



GÖTEBORGS UNIVERSITET
HANDELSHÖGSKOLAN

Ägarlägenheter

- Finns det behov av en ny upplåtelseform i Sverige?

Examensarbete

30 p

Handelshögskolan vid Göteborgs universitet

Höstterminen 2010

Författare: Rebecka Magnusson

Handledare: Ingmar Svensson

Sammanfattning

Den första maj 2009 infördes ägarlägenheter i Sverige. Upplåtelseformen innebär att innehavaren äger sitt boende och äganderätten möjliggör för ägaren att pantsätta, överlåta, hyra ut samt ansöka om lagfart på fastigheten. Boendeformen kräver en samfällighetsförening, där delägarna är medlemmar, med uppgift att förvalta de gemensamma utrymmena i fastigheten.

Den svenska lagen¹ uppställer ett antal krav som skall vara uppfyllda för att ägarlägenheter skall få bildas. För det första krävs att ägarlägenheter bildas i samband med nyproduktion. För att äldre byggnader skall kunna göras om till ägarlägenheter krävs att det aktuella utrymmet inte har använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren. Ett annat krav är att fastighetsbildningen för ägarlägenheter skall omfatta minst tre bostadslägenheter och att lägenheterna skall utgöra en sammanhållen enhet. Slutligen krävs att ägarlägenhetsfastigheten skall tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.

För att besvara uppsatsens syfte, om ägarlägenheter behövs i Sverige, har jag jämfört ägarlägenheten med de övriga upplåtelseformerna: bostadsrätt, hyresrätt samt kooperativ hyresrätt. Min utredning visar att ägarlägenhetsinnehavaren tilldelas vissa betydande juridiska fördelar jämfört med övriga upplåtelseformer. Jag har också kommit fram till att bostadsrätten de senaste åren har utvecklats till att bli allt mer lik ägarlägenheten. Eftersom en ägarlägenhet utgör fast egendom kommer dock de juridiska skillnaderna mellan upplåtelseformerna alltid att kvarstå. Dessa är att ägaren fritt kan hyra ut, överlåta och pantsätta lägenheten.

Ägarlägenheter är sedan länge en populär och väletablerad boendeform i många länder, bland annat i Norge, Danmark och England. För att kunna besvara frågan om det finns behov av ägarlägenheter i Sverige är det av betydelse att studera länder som har erfarenhet av boendeformen. Av denna anledning har ägarlägenhetsmarknaden i Norge och Danmark undersökts. Uppsatsen visar att den svenska regleringen uppställer vissa krav som varken återfinns i den norska eller danska regleringen.

¹ Se *Fastighetsbildningslagen* (FBL) 3 kap. 1b § 2 st.

Innehåll

1 Inledning	5
1.1 Problembakgrund	5
1.2 Syfte	6
1.3 Frågeställningar	6
1.4 Metod och material	7
1.5 Avgränsning	7
2 Ägarlägenheter i ett historiskt perspektiv	7
3 Debatten om ägarlägenheter i Sverige	9
3.1 Argument för ägarlägenheter	9
3.2 Argument mot ägarlägenheter	10
4 Den svenska bostadsmarknaden	11
5 Bostadsrätt	14
5.1 Ekonomin i föreningen.....	15
5.2 Uthyrning	17
5.3 Överlåtelse och pantsättning.....	17
5.4 Bostadsrättsföreningen	18
6 Hyresrätt	19
6.1 Uthyrning	20
6.2 Överlåtelse och pantsättning.....	20
7 Kooperativ hyresrätt	21
7.1 Ekonomin i föreningen.....	21
7.2 Uthyrning	23
7.3 Pantsättning.....	23
7.4 Den kooperativa hyresrättsföreningen	23
8 Ägarlägenheter	24
8.1 Ekonomin i föreningen.....	25
8.2 Uthyrning	26
8.3 Överlåtelse och pantsättning.....	26
8.4 Ägarlägenhetsföreningen	26
9 Felansvar	28
9.1 Köp av ägarlägenhet	28
9.2 Köp av bostadsrätt.....	29
9.3 Undersökningspliktens omfattning	30

9.4 Bostadsrättsföreningens ansvar	31
9.5 Sammanfattande synpunkter	32
10 Sammanfattning av den komparativa studien.....	33
11 Erfarenheter från Norge och Danmark.....	36
11.1 Ägarlägenheter i Norge.....	36
11.1.1 Bildandet av ägarlägenheter.....	37
11.1.2 Förvaltning och rättslig rådighet.....	37
11.1.3 Hyressättning.....	38
11.5 Ägarlägenheter i Danmark.....	38
11.5.1 Ägarlägenhetsföreningen	39
11.5.2 Hyressättning.....	40
11.6 Sammanfattande synpunkter	40
12 Analys	41
12.1 Föreligger behov av en ny upplåtelseform?	41
12.1.1 Direkt äganderätt.....	41
12.1.2 Uthyrning.....	42
12.1.3 Överlåtelse.....	43
12.2 Ekonomiska skillnader mellan upplåtelseformerna	44
12.3 Ägarlägenhetsmarknaden i Norge och Danmark	45
12.3.1 Hyresnivån	46
12.3.2 Krav för bildandet av ägarlägenheter	47
12.4 Felansvar vid köp av fast respektive lös egendom	48
12.4.1 Undersökningspliktens omfattning	48
12.4.2 Samlat regelsystem.....	50
13 Avslutning och slutsats	52

1 Inledning

Inledningsvis beskrivs bakgrunden till det för uppsatsen valda ämnet. Därefter presenteras studiens syfte, de frågeställningar som formulerats för att besvara syftet, metod samt avgränsning.

1.1 Problembakgrund

Frågan om att inrätta ägarlägenheter i Sverige har diskuterats under en längre tid. Redan på 1800-talet omtalades möjligheten att äga sin lägenhet som ett medel för att öka individens rättigheter. Förslag har lagts fram åtskilliga gånger till riksdagen utan att det resulterat i lagstiftning. Orsakerna har delvis juridisk karaktär där huvudargumentet har varit att de förslag som presenterats skulle medföra alltför ingripande förändringar i svensk fastighetsrätt. Det har också funnits politiska orsaker, grundade i bland annat bostadspolitiska ställningstaganden.²

Först i maj 2009 infördes regler som möjliggör byggnation av ägarlägenheter i Sverige. Genom dessa regler har en ny boendeform skapats där äganderätten är det centrala med boendet. Det har inte införts en egen lag för bildandet av ägarlägenheter utan tillägg och ändringar har gjorts i *jordabalken (1970:994)*, *fastighetsbildningslagen (1970:988)* och *lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter*.

Ägarlägenheter är en vanlig boendeform i många länder. I våra grannländer Norge och Danmark utvecklades institutet redan på 1960-talet. I dessa länder existerar ägarlägenheter jämsides med andra boendeformer och det finns både behov och utrymme för samtliga upplåtelseformer av bostadslägenheter. Utbudet av upplåtelseformer i dessa länder har inte heller medfört några påtagliga svårigheter för bostadssökande att göra sina val.³ Andra länder som under en längre tid har haft ägarlägenheter är England, Holland, Italien och Frankrike. Upplåtelseformen är väl etablerad i dessa länder och erfarenheterna är goda.⁴

Det råder akut bostadsbrist i många av Sveriges storstadsområden, drygt fyra av tio kommuner uppger att de har brist på bostäder.⁵ Den omfattande bostadsbristen är ett samhällsproblem som starkt påverkar individens vardag. Boendet är av stor betydelse

² SOU 2002:21, *Att öga sin lägenhet*, s. 47

³ SOU 2002:21, s. 57

⁴ Motion 2006/07:C258, Ägarlägenheter, s. 2

⁵ Boverket: <http://www.boverket.se/Om-Boverket/Pressrum/Pressmeddelanden-2010/farre-kommuner-har-bostadsbrist/>

för människor och valet av bostadsform utförs ofta noggrant för att passa en viss livssituation. Argumenten för införandet av ägarlägenheter består bland annat i att det skulle påverka bostadsbyggandet i en positiv riktning och därmed skulle bostadsbristen kunna avhjälpas.⁶ Sedan den nya upplåtelseformen infördes har dock intresset varit svagt, framförallt i storstäderna. Många menar att anledningen till att ägarlägenheter ännu inte har fått genomslag på den svenska marknaden är att det ställs alltför höga krav för bildande. En annan anledning är den så kallade bruksvärdesprincipen enligt 55 § hyreslagen skall tillämpas vid hyressättningen, vilket resulterar i att det inte är möjligt att göra någon vinst på att hyra ut sin lägenhet.⁷

Bostadsrätten, som är en tämligen unik företeelse, är väl förankrad på den svenska bostadsmarknaden. På senare tid har bostadsrätten dessutom blivit allt mer lik den ägda formen, exempelvis har bestämmelserna kring andrahandsuthyrning mjukats upp. Det har även, som ett argument mot ägarlägenheter anförts, att det kan vara svårt för allmänheten att särskilja de olika boendeformerna på marknaden och dess innebörd. Avsikten med denna uppsats är att besvara frågan om det finns behov en ny upplåtelseform i Sverige.

1.2 Syfte

Syftet med uppsatsen är utreda juridiska och ekonomiska skillnader i de befintliga upplåtelseformernas konstruktion för att besvara frågan om det finns behov av ägarlägenheter i Sverige.

1.3 Frågeställningar

För att uppfylla uppsatsen syfte skall följande frågeställningar utredas:

- Vilka juridiska och ekonomiska skillnader finns mellan de befintliga upplåtelseformerna, bostadsrätt, hyresrätt, kooperativ hyresrätt samt ägarlägenheter?
- Hur tillämpas felansvarsreglerna vid köp av fast respektive lös egendom och vilka konsekvenser medför en sådan tillämpning i praktiken?
- Hur är reglerna kring ägarlägenheter uppbyggda i Norge och Danmark och hur skiljer sig regelverken från de svenska bestämmelserna?

⁶ SOU 2002:21, s. 61

1.4 Metod

För att besvara syftet med uppsatsen har jag använt mig av traditionell rättsdogmatisk metod, vilken innebär studier av rättskällor, så som lagtext, förarbeten, rättsfall och doktrin.

1.5 Avgränsning

För att kunna belysa skillnaderna i de befintliga upplåtelseformernas konstruktion är en jämförelse av institutens uppbyggnad och innebörd nödvändig. Tyngdpunkten kommer att ligga på hur förvaltningen och den enskildes inflytande över boendet varierar beroende på val av upplåtelseform. Studien inbegriper även en analys av den rättsliga karaktären av ovan nämnda institut med tyngdpunkt på uthyrning, överlåtelse och pantsättning.

Det är relevant att beröra problematiken kring felansvarsreglerna då olika regelverk tillämpas vid köp av bostadsrätt och ägarlägenhet, som leder till skilda rättsföljder för den enskilde. Min avsikt med avsnittet om felansvaret är inte att ge en uttömmande redogörelse för reglerna. Fokus kommer att ligga på köparens undersökningsplikt och att identifiera skillnader i denna vid köp av fast- respektive lös egendom samt konsekvenserna av en sådan tillämpning. Felansvarsreglerna avser i första hand förhållandet mellan köpare och säljare. Ansvarsfördelningen mellan bostadsrättsinnehavaren och bostadsrättsföreningen kommer därför endast att redogöras för översiktligt.

2 Ägarlägenheter i ett historiskt perspektiv

Frågan om att införa ägarlägenheter har diskuterats ett flertal gånger under de senaste dryga hundra åren. Nedan presenteras en sammanfattning av processen fram till införandet av de nya reglerna 2009. Syftet är att belysa i vilka situationer som frågan har diskuterats samt anledningarna till att de olika förslagen avvisats.

Redan i slutet av 1800-talet framfördes det första förslaget om att införa ägarlägenheter i Sverige.⁸ Orsaken var en utbredd bostadsbrist och ökade hyror för små bostäder som hade följt av industrialiseringen. Även byggnads- och bostadsföreningar bildades med syfte att bereda föreningsmedlemmarna billiga bostäder. Det saknades emellertid regler i föreningen, bland annat om medlemmarnas befogenheter och hur beslut skulle fattas och verkställas. Under år 1881 föreslogs därför lagstiftning i syfte att stärka bostadsförvärvarnas rättigheter. Förslaget om att införa ägarlägenheter kom upp igen, men avfärdades med motiveringen att det skulle bli svårt att lösa rättsfrågor vid en tillämpning av en sådan lagstiftning.⁹

I anslutning till utarbetandet av 1930 års bostadsrättslag utreddes behovet av ytterligare en upplåtelseform med möjlighet till direkt ägande. Det konstaterades dock att äganderätt till lägenheter inte skulle medföra några fördelar som inte bostadsrätten kunde erbjuda och att nackdelarna var så betydande att en äganderättsform inte kunde införas.¹⁰ Upplåtelseformen har därefter diskuterats livligt under senare delen av 1900-talet. Under perioden 1958 till 1979 yrkades i tolv motioner att ägarlägenheter borde införas. Utöver detta förekom, under samma tidsperiod, ett antal motioner där det uttalades att ägarlägenheter inte var förenliga med svensk bostadspolitik.¹¹ Under den borgerliga regeringsperioden, 1991-1994, upprättades en promemoria¹² från justitiedepartementet där bostadsrättsinstitutet och förslaget om ägarlägenheter jämfördes. I promemorian kom man fram till att de två instituten skiljer sig från varandra på flera väsentliga punkter, till exempel att samtycke från föreningen krävs vid överlåtelse och upplåtelse i andra hand av en bostadslägenhet. Av remissinstanserna var det många som ställde sig tveksamma till förslaget att införa ägarlägenheter då man

⁸ SOU 2002:21, s. 45

⁹ Brattström, M, *Läga – Lägenhet med äganderätt*, s. 23

¹⁰ Betänkande 1998/99:BoU7, Ägarlägenheter, s. 2

¹¹ Brattström, s. 31

¹² Ds 1994:59, *Förstärkt bostadsrätt*, s. 30

befarade att kostnaderna för den enskilde skulle öka samtidigt som man ifrågasatte hur nybyggnadsprojekt skulle finansieras.¹³ Det anfördes också att det inte fanns skäl att införa en ny boendeform då bostadsrätten som upplåtelseform tillgodoser de syften som kunde motivera ett införande av ägarlägenheter.¹⁴

I april år 2000 tillsatte den då sittande regeringen en ägarlägenhetsutredning som två år senare presenterade ett utredningsbetänkande som analyserade för- och nackdelar med boendeformen. Åtta år senare togs frågan återigen upp och ett lagförslag togs fram med hjälp av en komplettering till den tidigare utredningen. I maj 2009, mer än hundra år sedan det första förslaget togs upp i riksdagen, har den nya lagen om ägarlägenheter trätt i kraft. Motiven för införandet är bland annat att öka nyproduktionen av bostäder för att minska bostadsbristen och att öka den enskildes inflytande över sin bostad.¹⁵

3 Debatten om ägarlägenheter i Sverige

För att få en djupare förståelse för den debatt om ägarlägenheter som har pågått i Sverige under en längre tid skall jag nedan presentera fördelar och nackdelar med upplåtelseformen. Detta är också av betydelse för att ge en uppfattning om marknaden för ägarlägenheter i Sverige.

