

# Ägarlägenheter i svensk lagstiftning

- en jämförelse med bostadsrätter i vissa centrala frågor

Viktoria Hållén

Kandidatuppsats i handelsrätt

HARH13

HT - 20

Handledare

Niklas Arvidsson



LUNDS UNIVERSITET  
Ekonomihögskolan



# Innehållsförteckning

<b>Förord .....</b>	<b>9</b>
<b>Förkortningar.....</b>	<b>11</b>
<b>1. Inledning .....</b>	<b>13</b>
<b>1.1 Bakgrund .....</b>	<b>13</b>
<b>1.2 Syfte och frågeställningar.....</b>	<b>14</b>
<b>1.3 Metod och material.....</b>	<b>14</b>
<b>1.4 Disposition .....</b>	<b>15</b>
<b>2. Utländsk rätt, fastighetsbildning och fastighetsförvärv .....</b>	<b>18</b>
<b>2.1 Från utländsk rätt till fastighetsbildning i Sverige.....</b>	<b>18</b>
<b>2.1.1 Historisk överblick över grannländers lagstiftning av ägarlägenheter .....</b>	<b>19</b>
<b>2.1.2 Tredimensionell fastighetsindelning – svensk lag sedan 1996 .....</b>	<b>20</b>
<b>2.2 Fastighetsbildning och förvärv av ägarlägenheter .....</b>	<b>21</b>
<b>2.2.1 Traditionell fastighet, tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme.....</b>	<b>22</b>
<b>2.2.2 Fastighetsbildning av ägarlägenheter jämfört med traditionell fastighetsbildning .....</b>	<b>26</b>
<b>2.2.3 Fastighetsförvärv av ägarlägenheter.....</b>	<b>29</b>
<b>2.2.4 Förvärv av bostadsrätter.....</b>	<b>31</b>
<b>2.3 Likheter och skillnader mellan fastighetsbildning av ägarlägenheter och traditionella fastigheter .....</b>	<b>32</b>
<b>3. Föreningsverksamhet i förhållande till ägarlägenheter och bostadsrätter .....</b>	<b>35</b>
<b>3.1 Ekonomiska och ideella föreningar .....</b>	<b>35</b>

<b>3.2 Föreningsverksamhet i samband med innehav av en ägarlägenhet.....</b>	<b>36</b>
<b>3.2.1 Samfällighetsföreningar .....</b>	<b>36</b>
<b>3.2.2 Gemensamhetsanläggningar .....</b>	<b>39</b>
<b>3.3 Förhållningsregler och andrahandsupplåtelser i samband med innehav av en ägarlägenhet .....</b>	<b>40</b>
<b>3.3.1 Förhållningsregler.....</b>	<b>40</b>
<b>3.3.2 Andrahandsupplåtelser .....</b>	<b>41</b>
<b>3.3.3 Jordabalkens regler gällande upplåtelser.....</b>	<b>42</b>
<b>3.4 Bostadsrättsföreningar .....</b>	<b>43</b>
<b>3.5 Förhållningsregler och andrahandsupplåtelser i samband med innehav av en bostadsrätt .....</b>	<b>44</b>
<b>3.5.1 Förhållningsregler.....</b>	<b>44</b>
<b>3.5.2 Andrahandsupplåtelser .....</b>	<b>45</b>
<b>3.6 Likheter och skillnader mellan ägarlägenheter och bostadsrätter gällande tillhörande föreningsverksamhet, andrahandsupplåtelser och förvärv .....</b>	<b>46</b>
<b>4. Analys och slutsats .....</b>	<b>49</b>
<b>4.1 Analys av hur fastighetsbildning av ägarlägenheter skiljer sig från traditionell fastighetsbildning .....</b>	<b>49</b>
<b>4.2 Analys av likheter och skillnader mellan ägarlägenheter och bostadsrätter i fråga om föreningsverksamhet, förhållningsregler, andrahandsupplåtelser och förvärv ....</b>	<b>50</b>
<b>4.3 Slutsats .....</b>	<b>51</b>
<b>Käll- och litteraturförteckning .....</b>	<b>54</b>
<b>Rättsfallsförteckning.....</b>	<b>56</b>

## Summary

Owner-occupied flats are today an unusual form of housing on the Swedish housing market, and have not yet been built to a particularly large extent. The form of housing was introduced into Swedish legislation in 2009, which may be one of the reasons why it has not yet had time to establish itself in the society. Abroad, the form of housing is well known, but in this essay the Swedish legislation regarding property formation and acquisition of the owner-occupied apartment is mainly examined. A three-dimensional property is delimited both vertically and horizontally, which is a difference from a traditional property that is only delimited horizontally. Property development shall take place for a lasting purpose, a three-dimensional property and a three-dimensional property space may only be new or redeveloped if the measure is considered more suitable than other measures to meet the purpose. The general provisions on property formation have been adapted to also apply to property formation of owner-occupied flats. Although owner-occupied flats mean ownership, the individual is still dependent on an association - just as for users of condominiums. By comparing condominiums and owner-occupied flats regarding rules of conduct to the association's activities, a clearer picture of the difference between the forms of housing is given. A community association must be established in connection with the ownership of owneroccupied flats, and this association is formed by the owners of the owner-occupied flats. For a condominium-owner, it is different, as the condominium-owner association owns the property. The condominium-owner uses the apartment on the conditions that he is a member of the condominium-owner association and pays compensation for the apartment. However, the purpose of both the condominium-owner association and the community association is to meet the purposes that arise in the common areas of the property, but also establishes regulations regarding rules of conduct for the apartments.



## Sammanfattning

Ägarlägenheter är idag en ovanlig bostadsform på den svenska bostadsmarknaden, och har ännu inte byggts i särskilt vid omfattning. Boendeformen infördes i svensk lagstiftning år 2009, vilket kan vara en av anledningarna till att den ännu inte har hunnit etableras i samhället. Utomlands är boendeformen välkänd, men i denna uppsats undersöks främst den svenska lagstiftningen gällande fastighetsbildning och förvärv av ägarlägenheter. En tredimensionell fastighet är avgränsad både vertikalt och horisontellt, vilket är en skillnad från en traditionell fastighet som endast är avgränsad horisontellt. Fastighetsbildning ska ske för att avse ett varaktigt ändamål, och en tredimensionell fastighet och ett tredimensionellt fastighetsutrymme får endast ny- eller ombildas om åtgärden anses vara mer lämplig än andra åtgärder för att tillgodose ändamålet. De allmänna bestämmelserna om fastighetsbildning har anpassats till att även gälla för fastighetsbildning av ägarlägenheter. Ägarlägenheter innebär visserligen ett ägande, men ägarna är ändå beroende av en förening – precis som för nyttjare av bostadsrätter. Genom att jämföra bostadsrätter och ägarlägenheter gällande förhållningsregler och föreningsverksamhet ges en tydligare bild av skillnaden mellan boendeformerna. En samfällighetsförening ska upprättas i samband med innehav av en ägarlägenhet, och föreningen bildas av ägarna av ägarlägenheterna. För en innehavare av en bostadsrätt är det annorlunda, eftersom det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten. Bostadsrättsinnehavaren nyttjar lägenheten på villkoren att hen är medlem i bostadsrättsföreningen och betalar ersättning för lägenheten. Syftet med både bostadsrättsföreningen och samfällighetsföreningen är dock även att tillgodose de ändamål som uppstår i de gemensamma utrymmena i fastigheten, men fastställer även bestämmelser gällande förhållningsregler till lägenheterna.





## Förord

Äntligen var det dags för mig att skriva kandidatuppsats i affärsjuridik. Det känns som om det var igår jag begrundade första paragrafen i jordabalken, *att fast egendom är jord*, under en av mina första juridikkurser i affärsjuridikutbildningen. Eftersom jag reste till Berlin för att fördjupa kunskaperna i tysk juridik, främst genom att praktisera hos ett fantastiskt gäng advokater, valde jag i slutändan att plocka ihop mina egna kurser i allt från äganderätt till tysk affärsrätt. Det är fantastiskt att Ekonomihögskolan vid Lunds universitet erbjöd mig denna möjlighet. Eftersom jag bl.a. även har läst extern -och internredovisning är det kanske ändå okej att kalla sig för ekonom. Med glimten i ögat! Jag vill passa på att tacka min handledare Niklas Arvidsson och kursföreståndare Johan Axhamn för att de fick ner mig på jorden. Stort tack för riktigt värdefull handledning! Nu vidare till masterutbildning i affärsjuridik vid Linköpings universitet, där utlandsstudier i Frankfurt am Main ligger runt hörnet. Can't wait!



## Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
AvtL	Lag (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område
BL	Lag (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag
BRL	Bostadsrättslagen (1991:614)
EFL	Lag (2018:672) om ekonomiska föreningar
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
HFL	Hyresförhandlingslagen (1978:304)
IM	Inskrivningsmyndighet(en)
JB	Jordabalken (1970:994)
KöpL	Köplagen (1990:931)
LFS	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
NJA	Nytt Juridiskt Arkiv
Prop.	Proposition
RF	Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform
SFS	Svensk författningssamling



# 1. Inledning

## 1.1 Bakgrund

Ägarlägenheter är en ovanlig bostadsform på bostadsmarknaden i Sverige. Utöver de väletablerade bostadsformerna bostadsrätt, hyresrätt och traditionell fastighet såsom friliggande villa infördes bostadsformen ägarlägenhet år 2009 i svensk lagstiftning.<sup>1</sup> Med anledning av den redan väletablerade marknaden avseende ägarlägenheter i näraliggande länder såsom Norge, Danmark och Finland är det inte underligt att denna bostadsform väckt intresse hos nyfikna bostadsspekulanter och väletablerade fastighetsförmedlare i Sverige.<sup>2</sup> Varför boendeformen ägarlägenhet instiftades så sent som år 2009 i svensk lag är i sammanhanget utifrån denna uppsats inte särskilt relevant, utan den verkliga frågeställningen är hur lagstiftningen är utformad i fråga om fastighetsbildning och innebörden av boendeformen ägarlägenhet. Eftersom ägarlägenheter endast funnits på den svenska bostadsmarknaden i lite drygt ett årtionde är det intressant att fördjupa sig i lagstiftningen av boendeformen.

Utöver lagstiftningen för själva bostadsformen ägarlägenhet är det relevant att fördjupa sig i vilka regler som gäller för den samfällighetsförening som hör till bostaden. Utifrån betraktelser av lagstiftning gällande ägarlägenheter är det möjligt att jämföra likheter och skillnader med rättsregleringen av bostadsrätter i frågor som berör förvärv, andrahandsupplåtelser och förhållningsregler för bostadsinnehavaren. Anledningen till varför det är relevant att ha insikt i tillhörande föreningsverksamhet är den betydande roll som samhörande föreningsverksamhet faktiskt har till ett innehav av en bostadsrätt såväl som en ägarlägenhet. Bostadsrättsföreningen har för en innehavare av en bostadsrätt avgörande roll eftersom det är bostadsrättsföreningen som innehar det faktiska ägandet av fastigheten. Bostadsrättsföreningen upplåter sedan bostadsrätter till bostadsrättsinnehavarna (1:1 BRL), eftersom bostadsrättsinnehavaren köper in sig genom en andel i föreningen i form av en bostadsrätt (1:3-4 BRL). En samfällighetsförening är en form av förening som bildas mellan ägare av ägarlägenheter. Samfällighetsföreningen har andra regler att anpassa sig till än vad bostadsrättsföreningen har, där rättsregleringen finns

---

<sup>1</sup> Lantmäteriet (2020) <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/andra-lagg-ihop-dela/Tredimensionellfastighetsindelning/Agarlagenheter/> (hämtad 2020-05-25).

<sup>2</sup> Prop. 2008/09:91 s. 26-31.

instiftad i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter.<sup>3</sup> Förutom samfällighetsföreningen finns det även möjlighet för ägare av ägarlägenheter att upprätta en gemensamhetsanläggning, där bestämmelser om gemensamma grundläggande angelägenheter såsom vatten, markområde och hantering av hushållsavfall regleras i anläggningslagen (1973:1149).

Det finns ett flertal grundläggande faktorer gällande ägarlägenheter och bostadsrätter såsom bildande, samhörande föreningsverksamhet och förvärv. Genom att studera lagar som fastighetsbildningslagen (1970:988), jordabalken (1970:944) och bostadsrättslagen (1991:614) bereds en möjlighet att tydliggöra likheter och skillnader av ägarlägenheter med bostadsrätter och traditionella fastigheter.

## 1.2 Syfte och frågeställningar

Syftet med denna uppsats är att jämföra bostadsformen ägarlägenhet med bostadsformen bostadsrätt, särskilt i fråga om fastighetsbildning, föreningsverksamhet, förhållningsregler och andrahandsupplåtelser.

*\* Hur skiljer sig fastighetsbildning av ägarlägenheter från traditionell fastighetsbildning?*

*\* Vilka centrala likheter och skillnader finns mellan bostadsrätter och ägarlägenheter i fråga om föreningsverksamhet, förhållningsregler, andrahandsupplåtelser och förvärv?*

## 1.3 Metod och material

En central rättskälla för lagstiftningen gällande ägarlägenheter är proposition 2008/09:91. I propositionen framgår bakomliggande skäl till lagändringen, vilka lagrum som har ändrats och i vilket syfte ändringarna har skett. Rättskällor har olika prioritet, och förarbeten är näst starkast efter stiftad lag.<sup>4</sup> På ett rättsdogmatiskt vis har jag utifrån källmaterial, främst i form av lagstiftning, förarbeten och rättspraxis, kunnat behandla bostadsformen ägarlägenhet och

---

<sup>3</sup> Prop. 2008:09/91 s. 68-70.

<sup>4</sup> Korling & Zamboni, *Juridisk metodlära* s. 21-28.

fått en chans till att få en djupare insikt i andra väletablerade bostadsformer i Sverige.<sup>5</sup> Att utgå från frågeställningar för att hitta lösningar genom varierat rättskällematerial har möjliggjort rättsliga analyser som resulterat i konkreta slutsatser.<sup>6</sup> Genom att jämföra nationell lagstiftning med näraliggande länders lagstiftning (Norge, Danmark och Finland) har jag även genom den komparativa metoden fått insikt i likheter och skillnader mellan de olika rättssystemen.<sup>7</sup> I sökandet på material till uppsatsen har främst använts svenska rättskällor såsom lagar, förarbeten och rättspraxis. Annan information från internet har varit relevanta källor, så som organisationer och företags websidor vilka betraktas som sekundärkällor.

Genom Brattströms litteratur "*LÄGA: lägenhet med äganderätt*" har jag kunnat sätta mig in mer i ägarlägenheten som boendeform både utifrån svensk lag men även i näraliggande grannländers lagstiftning. I Victorin och Flodins litteratur "*Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt*" har jag lärt mig mycket om bostadsrätten gällande allt från fastighetsbildning till upplåtelse av bostadsrätten. Genom Grauers bok "*Fastighetsköp*" har jag fått grundläggande kunskaper om lagstiftning beträffande hur fastighetsbildning och fastighetsförvärv går till i Sverige. Det är exempel på litteratur som varit användbar inom ramen för uppsatsen.

## 1.4 Disposition

I uppsatsen framställs en redogörelse över ägarlägenheten av allmän karaktär genom en beskrivning av hur, och i vilket syfte boendeformen infördes på den svenska bostadsmarknaden. Genom en författning om lagstiftningen i näraliggande länder resulterar texten att beskriva närmare om lagstiftningen av ägarlägenheter i svensk lag. Efter en historisk redogörelse över boendeformen ägarlägenhet beskrivs hur förarbeten slutligen ledde fram till en lagstiftning i Sverige. Efter dessa beskrivningar redogörs en skillnad mellan traditionell fastighetsbildning och fastighetsbildning av ägarlägenheter. För att tydliggöra denna skillnad klarläggs vad som menas med traditionell fastighet, tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme med hjälp av bilder med tillhörande skildringar. Texten övergår naturligt till att framställa hur fastighetsbildning och förvärv av ägarlägenheter är utformad i lagen. Därefter blir läsaren upplyst om hur fastighetsbildningen och förvärvet av en bostadsrätt är författad i

---

<sup>5</sup> Lehrberg, *Praktisk juridisk metod* s. 100-111.

