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

I fall som avses i första stycket ska en medlem i föreningen följa de regler som föreningen meddelar i stadgarna för att bevara sundhet, ordning och gott skick inom samfälligheten.

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

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

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

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

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

¹ Lagen omtryckt 1987:128.

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

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

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

Nuvarande lydelse

Föreslagen lydelse

5 §

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

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

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

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

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

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

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

Denna lag träder i kraft den 1 april 2009.

3 Ärendet och dess beredning

I dag är det inte möjligt att i Sverige inneha enskilda lägenheter i flerbostadshus med äganderätt, s.k. ägarlägenheter. Frågan om att införa lagregler som gör det möjligt att bilda ägarlägenheter har dock varit aktuell under lång tid.

Riksdagen (bostadsutskottet) behandlade under våren 1999 motioner med yrkanden om att lagregler om ägarlägenheter borde införas. Motionerna utmynnade i ett tillkännagivande från riksdagen om att regeringen borde utarbeta ett fullständigt förslag till hur ägarlägenheter ska regleras och, efter remissbehandling av förslaget, återkomma till riksdagen i frågan (bet. 1998/99:BoU7, rskr. 1998/99:165). Regeringen beslöt därefter i april 2000 att tillkalla en särskild utredare med uppdrag att analysera skälen för och emot ägarlägenheter samt, med utgångspunkt från denna analys, utarbeta en civilrättslig lagreglering om hur man bildar och nyttjar sådana lägenheter (dir. 2000:27). Utredningen, som antog namnet 2000 års ägarlägenhetsutredning, överlämnade i mars 2002 sitt betänkande Att äga sin lägenhet (SOU 2002:21). En sammanfattning av betänkandet finns i *bilaga 1*. Betänkandet, vars lagförslag finns i *bilaga 2*, har remissbehandlats. En förteckning över remissinstanserna finns i *bilaga 3*. En remissammanställning finns tillgänglig i lagstiftningsärendet (dnr Ju2002/2276/L1, Ju2008/xxx/L1).

Den dåvarande regeringen återkom till frågan om ägarlägenheter i en proposition våren 2004 (prop. 2003/04:115). I propositionen gjordes bedömningen att det inte borde införas någon lagstiftning om ägarlägenheter (a. prop. s. 30 f.). Riksdagen anslöt sig till denna bedömning (bet. 2003/04:BoU9, rskr. 2003/04:236).

Som närmare utvecklas nedan finns det nu anledning att ånyo överväga om lagregler om ägarlägenheter bör införas och hur sådana regler i så fall bör vara utformade. Överväganden i dessa hänseenden görs i förevarande lagrådsremiss. Inom ramen för detta ärende tas bedömningarna och förslagen i betänkandet Att äga sin lägenhet samt remissvaren över betänkandet upp till förnyad behandling.

I lagrådsremissen övervägs ett införande av ägarlägenheter i samband med nyproduktion. Frågan om ägarlägenheter ska kunna bildas i befintliga flerbostadshus kommer att övervägas i ett senare sammanhang.

Skattefrågor

Förslagen i detta lagstiftningsärende aktualiserar behovet av kompletterande ändringar i skattelagstiftningen. I det uppdrag som 2000 års ägarlägenhetsutredning hade ingick det inte att lägga fram några lagförslag på skatteområdet. Chefen för Finansdepartementet gav i juni 2007 en särskild utredare i uppdrag att utarbeta förslag till de kompletterande skatteregler som behövs för ägarlägenheter. Uppdraget beräknas redovisas under våren 2008.