3.1 Argument för ägarlägenheter

I debatten om den nya upplåtelseformen har både för och nackdelar med förslaget presenterats. Dock har man varit eniga med avsikten av den nya upplåtelseformen, nämligen att den skall vara ett alternativ till de nuvarande boendeformerna och inte ersätta dessa.¹⁶

Ett skäl som ofta har anförts i debatten för ägarlägenheter är att den enskildes valfrihet och inflytande över boendet ökar.¹⁷ Till kategorin inflytande över boendet hör i första hand att ägarlägenheter ger ett mycket starkt besittningsskydd.¹⁸ Vad gäller inflytandet över ägarlägenheten avses den fysiska förvaltningen, exempelvis rätt att ändra

¹³ Brattström, s. 42

¹⁴ Ds 1994:59, s. 33

¹⁵ Prop. 2008/09:9, *Ägarlägenheter*, s. 38

¹⁶ SOU 2002:21, s. 56

¹⁷ SOU 2002:21, s. 56

¹⁸ Prop. 2008/09:91, s. 44

lägenheten men också rätt att förfoga över den på annat sätt, exempelvis genom att ägarlägenheten fritt kan hyras ut och överlåtas utan godkännande från någon förening. Inflytande över fastighetens gemensamma frågor ökar också vilket ses som en fördel ur resurssynpunkt. De boende kan på så sätt påverka förbrukningen av exempelvis el och vatten samt minska förslitningen. Det finns klara ekonomiska incitament för de boende att iakttä sparsamhet. Samhörigheten ökar också mellan fastigheterna då olika frågor och beslut måste fattas i samverkan mellan de boende.¹⁹

När det gäller utbudet av bostäder har förhoppningen varit att en högre grad av självfinansiering från de boendes sida kan bidra till nyproduktion av bostäder. På så sätt kan finansiering ske för nybyggnation och omfattande renoweringar av äldre byggnader.²⁰ Det är också önskvärt att så stor del av befolkningen som möjligt ges möjligheter att bygga upp en personlig förmögenhet, i likhet med villaboendet. Ytterligare ett skäl är att ägarlägenheter möjliggör ett billigare alternativ till småhusägande, som också lämpar sig för stadsboende. Detta resulterar i att boende i flerfamiljshus ges ett billigare alternativ än villaboende samtidigt som efterfrågan på mark minskar.²¹ Sammanfattningsvis kan konstateras att det har funnits övertygande skäl för att införa lagregler om ägarlägenheter.²²

3.2 Argument mot ägarlägenheter

En invändning mot ägarlägenheter har varit att institutet kräver ändringar i den grundläggande fastighetsrättsliga regleringen samt att en sådan upplåtelseform kan resultera i spekulation och segregation i boendet, något som kan motverka de sociala bostadspolitiska målen.²³ Man har befarat att ägarlägenheter kommer att inrättas i de mest attraktiva områdena och endast kommer vara möjliga för kapitalstarka personer, medan övriga hänvisas till hyreslägenheter i oattraktiva områden. Detta kan dock motverkas genom att kommunerna och regeringen ser till att ägarlägenheterna inte inkräktar på det befintliga hyresbeståndet.²⁴ Vidare har man misstänkt andrahandsuthyrning med oseriösa hyresvärdar som kan leda till att den enskilde får problem med att klara sina kostnader för boendet. Exempel på detta kan vara vid en omfattande ombyggnad av fastigheten. Det olämpliga består också i att vissa enskilda

¹⁹ Ibid,

²⁰ SOU 2002:21 s. 56

²¹ http://jura.ku.dk/njm/29/29_23.pdf

²² Prop. 2008/09:91, s. 45

²³ SOU 2002:21, s. 56

²⁴ SOU 2002:21, s. 58

ges möjligheten att tjäna pengar på andras behov av bostad. Man menar att bostaden är en social rättighet, där det väsentliga är rätten att bruka en bostad och inte att tjäna pengar på den.²⁵

Sammantaget kan sägas att det i debatten har framkommit delade meningar om införandet av ägarlägenheter. Till stor del bottnar motsättningarna i olika ideologiska ställningsstaganden för eller emot enskilt ägande. Om man bortser från politiska motsättningar och istället begränsar argumentationen till juridiska och tekniska argument är frågan om det finns behov av en ny upplåtelseform i Sverige idag?

4 Den svenska bostadsmarknaden

Bostadsmarknaden är ett ständigt aktuellt och debatterat ämne i Sverige med återkommande diskussioner kring bostadsbrist och spekulation. Bostadsmarknaden är vidare en marknad under förändring, hushåll som äger sin bostad blir allt fler medan antalet hyresrätter minskar. Mitt syfte med detta avsnitt är att skapa en förståelse för den svenska bostadsmarknaden samt marknaden för ägarlägenheter.

Bostadsmarknaden i Sverige består av fyra olika upplåtelseformer: bostadsrätt, hyresrätt, kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter. 46 procent av den svenska befolkningen innehar sin bostad med äganderätt, 18 procent äger sin bostad via en bostadsrättsförening, 36 procent bor i en hyresrätt och mindre än 1 procent bor i kooperativ hyresrätt.²⁶ Även om de olika upplåtelseformerna i grunden erbjuder samma tjänst, ett boende, ges olika möjligheter att anpassa och utforma boendetjänsterna. Valet av upplåtelseform har stor ekonomisk och social betydelse för både den enskilde individen och samhället i stort. Det är också viktigt att det finns ett antal olika upplåtelseformer på marknaden för att möjliggöra ett utbud som passar alla grupper av hushåll.²⁷

I Sverige har storstäderna en hög tillväxtkraft och i dessa områden råder stor brist på hyreslägenheter. Tendensen försvårar framförallt ungdomarnas möjlighet att etablera sig på bostadsmarknaden. En tydlig trend de senaste åren är dessutom att det ägda boendet ökar och antalet hyresrätter minskar. De flesta svenska hushållen äger idag sin bostad

²⁵ Prop. 2008/09:01, s. 57

²⁶ Hans, L & Lundström, S, *Bostäder på marknadens villkor*, s. 24

²⁷ Hans, L, och Lundström, S, s. 26

direkt eller indirekt via en bostadsrättsförening. Situationen beror dels på den fortlöpande omvandlingen från hyresrätt till bostadsrätt och genom att nyproduktionen domineras av bostadsrätter och ägda villor.²⁸ Ökningen av det ägda boendet illustreras i diagrammet nedan.²⁹

Bostadsrätternas och hyresrätternas förändring 1990-2008.

Källa: SCB

Den svenska bostadsmarknaden kan delas in i tre delar; de som äger sin bostad, har ett förstahandskontrakt och de som står utanför marknaden. Vid försäljning av en bostad är det vanligt att på nytt investera i ett annat boende och ett förstahandskontrakt genererar möjligheten att byta bostad. För bostadssökande som inte är inne på bostadsmarknaden är inträdesbarriären strakt kopplad till ett stort kapital. Detta innebär en svårighet för framförallt ungdomar att komma in på bostadsmarknaden.³⁰ Hela 45 % av Stockholms bostadskö utgörs av personer i åldrarna 18-34.³¹ Rätten till bostad är lagfäst i Sverige och tillgången till goda bostäder skall utgöra en central del i den svenska välfärdspolitiken.³² Det är inte rimligt i ett modernt samhälle att så stor del av befolkningen står i bostadskö som ofta uppgår till flera år. Lars Jonung betonar vikten av en fungerande bostadsmarknad i sin artikel publicerad i Dagens Nyheter.³³ Han menar att en fungerande bostadsmarknad är en förutsättning för rörligheten på arbetsmarknaden och för integration i samhället. Det skall vara enkelt att hitta en bostad

²⁸Hans, L, och Lundström, S, s. 24

²⁹ Statistiska centralbyrån, <http://www.scb.se/Pages/PressRelease294758.aspx>

³⁰ Hans, L & Lundell, S, s. 16

³¹ www.bostad.stockholm.se

³² Motion 2008/09:C3, s. 3

³³ <http://www.dn.se/ledare/kolumner/nystart-for-agandet-1.788951>

som passar i olika stadier i livet utan att kostnaden blir för hög. Han menar vidare att införandet av ägarlägenheter kommer resultera i en ökning av antalet upplåtelseformer som möjliggör en bredare och mer effektiv hyresmarknad.

5 Bostadsrätt

För att besvara frågan om en ny upplåtelseform behövs i Sverige är det av betydelse att belysa de skillnader som finns mellan upplåtelseformerna som existerar idag. I kommande fyra avsnitt följer därför en beskrivning av upplåtelseformerna bostadsrätt, hyresrätt, kooperativ hyresrätt samt ägarlägenheter. Jag kommer att redogöra för de ekonomiska skillnaderna mellan de olika boendeformerna samt beskriva skillnaderna i ovan nämnda instituts rättsliga konstruktion, med tyngdpunkt på uthyrning, överlåtelse och pantsättning. Syftet är att presentera en jämförelse mellan de befintliga upplåtelseformerna i Sverige.

Boendeformen bostadsrätt har funnits i Sverige sedan slutet av 1800-talet då de första bostadsrättsföreningarna bildades. Upplåtelseformen förknippades länge med orättvisor och spekulationer. Först 1930 skapades bostadsrättslagen med syfte att definiera rättigheterna för en medlem i en bostadsrättsförening samt att motverka spekulationer. Sedan dess har bostadsrättslagen omarbetats ett antal gånger, vilket har resulterat i den nu gällande bostadsrättslagen från 1991.³⁴ Idag är bostadsrätten en väl förankrad fastighetsform och har blivit ett betydande inslag på den svenska bostadsmarknaden.³⁵

En bostadsrättsförening är enligt 1 kap. 1 § bostadsrättslagen (BRL) en ekonomisk förening som utan tidsbegränsning upplåter bostäder med nyttjanderätt till sina medlemmar. Vid förvärv av en bostadsrätt köper man juridiskt sett ingen fysisk lägenhet utan endast en rätt att utnyttja en viss bostad.³⁶ Genom sin andelsrätt i föreningen har bostadsrättshavaren en indirekt äganderätt till den egendom som föreningen äger, vilket består av byggnad, inklusive lägenheter och mark. Bostadsrättsinnehavaren kan också i egenskap av medlem delta i och påverka beslut som föreningen fattar. Förhållandet mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen regleras i bostadsrättslagen där gränsen dras för vilka inskränkningar i äganderätten som föreningen måste tåla samt vilka rättigheter som tillkommer bostadsrättshavaren.³⁷ Enligt 2 kap. 1 § BRL kan närmare föreskrifter också tas upp i föreningens stadgar.

³⁴ Lunden, B & Svennson, U, *Bostadsrätt: ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*, s. 19

³⁵ Hans, L & Lundell, S, s. 25

³⁶ Isacsson, P, *Bostadsrättsboken: Allt du behöver veta för att köpa, sälja, äga och bli medlem i bostadsrätt*, s. 15

³⁷ SOU 2002:21, s. 68

Eftersom lägenheten upplåts till bostadsrättshavaren med nyttjanderätt föreligger en del inskränkningar i den enskildes bestämmanderätt. Exempel på begränsningar är att några väsentliga ändringar av lägenheten inte får göras utan föreningens samtycke enligt 7 kap. 7§ BRL. Om föreningen vill företa sådan om- eller tillbyggnad av huset som innebär att ägarens lägenhet kommer att förändras, till exempel installera en hiss, krävs att beslut tas på föreningsstämman med kvalificerad majoritet. En bostadsrättshavare får heller inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda enligt 7 kap. 6 § BRL. Han är vidare skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför fastigheten enligt 7 kap. 9 § BRL. Om ägaren bryter mot sina skyldigheter som bostadsrättshavare kan han förlora nyttjanderätten till lägenheten enligt 7 kap. 18-25 §§ BRL och därmed tvingas flytta. Han kan också enligt samma bestämmelser riskera att lägenheten blir föremål för tvångsförsäljning.

5.1 Ekonomi i föreningen

Ändamålet för samtliga ekonomiska föreningar är att främja medlemmarnas ekonomiska intressen enligt 1 kap. 1 § Lag om ekonomiska föreningar. Föreningen har enligt samma lag också till uppgift att bevara det kapital som medlemmarna har skjutit till genom en god förvaltning av fastigheten samt se till att tillräckliga medel kommer in för att föreningens utgifter skall täckas.³⁸ Bostadsrättsinnehavaren påverkas av bostadsrättsföreningens ekonomi på så sätt att månadsavgiften ökar om föreningens kostnader ökar. Många föreningar är dessutom belastade med lån vilket innebär att räntekostnader ofta utgör en stor kostnad för föreningen som följaktligen påverkar bostadsrättsinnehavaren genom ökade avgifter.³⁹

Avgiftssystemet i bostadsrättslagen anger vilka avgifter som får förekomma och stadgas i 7 kap. 14 § BRL. Dessa är insats vid upplåtelse av bostadsrätt, årsavgift, överlåtelseavgift samt pantsättningsavgift. Nedan följer en översiktlig redogörelse för dessa avgifter.

Insats

Med termen insats avses det kapital som medlemmarna satt in till föreningen vid upplåtelsen av bostadsrätten.⁴⁰ Enligt 9 kap. 13 § BRL är det styrelsen som bestämmer storleken på insatserna. Styrelsens bestämmanderätt är dock begränsad av kravet att skillnader på insatsernas storlek sakligt skall kunna motiveras. Faktorer av betydelse är exempelvis lägenhetens storlek, utrustning och tillgång till hiss. Bostadsrättsinnehavaren får inte tillbaka

³⁸ Victorin, A, Flodon, J & Hager, R, *Bostadsrätt med översikt över kooperativ hyresrätt*, s. 51

³⁹ Meltz, P & Victorin, A, *Bostadsrätt*, s. 28

⁴⁰ Victorin, A, Flodon, J & Hager, R s. 191

sin insats vid återlämnande av bostadsrätten till föreningen. I sådana fall gäller istället att bostadsrätten skall överlåtas så snart det kan ske utan förlust, om inte föreningsstämman bestämmer att bostadsrätten skall upphöra.⁴¹

Upplåtelseavgift

Upplåtelseavgiften får endast tas ut om styrelsens stadgar medger det och storleken på avgiften bestäms av styrelsen enligt 9 kap. 13 § BRL. Från början var upplåtelseavgiftens syfte att tas ut tillsammans med insatsen då föreningen bedrivit verksamhet en tid och exempelvis inrett en vindsvåning och därefter upplåtit denna. I ett sådant läge har ofta huset ökat i värde och om bostadsrättsinnehavaren endast skulle behöva betala samma insats som de som funnits i föreningen sedan början skulle den nytillträdde medlemmen göra en vinst på de övrigas bekostnad.⁴² Det är också vanligt att föreningen vid en upplåtelse i ett senare skede tar ut upplåtelseavgifter upp till marknadsvärdet av bostadsrätten och på så vis tillgodoser sig ett större kapitaltillskott.⁴³

Årsavgift

Även årsavgiften bestäms av styrelsen och enligt ovan nämnda lagrum. Syftet är att föreningen skall få täckning för sina kostnader samt kommande underhålls- och reparationsbehov och inte att föreningen skall gå med vinst. Till sådana kostnader hänförs bland annat värme, vatten, försäkringar och sophämtning. Även större underhåll täcks in i avgiften såsom renovering av fasaden och stambyten. Det är vanligt att insatserna gäller som fördelningsgrund vid fastställandet av årsavgifterna eller efter viss mätning.⁴⁴

Överlåtelseavgift och pantsättningsavgift

Överlåtelseavgift tas ut från säljaren eller köparen vid överlåtelse av bostadsrätten. Avgiftens syfte är att täcka föreningens kostnader för administration av överlåtelsen. Det har tidigare varit tveksamt om överlåtelseavgift lagligen skall kunna tas ut av föreningen då föreningens löpande kostnader för åtgärder som krävs enligt bostadsrättslagen skall täckas av medlemmarna gemensamt. Trots detta resonemang har lagstiftaren beslutat att godkänna

⁴¹ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 99

⁴² Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 193

⁴³ Meltz, P & Victorin, A, s. 111

⁴⁴ SOU 2002:21, s. 77

överlåtelseavgiften. Pantsättningsavgift har med motsvarande resonemang godkänts för föreningens administration i samband med en pantsättning.⁴⁵

5.2 Uthyrning

För att en bostadsrättsinnehavare skall få hyra ut sin lägenhet i andra hand krävs styrelsens godkännande enligt 7 kap. 10 § BRL. Den främsta orsaken till detta är att syftet med en bostadsrättsförening är att lägenheterna skall utnyttjas av dess medlemmar.⁴⁶ När ägaren hyr ut sin bostad i andra hand tillämpas reglerna i 12 kap. JB beträffande hyresförhållandet. Exempel då en köpare vägras medlemskap är att han är misskötsam eller inte antas uppfylla de ekonomiska förpliktelserna gentemot föreningen. Om samtycke skulle vägras har bostadsrättsinnehavaren möjlighet att få tillstånd om samtycke av hyresnämnden enligt 7 kap. 11 § BRL. För att få hyresnämndens tillstånd krävs enligt 7 kap. 12 § BRL att bostadsrättsinnehavaren har beaktningsvärda skäl och att föreningen inte har någon befogad anledning att hindra andrahandsupplåtelsen. Detta tillstånd skall dock enligt samma lagrum begränsas till viss tid. Om bostadsrättsinnehavaren utan samtycke eller tillstånd hyr ut sin lägenhet i andrahand kan bostadsrätten förverkas, 7 kap. 18 § BRL, vilket innebär att innehavarens medlemskap sägs upp och denne blir tvungen att flytta.⁴⁷

För bostadsrätter som hyrs ut i andra hand gäller att hyran bestäms till det belopp som upplåtaren betalar i hyra eller avgift enligt 12 kap. 19 § JB. Bostadsrättsinnehavaren kan dock göra ett visst påslag på den hyra som motsvarar bruksvärdet för lägenheten. Summan varierar beroende på möblernas standard och omfattning och beräknas till 5-15 procent av bruksvärdeshyran. Om hyresvärden har tagit emot en hyra som inte är skälig kan hyresnämnden enligt 12 kap. 55 e § JB, på ansökan av hyresgästen, besluta att hyresvärden ska betala tillbaka vad han tagit emot utöver skäligt belopp tillsammans med ränta.⁴⁸

5.3 Överlåtelse och pantsättning

När en medlem inte vill ha kvar sin bostadsrätt skall lägenheten i första hand överlåtas genom köp, byte eller gåva till annan i föreningen. Förvärvaren inträder då i överlåtarens ställe i relation till föreningen. Överlåtelseavtalet blir ogiltigt om inte bostadsrättsföreningen antar förvärvaren som medlem i föreningen enligt 6 kap. 5 § BRL. Syftet med ett sådant krav är att bostadsrättsföreningen skall kunna påverka vilka som blir medlemmar i föreningen. Exempel