<sup>6</sup> Korling & Zamboni, *Juridisk metodlära* s. 23.

<sup>7</sup> Korling & Zamboni, *Juridisk metodlära* s. 141-143.

lagen. Likheter och skillnader mellan boendeformerna ägarlägenhet och bostadsrätt beskrivs gällande fastighetsbildning och förvärv.

Vidare i uppsatsen utformas redogörelser om föreningsverksamhet i relation till ägarlägenheter och bostadsrätter för att ge läsaren ett perspektiv på de olika föreningsformerna, samt likheter och skillnader mellan föreningsverksamheterna. Eftersom gemensamhetsanläggningar kan ha en betydande roll för ägare av ägarlägenheter framställs ett stycke om gemensamhetsanläggningar, i form av lagstiftning och användningsområde. Av betydelse för såväl bostadsrättsinnehavare som ägare av ägarlägenheter är förhållningsregler i samband med fastighetsförvärv vilket beskrivs närmare i avsnittet om föreningsverksamhet i förhållande till bostadsformerna. Slutligen sammanvävs uppsatsen i form av en analys, som utifrån rådande lagstiftning redogör för bostadsformen ägarlägenhet. Analys och slutsats grundas på de frågeställningar som ställts i början av uppsatsen i avsnittet ”syfte och frågeställningar”.





## 2. Utländsk rätt, fastighetsbildning och fastighetsförvärv

### 2.1 Från utländsk rätt till fastighetsbildning i Sverige

Att införa ägarlägenheter i svensk lagstiftning har varit på tal under många år. Alltsedan årtionden tillbaka har intressenter trott att denna bostadsform skulle få genomslag i regering och riksdag. Flera försök blev dock förgäves. Det övergripande bostadsbygget har varierat från år till år, men vid den tiden då lagstiftning av ägarlägenheter infördes i svensk rätt, år 2009, hade det under de senaste 40 åren byggts mellan 10 000 och 110 000 bostadslägenheter per år i Sverige. Sammanlagt hade det byggts ca 4.5 miljoner lägenheter.<sup>8</sup> En stark trend under 2000-talet har varit att omvandla hyresrätter till bostadsrätter. Mellan år 1999 till år 2004 omvandlades ca 41 000 hyresrätter till bostadsrätter i Stockholm stad.<sup>9</sup> Skulle en kommande trend istället bli, att bostadsrätter eller hyresrätter omvandlas till ägarlägenheter? Och hur går det till? Är det förenligt med lagstiftningen?

Under den tid då ägarlägenheter infördes i svensk lagstiftning var det en finansiell kris i Sverige.<sup>10</sup> Vid den tiden förväntades ett införande av ägarlägenheter ske för att bredda marknaden, och därmed attrahera fler bostadsköpare samtidigt som bostadsbyggare och entreprenörer ville skapa en mångfald på bostadsmarknaden. I proposition 2008:09/91 tog regeringen med dessa historiska fakta i sina beräkningar, vilket också blev en av anledningarna till att boendeformen infördes i svensk lagstiftning. I utlandet var denna bostadsform redan välkänd, där många redan bodde i en ägarlägenhet i exempelvis Norge, Danmark och Finland. Det var på tiden att vi skulle få se en liknande utveckling i Sverige.<sup>11</sup> En tanke var kanske från början att ägarlägenheter skulle bli svaret på bostadsbristen som råder i Sverige. Detta tycks dock ännu inte vara fallet, då endast 1931 stycken ägarlägenheter har byggts från grunden i Sverige enligt statistik från år 2019.<sup>12</sup>

---

<sup>8</sup> Lind & Lundström, *Bostäder på marknadens villkor*, s. 63.

<sup>9</sup> Lind & Lundström, *Bostäder på marknadens villkor*, s. 24-40.

<sup>10</sup> Boverket (2009) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2009/varifran-kommerpengarna/> (hämtad 2020-12-05).

<sup>11</sup> Brattström, *Läga: lägenhet med äganderätt* s. 46-82.

<sup>12</sup> SCB (2019) <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-ochbebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/tabell-och-diagram/fastighetsbestandet/> (hämtad 2020-05-28).

### 2.1.1 Historisk överblick över grannländers lagstiftning av ägarlägenheter

I utländsk rätt är lagstiftningen av ägarlägenheter varierad från land till land. Reglerna i olika länder har nämligen utformats på varierade sätt gällande innehavet av en ägarlägenhet. En jämförelse mellan direkt och indirekt rätt är oundviklig då den enskilde äger lägenheten eller en andel i en fastighet med direkt rätt, medan ägandet vid indirekt rätt istället är registrerat på en juridisk person – som i sin tur mot avgift överlåter nyttjandet i delar av huset till enskilda boende. Lägenhetsinnehavarna är genom indirekt rätt endast nyttjare av lägenheten, och inte ägare. Direkt och indirekt rätt fungerar på liknande vis utomlands som i Sverige, men kan ändå visa sig i andra skepnader. Därför är det betydande att studera hur utformningen av lagstiftningen ser ut i näraliggande länder, där ägandet av en ägarlägenhet inte endast innebär ett direkt ägande.<sup>13</sup>

I Danmark finns en etablerad marknad för s.k. ”ejerlejligheder” (på det danska språket). Ejerlejligheter infördes redan år 1966 i Danmark, där det bestämdes att varje lägenhet skulle utgöra en självständig fast egendom. Förutom denna äganderätt blev det bestämt att en samäganderättsandel i mark och byggnad skulle ingå. Den samägda egendomen förvaltades av en ”ejerforening”, som inte är en juridisk person. Vid den här tiden var det fritt att omvandla bostäder till ejerlejligheter, men detta begränsades år 1979. Det är denna lag (som stiftades år 1979) som ligger till grund för dagens rättsreglering av hur bildandet av ejerlejligheter går till.<sup>14</sup> I dagens Danmark är lagstiftningen utformad på det sättet att äganderätten begränsas till lägenheten, medan mark och annan egendom innehas tillsammans med andra ägare av ägarlägenheter. Det betyder att ägarna tillsammans innehar en samäganderätt över mark och annan gemensam egendom.<sup>15</sup> I Danmark är den direkta rätten utformad på ett annat sätt. Där är äganderätten begränsad till lägenheten som utgör en fastighet. Vidare innehas mark och annan gemensam egendom tillsammans med de andra lägenhetsinnehavarna.<sup>16</sup>

Även i Norge började något likt ägarlägenheter bildas under 1960-talet. Lägenheter med äganderätt bildades, dock utan stöd i lagstiftningen. Den lag som gäller idag ersatte en lag från 1976 gällande sanktioneringar av denna typ av lägenheter, och stiftades i en ny lag år 1997.

---

<sup>13</sup> Prop. 2008:09/91 s. 29.

<sup>14</sup> Brattström, *Läga: lägenheter med äganderätt* s. 46-66.

<sup>15</sup> Justitiedepartementet (2013).

<https://www.regeringen.se/49bb7b/contentassets/ea53b41d52d84acf83811d5691a4d383/agarlagenheter> (hämtad 2020-05-15).

<sup>16</sup> Prop. 2008:09/91 s. 29.

Denna lag heter med ett norskt uttryck "eijerseksjonsloven". Det är en lag om samägande av bebyggd egendom som är uppdelad i andelar med en exklusiv bruksrätt.<sup>17</sup> I Norge är lagstiftningen utformad på ett sätt där bostaden som helhet innehas tillsammans med andra ägare av ägarlägenheter i en samfällighet, medan en specifik lägenhet i bostadshuset innehas av nyttjaren mot en andelsrätt i lägenheten. Norges eijerseksjoner innehas alltså med samäganderätt av de boende, där vardera andelsägare har en andel knuten exklusiv nyttjanderätt i form av en ägarlägenhet. Detta utgör således en typ av direkt rätt som ändå beskrivs likt indirekt rätt, eftersom ägaren av eijerseksjonen ägs och nyttjas av lägenhetsinnehavaren. Emellertid ägs och nyttjas lägenheten inte enbart av ägaren, utan även tillsammans med de andra lägenhetsinnehavarna.<sup>18</sup>

I Finland finns s.k. aktielägenheter som är ett exempel på hur ägarlägenheter kan innehas med indirekt äganderätt. Aktielägenheterna är en i tiden obegränsad nyttjanderätt till en enskild lägenhet, vilken är knuten till innehavet av aktier i ett bostadsaktiebolag. Det betyder att bolaget äger bostadshuset med innehavande lägenheter, vilket i sin tur betyder att det inte är lägenhetsinnehavarna som äger lägenheterna. I denna bostadsvariant är de enskildes äganderätt aktier i bostadsaktiebolaget, d.v.s. lös egendom. I och med detta aktieinnehav blir den enskilde indirekt ägare av huset som aktielägenheten är stationerad i. De aktier som den enskilde köper ger dock köparen en rätt att ha bestämmanderätt över bostaden vilket inte ska förväxlas med ett ägande.<sup>19</sup>

### **2.1.2 Tredimensionell fastighetsindelning – svensk lag sedan 1996**

I förarbetet till lagändringen av fastighetsbildningen av ägarlägenheter i svensk lag möjliggörs att det genom "tredimensionell fastighetsindelning" ska vara möjligt att bilda tredimensionellt avgränsade fastigheter, som begränsas genom horisontella och vertikala gränser. Detta ska endast gälla fastigheten, utan tillhörande mark, och kallas därför för en anläggningsfastighet. Det ska för anläggningsfastigheter gälla samma regler som för traditionella fastigheter, med vissa undantag, och som huvudregel bildas i befintliga byggnader.<sup>20</sup> Själva ägandet jämföras med de regler som finns i jordabalken (1970:994) angående traditionella fastigheter. Därför

---

<sup>17</sup> Brattström, *Läga: lägenheter med äganderätt* s. 67-82.

<sup>18</sup> Justitiedepartementet (2013).

<sup>19</sup> Prop. 2008:09/91 s. 29.

<sup>20</sup> Prop. 2008:09/91 s. 26-31.

gäller även de regler som är tillämplbara för en traditionell markfastighet avseende exempelvis regler om lagfart.<sup>21</sup> Innan ägarlägenheter infördes genom lagändringen år 2009 kunde enskilda lägenheter i flerbostadshus endast innehas med nyttjanderätt av något slag, exempelvis genom en traditionell hyresrätt, en kooperativ hyresrätt eller en bostadsrätt. Dessa nyttjandeformer finns således kvar i svensk lagstiftning. Att kunna inneha en ägarlägenhet har likväl skapat variation i lägenhetshus genom att frångå nyttjanderätten för lägenhetsinnehavaren, och de facto ge lägenhetsinnehavaren alternativet att istället direkt äga lägenheten.

Det finns tre olika sätt att inneha en bostad i Sverige, och de skiljer sig åt rättsligt. Ett direkt ägande innebär antingen ett andelsägande eller ett ensamägande, medan en juridisk person, exempelvis en förening eller ett bolag, istället står som ägare i ett indirekt ägande. Följaktligen upprättas avtal om rätten att nyttja bostaden mellan föreningen och medlemmen. En tredje form av innehav är ett icke-ägande, då det uppstår ett avtalsförhållande mellan ägaren och nyttjaren. Ett exempel på ett icke-ägande är att vara hyresgäst i en hyresrätt.<sup>22</sup> Ett ägande av en ägarlägenhet innebär att ägaren har ett direkt ägande vid köpet, vilket betyder att han inte bara innehar lägenheten utan även äger den. Det som kan tydas ur ett indirekt ägande är att en part nyttjar ett boende mot avgift, som i sin tur ägs av parten som nyttjaren betalar ut avgiften till. Ett exempel på detta är bostadsrättsbesittaren som nyttjar en andel i en bostadsrätt under en obegränsad tid (1:4 BRL), vilket också kräver ett medlemskap i bostadsrättsföreningen (1:3 BRL). På så vis får bostadsrättsnyttjaren ett indirekt inflytande i den bostadsrättsförening som står som egentlig ägare till bostadsrätten.

## 2.2 Fastighetsbildning och förvärv av ägarlägenheter

I svensk lagstiftning är paragrafer gällande köp som kan hittas i köplagen (1990:931) om köp av lös egendom är i fastighetsköp inte gällande (1:1 4 st. KöpL). Köplagen (1990:931) tillämpas på lös egendom, vilket i sin tur inte utgör fast egendom (1:1 4 st. KöpL).

---

<sup>21</sup> Brattström, *Läga: lägenheter med äganderätt* s. 18.

<sup>22</sup> Victorin & Flodin, *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt* s. 16-28.

## 2.2.1 Traditionell fastighet, tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme

I 1 § Jordabalken (1970:994) beskrivs att fast egendom är jord som är indelad i fastigheter och begränsas antingen enbart horisontellt, alternativt genom att begränsas både horisontellt och vertikalt (1:1 JB). I Jordabalken tydliggörs vad ett tredimensionellt utrymme innebär. I 1a§ JB delas lagen in olika begrepp som skulle kunna förväxlas:

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

En ägarlägenhetsfastighet består av en tredimensionell fastighet som endast avser att rymma en enda lägenhet. Reglerna om tredimensionell fastighetsindelning fastställs utifrån förarbeten eftersom det i förarbetena finns beskrivet ett behov av att kunna bygga större och mer komplicerade anläggningar som inte kunde tillgodoses med den dåvarande lagstiftningen.<sup>23</sup> Tredimensionellt avgränsade fastigheter fick innan lagändringen endast bildas i bostadsändamål om byggnationen omfattade minst fem bostadslägenheter (3:1 3 st., 1a§ 1 st. p. 3,4 §§ FBL). För att få grepp om vad det är för skillnad mellan de olika begreppen traditionell fastighet, tredimensionell fastighet och tredimensionellt fastighetsutrymme framställs en beskrivning över begreppen utifrån bilder med tillhörande texter nedan.<sup>24</sup>

---

<sup>23</sup> Prop. 2002/03:116 s. 30.

<sup>24</sup> Prop. 2008:09/91 s. 31-33.

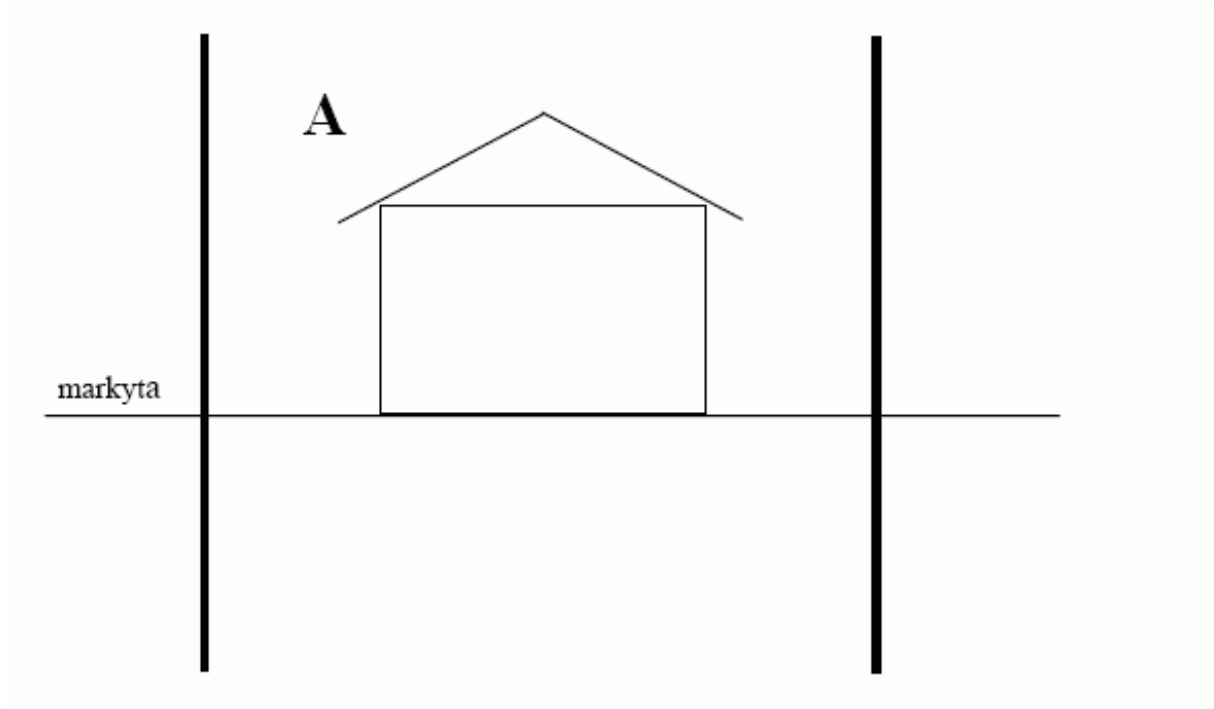


Bild 1. Traditionell fastighet (A)