⁴⁵ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 195

⁴⁶ SOU 2002:21, s. 67

⁴⁷ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 223

⁴⁸ SOU 2007:74, s. 60

på omständigheter då föreningen har rätt att vägra medlemskap är bristande betalningsförmåga, störande uppträdande, att förvärvaren inte uppfyller de krav som uppställs i stadgan eller att förvärvaren inte har för avsikt att själv utnyttja lägenheten. Juridiska personer kan vägras medlemskap utan sakliga skäl trots att den juridiska personen uppfyller de allmänna lämplighetskraven enligt 2 kap. 4 § BRL. Orsaken är att varje medlem själv skall nyttja lägenheten och därigenom ha möjlighet att aktivt medverka i föreningen.⁴⁹

En medlem kan pantsätta sin bostadsrätt genom att föreningen underrättas om att pantsättning har ägt rum, så kallad denuntiation.⁵⁰ Det finns inga regler för hur en pantsättning av en bostadsrätt går till, således får vägledning hämtas från *lag (1936:88) om skuldebrev*. I teorin är det medlemmens fordran mot föreningen som grundar sig på insatsen som pantsätts. Så länge medlemmen sköter sina förpliktelser förändras inte bostadsrättsinnehavarens situation av pantsättningen, dock kan bostadsrätten utmätas och säljas exekutivt vid utebliven betalning till en borgenär med panträtt i bostadsrätten.⁵¹

5.4 Bostadsrättsföreningen

Som nämnts ovan är det bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och föreningens syfte är att i bostadshuset upplåta lägenheter med bostadsrätt till sina medlemmar. Den som innehar en bostadsrätt är således automatiskt medlem i bostadsrättsföreningen.⁵² En bostadsrättsförening är en självständig juridisk person som skall skötas enligt demokratiska principer, men besluten fattas av föreningens organ, föreningsstämma eller styrelsen, och inte av medlemmarna själva. Reglerna för bostadsrättsföreningar återfinns i bostadsrättslagen, således gäller inte lagen om ekonomiska föreningar om inte bostadsrättslagen hänvisar hit.⁵³

Föreningsstämman

Arbetet i en bostadsrättsförening bygger på en uppdelning av beslutsbefogenheter mellan föreningsstämman och styrelsen.⁵⁴ Föreningsstämman är bostadsrättsföreningens högsta organ och det är på stämman som medlemmarna utövar sitt inflytande.⁵⁵ Varje medlem har en röst och de flesta beslut fattas genom enkel majoritet medan mer ingripande beslut kräver kvalificerad majoritet. En förändring av stadgarna, förändring av insats och beslut om

⁴⁹ Brattström, s. 88

⁵⁰ Victorin, A, Flodin, J & Hager, R s. 157

⁵¹ Brattström, s. 90

⁵² SOU 2002:21, s. 51

⁵³ Meltz, P & Victorin, A, s. 51

⁵⁴ Meltz, P & Victorin s. 52

⁵⁵ Isacsson, P, s. 157

likvidation kräver till exempel total enighet eller beslut på två efterföljande stämmor med två tredjedelars majoritet den andra gången, 9 kap. 16 § BRL. Enligt samma bestämmelse har varje medlem en vetorätt mot förändringar i den egna lägenheten. Medlemmarnas rätt skyddas genom särskilda skyddsregler för minoriteten. Därutöver får stämmans beslut inte strida mot likhetsprincipen, som innebär att majoriteten vid beslutfattande inte utan stöd i lag eller stadgan får behandla medlemmar olika enligt 9 kap. 4 § BRL.

Styrelsen

Styrelsen består av minst tre ledamöter och väljs av föreningsstämman i enlighet med 9 kap. 12 § BRL. Styrelsens uppgift är enligt 9 kap. 13 § BRL att sköta den löpande förvaltningen samt fatta beslut i enskilda frågor, exempelvis storleken av insatser, upplåtelseavgifter och årsavgifter. Vidare fattar styrelsen beslut om antagande av ny medlem. Orsaker som kan ligga till grund till att en köpare vägras medlemskap kan exempelvis vara att köparen är misskötsam eller inte antas infria de ekonomiska förpliktelserna gentemot föreningen. Styrelsen är också ansvarig för frågor om förverkande av bostadsrätt, vilket kan bli aktuellt om en medlem till exempel underlåter att följa särskilda ordningsregler enligt 7 kap. 18 § BRL. Styrelsens beslut fattas genom enkel majoritet, om inte stadgarna föreskriver annat. Den föreningsrättsliga likhetsprincipen som stadgas i 9 kap. 4 § BRL gäller även styrelsens handlande. Styrelsen är dessutom bunden av föreningens syfte – att bereda medlemmarna ekonomiska fördelar.⁵⁶

6 Hyresrätt

Utmärkande för hyresrätten är att förvärvet sker kostnadsfritt och att hyresgästen inte betalar någon insats till någon förening utan betalar regelbundna avgifter till hyresvärden. Hyran regleras och bestäms efter bruksvärdesprincipen, som innebär att den inte får ligga påtagligt högre än hyran för lägenheter som är likvärdiga med hänsyn till exempelvis storlek, standard och läge, 12 kap. 55 § JB. Hyresgästen äger inte lägenheten men har rätt att nyttja den på bestämd tid eller tillsvidare av hyresvärden. Hyresgästen har vidare ett direkt besittningsskydd som innebär att denna har rätt att få kontraktet förlängt så länge hyresvärden inte kan aktualisera en besittningsbrytande grund, 12 kap. 46 § JB.

⁵⁶ Meltz, P & Victorin s. 64

I en hyresrätt är det hyresvärden som tar de ekonomiska riskerna för hyreshuset samt ansvarar för underhåll, drift och reparationer av fastigheten enligt 12 kap. 15 § JB. Hyresgästen tar således inga ekonomiska risker mer än att hyran kan höjas eller sänkas. Hyresgästen har inte heller möjlighet att ta del av de ekonomiska fördelarna som ges om fastigheten skulle öka i värde. I hyran ingår även räntor på det kapital som hyresvärden har lånat för att bygga eller köpa fastigheten.⁵⁷

Statistiska centralbyråns kartläggning från 2005 visar att 29 % av Sveriges befolkning bor i hyresrätt, antingen i första- eller andrahandskontrakt. Största andelen som bor i hyresrätt är åldersgruppen 20-29 år med hela 49 %.⁵⁸ Denna statistik visar att hyresrätten är en viktig upplåtelseform, inte minst för de unga som ofta innehar en hyresrätt som förstabostad. Däremot visar statistiken att de som bor i hyresrätt drastiskt minskar efter 30 års ålder då de väljer andra upplåtelseformer.⁵⁹ Detta visar att befolkningen föredrar att äga sitt boende om de har ekonomisk möjlighet till det.

6.1 Uthyrning

Uthyrning i andra hand innebär att hyresgästen står kvar i sin avtalsrelation till hyresvärden. Således uppkommer inget partsbyte utan ytterligare en hyresrättslig relation mellan förstahandshyresgästen och andrahandshyresgästen uppstår. För att uthyrningen skall vara tillåten krävs hyresvärdens samtycke. Även om hyresvärden vägrar tillstånd kan bostadshyresgästen få hyresnämndens tillstånd om det föreligger beaktansvärda skäl enligt 12 kap. 40 § JB. Ålder, sjukdom, tillfälligt arbete på annan ort, särskilda familjeförhållanden eller därmed jämförbara förhållanden innebär att skälen är beaktansvärda. Hyresgästens skäl varför han inte kan använda lägenheten måste vara starka för att kunna godtas, samtidigt som hyresgästen måste kunna visa att han behöver behålla anknytning till lägenheten.⁶⁰

6.2 Överlåtelse och pantsättning

För överlåtelse av en hyresrätt krävs samtycke eller tillstånd av hyresvärden enligt 12 kap. 32 § JB. Då samtycke har lämnats upphör samtliga tidiga förpliktelser för den ursprungliga hyresgästen. Bestämmelsen innehåller även fyra undantag då hyresrätten kan överlåtas på ny hyresgäst, även om hyresvärden skulle vägra lämna sitt samtycke. I dessa fall har lagstiftaren

⁵⁷ SOU 2002:21, s. 51

⁵⁸ www.scb.se *Befolkning fördelad på ålder, kön, hustyp och boendeform*

⁵⁹ www.scb.se

⁶⁰ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 110

menat att hyresgästen har ett starkt intresse av att kunna överföra sin hyresrätt på någon annan, nämligen vid bodelning, överlåtelse till person som varaktigt sammanbor med hyresgästen och är denne närstående samt överlåtelse genom byte.⁶¹ I de två senare fallen ersätts hyresvärdens samtycke av hyresnämndens tillstånd, medan bodelningsfallet inte ens kräver hyresnämndens tillstånd. För att pantsättning av en hyresrätt skall vara möjlig krävs att hyresrätten är överlåtbar samt hyresvärdens samtycke. Det är däremot endast lokalhyresrätt som kan pantsättas.⁶² En förvärvare av lokalhyresrätt är sakrättsligt skyddad då han meddelat hyresvärden emligt 31 § 1 st. skuldebrevslagen (SkbrL).

7 Kooperativ hyresrätt

I april 2002 infördes lagstiftning som möjliggjorde en ny upplåtelseform i Sverige, den kooperativa hyresrätten. Upplåtelseformen beskrivs som en mellanform mellan hyres- och bostadsrätt⁶³ och syftet med boendeformen är att ge ökat självbestämmande för den enskilde hyresgästen.⁶⁴ För detta finns tre olika huvudformer. Hyresmodellen, även kallad arrendemodellen, innebär att föreningen hyr en eller flera hyresfastigheter och övertar vissa besluts- och ansvarsfunktioner som annars vilar på fastighetsägaren. Ägarmodellen innebär att hyresgästkooperativet äger huset.⁶⁵ Den tredje modellen är uppdragsmodellen som innebär att de boende, genom en förvaltarförening, i ett avtal med fastighetsägaren reglerar hur ansvaret i förvaltningen skall fördelas mellan parterna.⁶⁶ Enligt 3 kap. 3 § lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt ansvarar den boende själv för underhåll och reparationer av lägenheten. Vidare har den boende inflytande över sitt boende genom medlemskapet i den kooperativa hyresrättsföreningen.⁶⁷

7.1 Ekonomin i föreningen

Föreningens ekonomi utgörs av hyror, insatser och avgifter som föreningen får in från medlemmarna. Någon utsikt till vinst som vid försäljning av en bostadsrätt finns inte inom

⁶¹ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 81

⁶² *Ibid.* s. 181

⁶³ Malmgren, L, *Seniorboende i kooperativ hyresrätt*

⁶⁴ Meltz, P & Victorin, A s. 26

⁶⁵ SOU 2001/02:62, s. 38

⁶⁶ Meltz, P & Victorin, A s. 26

⁶⁷ SOU 2002:21, *Kooperativ hyresrätt*, s. 52

den kooperativa hyresrätten. Däremot ger systemet förhållandevis goda förutsättningar för en låg boendekostnad.⁶⁸

Medlemsinsats och upplåtelseavgift

Varje medlem deltar i föreningen genom att betala en medlemsinsats enligt 2 kap 8 §. Medlemmen har alltid rätt att få tillbaka det belopp som betalats när medlemskapet upphör. Till skillnad från bostadsrätten påverkas dock inte insatsen av värdeförändringar på lägenheten. Det förekommer också ofta att medlemmarna betalar insatserna i olika omgångar, exempelvis i samband med inträdandet i föreningen eller då hyreskontraktet tecknas.

Enligt samma lagrum får upplåtelseavgift tas ut i samband med att föreningen upplåter en lägenhet med kooperativ hyresrätt. Upplåtelseavgiftens storlek bestäms av föreningen och syftar till att ge det kapital som behövs för att föreningen långsiktigt skall klara av sina ekonomiska åtaganden.⁶⁹

Hyrans och serviceavgift

I en kooperativ hyresrättsförening gäller inte den sedvanliga bruksvärdeshyran, utan det är föreningen som bestämmer hyrans storlek enligt 3 kap. 6 §.⁷⁰ Den största anledningen till detta är att den intressekonflikt som finns mellan hyresvärderna och hyresgästen i ett vanligt hyresförhållande inte är lika tydlig i en kooperativ hyresrättsförening, istället har hyresgästerna ett intresse av att hålla hyrorna på en lämplig nivå för alla.⁷¹ Medlemskapet ger också den enskilda medlemmen ett visst skydd, framförallt den så kallade likhetsprincipen som medför att föreningen inte får fatta beslut som innebär en negativ särbehandling av en viss medlem. Hyran för de enskilda lägenheterna är också ofta lägre än hyran för likvärdiga hyresrättslägenheter på orten eftersom det även tillkommer en insats.⁷²

Serviceavgiften syftar till att finansiera bland annat administrationen av kösystem, medlemsinformation eller andra löpande åtgärder och delas lika av medlemmarna och får tas ut enligt 2 kap. 14 §. Andra kostnader för åtgärder som föreningen är skyldig att vidta får dock inte avgiftsfinansieras om inte avgifterna finns angivna i stadgarna.⁷³

⁶⁸ Hans, L & Lundell, S, s. 27

⁶⁹ Malmgren, L, s. 54

⁷⁰ Meltz, P & Victorin, A s. 27

⁷¹ Prop. 2001/02:62, s. 85

⁷² Malmgren, L, s. 55

⁷³ Prop. 2001/02:62, s. 135

7.2 Uthyrning

Enligt 3 kap. 5 § är det föreningen som bestämmer reglerna för uthyrning och föreningen får vägra inträde om det finns särskilda skäl för detta med hänsyn till arten eller omfattningen av verksamheten eller föreningens syfte. En kooperativ hyresrättsförening kan därmed genom stadgevillkor i vissa fall vägra inträde, exempelvis om det är fråga om seniorboende, viss verksamhet eller studentboende.⁷⁴ Dock gäller principen om att alla skall ha rätt att bli medlem i en ekonomisk förening vilket innebär att föreningen inte kan sätta alltför snäva villkor, 3 kap. 1 § *lag (1987:667) om ekonomiska föreningar* (LEF). En kooperativ hyresgäst har vidare rätt att överlåta hyresrätten till andra om förvärvet av hyresrätten var giltigt i enlighet med bestämmelserna i 12 kap. JB.

7.3 Pantsättning

Frågan om den kooperativa hyresrätten skall kunna användas som säkerhet har diskuterats i olika utredningar där för- och nackdelar har presenterats. Slutsatsen har varit att det inte är möjligt att konstruera en bra säkerhet utan att den kooperativa hyresrätten blir en handelsvara på samma sätt som bostadsrätten. Eftersom ersättning vid överlåtelse av hyresrätten inte får krävas enligt reglerna i 65 § hyreslagen är det också tveksamt om hyresrätten har ett ekonomiskt värde som kan tillgodogöras vid exekutiv försäljning.⁷⁵ Samtidigt är bostadslägenheter enligt 5 kap. 1 § utsökningsbalken föremål för beneficium, vilket innebär att egendomen kommer att undantas från utmätning på grund av gäldenärens behov. På dessa grunder har inga regler införts som möjliggör att använda den kooperativa hyresrätten som säkerhet.⁷⁶

7.4 Den kooperativa hyresrättsföreningen

En kooperativ hyresrättsförening är en ekonomisk förening med ändamål att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt till sina medlemmar, 1 kap. 1 §. Beslutsfattandet i föreningen bygger på en uppdelning mellan stämman och styrelsen. Varje medlem har en röst enligt 7 kap. 1 § LEF. Vid föreningsstämman krävs enhällighet för att ett beslut skall kunna fattas. Om inte samtliga röstberättigade är överens kan ett beslut istället fattas på två på varandra följande stämmor och då krävs att två tredjedelar på den senare stämman har röstat för förslaget. Styrelsen utses av föreningsstämman som prövar en ansökan om medlemskap, svarar för medlemsförteckningen och företräder föreningen som hyresvärd gentemot de olika medlemmarna, 6 kap. 6 § LEF. Andra uppgifter som åligger styrelsen är att ansvara för den

⁷⁴ Prop. 2001/02:62, s. 130

⁷⁵ Meltz, P & Victorin, A s. 239

⁷⁶ Prop. 2001/02:62, s. 93

löpande förvaltningen, upprätta en ekonomisk plan vid ombildning samt fastställa hyran till föreningen.

8 Ägarlägenheter

I maj 2009 introducerades en ny boendeform i Sverige, ägarlägenheter. Nedan skall de juridiska aspekterna som skiljer ägarlägenheten från de övriga upplåtelseformerna presenteras.