Ovan är en bild av fastighet som är utformad som de traditionella fastigheterna. Dessa fastigheter avgränsas mot andra fastigheter, men endast genom att avgränsas på det horisontella planet via gränser i markplanet. Det betyder att dessa fastigheter inte avgränsas vertikalt, utan endast via markplanets gränser i sidled. Inom de traditionella fastigheterna avgränsas dock alltid en del av markytan, samt även under och ovan den avgränsade markytan.<sup>25</sup>

---

<sup>25</sup> Prop. 2008:09/91 s. 31-33.

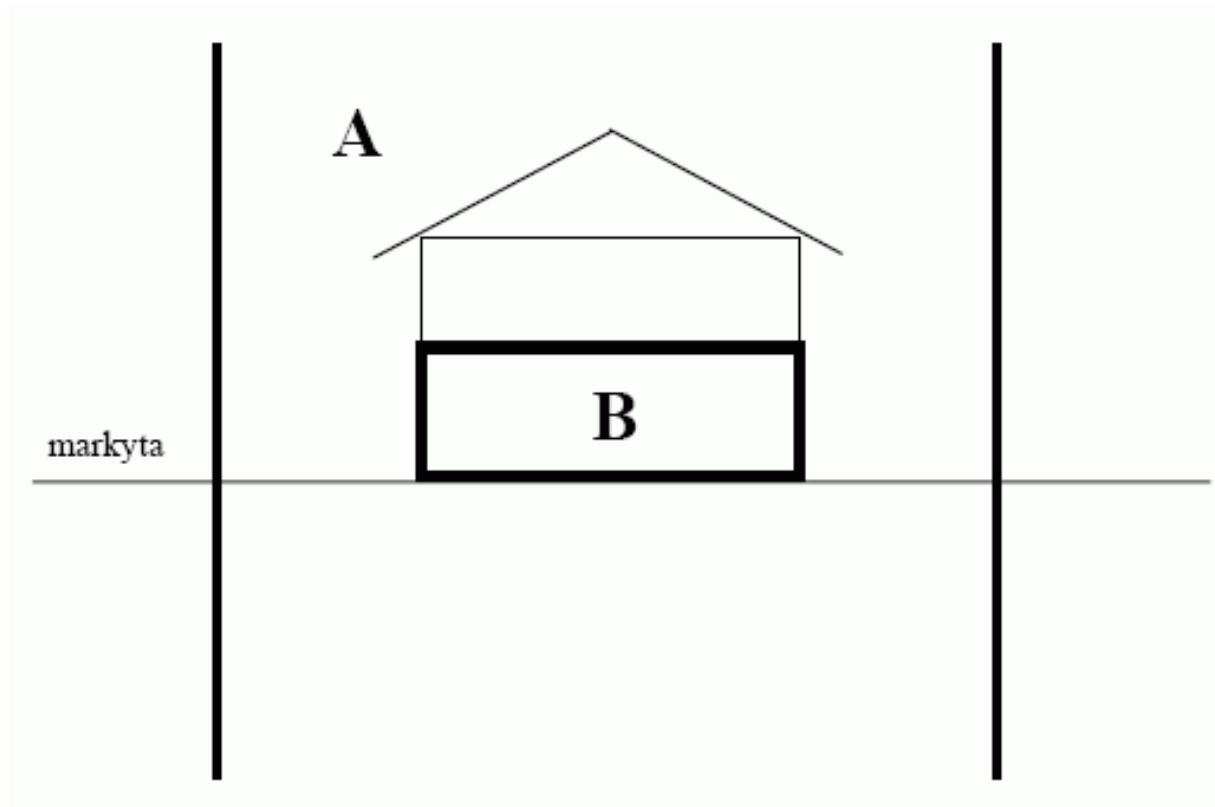


Bild 2. Tredimensionell fastighet (B)

Dessa fastigheter avgränsas både horisontellt och vertikalt och kallas för tredimensionella fastigheter. Denna illustration visar en tredimensionell fastighet (B) inom byggnaden (A). Byggnaden har delats upp i flera fastigheter. Tredimensionella fastigheter brukar förenklat kallas för 3D- fastigheter p.g.a. denna utformning. En tredimensionell fastighet har - till skillnad från en traditionell fastighet – ett ”lock” och en ”botten”. Det är på detta sätt som fastigheten blir avgränsad gällande volym, och därmed helt innesluten i detta utrymme. Fastigheten blir istället för att vara horisontalt avgränsad även avgränsat vertikalt vilket alltså är den stora skillnaden från traditionella fastigheter.<sup>26</sup>

---

<sup>26</sup> Prop. 2008:09/91 s. 31-33.



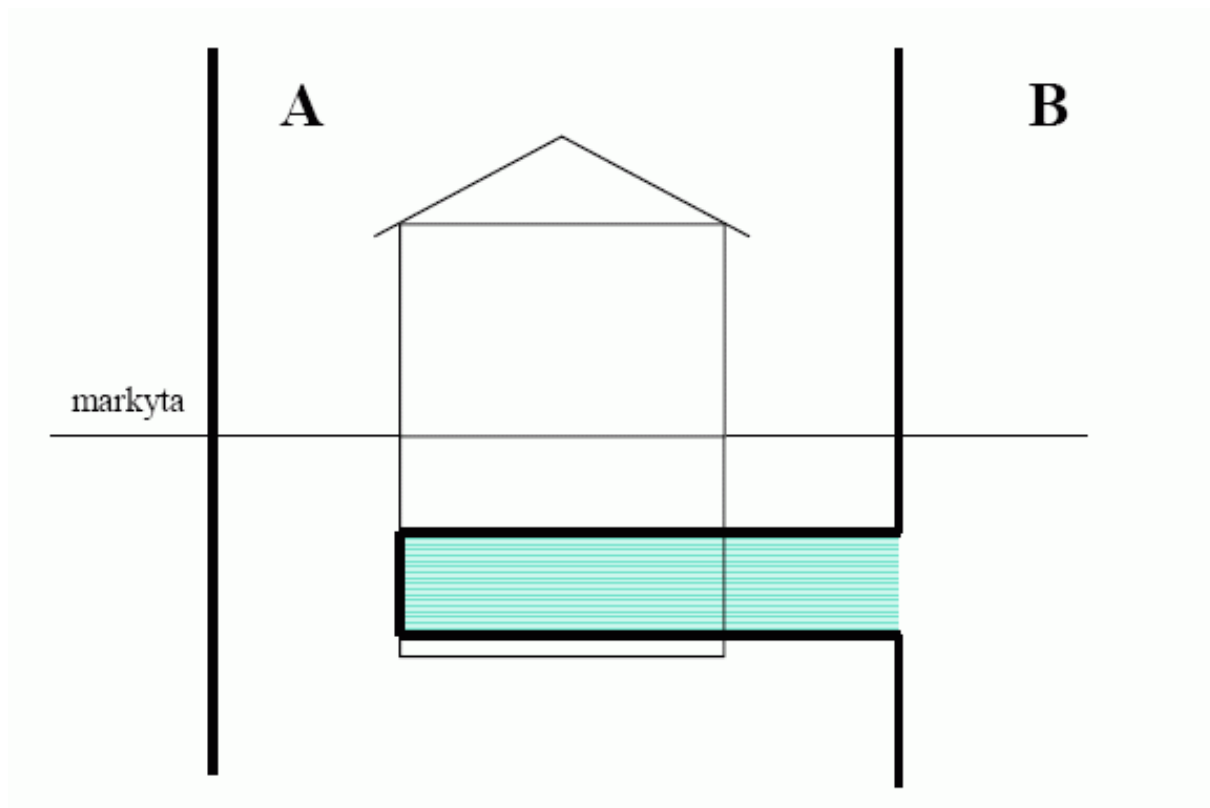


Bild 3. Tredimensionellt fastighetsutrymme (streckat inom B)