En ägarlägenhetsfastighet är enligt lag ”en tredimensionell fastighet som inte är avsedd att rymma annat än en enda bostadslägenhet”.⁷⁷ Med tredimensionellt fastighetsutrymme menas att utrymmet kan avgränsas både horisontellt och vertikalt. Detta innebär att fastigheten inte behöver ligga på marken och att en lägenhet kan bilda en egen fastighet.⁷⁸ Begreppet innefattar lägenheten, byggnaden där lägenheten inryms samt rättigheter gällande fastigheten som äganderätten medför. Den enskilda fastigheten ingår i en gemensamhetsanläggning där det finns en gränsdragning mellan vad som ingår i de enskilda fastigheterna och den gemensamma anläggningen. Den gemensamma anläggningen förvaltas av en samfällighetsförening (se nedan).⁷⁹

Den svenska lagen uppställer ett antal krav som skall vara uppfyllda för att ägarlägenheter skall få bildas, 3 kap. 1 a § fastighetsbildningslagen. För det första krävs att ägarlägenheter bildas i samband med nyproduktion. Med nyproduktion räknas ett helt nyuppfört hus men även sammanhållna enheter för lägenheter vilka uppförs som tillskott till en befintlig anläggning, till exempel ett våningsplan som byggs ovanpå ett affärscentrum eller någon annan befintlig bebyggelse.⁸⁰ För att äldre byggnader skall kunna göras om till ägarlägenheter krävs att det aktuella utrymmet inte har använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren. Den främsta anledningen till detta krav är att om man tillåter ombildning av hyresrätter till ägarlägenheter kan förändringar ske som är till nackdel för de ekonomiskt svaga eller andra som föredrar boende i hyresrätt.⁸¹ I utredningarna framgår att frågan om ägarlägenheter skall kunna bildas även i befintliga flerbostadshus skall övervägas i ett senare skede.⁸² I den

⁷⁷ Prop. 2008/09:91

⁷⁸ Paulsson, J, *3D Property rights*, s. 23

⁷⁹ Hans, L & Lundström, S, s. 25

⁸⁰ SOU 2002:21, s. 63

⁸¹ <http://www.sweden.gov.se/sb/d/11132#item114976>

⁸² Prop. 2008/09:91, 55

senaste motionen⁸³ anför även att det finns en efterfråga för ombildning av ägarlägenheter i äldre bostadsfastigheter och att det saknas skäl för att begränsa ägarlägenheter till enbart nyproduktion. Ett annat krav för bildande av ägarlägenheter enligt 1 kap. 1 a § är att fastighetsbildningen skall omfatta minst tre bostadslägenheter och att lägenheterna skall utgöra en sammanhållen enhet. Det är därmed inte tillåtet att sprida ut till exempel tre ägarlägenheter i byggnaden. Kravet motiveras med att regleringen av grannerättsliga frågor samt samverkan i övrigt kommer att underlättas om lägenheterna ligger i anslutning till varandra.⁸⁴ Slutligen krävs att ägarlägenhetsfastigheten skall tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Detta innebär att fastigheten måste få tillgång till exempelvis el, vatten och avlopp.⁸⁵

8.1 Ekonomi i föreningen

En samfällighetsförening har normalt vissa löpande kostnader för till exempel kallelser, sammanträden och arvoden. Även utgifter för utförande och drift av anläggningen samt kapitalkostnader som ränta och amortering på lån tillkommer.⁸⁶ Medlemmarna bidrar ekonomiskt genom föreningens uttaxering som normalt sker en gång per år.⁸⁷ Uttaxeringen fördelas på fastställda andelstal som medlemmarna erhåller då föreningen bildas. Fördelningen av kostnader sker enligt 15 § anläggningslagen (AL) och fastställs efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den användning varje fastighet beräknas ha. Andelstalen för driften kan även enligt samma bestämmelse kompletteras med ett avgiftssystem som fastställs vid förrättningen.⁸⁸ Det finns inget solidariskt betalningsansvar mellan medlemmarna, utan varje person är endast skyldig att stå sin andel av kostnaderna.⁸⁹

Avgiften för en ägarlägenhet är typiskt sett lägre än avgiften som betalas för en bostadsrätt till en bostadsrättsförening. Detta beror på att ägarlägenhetsinnehavaren endast betalar kostnader som den individuella lägenheten medför. På detta sätt skapas incitament att hålla kostnader för till exempel vattenförbrukning och elförbrukning låga. För ägarlägenheter finns heller inga kostnader som motsvarar upplåtelse- och överlåtelseavgiften.⁹⁰

⁸³ Motion 2009/10:C405, s. 2

⁸⁴ SOU 2002:21, s. 116

⁸⁵ Prop. 2008/09:91

⁸⁶ Östberg, T, *Samfälligheter* s. 65

⁸⁷ Ibid. s. 58

⁸⁸ Ibid. s. 68

⁸⁹ Brattström, M, s. 137

⁹⁰ SOU 2002:21, s. 217

8.2 Uthyrning

En ägarlägenhetsinnehavare kan fritt hyra ut sin lägenhet utan något särskilt tillstånd.⁹¹ Genom ett antal tillägg till befintliga regler i 12 kap. JB jämföras uthyrning av ägarlägenheter med en- och tvåfamiljshus. Den som hyr en ägarlägenhet har efter prövning hos hyresnämnden rätt att få byta lägenheten under förutsättning att den är avsedd att uthyras varaktigt enligt 12 kap. 35 § 2 st. 3 p. JB. Vid hyressättningen skall den så kallade bruksvärdesprincipen tillämpas som innebär att hyran skall vara skälig i förhållande till andra likvärdiga lägenheter på marknaden, 12 kap. 55 § JB. Bedömningen av bruksvärdet görs genom en överskådlig uppskattning av hyresläget för likvärdiga lägenheter, där hänsyn tas till den aktuella lägenhetens beskaffenhet, förmåner knutna till lägenheten samt yttre miljö som parkeringsutrymmen och lekplatser.⁹² Orsaken till en fri uthyrning av ägarlägenheter har framförallt varit att öka utbudet av lägenheter att hyra.⁹³

8.3 Överlåtelse och pantsättning

Vid överlåtelse av ägarlägenheter tillämpas reglerna i 12 kap. JB vilket innebär att överlåtelsen sker fritt och utan godkännande från föreningen. När en överlåtelse av en ägarlägenhet har skett gäller även samma regler som för andra fastigheter i fråga om lagfart. Ägarlägenheten kan pantsättas genom att ägaren ansöker om inteckning i fastigheten. Det pantbrev som då utfärdas överlämnas till långivaren som pant för fordringen.⁹⁴

8.4 Ägarlägenhetsföreningen

Vid bildandet av ägarlägenheter skall en särskild typ av samfällighetsförening, så kallad ägarlägenhetsförening upprättas. Regler om samfälligheter för ägarlägenheter följer samma regelverk som traditionella samfälligheter och regleras i *lag (1973:1150) om förvaltning av samfällighet* (SFL). Samfällighetens huvuduppgift är att förvalta samfälligheten och fastighetens gemensamma utrymmen. Anläggning för vatten, avlopp, ledningar och tvättstuga är exempel på ändamål som samfällighetsföreningen skall förvalta. I detta kapitel kommer redogöras för ägarlägenhetsföreningens organisation och uppbyggnad för att därefter kunna utreda den enskildes inflytande över sitt boende i relation till övriga upplåtelseformer.

Samtliga ägare till lägenheterna är medlemmar i samfällighetsföreningen. Detta innebär att nödvändiga rättigheter och skyldigheter knyts till varje ägarlägenhet. Som ägarlägenhetsinnehavare kan man inte vägras medlemskap i föreningen eftersom tillträde sker

⁹¹ Prop. 2008/09:91, s. 99

⁹² SOU 1966:14, *Ny hyreslagstiftning*, s. 20

⁹³ SOU 2002:21, s. 66

⁹⁴ Prop. 2008/09:01, s. 90

automatiskt i samband med äganderätten. Däremot har ägaren av lägenheten ett personligt betalningsansvar om föreningen skulle brista i sin betalningsförmåga.⁹⁵ 4 § SFL erbjuder två former av förvaltning, delägarförvaltning och föreningsförvaltning. Föreningsförvaltning innebär en förvaltning av samfälligheter genom en samfällighetsförening. Denna typ av förvaltning lämpar sig bättre än delägarförvaltning i fall där det föreligger ett större antal delägare och där det ställs högre krav på förvaltningen. Vid delägarförvaltning kan det exempelvis bli problem om det uppstår frågor av grannerättsligt slag. Föreningsförvaltning är också att föredra då de flesta nybyggda ägarlägenhetsfastigheter kommer att innehålla många lägenheter. I övrigt är organisationen av en samfällighetsförening uppbyggd på ett sätt som påminner om bostadsrättsföreningars organisation.⁹⁶

Föreningsstämman

Högsta beslutande organ är föreningsstämman där alla medlemmar har rösträtt, 47 § SFL. På stämman avgörs frågor av större vikt, exempelvis grundläggande förvaltningsbeslut och stadgeförändringar. Medlemmarnas rätt att delta och påverka föreningens angelägenheter utövas på föreningsstämman som hålls en gång per år, om inte annat framgår av stadgarna. Stämman fattar beslut genom absolut majoritet där varje medlem har en röst oavsett hur många delägarfastigheter som ägs av varje person enligt 49 § SFL.

Styrelsen

Styrelsen utses av stämman och dess uppgift är att ta hand om den löpande förvaltningen av samfällighetsföreningen samt verkställa de beslut som föreningsstämman fattar. En av styrelsens viktigaste uppgifter är också att ta hand om föreningens ekonomi. På föreningsstämman skall styrelsen enligt 41 § SFL presentera en budget samt föreslå vilken summa som skall uttaxeras, hur mycket som löper på varje medlem och när betalning skall ske. Styrelsens sammansättning skall framgå av föreningens stadga och storleken bestäms med hänsyn till omfattningen av föreningens verksamhet enligt 30 § SFL.

⁹⁵ SOU 2002:21, s. 80

⁹⁶ Ibid. s. 125

9 Felansvar

En stor skillnad mellan en bostadsrätt och en ägarlägenhet är att olika regelverk tillämpas vad gäller felansvarsreglerna. Vid köp och överlåtelse av en bostadsrätt är det reglerna i köplagen som tillämpas då köpet avser lös egendom. Vid köp av en ägarlägenhet, som utgör fast egendom, gäller jordabalkens bestämmelser. Eftersom tillämpningen av regelverken leder till vitt skilda rättsföljder är det av betydelse för jämförelsen av ägarlägenheten kontra bostadsrättsformen att utreda hur felansvarsreglerna fungerar.

9.1 Köp av ägarlägenhet

Köp av fast egendom regleras i 4 kap. JB. Om egendomen inte överensstämmer med vad som har avtalats eller utfästs föreligger ett så kallat konkret fel enligt 4 kap. 19 § JB. Fel kan även föreligga om egendomen avviker från normal standard eller från vad köparen hade kunnat förvänta sig, så kallade abstrakta fel. Exempel på fel som hör hit är dold svaghet i konstruktionen av byggnaden eller att dricksvattnet är ohälsosamt.⁹⁷ Vad en köpare kan förvänta sig varierar från fall till fall och omständigheter som byggnadens ålder och skick spelar in i bedömningen. Avviker fastigheten varken från konkret eller abstrakt standard föreligger inget fel och säljaren kan inte hållas ansvarig.⁹⁸

Om det föreligger ett fel är frågan om säljaren skall ansvara för detta och vid bedömningen har undersökningsplikten en avgörande betydelse. Vid köp av fast egendom har köparen en absolut undersökningsplikt vilket framgår av 4 kap. 19 § 2 st. JB. De fel som skulle kunna upptäckas vid en sådan undersökning svarar köparen för oavsett om han företar en undersökning eller inte.⁹⁹ Således ansvarar säljaren endast för de fel som är dolda. Undersökningsplikten är långtgående och kräver att köparen undersöker alla tillgängliga utrymmen. Enligt förarbetena skall en normalt erfaren och på området normalt kunnig köpares undersökning vara tillräcklig.¹⁰⁰ Undersökningsplikten utökas om det finns symptom på fel, exempelvis dålig lukt eller fuktfläckar.¹⁰¹ I sådana fall är köparen skyldig att gå vidare med sin undersökning, och även undersöka utrymmen som är svåråtkomliga. Vidare kan undersökningsplikten begränsas på grund av uppgifter från säljaren. Utgångspunkten är att ju

⁹⁷ Se NJA 1978 s. 307 och NJA 1979 s. 790

⁹⁸ Victorin, A & Sundell J, *Allmän fastighetsrätt*, s. 212

⁹⁹ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 215

¹⁰⁰ Prop. 1989/90:77, s. 41

¹⁰¹ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 214

mer preciserad uppgift från säljaren desto större anledning har köparen att utgå från att uppgifterna stämmer.¹⁰²

9.2 Köp av bostadsrätt

Som nämnts ovan är bostadsrätten lös egendom och felansvaret regleras således i köplagen (KöpL). Lagens bestämmelser är dispositiva till sin karaktär vilket innebär att den endast tillämpas då något annat inte har avtalats enligt 3 § KöpL. I första hand får man därför gå till köpeavtalet för att fastställa vad som skall gälla. Om varan är behäftad med fel kan köparen göra gällande de påföljder som avtalet eller köplagen tillhandhåller.¹⁰³ Ett fel i rättslig mening föreligger om köpeobjektet har en lägre standard än vad köparen har rätt att kräva. Överensstämmer inte varan i fråga om art, mängd, kvalitet eller andra egenskaper med avtalet föreligger fel enligt huvudregeln i 17 § 1 st. KöpL. Detta innebär att en bostadsrätt som skiljer sig från vad som avtalats mellan parterna skall anses felaktig. Framgår det exempelvis av avtalet att bostadsrätten omfattar en viss yta och det sedan visar sig att bostadsrätten är mindre föreligger ett konkret fel. Om det inte finns underlag för en konkret felbedömning skall en abstrakt bedömning göras. Det abstrakta felansvaret innebär att fel föreligger om lägenheten är i betydligt sämre skick än vad köparen haft anledning att räkna med. Med detta menas att fastigheten avviker från vad som i allmänhet kan förväntas vara normal standard för en fastighet av motsvarande ålder och utförande.¹⁰⁴

Att bostadsrätten skall omfattas av köplagens bestämmelser kan verka omotiverat då det resulterar i en del väsentliga skillnader i bedömningen av felansvaret. Det omotiverade består i att ett köp av en bostadsrätt innebär väsentliga likheter med köp av en ägarlägenhet.¹⁰⁵ Frågan är omdiskuterad och i mål RH 1999:138 menar Hovrätten att köp av en bostadsrätt innebär så stora likheter med fastighetsköpet som medför att jordabalkens regelsystem bör tillämpas. Hovrätten konstaterade att det var fråga om en avvikelse från vad köparen med fog hade kunnat förutsätta och således förelåg ett fel i köplagens mening. Vidare anför Högsta domstolen i NJA 1998 s. 792 att bostadsrättens speciella karaktär motiverar avsteg från köplagens påföljdsregler.

¹⁰² Grauers, F, *Fastighetsköp*, s. 196.

¹⁰³ Ibid. s. 32

¹⁰⁴ *Nyttjanderätt*, s. 214

¹⁰⁵ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 213

9.3 Undersökningspliktens omfattning

Om fel föreligger är nästa fråga om säljaren ansvarar för detta och i likhet med köp av fast egendom sker bedömningen främst med utgångspunkt i köparens undersökningsplikt, 20 § 2 st. KöpL. En väsentlig skillnad är dock att köparen av en bostadsrätt inte har någon absolut undersökningsplikt.¹⁰⁶ Undersökningsplikten gäller endast om köparen rent faktiskt undersökt bostadsrätten eller blivit uppmanad av säljaren att göra det och inte haft något skäl att låta bli att följa uppmaningen.¹⁰⁷ Om det finns symptom på fel ökar kraven på köparens undersökningsplikt, på samma sätt som vid köp av fast egendom. Vad gäller kompetensen på undersökningen vid köp av fast egendom utgår man från en genomsnittsköparens kompetens, en objektiv måttstock. Rättsfallet NJA 1996 s. 598 visar dock en annan utgångspunkt vad gäller undersökningsplikten vid köp av lös egendom. I det aktuella fallet befann sig köpeobjektet (en husbil) på en plats långt bort från köparen. Trots att säljaren under förhandlingarna hade erbjudit köparen att undersöka husbilen innebar detta inte att köparen gick miste om sin rätt att föra talan om fel som hade kunnat upptäckas vid en undersökning. Domstolen menade att det skulle bli besvärligt och kostsamt för köparen att ta sig till den aktuella orten för att genomföra undersökningen. Rättsfallet indikerar en subjektiv bedömning av undersökningsplikten som innebär att lägre krav ställs på undersökningen vid köp av lös egendom.¹⁰⁸

Att en subjektiv bedömning av undersökningsplikten skall vara utgångspunkten vid köp av lös egendom anses vara orimlig eftersom skillnaden mellan fastighetsköpet och bostadsrättköpet på så sätt blir omotiverat stor.¹⁰⁹ I rättsfallet NJA 1988 s. 792 konstaterade Högsta Domstolen att köparen av en bostadsrättslägenhet inte borde ha upptäckt kackerlackor vid undersökningen eftersom ohyran inte gick att påträffa dagtid. Domstolens bedömning motsäger inte att omfattningen av undersökningsplikten bör bedömas enligt en objektiv måttstock samtidigt som uttalandet inte tyder på att en subjektiv måttstock skall tillämpas.¹¹⁰ Kompetensen på undersökningen vid köp av lös egendom är således oklart.