Fastigheter som inte är tredimensionella fastigheter kan ändå inneha utrymmen som avgränsas både horisontellt och vertikalt. Ett sådant utrymme (det streckade utrymmet) kallas för ett tredimensionellt fastighetsutrymme. Även om utrymmet ligger utanför fastighetens vanliga gränser, är ändå utrymmet en del av B. Ett exempel på detta är ett parkeringsgarage som är placerat under markytan. Ur ett rättsligt perspektiv kan en anläggning knytas samman med en annan anläggning via ett tredimensionellt fastighetsutrymme som annars skulle ha varit egen fastighet. I denna bild har en anläggning delats upp mellan flera fastigheter (A och B) genom ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

Bilderna ovan ger en närmre och visuell beskrivning över de begrepp som beskrivs i 1a § JB.<sup>27</sup> Det skulle kunna anses bli missvisande med dessa regler om att bilda särskilda fastigheter av tredimensionellt avgränsade utrymmen, då jordabalkens första paragraf uttrycker att ”fast egendom är jord (1:1 1 st. JB). I förarbetet fastställs dock att detta uttryck

<sup>27</sup> Prop. 2008:09/91 s. 31-33.

inte behöver ändras, eftersom begreppet ”jord” i jordabalken anses omfatta mer än själva markytan.<sup>28</sup>

## **2.2.2 Fastighetsbildning av ägarlägenheter jämfört med traditionell fastighetsbildning**

Fastighetsbildningen beslutas i de flesta fall av lantmäterimyndigheten. Fastighetsindelning kan endast ny- eller ombildas med hjälp av ett beslut från en myndighet. Regler om fastighetsbildning finns i fastighetsbildningslagen (1970:988). Fastigheten ska byggas endast om den tillförsäkras att användas på ett ändamålsenligt sätt, d.v.s. är avgränsad i ett tredimensionellt fastighetsutrymme, omfattar minst tre sammanhörande ägarlägenheter och avses att användas i ett bostadssyfte (3:1- 3:1b §§ FBL). En ägarlägenhetsfastighet kan även ombildas från ett annat utrymme, om utrymmet inte har använts i bostadssyfte inom de senaste åtta åren, att fastigheten kommer ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter och ingår i en tredimensionell fastighet. Till detta skall det övervägas om det behöver inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar enligt anläggningslagen (1973:1149). Det är därtill viktigt att trygga finansieringen av uppförandet av anläggningen, då den tredimensionella fastigheten förväntas kunna användas till sitt ändamål inom en näraliggande framtid. Dessutom krävs en samfällighetsförening för förvaltning av lägenheterna enligt fastighetsbildningslagen (1970:988). Detta kan ske genom att styrelsen ansöker om registrering av samfälligheten själva, eller genom att ett bildande upprättats av lantmäteriet. Tanken med ägarlägenhetens särpräglighet är att innehavet ska innebära en direkt äganderätt. Det ska även tillhöra nödvändiga rättigheter till husets gemensamma utrymmen samt marken byggnaden står på. Samlade rättigheter i gemensamt avseende skulle exempelvis kunna vara rättighet till stamledningar, trapphus och hiss.<sup>29</sup>

Efter en inblick i hur själva fastighetsbildningen för ägarlägenheter skiljer sig från traditionell fastighetsbildning uppstår det andra frågetecken om hur fastighetsbildningen kan ske i de bostäder som redan innehar andra typer av fastigheter. För att få en närmre förståelse för hur ägarlägenheter är utformade inom en fastighet redogörs visuella exempel med tillhörande texter nedan.<sup>30</sup>

---

<sup>28</sup> Prop. 2008:09/91 s. 42.

<sup>29</sup> Prop. 2008:09/91 s. 68-69.

<sup>30</sup> Prop. 2008:09/91 s. 134-136.

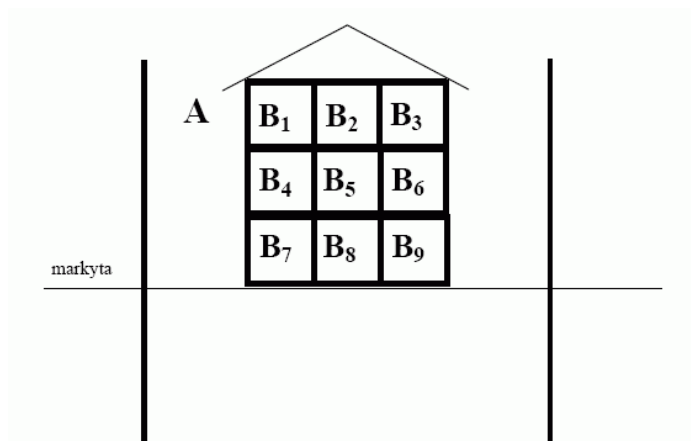


Bild 1: Ägarlägenheter (B 1-9) inom en nyuppförd byggnad.

Genom att bygga en helt ny fastighet från grunden finns möjlighet att bygga ägarlägenheter enligt bild 1. I och med denna bebyggelse av ägarlägenheter är det även viktigt att bilda en samfällighetsförening. I en samfällighet ska medlemmarna ha en ägarlägenhet i fastigheten, och genom föreningsverksamheten samverka för ett stadigvarande ändamål (6:1 § LFS). På det sättet kan samtliga ägare av lägenheterna förfoga över sin lägenhet, men ändå verka för ett kooperativt ändamål.<sup>31</sup>

---

<sup>31</sup> Prop. 2008:09/91 s. 134-136.

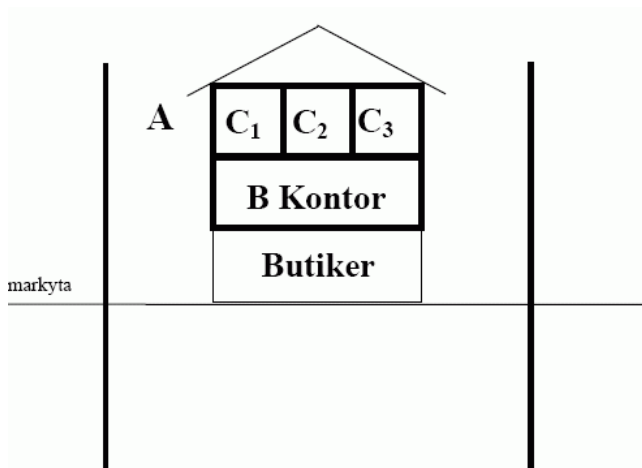


Bild 2: Ägarlägenheter (C 1-3) inom en nyuppförd byggnad som är uppdelad på ett flertal fastigheter av skilda slag, däribland ägarlägenhetsfastigheter.

Bild 2 är en illustration över hur det kan se ut om ägarlägenheter bildas av utrymmen i en byggnad, där det även finns fastigheter av andra slag. Byggnaden delas därmed upp i ägarlägenheter och andra fastigheter. Byggnaden består nämligen av ägarlägenhetsfastigheter (fastigheterna C 1-3), en tredimensionell fastighet av annat slag (fastigheten B) och återstoden av stamfastigheten (fastigheten A).<sup>32</sup>

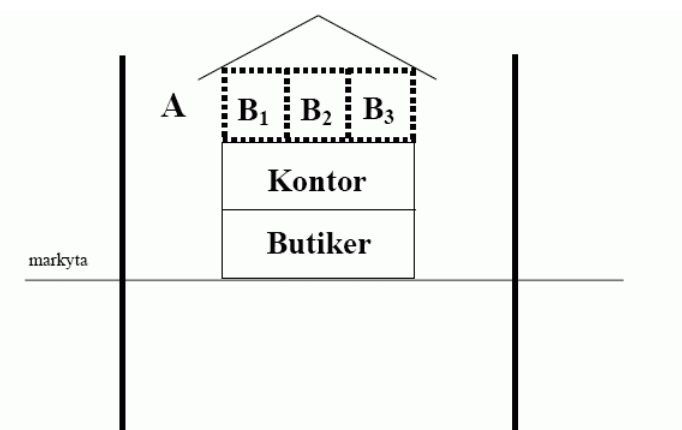


Bild 3 Ägarlägenheter (B 1-3) inom en påbyggnad på en befintlig byggnad.

Denna bild är en illustration över hur ägarlägenhetsfastigheter kan bildas i form av tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader. Det skulle kunna vara i ett fall, då ett nytt

<sup>32</sup> Prop. 2008:09/91 s. 134-136.

våningsplan byggs ovanpå den befintliga byggnaden. Det nya planet utgör således plan A med ägarlägenheter (B 1-3).<sup>33</sup>

Angående ny – eller ombildning av ägarlägenheter beskrivs uttryckligen i förarbetet att en lagändring i den befintliga fastighetslagen inte kräver några större förändringar. De bestämmelser som är stiftade i lag för annan fastighetsbildning ska även gälla för bildande av ägarlägenheter (3 kap. 1 § 3 st. FBL). Det är alltså samma lag som är gällande för traditionella fastigheter som tillämpas för bildande av ägarlägenheter. Med traditionella fastigheter syftas inte endast på friliggande villor, utan även par-, kedje- eller radhus. I förarbetet beskrivs att man kan tänka sig ”ett radhus på höjden”. Som utgångsläge ska alltså bestämmelser om tredimensionell fastighetsbildning även gälla som utgångsläge för bildande av ägarlägenheter, vilket även är gällande för begränsningar angående tredimensionella utrymmen. En tomträtt är i regel inte tillåten att förfogas över i samband med köp av en ägarlägenhet. Ägarlägenheter kan endast byggas genom nyproduktion, och nyproduktion avser:

- Nyuppförda fastigheter från grunden
- Tillbyggnader ovanpå befintliga byggnader, som byggs i form av ägarlägenheter
- Ombyggnation av äldre byggnader till flerbostadshus.<sup>34</sup>

Begreppet nybyggnation är i detta avseende alltså relativt flexibelt. Det skall dock återigen beaktas att ägarlägenheter endast får byggas med minst tre sammanhörande tredimensionella fastigheter, samt att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte får ha använts i bostadsändamål inom de senaste åtta åren.<sup>35</sup>

### **2.2.3 Fastighetsförvärv av ägarlägenheter**

Eftersom en fastighet representerar ett stort ekonomiskt värde är det viktigt att allt går rätt till vid fastighetsförvärvet. Det kan nämligen bli dyrt för fastighetsförvärvaren om fel vid överlåtelse råder, beroende på vilken typ av fastighetsförvärv det gäller. Det kan exempelvis gälla förvärv mellan privatpersoner eller förvärv mellan större bolag. Vid fastighetsförvärvet av en ägarlägenhet krävs en inskrivning, vilket innebär inteckning och lagfart.

---

<sup>33</sup> Prop. 2008:09/91 s. 134-136.

<sup>34</sup> Grauers, *Fastighetsköp.*, Prop. 2008:09/91 s. 55-58.

<sup>35</sup> Prop. 2008:09/91 s. 101-102.

Inskrivningsförfarandet sköts av Inskrivningsmyndigheten (IM) och det är också IM som avgör om inskrivningen beviljas.<sup>36</sup> Lagfart måste sökas för förvärv av en ägarlägenhet, precis som för förvärv av traditionella fastigheter. Vid varje fastighetsförvärv ska ansökan om lagfart göras inom tre månader från upprättandet av förvärvshandlingen (20:1-4 JB). Detta görs till IM, som beviljar ansökan direkt om inga hinder föreligger.<sup>37</sup> Ett avtal om ett köp av fastigheten följer inte de vanliga reglerna gällande köpeskillingar (1 § 3 st. AvtL). Ett avtal gällande ett sådant typ av köp måste nämligen uppfylla vissa formkrav (4:1 JB). Det är först då ett fastighetsköp är gällande (4:1 § 3 st. JB). I köpeavtalet ska det exempelvis framgå vilka parter som sluter avtalet, köpeskilling och en förklaring av säljaren att hen överläter egendomen till köparen genom köpet (4:1 JB).

*Eftersom köpeskillingen i köpekontraktet har angetts till ett lägre belopp än det verkliga beloppet avseende ett fastighetsköp är köpet enligt 4 kap 1§ JB ogiltigt. Fråga om skyldighet för köparen att ersätta skada på fastigheten som vållats genom hans vanvård, och även för säljaren att ersätta köparen för nedlagda kostnader på fastigheten samt för köparen att utge ersättning för avkastningen som resulterats då han innehaft fastigheten under tiden.<sup>38</sup>*

Utifrån rättsfallet kan en reflektion göras gällande betydelsen av att formkraven i ett fastighetsköp följs eftersom oklarheter i avtalet gällande exempelvis köpeskillingen kan leda till ofrivilliga konsekvenser, vilket kan bli kostsamt för parter såväl som leda till ett ogiltigt köp.

Ägarlägenhetsfastigheten ska endast inrymma en bostadslägenhet. Lägenheten ska fungera som en självständig enhet och ska på så sätt även ha den storlek och utformning som är anpassad efter en ägarlägenhetsfastighet (3 kap. 1 a § 3 FBL). En samfällighet ska bildas mellan förvärvaren tillsammans med övriga ägare av ägarlägenheter i fastigheten som ska tillgodose ändamålet, och får därför inte bildas tillsammans med andra fastighetsägare som inte är av väsentlig betydelse att ta del av samfälligheten (6:1 SFL). Flera samfälligheter får dock förvaltas genom ett bildande av en samfällighetsförening (55 § SFL). Samfälligheterna förvaltas gemensamt av ägarna genom samfällighetsföreningen (1:1-4 §§ SFL).

---

<sup>36</sup> Prop. 2008:09/91 s. 47-50.

<sup>37</sup> Grauers, *Fastighetsköp* s. 19-21.

<sup>38</sup> NJA 1987 s. 845.

Samfälligheter som förvaltas av samfällighetsföreningen berör gemensamma angelägenheter för ägarna i fastigheten och ska tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa (17-19a §§ SFL). Vad en samfällighetsförening innebär och vilka funktioner föreningen har beskrivs vidare i ett senare avsnitt i uppsatsen, men det som kan konstateras gällande förvärvet av en ägarlägenhet innebär ett obligatoriskt inträde i samfälligheten som upprättas i samband med fastighetsbildningen av ägarlägenheterna (20a, 26 §§ SFL).