¹⁰⁶ Håstad, T, *Den nya köprätten*, s. 91

¹⁰⁷ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 215

¹⁰⁸ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 115

¹⁰⁹ Se Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 214

¹¹⁰ *Ibid.* s. 216

9.4 Bostadsrättsföreningens ansvar

Bostadsrättsköpet avviker från ett köp av fast egendom på så sätt att köparen genom förvärvet blir medlem i en bostadsrättsförening enligt 1 kap. 3 § BRL. Bostadsrätten ägs således inte av bostadsköparen utan av föreningen. Huvudregeln är att bostadsrättshavaren bär ansvaret för lägenhetens skick och skall ansvara för sådant underhåll och reparationer som hör till lägenheten som sådan enligt 7 kap. 12 § BRL. Eftersom bostadsrättsinnehavaren har en underhållsskyldighet kan förvärvaren inte ställa några krav på bostadsrättsföreningen avseende standard på lägenheten vilket innebär att köparen får vända sig direkt mot säljaren om fel föreligger.¹¹¹ Enligt 7 kap. 4 § BRL framgår att det åligger föreningen att hålla fastigheten i gott skick, med undantag för bostadsrättshavarens inre underhållsskyldighet. Säljaren ansvarar således endast för fel i själva lägenheten, huset och dess gemensamma utrymmen äger och ansvarar föreningen för.¹¹²

Enligt 7 kap. 1 § BRL ansvarar föreningen för lägenhetens skick när den skall tillträddas första gången, det vill säga när den förste innehavaren tillträder lägenheten. Lägenheten skall då vara fullt brukbar för det avsedda ändamålet. Regeln är, till skillnad från motsvarande bestämmelse i hyreslagen, helt dispositiv vilket innebär att parterna fritt kan avtala om lägenhetens skick vid tillträdet. Eftersom standarden på lägenheter kan variera avsevärt är det lämpligt att i upplåtelseavtalet ta in överenskommelser som anger att lägenheten avviker från normal standard eller att avtala om att lägenheten upplåts i det skick den befinner sig i. Den aktuella bestämmelsen gäller dock lägenhetens standard vid första tillträdet och inte när bostadsrätten har övergått till ny innehavare genom till exempel ett köp.¹¹³

Vid köp och försäljning av ägarlägenheter tillämpas samma regler som vid köp och försäljning av villafastigheter, det vill säga jordabalkens bestämmelser. En rad nya frågor kommer dock att uppkomma. Hur kommer exempelvis ett fel i en gemensam hiss bedömas? Måste taket på fastigheten undersökas varje gång en ägarlägenhet skall säljas? En del frågor kommer kunna lösas med hjälp av praxis från köp av fast egendom men en hel del frågor kommer troligtvis att få lösas genom ny rättspraxis.¹¹⁴ I många fall torde man även kunna dra paralleller med bostadsrätten och bostadsföreningens ansvar då instituten i stort har en likartad konstruktion.

¹¹¹ Ibid. s. 212

¹¹² Meltz, P & Victorin, A, s. 171

¹¹³ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 204

¹¹⁴ <http://www.lwadvokat.se/index.jsp?id=7&main=64&akt=1&lang=se>

9.5 Sammanfattande synpunkter

Av redogörelsen ovan framkommer att det föreligger betydande skillnader mellan ett köp av en bostadsrätt och en ägarlägenhet. Skillnaderna kan tyckas vara obefogade då köp av en bostadsrätt uppvisar stora likheter med ett köp av en ägarlägenhet, i båda fall förvärvar köparen en bostad.¹¹⁵ Det faktum att olika regelverk tillämpas på snarlika rättsförhållanden ger stora konsekvenser i praktiken. Det är relevant att belysa dessa skillnader, framförallt med hänsyn till att ett bostadsköp innebär en stor ekonomisk affär för de flesta privatpersoner. Många privatpersoner saknar dessutom kunskap om vilka krav som ställs på dem som köpare samt skillnaderna mellan regelverken och dess rättsföljder.

Den mest framträdande skillnaden mellan köpen är att det inte föreligger någon absolut undersökningsplikt enligt köplagen. Först då köparen rent faktiskt blivit uppmanad att undersöka bostadsrätten, och inte haft något skäl att låta bli att följa uppmaningen, har en undersökningsplikt uppstått. Så länge köparen inte företar en undersökning kan därmed samtliga fel åberopas i efterhand. Vid köp av fast egendom krävs en noggrann undersökning på eget initiativ för att köparen skall undgå felansvar. Situationen medför att ansvaret för köparen ökar vid köp av en ägarlägenhet.

Som diskuterats ovan (se avsnitt 9.3) varierar kompetensen på undersökningen beroende på egendoms slag. Vid köp av fast egendom tillämpas en objektiv måttstock och vid köp av lös egendom blir köparens individuella kunskaper och erfarenheter avgörande, en subjektiv måttstock. Detta innebär att det i praktiken ställs högre krav på undersökningen vid köp av en bostadsrätt. Å andra sidan finns det argument mot att en objektiv måttstock skall tillämpas som utgångspunkt vid köp av lös egendom. Det främsta argumentet är köparens ställning som privatperson och att han inte kan förväntas ha någon djupare kunskap om felreglernas utformning.

Det kan också konstateras att skillnaderna i bedömningen av felansvaret skapar osäkerhet kring rättsläget. Detta bekräftas i mål RH 1999:138 där Hovrätten anför att köp av bostadsrätt innebär en sådan likhet med ett fastighetsköp att frågan måste ställas om inte jordabalkens regelsystem bör tillämpas. Avslutningsvis kan sägas att ägarlägenheten och bostadsrätten utgör så lika köpeobjekt att samlat regelsystem vad gäller felreglernas utformning är att föredra (se vidare avsnitt 12.4.2).

¹¹⁵ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 203

10 Sammanfattning av den komparativa studien

Efter genomförda jämförelse kan konstateras att det föreligger väsentliga skillnader mellan de befintliga upplåtelseformerna i Sverige. Den kanske främsta skillnaden är att ägarlägenheten är den enda av upplåtelseformerna som ger innehavaren en direkt äganderätt, vilket innebär en självständig befogenhet över bostaden.¹¹⁶ En ägarlägenhetsinnehavare har också ett större inflytande över sitt boende och kan exempelvis själv avgöra om renovering, ombyggnad eller ändringar skall ske utan klartecken från någon styrelse. En bostadsrättsinnehavare har endast en indirekt äganderätt eftersom det är bostadsrättsföreningen, där innehavaren är medlem, som äger fastigheten. Bostadsrättsföreningen kan därför exempelvis vägra en person medlemskap om det föreligger särskilda skäl, som exempelvis misskötsamhet eller bristande betalningsförmåga.

En ägarlägenhet kan fritt överlåtas utan inblandning från styrelsen som prövar huruvida personen kan bli medlem i föreningen eller inte. Nackdelen är att det inte finns någon kontroll över vem som flyttar in i lägenheten, vilket kan resultera i att personer med stora skulder flyttar in och inte kan betala avgifterna. En stor skillnad mellan en ägarlägenhet och en bostadsrätt, och kanske den främsta fördelen med en ägarlägenhet, är att innehavaren fritt kan hyra ut lägenheten.¹¹⁷ För detta har ingen ny lagregel skapats utan 12 kap. JB är tillämplig på uthyrning av ägarlägenheter. Detta skapar möjligheter för privatpersoner att investera på bostadsmarknaden. Det finns dock risker med ett sådant system i form av oseriösa hyresvärdar som endast har ett vinstdrivande intresse och därför åsidosätter standard och renovering. En fri uthyrning kan också medföra spekulationer som höjer priserna på lägenheterna. Kapitalstarka personer kan förvärva ägarlägenheten vid en strategisk tidpunkt och sedan vänta på ett gynnsamt försäljningsläge.¹¹⁸ Eftersom bostadsrätten skall förvärfvas med avsikten att nyttja lägenheten för eget boende leder inte boendeformen till ovan nämna följder.

Skillnaden mellan en bostadsrättsförening och en ägarlägenhetsförening är att bostadsrättsföreningen äger lägenheterna till skillnad från ägarlägenhetsföreningen som därmed inte kan agera i egenskap av ägare. Detta innebär att en bostadsrättsförening exempelvis har behörighet att handla vid störningar mellan grannar, medan det i fråga om ägarlägenheter är upp till ägarna att själva agera i sådana situationer. Till skillnad från

¹¹⁶ Prop. 2008/09:91, s. 46

¹¹⁷ Prop. 2008/09:91, s. 98

¹¹⁸ SOU 2002:21, s. 60

bostadsrättsföreningen, som kan se till att bostadsrättsinnehavaren blir av med nyttjanderätten till bostaden enligt 7 kap. 18 § BRL, har ägarlägenhetsföreningen inte samma inflytande i dessa frågor. Vad gäller förvaltning och beslutsfattande fungerar ägarlägenhetsföreningen och bostadsrättsföreningen i stort på samma sätt. En styrelse utses och ansvarar för den löpande förvaltningen samt verkställer beslut som medlemmarna fattar på föreningsstämman. Stämmans beslut fattas genom absolut majoritet där varje medlem har en röst. I båda fall kan konstateras att det råder en lämplig balans mellan förvaltningen och medlemmarnas inflytande över sitt boende.

En innehavare av en ägarlägenhet betalar avgifter till samfällighetsföreningen som skall täcka kostnader som avser underhåll och reparationer. Ekonomin i samfälligheten kan skötas antingen genom löpande inbetalningar varje månad eller genom att varje lägenhet betalar ett engångsbelopp då fastigheten exempelvis skall renoveras. Risken för ökade månadskostnader är lägre för en ägarlägenhetsinnehavare eftersom samfälligheten inte har några lån och därmed slipper ägaren lånekostnader i form av ränta och amorteringar. En ägarlägenhetsinnehavare behöver heller inte betala upplåtelse- eller överlåtelseavgift. Eftersom ägarlägenhetsinnehavaren endast betalar kostnader som den individuella lägenheten medför är avgifterna vanligtvis lägre vid innehav av en ägarlägenhet jämfört med avgiften som betalas för en bostadsrätt till bostadsrättsföreningen. Fördelen är att det på så sätt skapas incitament att hålla kostnaderna nere. I övrigt finns det inga avsevärda ekonomiska skillnader i kostnaderna mellan ägarlägenheten och bostadsrätten.

Hyresrätten är en boendeform som inte kräver någon kapitalinsats vid förvärv av bostaden. I en hyresrätt är det hyresvärden som tar både de ekonomiska möjligheterna och riskerna i hyreshuset, vilket ofta innebär en fördel och trygghet för hyresgästen. Däremot finns ingen möjlighet till ekonomisk avkastning som det gör i en bostadsrätt eller ägarlägenhet. En viktig skillnad mellan hyresrätten och bostadsrätten är att bostadsrättsinnehavaren är skyldig att ansvara för lägenhetens inre underhåll, ett ansvar som inte en hyresgäst har. Bostadsrättsinnehavaren skall enligt 7 kap. 12 § på egen bekostnad hålla lägenheten i gott skick vilket bland annat innebär att han själv skall se till att ommålning, tapetsering och golvbehandling äger rum.¹¹⁹

Det som är mest attraktivt med en kooperativ hyresrätt är att boendeformen möjliggör ett långtgående boendeinflytande. Detta är också den största skillnaden mellan en vanlig

¹¹⁹Julius, H och Ugglå, I, s. 189

hyresrätt och en kooperativ hyresrätt. En annan skillnad är att hyresgästen till en kooperativ hyresrätt hyr av en kooperativ hyresrättsförening där hyresgästen måste vara medlem. Vidare tillämpas inte bruksvärdesprincipen vid fastställande av hyresnivån utan den kooperativa hyresrättsföreningen bestämmer själv hyran för lägenheterna. Eftersom syftet med bruksvärdesprincipen är att upprätthålla hyresgästernas besittningsskydd kan det vara motiverat att tillämpa principen även på kooperativa hyresrätter. Däremot är den intressekonflikt som finns mellan hyresvärderna och hyresgästen i ett vanligt hyresförhållande inte lika tydlig i en kooperativ hyresrätt. Eftersom hyran bestäms inom ramen för föreningen där hyresgästen är medlem finns också ett gemensamt intresse av att hålla hyrorna på en lämplig nivå.

Både bostadsrätten och den kooperativa hyresrätten är ekonomiska föreningar. En avgörande skillnad är dock att det för bostadsrätten finns en koppling mellan medlemmarnas andel i föreningen och nyttjanderätten. De höga bostadspriserna kan på grund av detta stänga ute många från möjligheten att förvärva en bostadsrätt. I en kooperativa hyresrätt finns ingen koppling mellan medlemmens andel i förening och nyttjanderätten vilket innebär att nyttjanderätten inte heller kan köpas och säljas. Den kooperativa hyresrätten ger därmed utrymme för en spekulationsfri äganderättsform vilket, på grund av anförda argument, motiverar att den bör finnas vid sidan av bostadsrätten.¹²⁰

Som framkommer ovan föreligger stora skillnader mellan bostadsrätten och ägarlägenheten vad gäller felansvarsreglerna. Den främsta skillnaden är köparens undersökningsplikt som inte är absolut vid köp av bostadsrätt enligt köplagen. Det är relevant att belysa dessa skillnader, även om det i dagsläget är oklart hur problematiken skall lösas. En del frågor kommer troligtvis lösas genom ny rättspraxis på området samtidigt som man förmodligen kommer hämta vägledning från bostadsrätten och bostadsrättsföreningens ansvar då institutens konstruktion på flera sätt är likartade (se avsnitt 12.4).

Sammanfattningsvis kan sägas att bostadsrätten de senaste åren har utvecklats till att bli allt mer lik ägarlägenheten. Eftersom ägarlägenheten utgör fast egendom och innehavaren kan söka lagfart på lägenheten kommer dock de juridiska skillnaderna mellan upplåtelseformerna alltid att kvarstå. Dessa är att ägaren fritt kan hyra ut, överlåta och pantsätta lägenheten. Viktigt att uppmärksamma är också att det finns stora behov av hyresrätter i tillväxtområden, framförallt med tanke på ungdomarnas möjlighet till etablering på bostadsmarknaden. Av

¹²⁰ Betänkande 1998/99:Bo2, *Kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter*

denna anledning är det viktigt att försöka minimera risken för att ägarlägenheter kommer att inkräkta på de befintliga hyresrätterna.¹²¹

11 Erfarenheter från Norge och Danmark

För en djupare förståelse för ägarlägenhetsinstitutet är det betydelsefullt att gå utanför Sverige och studera länder som har erfarenhet av upplåtelseformen. Ägarlägenhetsmarknaden är väl etablerad i Norge och Danmark och det är därför av betydelse att jämföra reglerna i dessa länder med de svenska bestämmelserna kring ägarlägenheter. Min avsikt är också att ge en bild av hur en väletablerad ägarlägenhetsmarknad ser ut och fungerar.

11.1 Ägarlägenheter i Norge

Lägenheter med äganderätt utvecklades redan på 1960-talet i Norges större städer genom att personer tillsammans köpte fastigheter och delade upp lägenheterna mellan sig, detta utan stöd av lagstiftning. Den första lagen som gjorde det möjligt att äga sin lägenhet trädde i kraft 1983, så kallad *lagen om eierseksjoner*. Lagen ersattes 1997 av *eierseksjonsloven* som innebär att själva fastigheten innehåses med samäganderätt av de boende samtidigt som de enskilda andelsägarna har nyttjanderätt till en specifik lägenhet i huset. I Norge föreligger även indirekt ägande som kan ske genom *andelsboliger* eller *boligaksjelskaper*, vilket kan jämföras med den svenska bostadsrätten.¹²²

Den enskilde samägaren disponerar själv över sin ägarlägenhet och beträffande de övriga delarna disponerar och beslutar samägarna gemensamt. Förvaltningen av samägandet sker genom det högsta organet, sameiermotet, där varje lägenhet har en röst.¹²³ Enligt 5 kap. 34 § eierseksjonloven utser sameiermotet en styrelse som sköter den löpande förvaltningen av den gemensamma egendomen. Kostnader för fastigheten och samfälligheten delas mellan alla lägenhetsinnehavare vilket innebär att ju mer slitage som tillförs de gemensamma anläggningarna desto högre blir kostnaderna för ägarna. Normalt bestäms samägarnas bidrag i relation till storleken på deras andelstal.¹²⁴

¹²¹ SOU 2002:21, s. 90

¹²² Prop. 2008/09:91, s. 29

¹²³ 5 kap. 33 § eierseksjonloven

¹²⁴ Brattström, M, s. 78

Idag existerar ägarlägenheter i Norge jämsides med andra upplåtelseformer och fungerar väl tillsammans med de övriga boendeformerna i landet.¹²⁵ Det som kännetecknar den norska bostadsmarknaden är att 80 % av befolkningen bor i egen ägd bostad.¹²⁶ De indirekt ägda lägenheterna har minskat i antal de senaste åren, och en trolig orsak är att de har obildats till ägarlägenheter.¹²⁷

11.1.1 Bildandet av ägarlägenheter

Ägarlägenheter i Norge kan bildas antingen som bostäder, både permanent- och fritidsbostäder, eller för att bedriva näringsverksamhet i. För bildandet av bostadslägenheter gäller särskilda standardkrav, exempelvis skall varje lägenhet ha egen ingång samt eget kök, bad och toalett. Syftet med standardkraven är att lägenheterna som utbjuds till försäljning skall uppfylla vissa minimikrav beträffande standard. Vidare kräver inrättandet av ägarlägenheter ett särskilt förfarande, så kallad seksjonering, som påminner om vår fastighetsbildning. Enligt huvudregeln kan en seksjonering omfatta endast en fastighet och samtliga lägenheter på denna skall indelas, 2 kap. 6 § eierseksjonsloven. Enligt samma bestämmelse skall varje ägarlägenhet vid seksjoneringen erhålla ett andelstal, som avspeglar seksjonernas inbördes värde om inte samägarna bestämmer annat.

11.1.3 Förvaltning och rättslig rådighet

Det är samägarna som gemensamt ansvarar för förvaltningen av fastigheten. De flesta beslut fattas vid det så kallade sameiermotet i enlighet med reglerna i 5 kap. eierseksjonloven och genom enkel majoritet där samtliga ägarlägenheter har lika stort inflytande. Syftet med lagreglerna om sameiermotet och majoritetskravet är att en effektiv förvaltning av fastigheten skall kunna ske utan att begränsa den enskildes äganderätt.¹²⁸ Enligt 6 kap. 38 § eierseksjonloven skall sameiermotet vidare utse en styrelse vars uppgift är att sköta räkenskaperna samt den löpande förvaltningen av fastigheten. Genom direktiv kan sameiermotet både inskränka och utvidga styrets behörighet.

Innehavaren har enligt 5 kap. 22 § eierseksjonloven full rättslig rådighet över ägarlägenheten vilket innebär att ägaren fritt kan överlåta och hyra ut lägenheten. Det finns inga bestämmelser som reglerar vilket pris som skall gälla, en ägarlägenhet i Norge kan i princip bli hur dyr som helst. Samägarna kan dock besluta att styrelsen skall godkänna förvärvare eller hyrestagare av en ägarlägenhet. Om styrelsen inte godkänner en person måste beslutet

¹²⁵ SOU 2002:21, s 90

¹²⁶ Svenska dagbladet: http://www.svd.se/nyheter/inrikes/snart-mojligt-aga-sin-lagenhet_1184091.svd

¹²⁷ Brattström, s. 67

¹²⁸ Ibid. s. 80

dock vila på saklig grund, exempelvis bristande betalningsförmåga.¹²⁹ Eftersom syftet med ägarlägenheter i Norge är att sprida ägandet av bostäder till ett större antal personer är huvudregeln att en person högst får förvärva två lägenheter i en fastighet.¹³⁰

Av den norska lagen framgår att nyttjandet av den enskilda lägenheten skall ske utan att övriga boende onödigt eller orimligt skadas. Detta innebär att samägarna är skyldiga att visa hänsyn till sina grannar både när det gäller underhåll och det dagliga nyttjandet av lägenheten. Ägarlägenhetsinnehavaren har också en skyldighet att ansvara för lägenhetens inre skick beträffande underhåll, reparationer och förbättringsarbeten. Slutligen har lägenhetsinnehavaren enligt 4 kap. 19 § eierseksjonloven rätt att ändra lägenhetens utformning och skick så länge inte byggnadens säkerhet äventyras eller konstruktionen skadas.

11.1.4 Hyressättning

I Norge får parterna fritt bestämma hyran för nya hyresavtal så länge den inte överstiger den hyra som normalt kan erhållas vid avtalstidpunkten för en lägenhet av liknande slag med mer än 10 %.¹³¹ Vid hyressättningen tillämpas 3 kap. 3 § lov om husleieavtaler (husleieloven). Bestämmelsen gäller även vid upplåtelse i andra hand. Under vissa förutsättningar kan hyran ändras under hyrestiden, exempelvis har parterna en gång per år rätt att kräva att hyran ändras i takt med konsumentindex. Vidare har hyresgästen rätt att var tredje år kräva att hyran anpassas till så kallad gängse hyra som innebär ett genomsnitt av de hyresnivåer på liknande lägenheter som gäller på orten. Efterfrågan på hyresbostäder i Norge är stor och det har resulterat i att det är lönsamt att hyra ut sin lägenhet. Många privatpersoner ser det som en investering att förvärva lägenheter i syfte att sedan hyra ut dem.¹³²

11.5 Ägarlägenheter i Danmark

I Danmark finns möjlighet att äga sin lägenhet både direkt och indirekt. Den direkta formen av ägarlägenheter kallas *ejerlejlighed* och infördes 1966. Tillämplig lag är den så kallade *lov om ejerlejligheder* (ejerlejlighedsloven). *Boligsamejer* eller *andelslejlighed* motsvarar vår svenska bostadsrätt. I Danmark är lägenheter med äganderätt den vanligaste boendeformen och också mycket etablerad på marknaden.¹³³

¹²⁹ Brattström, M, s. 74

¹³⁰ Brattström, s. 75

¹³¹ SOU 2004:91, s. 64

¹³² SOU 2007:74, *Upplåtelse av den egna bostaden*, 60

¹³³ Brattström, s. 46

Enligt 2 § ejerlejlighedsloven bildas ägarlägenheter genom ett uppdelningsförfarande av en fast egendoms byggnad och därefter är varje lägenhet en självständig fast egendom. Med äganderätten följer en samäganderättsandel i mark och byggnad. Den samägda egendomen förvaltas av en ejerforening, 2 § ejerlejlighedsloven. Föreningen är ingen juridisk person men har behörighet att fatta beslut som binder samtliga medlemmar. Varje innehavare har också rösträtt i förhållande till ett fastställt fördelningstal. Eftersom ägarlägenheter behandlas som självständiga fastigheter kan de intecknas och pantsättas, 4 § ejerlejlighedsloven. Innehavaren har också som huvudregel rätt att fritt överlåta lägenheten, dock kan den fria överlåtelseätten inskränkas genom stadgevillkor. Det kan exempelvis förekomma att stadgarna ställer särskilda krav på förvärvaren, till exempel att denne skall bo i lägenheten eller vara pensionär.¹³⁴ Enligt 1 § ejerlejlighedsloven kan alla delar i en byggnad som butiker, lager och bostadslägenheter indelas i ägarlägenheter. Det är däremot endast byggnader som kan indelas i ägarlägenheter och inte mark. Ägarlägenheter i Danmark kan också bildas för både privatboende och för att bedriva näringsverksamhet.¹³⁵

11.5.1 Ägarlägenhetsföreningen

Med ägandet av en ägarlägenhet i Danmark följer automatiskt och obligatoriskt medlemskap i ägarlägenhetsföreningen, 2 § ejerlejlighedsloven. Medlemmarna i föreningen är skyldiga att följa samtliga giltiga beslut som fattas samt att bidra till de gemensamma utgifterna i form av underhåll- och förbättringsutgifter samt kostnader för förvaltningen. Föreningen är ingen juridisk person vilket innebär att varje medlem fullt ut ansvarar för föreningens förpliktelser mot tredje man. Detta innebär att exempelvis kreditgivare fritt kan kräva betalning av en enskild delägare i förhållande till andelstal.¹³⁶

Generalförsamlingen är föreningens högsta organ, 7 a § ejerlejlighedsloven. Lägenhetsinnehavarna har olika stort inflytande i föreningen eftersom röstens värde bestäms av andelstalet som är relaterat till lägenheternas storlek eller värde. Generalförsamlingen fattar beslut genom enkel majoritet med undantag av frågor som är av större betydelse för den enskilde, såsom förändring av stadgan som kräver två tredjedelars majoritet. Enligt 1 § ejerlejlighedsloven skall föreningens beslut följa en allmän likhetsprincip som innebär att ett beslut inte får innebära orimliga fördelar för vissa på en minoritets eller föreningens bekostnad. Den löpande förvaltningen sköts av en styrelse som generalförsamlingen utser.

¹³⁴ SOU 2002:21, s. 66

¹³⁵ Brattström, s. 47

¹³⁶ Brattström, s. 59

Den främsta av styrelsens uppgifter är att utarbeta en budget för varje räkenskapsår där de gemensamma utgifterna fördelas.¹³⁷

11.5.2 Hyressättning

I Danmark har innehavaren av en ägarlägenhet som utgångspunkt rätt att hyra ut sin lägenhet. Vid hyressättningen i Danmark tillämpas *lov om leje*. Avgörande vid hyressättning av en ägarlägenhet i Danmark är om bostaden är belägen i så kallade reglerade eller oreglerade kommuner. I oreglerade kommuner skall hyran fastställas efter den hyra som gäller i området för motsvarande bostäder, med hänsyn till bland annat läge, storlek och standard. Detta gäller även vid andrahandsupplåtelser. De flesta större kommuner och större delen av det privata lägenhetsbeståndet är reglerade kommuner och där gäller att hyran ska utgå från omkostnadsbeloppet. Detta innebär att hyran inte får fastställas till ett belopp som överstiger de nödvändiga driftskostnaderna och kapitalavkastningen. Denna hyra är också den övre gränsen på hyressättningen då lägenheten hyrs ut i andra hand.¹³⁸

11.6 Sammanfattande synpunkter

Sammanfattningsvis kan sägas att de danska och norska bestämmelserna innehåller moment som i stor utsträckning liknar den svenska regleringen. Enligt samtliga tre regelverk kan ägaren i stor utsträckning förfoga över lägenheten, exempelvis genom överlåtelse och pantsättning. Dock föreligger några skillnader, till exempel är föreningen inte någon juridisk person i Danmark. Att föreningen trots detta har behörighet att binda samtliga medlemmar vid olika beslut förefaller främmande enligt svensk rätt.¹³⁹ Vad som också är främmande är att medlemmarna i Danmark har ett personligt betalningsansvar för föreningens förpliktelser.

De norska reglerna om ägarlägenheter ger samägarna stor rådighet över sina lägenheter samtidigt som ansvaret för gemensamma utgifter är begränsat och förutsägbart. I Norge råder också lämplig balans mellan den enskildes intressen och kravet på att fastigheten i sin helhet skall kunna förvaltas effektivt (se vidare avsnitt 12.3).¹⁴⁰

¹³⁷ Brattström. s. 62

¹³⁸ SOU 2007:74, s. 111

¹³⁹ Brattström, s. 66

¹⁴⁰ Ibid. s. 82

12 Analys

12.1 Finns det behov av en ny upplåtelseform i Sverige?

En av de främsta anledningarna till varför ägarlägenheter inte har införts tidigare har varit att upplåtelseformen inte har ansetts skilja sig från bostadsrätten på ett sådant väsentligt sätt att ett nytt institut kunde vara motiverat.¹⁴¹ På senare tid har skillnaderna mellan bostadsrätten och ägarlägenheten dessutom minskat. Exempelvis har bostadsrättsföreningarna gått från att vara mycket restriktiva till mer tillåtande avseende andrahandsuthyrning. En annan aspekt som gör bostadsrätten mer lik det ägda boendet är att underhållsansvaret enligt 7 kap. 12 § BRL ligger hos bostadsinnehavaren och att dennes inflytande över boendet har kommit allt mer i fokus. På så sätt får ägaren till en bostadsrätt en mer ”ägarlik” position. Många menar vidare att bostadsrätten är så väl utvecklad, etablerad och förankrad på den svenska bostadsmarknaden att det blir svårt för ägarlägenheter att slå igenom. Det har också anförts i debatten att det kan vara svårt för allmänheten att särskilja de olika boendeformerna och dess innebörd.¹⁴²

Det finns knappast något behov av två till namnet olika men till innehållet lika institut. Av ovan genomförda studie framgår dock att det finns betydelsefulla skillnader mellan upplåtelseformerna i Sverige. Nedan följer en presentation av de juridiska fördelar som tilldelas den enskilde vid förvärv av en ägarlägenhet samt de mest framträdande skillnaderna jämfört med övriga upplåtelseformer.

12.1.1 Direkt äganderätt

Den främsta skillnaden mellan ägarlägenheten och övriga upplåtelseformer är att en ägarlägenhet utgör fast egendom och innehavaren har således en direkt äganderätt, 1 kap. 1 § JB. Den direkta äganderätten resulterar i att ägaren självständigt förfogar över bostaden och kan exempelvis renovera och bygga om utan krav på godkännande från styrelsen. En bostadsrättsinnehavare har endast en indirekt äganderätt eftersom det är bostadsrättsföreningen, där innehavaren är medlem, som äger fastigheten. En bostadsrättshavare får exempelvis inte företa någon väsentlig förändring av lägenheten utan styrelsens samtycke. Ägaren får heller inte använda lägenheten för något annat ändamål än det avsedda. Han är vidare skyldig att iaktta allt som fordras för att bevara sundhet, ordning och skick inom eller utanför huset, 7 kap. 12 § BRL. En bostadsrättshavare som bryter mot

¹⁴¹ Brattström, s. 45

¹⁴² Ibid. s. 57

sina skyldigheter riskerar att förlora nyttjanderätten till lägenheten och flytta därifrån, 7 kap. 18 § BRL.

I diskussionen kring ägarlägenheter framgår ofta att det är av stor vikt att inte inskränka den rättsliga rådigheten som tillerkänns ägarlägenhetsinnehavaren utan övertygande skäl.¹⁴³ Eftersom det centrala med ägarlägenheter är den direkta äganderätten skulle boendeformen förlora sitt syfte om man tolererade stora begränsningar i denna. Eftersom det är den direkta äganderätten som stärker den enskildes rättigheter anser jag att det är positivt att man framhåller äganderättens betydelse och att man i största mån försöker undvika inskränkningar i denna.

12.1.2 Uthyrning

En betydande fördel med ägarlägenheten är att innehavaren fritt kan hyra ut lägenheten utan tillstånd från samfällighetsföreningen. Vid uthyrning är reglerna om förstahandsuthyrning i 12 kap. JB tillämpliga, vilket innebär att ägarlägenhetsinnehavaren har samma rättigheter och skyldigheter som hyresgästen till en hyresrätt har. Detta resulterar i att bruksvärdesregeln enligt 12 kap. 55 § JB skall tillämpas vid fastställande av hyresnivån. Eftersom bruksvärdesprincipen skall tillämpas kan en ägarlägenhetsinnehavare i Sverige inte sätta den hyra som krävs för att uthyrningen skall bli lönsam.¹⁴⁴ Det är alltså inte möjligt att göra någon vinst på att hyra ut sin lägenhet vilket påverkar ägarlägenheternas utveckling på bostadsmarknaden negativt. Calle Gustavsson, VD på organisationen bofrämjandet, menar att bruksvärdesprincipen är en anledning till det låga intresset för ägarlägenheter.¹⁴⁵

Att frikoppla bruksvärdesprincipen från reglerna kring andrahandsuthyrning i Sverige skulle troligtvis locka kapital till byggsektorn vilket skulle resultera i en större andrahandmarknad.¹⁴⁶ Å andra sidan skulle en eliminering av bruksvärdesprincipen kunna leda till oseriösa hyresvärdar och oskäliga hyror som drabbar den enskilde. Frågan är i stora delar politiskt laddad och lämnas således därhän, dock är viktigt att konstatera att den fria uthyrningen är en juridisk fördel med ägarlägenheter.

¹⁴³ SOU 2002:21, s. 171

¹⁴⁴ JD 2009, *Ägarlägenheter – kortfattad information av de nya reglerna*.

¹⁴⁵ Byggindustrin: http://www.byggindustrin.com/nyheter/trog-start-for-svenska-agarlagenheter__7244/

¹⁴⁶ Lantmäteriet: http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_GranssnittArtikel.aspx?id=16019

12.1.3 Överlåtelse

Vid överlåtelse av ägarlägenheter tillämpas samma regler som för övriga fastigheter vilket innebär att överlåtelsen sker fritt och utan godkännande från samfällighetsföreningen.¹⁴⁷ Då bostadsrättsinnehavaren endast äger nyttjanderätten till lägenheten får inte lägenheten överlåtas utan bostadsrättsföreningens tillstånd, 7 kap. 10 § BRL. Syftet med ett sådant krav är att bostadsrättsföreningen skall kunna påverka vilka som blir medlemmar i föreningen så att föreningens verksamhet kan fungera på ett tillfredställande sätt.¹⁴⁸ Exempel på då bostadsrättsföreningen kan vägra medlemskap är om det föreligger risk för att förvärvaren inte kommer klara de ekonomiska förpliktelserna mot föreningen.¹⁴⁹

Eftersom boende i ägarlägenheter kommer att innebära en stor närhet till grannar är det viktigt att diskutera vilka regler som skall tillämpas då det förekommer störningar. I utredningarna har man betonat vikten av att en ägarlägenhet skall innehas med direkt äganderätt och att inskränkningar i denna skall försöka undvikas. Det är därför inte möjligt att underkänna en förvärvare på förhand med motivering att det finns risk för störningar, utan störningarna skall motarbetas när de väl har börjat uppträda.¹⁵⁰ I Danmark kan ägaren bli tvungen att flytta om denne orsakar allvarliga störningar och i Norge kan ägaren till och med åläggas att sälja sin lägenhet. I Ägarlägenhetsutredningen från 1982 fastslås att rättsförhållandena mellan grannar i flerbostadshus i Sverige skall behandlas på samma vis oavsett upplåtelseform. Detta innebär att äganderätten inte ska kunna förverkas men att nyttjanderätten kan förloras eller inskränkas om lägenhetsinnehavaren grovt åsidosätter sina skyldigheter enligt 3 kap. 1 § JB. En sådan utformning har valts för att markera den starka äganderätt som ägarlägenheter innebär.¹⁵¹

Eftersom det centrala med ägarlägenheter är den direkta äganderätten anser jag att det är positivt att det inte sker omotiverade inskränkningar i denna. För stora begränsningar i rådigheten skulle innebära att det inte är fråga om någon äganderätt. Däremot kommer den fria överlåtelseätten innebära en bristande kontroll över vilka personer som flyttar in i fastigheten. Det finns också risk för att de som hyr i andra hand inte har något intresse av att underhålla de gemensamma utrymmena eller att personer med ekonomiska problem förvärvar en ägarlägenhet. På så vis påverkas övriga lägenhetsinnehavare negativt eftersom en misskötsel av den gemensamma egendomen drar ner värdet på de övriga lägenheterna. Det är

¹⁴⁷ JD 2008, *Lagrådsremiss: ägarlägenheter*, s. 91

¹⁴⁸ Brattström, M, s. 88

¹⁴⁹ Julius, H och Ugglå, I, s. 49

¹⁵⁰ Prop. 2008/09:91, s. 90

¹⁵¹ SOU 2002:21, s. 199

viktigt att belysa dessa risker även om jag anser att det inte bör införas för stora begränsningar i rätten att fritt överlåta ägarlägenheter. Eftersom ägaren har ett direkt ägande till lägenheten är frågan närmast vilka inskränkningar i äganderätten som kan anses vara motiverade. Frågan är svår att besvara och kommer troligtvis att få lösas genom olika intresseavvägningar.

12.1.4 Pantsättning

En ägarlägenhet kan pantsättas på samma sätt som en vanlig fastighet genom att ansöka om in-teckning i fastigheten. Vid pantsättning av en bostadsrätt tillämpas lagen (1936:81) om skuldebrev analogt då det inte finns något samlat regelverk för pantsättning av bostadsrätt. Pantsättning av en bostadsrätt är ofta komplicerat på så sätt att värdet av bostadsrätten är beroende av värdet på föreningens tillgångar och skulder. Bostadsrätter är också ofta så kallat dubbelt pantsatta eftersom föreningen kan pantsätta fastigheten och bostadsrättshavaren kan pantsätta bostadsrätten. Av den anledningen utgör bostadsrätten en sämre säkerhet i jämförelse med ägarlägenheten.¹⁵²

12.2 Ekonomiska skillnader mellan upplåtelseformerna

Eftersom en ägarlägenhetsinnehavare endast betalar kostnader som den individuella lägenheten medför är avgifterna lägre än kostnaderna för en bostadsrätt. Som redogjorts för ovan har en bostadsrättsförening rätt att ta ut ett antal avgifter som en ägarlägenhetsinnehavare inte behöver tänka på. Dessa är enligt 7 kap. 14 § BRL insats, årsavgift, upplåtelseavgift och överlåtelseavgift. Däremot betalar ägarlägenhetsinnehavaren engångskostnader som gäller vid köp av annan fast egendom, nämligen stämpelskatt för lagfart och uttag av pantbrev.¹⁵³ Den största ekonomiska skillnaden mellan boendeformerna torde däremot vara att ägarlägenhetsinnehavaren slipper betala föreningen lån som är fallet vid köp av bostadsrätt.¹⁵⁴ Risken för ökade månadskostnader är på så sätt lägre för en ägarlägenhetshavare eftersom denne slipper lånekostnader i form av ränta och amorteringar.¹⁵⁵ Ännu en ekonomisk fördel med ägarlägenheter är panten får en bättre säkerhet eftersom den är kopplad till en fastighet istället för en andel i en förening.

En bostadshyresgäst har inget ekonomiskt ansvar för lägenheten eller fastigheten förutom att han skall betala hyra för nyttjanderätten.¹⁵⁶ Det är således hyresvärden som tar samtliga

¹⁵² SOU 2002:21 s. 82

¹⁵³ JD 2009, *Ägarlägenheter – kortfattad information om de nya reglerna*, s. 6

¹⁵⁴ Paulsson, J, s. 54

¹⁵⁵ Meltz, P & Victorin, A, s. 76

¹⁵⁶ SOU 2002:21, s. 51

ekonomiska risker för hyreshuset samt ansvarar för underhåll, drift och reparationer av fastigheten.

Den kooperativa hyresrättsföreningens ekonomi utgörs av de hyror, insatser och avgifter som föreningen får in från medlemmarna, 2 kap. 8 § lagen om kooperativ hyresrätt. Till skillnad från bostadsrätten får medlemmen tillbaka insatsen när han flyttar. Den kooperativa hyresrätten ger, i likhet med vanlig hyresrätt, ingen ekonomisk vinst som det finns möjlighet till vid försäljning av bostadsrätt. Däremot resulterar systemet med kooperativa hyresrättsföreningar i relativt låga boendekostnader och medlemmen har ett stort inflytande över sitt boende.¹⁵⁷

Sammanfattningsvis kan konstateras att det inte föreligger några större ekonomiska skillnader mellan boendeformerna. Den direkta äganderätten som följer av ägarlägenheten kan dock ses som ett ekonomiskt värde i sig då ägandet leder till att innehavaren fritt kan förfoga över sin lägenhet utan tillstånd från någon förening. Eftersom bruksvärdesprincipen skall tillämpas vid hyressättningen tror jag dock inte att ägarlägenheter kommer att ses som en möjlig investering på samma sätt som i Norge och Danmark. Däremot kan en ägarlägenhet när som helst hyras ut vilket resulterar i en ökad flexibilitet för ägaren. Om bostadsrättsföreningen inte godkänner en andrahandsuthyrning finns viss risk för att innehavaren tvingas sälja sin lägenhet i lågkonjunktur, medan en ägarlägenhetsinnehavare kan hyra ut lägenheten till en tidpunkt då marknaden är mer gynnsam. På så sätt kan ägarlägenheter, trots bruksvärdesprincipen, fungera som ett investeringsobjekt genom att utnyttja den fria andrahandsuthyrningen i väntan på ett mer gynnsamt försäljningsläge.

12.3 Ägarlägenhetsmarknaden i Norge och Danmark

Som framkommit ovan är ägarlägenheter en väl etablerad upplåtelseform i både Norge och Danmark. I länderna existerar ägarlägenheter jämsides med andra boendeformer och bostadsmarknaden påminner om den svenska med en liknande sammansättning av upplåtelseformer. Trots att utbudet av befintliga boendeformer är stort i länderna har detta inte medfört några påtagliga svårigheter för bostadssökande att göra sina val. I länderna tycks det också finnas både behov och plats för samtliga upplåtelseformer av bostadslägenheter.¹⁵⁸

Efter genomförda utredning om hur regleringen ser ut i Norge och Danmark kan konstateras att de danska och norska bestämmelserna innehåller moment som i stor utsträckning liknar de

¹⁵⁷ SOU 2002:21, s. 52

¹⁵⁸ Brattström, M, s. 143

svenska. I samtliga tre länder har ägarlägenhetsinnehavaren stor rådighet över sin lägenhet och kan fritt förfoga över bostaden genom exempelvis överlåtelse och andrahandsuthyrning. En relevant skillnad är dock att varje medlem är personligt betalningsansvarig för föreningens förpliktelser i Danmark. Det personliga betalningsansvaret motiveras med att det har preventiv effekt mot missbruk och får samtliga medlemmar att ta sitt ansvar.¹⁵⁹ Det personliga betalningsansvaret skiljer sig från den svenska regleringen där utgångspunkten är att varje ägare skall ha ett självständigt ekonomiskt ansvar för sin lägenhet.¹⁶⁰ I Norge är ansvaret för gemensamma utgifter begränsat och förutsägbart.¹⁶¹

I Norge och Danmark utvecklades lägenheter med äganderätt redan på 1960-talet vilket torde vara en anledning till varför boendeformen har fått ett stort genomslag i dessa länder. I Sverige är ägarlägenheter ett nytt fenomen och informationen om den nya upplåtelseformen har varit knapp. Då konsumenterna inte har kunskap om skillnaderna mellan bostadsrätten och ägarlägenheten väljer de av naturliga skäl bostadsrätten som är djupt förankrad på den svenska bostadsmarknaden. Detta är troligtvis en förklaring till varför ägarlägenheter inte ännu har fått genomslag på den svenska marknaden.

I både Norge och Danmark kan föreningen inskränka den enskildes äganderätt på så sätt att en ny förvärvare måste godkännas. Stadgarna kan dessutom innehålla ett totalt förbud mot uthyrning. Föreningen kan dock endast förhindra en uthyrning om det finns saklig grund för beslutet.¹⁶² En sådan begränsning är inte möjlig enligt de svenska reglerna och kan, enligt min åsikt, ifrågasättas eftersom rådigheten som följer av den direkta äganderätten inskränks. Även om samägarna har ett intresse av att kunna få inflytande över vilka som skall bli medlemmar skall inskränkningar i den enskildes rådighet över sin ägarlägenhet så långt som möjligt undvikas (se avsnitt 12.1.3 för vidare diskussion).

12.3.1 Hyresnivån

En omständighet som skiljer de svenska bestämmelserna från de danska och norska är regleringen av hyresnivån. I Norge och Danmark ser många köpare sitt förvärv av en ägarlägenhet som en långsiktig investering i syfte att hyra ut den.¹⁶³ Av stor betydelse i sammanhanget är att hyrorna i Norge endast är reglerade till en viss begränsad del, i övrigt

¹⁵⁹ SOU 2007:74, s. 111

¹⁶⁰ SOU 2002:21, s. 62

¹⁶¹ Brattström, M, s. 82

¹⁶² SOU 2002:21, s. 170

¹⁶³ https://www.avanza.se/aza/press/press_article.jsp?article=83083

råder fri hyressättning vilket innebär att utbud och efterfråga styr priserna på hyran.¹⁶⁴ Hyresmarknaden i Norge kan likställas med hyresmarknaden för fritidshus i Sverige, hyresvärden kan säga upp hyresgästen utan motiv och kan begära vilken hyra som helst för en viss period.¹⁶⁵ Det finns heller inga bestämmelser som reglerar vilket pris som skall gälla vid en överlåtelse vilket innebär att en ägarlägenhet i princip kan bli hur dyr som helst.¹⁶⁶ I Sverige tillämpas 12 kap. JB då ägaren vill hyra ut sin ägarlägenhet vilket innebär att bruksvärdesregeln blir omedelbart tillämplig vid bestämmande av hyrans storlek. Eftersom en av de främsta fördelarna med att inneha en ägarlägenhet är att den får hyras ut i andra hand utan krav på tillstånd bromsar bruksvärdesregeln ägarlägenheternas genomslag i Sverige då ägaren inte kan sätta den hyra som krävs för att uthyrningen skall bli lönsam. Detta resulterar i att det inte är möjligt att göra någon vinst på att hyra ut sin lägenhet.¹⁶⁷ Tomas Eriksson, presschef på JM, menar att det skulle vara betydelsefullt för ägarlägenhetsinstitutets utveckling och framgång att frikoppla dem från bruksvärdessystemet. På så sätt skulle ägarlägenheter kunna bli en alternativ kapitalinvestering som kan skapa intresse.¹⁶⁸

12.3.2 Krav för bildandet av ägarlägenheter

Eftersom ägarlägenheter ännu inte har fått genomslag på den svenska bostadsmarknaden är det av intresse att diskutera de krav som ställs på bildandet av ägarlägenheter och jämföra med de norska och danska. Det svenska kravet på att ägarlägenheter endast får bildas i samband med nybyggnation eller om den aktuella byggnaden inte har använts som bostad under de senaste åtta åren som stadgas i 3 kap. 1a § fastighetsbildningslagen och är ett krav som varken återfinns i den norska eller danska regleringen. Det är således tillåtet att ombilda ett befintligt hyreshus till ägarlägenheter i både Norge och Danmark. Av stor betydelse i sammanhanget är dock att när ägarlägenheter infördes i Danmark fanns det en tillämplig regel som stadgade att omvandlingar endast fick avse hus som uppfördes efter ikraftträdandet. Anledningen var att man inte ville inkräkta på lägenheterna med lägre priser på bostadsmarknaden.¹⁶⁹ Argumentet till införandet av ett sådant krav i Sverige har, på liknande sätt, varit att man vill skydda de ekonomiskt svaga eller andra som föredrar att bo i hyresrätt. Det finns nämligen en risk för att befintliga hyresrätter blir ägarlägenheter om man medger

¹⁶⁴ Motion 2005/06:Bo275, *Bostadspolitik*, s. 10

¹⁶⁵ Lind, H och Lundström, s. 70

¹⁶⁶ Brattström, M, s. 73

¹⁶⁷ http://www.byggindustrin.com/nyheter/trog-start-for-svenska-agarlagenheter_7244/

¹⁶⁸ <http://www.privataffarer.se/bostad/200904/radhus-pa-hojden-ingen-suc/index.xml>

¹⁶⁹ Brattström, M, s. 48

ombildning av befintliga hyreshus.¹⁷⁰ Företaget ”Botryggas” VD Michael Coccozza menar att det aktuella kravet är en begränsande faktor som hindrar byggandet av ägarlägenheter. Han menar att upplåtelseformen skulle få större framgång om det hade varit tillåtet att omvandla befintliga hyresrätter till ägarlägenheter.¹⁷¹ Jag delar åsikten om att det aktuella kravet kan ha resulterat i en trög start för utvecklingen av ägarlägenheter i Sverige. Det som är klokt med en sådan begränsning är dock att utvecklingen börjar försiktigt och att man på så sätt får möjlighet att studera utvecklingen innan man inför utvidgningar. Det kan därför vara motiverat att, i likhet med Danmark, ha en sådan begränsning till en början och därefter vidga möjligheterna för bildandet av ägarlägenheter om utvecklingen visar att detta är nödvändigt.

12.4 Felansvar vid köp av fast respektive lös egendom

Som diskuterats ovan föreligger betydande juridiska skillnader mellan köp av en bostadsrätt och en ägarlägenhet. Trots att ägarlägenheten och bostadsrätten utgör samma köpeobjekt tillhör de olika egendomsslag som resulterar i vitt skilda rättsföljder. Vid köp av bostadsrätt tillämpas köplagens bestämmelser och enligt 20 § KöpL föreligger ingen absolut undersökningsplikt utan först då köparen blivit uppmanad att undersöka bostadsrätten har en undersökningsplikt uppstått. Vid förvärv av en ägarlägenhet, som utgör fast egendom, är jordabalkens bestämmelser tillämpliga. Således gäller en absolut undersökningsplikt i enlighet med 4 kap. JB. Rättsläget innebär att en köpare av en ägarlägenhet hamnar i ett sämre läge i förhållande till bostadsrättsköparen eftersom denne har ett större felansvar. Även vad gäller kompetensen på undersökningen ställs det olika krav beroende på om man förvärvar en ägarlägenhet eller en bostadsrätt. Vid ett bostadsrättsköp gäller som utgångspunkt en subjektiv måttstock som innebär att köparens personliga egenskaper och kunskaper får betydelse vid undersökningen. Detta betyder att en bostadsrättsköpare som är kunnig på området hamnar i ett sämre läge då det ställs högre krav på denne. Eftersom det i båda fallen handlar om privatpersoner samt att förvärven avser samma köpeobjekt är olikheterna emellan dem enligt min mening obefogade.

12.4.1 Undersökningspliktens omfattning

Vid köp av fast egendom sker en objektiv bedömning av kompetensen på undersökningen. Man utgår således från vad en på området normalt begåvad lekman skulle ha kunnat upptäcka. Om denne vid en tillräckligt noggrann undersökning upptäcker ett fel ansvarar köparen för det. Om felet däremot inte kunde upptäckas av den tillräckligt kunnige lekmannen är det

¹⁷⁰ SOU 2002:21, s. 111

¹⁷¹ http://www.byggindustrin.com/nyheter/trog-start-for-svenska-agarlagenheter_7244/

frågan om ett dolt fel och säljaren ansvarar.¹⁷² Att undersökningsplikten bestäms på objektiva grunder innebär att bedömningen av kompetensen på undersökningen inte skall påverkas om köparen på grund av ett visst yrke är kunnig på området.¹⁷³

Problematiken uppkommer vid köp av lös egendom och de rättsfall som har berört frågan ger inget tydligt svar på om en objektiv eller en subjektiv måttstock skall tillämpas som utgångspunkt. Det ovan nämnda rättsfallet NJA 1996 s. 598 (se avsnitt 9.3 för närmare beskrivning) som avsåg köp av en husbil indikerar att en subjektiv bedömning skall tillämpas och att köparens individuella egenskaper skall gälla som riktmärke vid bestämmande av undersökningspliktens omfattning vid köp av lös egendom.¹⁷⁴

I rättsfallet NJA 1988 s. 792 som rörde köp av bostadsrätt gör Högsta Domstolen en annan bedömning och anför att undersökningsplikten skall bestämmas objektivt och utan hänsyn till köparens individuella kunskaper och erfarenheter. Även om domstolen inte uttalar att en subjektiv måttstock skall tillämpas motsäger inte uttalandet att omfattningen av undersökningsplikten bör bedömas enligt en objektiv måttstock. Målet leder till viss förvirring av rättsläget vad gäller kompetensen på undersökningen vid köp av lös egendom.¹⁷⁵

Eftersom köplagen har ett stort tillämpningsområde och innefattar en mängd olika typer av lös egendom är det, enligt min mening, viktigt att göra en bedömning av omständigheterna i det enskilda fallet. Även om man inte skall bortse från domstolens domar bör man vara försiktig med att ge uttalandena ovan för stor vikt och istället bedöma situationen efter dess speciella förhållanden. Vikt bör också fästas vid vad det är för köpeobjekt. Vid köp av en bostadsrätt, som påvisar stora likheter med fast egendom, bör undersökningsplikten bestämmas efter den objektiva måttstocken. Om egendomen å andra sidan inte påminner om fast egendom är det naturligt att tillämpa den subjektiva måttstocken. En sådan tolkning stämmer också väl överens med ovan nämnda rättsfall där en objektiv måttstock tillämpades vid köp av bostadsrätt och en subjektiv vid köp av en husbil. En sådan utgångspunkt skulle resultera i att en objektiv bedömning av undersökningsplikten sker både vid köp av ägarlägenhet och bostadsrätt vilket är väl motiverat då köpen i stort sätt är identiska.

¹⁷² Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 214

¹⁷³ Underinstanserna har i vissa fall fäst vikt vid köparens yrke, se exempelvis NJA 1979 s. 790 och NJA 1985 s. 871. Högsta domstolen har dock inte tillmät en köparens profession någon betydelse.

¹⁷⁴ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 215

¹⁷⁵ *Ibid.* s. 216

12.4.2 Samlat regelsystem

För att uppnå neutralitet på bostadsmarknaden är det en förutsättning att den enskilde individen fritt kan välja mellan olika upplåtelseformer på marknaden. För att åstadkomma en väl fungerande bostadsmarknad krävs också att regelverken nyanseras och anpassas till samhällets utveckling.¹⁷⁶ Ett sätt att skapa likformighet mellan regelverken vid köp av bostadsrätt och ägarlägenhet skulle, enligt min mening, vara att införa ett samlat regelsystem för felansvarsreglerna. Eftersom köplagen i första hand tar sikte på varor säger det sig självt att reglerna passar sämre för andra kategorier av lös egendom.¹⁷⁷ Köplagen är dessutom inriktad på nyproducerade lösa saker vilket talar för att bostadsrätten lämpligen inte bör omfattas eftersom det är vanligt att bostadsrätter är belägna i äldre hus och ofta säljs begagnade.

Enligt köplagen är utgångspunkten att varan skall vara felfri vid köpet och därmed måste lagstiftaren ha ansett att det saknas behov av en absolut undersökningsplikt. Även här finns argument för att bostadsrätten inte lämpligen bör omfattas av köplagen. Säljaren av en bostadsrätt kan hamna i ett mycket besvärligt läge om denne tvingas ansvara för fel som han kanske inte har haft någon vetskap om. En försäljning av bostadsrätt är dessutom ofta den största ekonomiska affär en privatperson gör under sin livstid. Detta är omständigheter som talar för att det finns behov av en absolut undersökningsplikt i likhet med köp av fast egendom. Att bostadsrätten skall omfattas av köplagens bestämmelser innebär även att lagen måste läsas med visst tvivel eftersom köpeobjektet ligger utanför vad lagstiftaren i första hand har avsett.¹⁷⁸

I 1 kap. 4 § KöpL anges att i fråga om byggnader på annans mark som är lös egendom skall felreglerna i 4 kap. JB om fastighetsköp tillämpas.¹⁷⁹ På samma sätt skulle man kunna införa ett undantag som avser bostadsrätter och hänvisa till jordabalkens bestämmelser beträffande fel, överlåtelseskick och köparens undersökningsplikt. En sådan ändring skulle vara motiverad och högst aktuell i samband med ägarlägenhetens införande eftersom reglerna som de ser ut idag leder till vitt skilda rättsverkningar för den enskilde. Enligt min mening är det inte rimligt att ställa så olika krav på undersökningsplikten och dess genomförande när bostadsrätten och ägarlägenheten är snarlika köpeobjekt.

¹⁷⁶ Lind, H och Lundström, S, s. 12

¹⁷⁷ Grauers, F, *Nyttjanderätt*, s. 213

¹⁷⁸ *Ibid.* s. 213

¹⁷⁹ *Ibid.* s. 213

Ett annat alternativ för att uppnå ett samlat och likvärdigt regelsystem skulle vara att tillämpa reglerna om fastighetsköp i jordabalken vid köp av bostadsrätt. En sådan tolkning har dessutom redan diskuterats, bland annat i Hovrättsfallet RH 1999:138. I fallet uttrycker Hovrätten att köp av bostadsrätt innebär en sådan likhet med ett fastighetsköp att frågan måste ställas om inte jordabalkens regelsystem bör tillämpas. Även i litteraturen har framförts att vägledning bör hämtas från reglerna som gäller vid köp av fastighet vid ett bostadsrättsköp. Exempelvis uttrycker Grauers att det finns anledning att hämta vägledning från de tillämpliga reglerna vid köp av fastighet vad gäller undersökningsplikten.¹⁸⁰

Bostadsrätten är speciell på så sätt att köparen genom förvärvet blir medlem i en bostadsrättsförening. På så sätt avviker bostadsrättsköpet från fast egendom eftersom köparen av en ägarlägenhet erhåller en direkt äganderätt till lägenheten. Det faktum att köparen av en bostadsrätt endast tilldelas nyttjanderätt till lägenheten är troligtvis en motivering från lagstiftarens sida att köplagens bestämmelser skall tillämpas istället för jordabalken. Med viss förståelse för en sådan motivering vill jag ändå påstå att bostadsrätten och ägarlägenheten påvisar så stora likheter att en samordning av felansvarsreglerna är att föredra.

Som nämnts ovan har problematiken kring olika regelverk vid köp av fast och lös egendom diskuterats både i doktrinen och av domstolarna. Nu när ägarlägenheter har införts, som är mycket lik bostadsrätten, måste en sådan förändring av regelverket vara högst aktuell. Eftersom köparen av en ägarlägenhet svarar för alla upptäckbara fel, oavsett om han företar en undersökning eller inte, och på så sätt hamnar i ett betydligt sämre läge jämfört med köparen av en bostadsrätt finns risk att utvecklingen med ägarlägenheter hämmas. Tillämpning av felansvarsregler och fastighetstvister leder ofta till stora ekonomiska konsekvenser för den enskilde. Detta innebär att många privatpersoner troligtvis föredrar bostadsrätten som ger förmånligare regler. Anmärkningsvärt är att problematiken inte har diskuterats i utredningarna i samband med ägarlägenheternas införande, trots att det finns en medvetenhet om problemet hos rättstillämparna. Förhoppningsvis påskyndar införandet av ägarlägenheter processen av en harmonisering av regelverken kring felansvarsreglerna vid köp av fast och lös egendom.

¹⁸⁰ Grauers, F, Nyttjanderätt, s. 215

13 Avslutning och slutsats

Syftet med mitt arbete har varit att besvara frågan om det finns behov av en ny upplåtelseform, ägarlägenheter, i Sverige. Av uppsatsen framgår att det finns betydande juridiska skillnader mellan de befintliga boendeformerna. Varje upplåtelseform är unik och erbjuder olika grundläggande egenskaper som passar olika hushåll och individer. Det är viktigt att framhäva de juridiska skillnaderna samt de olika upplåtelseformernas för- och nackdelar så att allmänheten på lämpligaste sätt kan göra sitt boendeval. De främsta fördelarna med ägarlägenheten är att den fritt kan hyras ut, överlåtas och pantsättas, fördelar som ingen annan upplåtelseform erbjuder. För att ägarlägenheter skall få genomslag på den svenska marknaden krävs dock att allmänheten får kunskap om dessa juridiska fördelar.

På senare tid har bostadsrätten kommit att bli allt mer lik det ägda boendet. Jag anser att man inte skall ”sudda ut” gränserna mellan olika upplåtelseformer utan snarare framhäva dess skilda egenskaper. Bostadsrätten är mycket framgångsrik i Sverige och det finns ingen anledning till att boendeformen skall ersättas av ägarlägenhetsinstitutet. På senare tid kan vi se att bostadsrättsinnehavarens rättigheter har utvidgats, exempelvis genom reglerna om andrahandsuthyrning. Det är därför motiverat att vara observant på den fortskridande utvecklingen så att inte bostadsrättens kooperativa karaktär och bostadssociala funktion urholkas. En stor anledning till varför bostadsrätten har fungerat så bra i Sverige tror jag beror på en likställd fördelning mellan bostadsrättsägaren och bostadsrättsföreningen. Jag menar att det därför finns en risk med att alltför långt utvidga de enskilda bostadsrättshavarnas rättigheter och begränsa bostadsrättsföreningens ansvar. Förhoppningen är att införandet av ägarlägenheter kan bidra till att de grundläggande värderingar som bostadsrättsinstitutet är kan bevaras och leva vidare på det sätt som varit.

Felansvarsreglernas utformning, det vill säga att olika regelverk tillämpas på liknande rättsförhållanden, kan i praktiken få stora konsekvenser. Det kan potentiellt resultera i att iden med upplåtelseformen faller samman eftersom ansvaret för en köpare av en ägarlägenhet ökar radikalt. Mer troligt är att rättsläget hämmar utvecklingen och bildandet av ägarlägenheter. Hovrätten uttrycker i RH 1999:138 att ett bostadsrättsköp påvisar så stora likheter med fastighetsköpet att jordabalkens regler bör tillämpas istället. Uttalandet visar tydligt att rättsläget är oklart och nu när ägarlägenheter har införts i Sverige är det högst aktuellt att klargöra situationen. Min förhoppning är att ett samlat regelkomplex vad gäller

felansvarsreglerna vid köp av en bostadsrätt och fast egendom införs. Först då tror jag att ägarlägenhetsinstitutet kan få en framgångsrik utveckling.

Det har diskuterats att det kan vara svårt för allmänheten att särskilja de olika upplåtelseformerna och dess innebörd. I Norge och Danmark har utbudet av befintliga boendeformer inte medfört några svårigheter för bostadssökande att göra sina val, det finns både behov och plats för samtliga upplåtelseformer på marknaden. Avslutningsvis vill jag svara ja på frågan om det finns behov av ägarlägenheter i Sverige. Förekomsten av olika upplåtelseformer med skilda egenskaper ökar individens valmöjligheter och ger större möjligheter att påverka något som berör oss alla – vårt boende.

14 Källförteckning

14.1 Litteratur

- Brattström, M, *Läga – Lägenhet med äganderätt*, Uppsala, Iustus Förlag, 1999
- Grauers, F, *Fastighetsköp*, Lund, Juristförlaget i Lund, 2006
- Grauers, F, *Nyttjanderätt: hyra, bostadsrätt, arrende och tomträtt*, Lund, Juristförlaget i Lund, 2005
- Håstad, T, *Den nya köprätten*, Iustus förlag, Uppsala, 2003
- Isacsson, P, *Bostadsrättsboken: allt du behöver veta för att köpa, sälja, äga och bo med bostadsrätt*, Stockholm, Svenska förlaget, 2006
- Julius, H och Ugglå, I, *Bostadsrättslagen*, Nordstedts juridik, Stockholm, 1998
- Lewenhaupt, C, *Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning*, Uppsala, Iustus förlag, 2006
- Lind, H och Lundström, S, *Bostäder på marknadens villkor*, Stockholm, SNS Förlag, 2007
- Lunden, B och Svensson, U, *Bostadsrätt: ekonomi, skatt och juridik för föreningen och medlemmarna*, Näsviken, 2008
- Malmgren, L, *Seniorboende i kooperativ hyresrätt*, Malmö, Vita Novis HB, 2004
- Meltz, P & Victorin, A, *Bostadsrätt*, Stockholm, Nordstedts Juridik
- Paulsson, J, *3D Property rights: An analysis of key factors based on international experience*, Stockholm, Department of Real Estate and Construction Management, 2007
- Ruonavaara, H, *How divergent housing institute evolve: Housing, Theory and Society*, 2005
- Victorin, A, Flodin, J & Hager, R, *Bostadsrätt med översikt över kooperativ hyresrätt*, Uppsala, Iustus förlag, 2008
- Victorin, A & Sundell, J, *Allmän fastighetsrätt*, Carlsson Law Network, Stockholm, 1999
- Östberg, T, *Samfälligheter*, Stockholm, Norstedts juridik, 2010

14.2 Offentligt tryck

Prop. 1988/89:9, *Om dödsboäggande och samägande av jordbruksfastighet*

Prop. 1988/89:76, *Om ny köplag*

Prop. 2001/02:62, *Kooperativ hyresrätt*

Prop. 2008/09:91, *Ägarlägenheter*

SOU 1966:14, *Ny hyreslagstiftning*

SOU 2001/02:62, *Kooperativ hyresrätt*

SOU 2002:21, *Att äga sin lägenhet*

SOU 2004:91, *Reformerad hyressättning*

SOU 2007:74, *Upplåtelse av den egna bostaden*

Motion 1992/93:Bo403, *Bruksvärdesprincipen vid hyra*

Motion 1998/99:Bo2, *Vissa byggfrågor m.m.*

Motion 2005/06:Bo276, *Bostadspolitik*

Motion 2006/07:C258, *Ägarlägenheter*

Motion 2008/09:C3, *Ägarlägenheter*

Motion 2009/10:C405, *Ägarlägenheter i befintliga äldre bostadsfastigheter*

Betänkande 1994:59:BoU19, *Hyresrätt m.m.*

Betänkande 1998/99:BoU07, *Ägarlägenheter*

Betänkande 1998/99:Bo2, *Kooperativ hyresrätt och ägarlägenheter*

Regeringen. *Lagrådsremiss – Ägarlägenheter*, Stockholm, 2008

Regeringen. *Ägarlägenheter – Kortfattad information om de nya reglerna*, Stockholm, 2009

Ds 1994:59, *Förstärkt bostadsrätt – en enklare modell av ägarlägenheter*

14.3 Elektroniska källor

Avanza bank: https://www.avanza.se/aza/press/press_article.jsp?article=83083

Boverket: <http://www.boverket.se/Om-Boverket/Pressrum/Pressmeddelanden-2010/farre-kommuner-har-bostadsbrist>

Byggindustrin: <http://www.byggindustrin.com/nyheter/trog-start-for-svenska-agarlagenheter7244/>

Dagens nyheter: <http://www.dn.se/ledare/kolumner/nystart-for-agandet-1.788951>

Lantmäteriet: http://www.lantmateriet.se/templates/LMV_GranssnittArtikel.aspx?id=16019

Lindmark Welinder: <http://www.lwadvokat.se/index.jsp?id=7&main=64&akt=1&lang=se>,

Nordiska Juristmötet: http://jura.ku.dk/njm/29/29_23.pdf

Privata affärer: <http://www.privataaffarer.se/bostad/200904/radhus-pa-hojden-ingen-suc/index.xml>

Regeringskansliet: <http://www.sweden.gov.se/sb/d/11132#item114976>

Statistiska centralbyrån: <http://www.scb.se/Pages/PressRelease294758.aspx>

Stockholms stads bostadsförmedling: www.bostad.stockholm.se

Svenska dagbladet: http://www.svd.se/nyheter/inrikes/snart-mojligt-aga-sin-lagenhet_1184091.svd

14.4 Rättsfall

NJA 1978 s. 307

NJA 1979 s. 790

NJA 1996, s. 598