#### **2.2.4 Förvärv av bostadsrätter**

Att inneha en bostadsrätt är ett indirekt ägande, som innebär en upplåtelse av en lägenhet där innehavaren nyttjar lägenheten utan tidsbegränsning mot ersättning till bostadsrättsföreningen (1:4 BRL). Den som vill upplåta en bostadsrätt måste vara medlem i bostadsrättsföreningen eftersom lägenheten endast får upplåtas av bostadsrättsföreningen (1:3 BRL). Om en annan association än bostadsrättsföreningen vill upplåta en lägenhet ska det anses som upplåtelse av hyresrätt och gälla enligt jordabalkens (1970:994) hyresregler i kapitel 12.<sup>39</sup> På så vis blir det tydligt att bostadsrättsföreningen har en betydande roll gällande upplåtelsen av bostadsrätten. Om en juridisk person, som i detta fall är bostadsrättsföreningen, upplåter andelsrätten på begränsad tid kan detta vara straffbart (1:8, 10:3 §§ BRL). Den som förvärvar medlemskap i bostadsrättsföreningen ska vid valfri tidpunkt kunna avskilja sig från medlemskapet såväl som andelsrätten och välja att enbart inta ställning som bostadshyresrätt, vilket medför andra rättigheter än för en nyttjare av en bostadsrätt. Föreningen får inte frånträda upplåtelseavtalet, utan kan endast besluta om att kopplingen ska upphöra utan att nyttjanderätten påverkas. På så vis är rätten till lägenheten knuten till själva andelsrätten vilket betyder att rätten till lägenheten övergår till förvärvaren vid överlåtelse (2:3 BRL).<sup>40</sup> Ett medlemskap i bostadsrättsföreningen krävs alltså för ett innehav av en bostadsrätt, men denna koppling är inte absolut. Ett medlemskap i bostadsrättsföreningen utan att vara bostadsrättshavare är nämligen möjligt. När en bostadsrätt har upplåtits till en medlem är tanken att lägenheten ska omsättas, d.v.s. inte tas tillbaka av föreningen. Eftersom lägenheten innehar ett ekonomiskt värde kan medlemmen tillgodogöra sig det värdet genom att sälja bostadsrätten, alternativt att den övergår till någon annan genom exempelvis arv eller bodelning.<sup>41</sup>

---

<sup>39</sup> Victorin, Flodin *Bostadsrätt med en översikt över kooperativ hyresrätt*, s. 36.

<sup>40</sup> Lundén, *Min bostadsrätt*, s. 37.

<sup>41</sup> Lundén, *Min bostadsrätt*, s. 26.

En bostadsrättsinnehavare får inte vägras inträde i bostadsrättsföreningen om de villkor som finns uppställda i stadgarna är uppfyllda och om föreningen skäligen bör godta bostadsrättsinnehavaren som bostadsrätten överlåtits till (2:3 BRL). Det är endast i speciella fall som en ny bostadsrättsinnehavare får vägras inträde, exempelvis om bostadsrätten har övergått till bostadsrättsinnehavarens make och det finns förbestämt i föreningens stadgar att medlemmarna ska uppfylla särskilda villkor (2:5 BRL). Med andra ord innehar bostadsrättsinnehavaren sin bostadsrätt utan tidsbegränsning. Avtalet kan endast sägas upp mot bostadsrättsinnehavarens vilja om bostadsrätten förverkas.<sup>42</sup>

*Ett exempel på när en bostadsrätt förverkades är i Svea Hovrätts dom T 9391-06 2007-12-14, där en målare inte fick tillträda en bostadsrätt då målaren skulle måla husets fönster utvändigt, eftersom bostadsrättshavaren vägrade målaren tillträde. Bostadsrättshavaren drog även av 1000 kr på månadsavgiften då hon hävdade att fel förelåg i hennes avlopp, och då föreningen skulle besiktiga skadan vägrade hon föreningen tillträde till bostadsrätten. Efter en tillsägelse om att låta föreningen tillträda lägenheten förverkades hennes nyttjanderätt.*

Utifrån rättsfallsexemplet ovan kan även tydas att det ligger ett underhållsansvar hos bostadsrättshavaren, vilket är ett ansvar som fördelas mellan bostadsrättshavare och bostadsrättsföreningen. Ansvaret är således ömsesidigt mellan bostadsrättshavare och föreningen, vilket rättsfallet är ett tydligt exempel på eftersom ett bristande samarbete från bostadsrättsinnehavaren kan leda till att nyttjanderätten förverkas. Nyttjanderätten kan dock inte förverkas utan befintliga grunder.<sup>43</sup>

## **2.3 Likheter och skillnader mellan fastighetsbildning av ägarlägenheter och traditionella fastigheter**

En tydlig fördel med ägarlägenheter är att ägaren ska få mindre begränsningar gällande bestämmanderätten över fastigheten. I detta avseende går det att jämföra med ägare av traditionella fastigheter, där ett fritt disponerande gällande exempelvis ombyggnation är möjlig. Ombyggnation får dock inte påverka bostadens bärande funktion såsom exempelvis väggar eller gemensamma utrymmen i bostaden. Det betyder att en alltför ansenlig ändring av ägarlägenheten inte är tillåten. Om byggnadens konstruktion skulle påverkas, är detta otillåtet.

---

<sup>42</sup> Lundén, *Min bostadsrätt*, s. 27.

<sup>43</sup> Lundén, *Min bostadsrätt*, s. 15-27.



Däremot har fastighetsägaren ett fritt bestämmande gällande exempelvis renovering och andra ändringar inom det tredimensionella utrymmet. Det är dock svårt att ge en ägare av en ägarlägenhet samma frihet som en ägare av en traditionell fastighet, eftersom lägenheten är en del av en fastighet som innehåller fler lägenheter. Jämfört med en bostadsrättshavare ska en ägare av en ägarlägenhet dock ha ett större inflytande över boendet. Ägarlägenheten fungerar därmed som en egen enhet inom ramen för det utrymme som har tilldelats lägenheten.<sup>44</sup>

En annan problematisering som belyses i förarbetet (Prop. 2008:98/92) är att fastighetsindelningen kan bli mer fragmentiserad och leda till ett mer komplicerat förfarande, vilket i sin tur kan leda till oklarheter gällande fastighetsindelningen, om ägarlägenheter skulle föras in på marknaden. Det finns en problematik i det faktum att det skulle kunna ske en förväxling mellan ägarlägenheter och bostadsrätter, vilket kan leda till att enskilda drabbas av rättsförluster. Regeringen ser dock att denna risk kan hämmas genom att utforma ett ändamålsenligt regelverk för ägarlägenheter, vilket skulle undanröja dessa oklarheter på bostadsmarknaden. Gällande risken för sammanblandning med bostadsrätter konstaterar regeringen att synen på bostadsrätter är att bostadsformen är mer kooperativ, och därmed är även lagstiftningen utformad för att möta just bostadsrättsformen. Grundläggande för bostadsrättslagen (1991:614) är nämligen att bostadsrättshavaren deltar i bostadsrättsföreningens angelägenheter och nyttjar den lägenhet som den enskilde innehar, samtidigt som föreningen står som ägare till fastigheten (1-4 §§ BRL).

Bestämmelser gällande ägarlägenheter baseras på att lägenheterna innehas med en direkt äganderätt. Dessa ska utgöra tredimensionella fastigheter av särskilt slag, och kallas därför för ägarlägenhetsfastigheter. Till denna ägarlägenhet knyts sedan de rättigheter till huset i övrigt an via samfällighetsföreningar. Riksbyggen bekräftar att ägarlägenheter ger nyttjaren en större frihet för brukaren vilket också betyder ett större inflytande över lägenheten jämfört med en bostadsrättsnyttjare över en bostadsrätt. I vidsträckt mening menar dock regeringen att ägaren även kan få ett mindre inflytande i andra avseenden, exempelvis gällande det kooperativa. Om störande verksamhet skulle ske av en granne, har ägaren av ägarlägenheten fler begränsningar att kunna använda sitt inflytande i en grannelagsrättslig verksamhet än vad en nyttjare av en bostadsrätt har. Att detta skulle realiseras är tveksamt eftersom ägarlägenhetsinnehavare inte har helt oinskränkta rättigheter. Angående den grannelagsrättsliga biten problematiseras en

---

<sup>44</sup> Prop. 2008:09/91 s. 68-70.

betydande angelägenhet avseende frågan om innehavare av ägarlägenheter kan påverka varandra, samt gemensamt ägda utrymmen. I fråga om möjligheten för ägarna att påverka en kooperativ verksamhet är det av betydelse att övergå till att studera föreningsverksamhet i samband med innehav av en ägarlägenhet eller en bostadsrätt.<sup>45</sup>

---

<sup>45</sup> Prop. 2008:09/91 s. 75-77.

## 3. Föreningsverksamhet i förhållande till ägarlägenheter och bostadsrätter

### 3.1 Ekonomiska och ideella föreningar

En betydande roll för bostadsrätter såväl som ägarlägenheter har föreningsverksamhet som hör samman med bostäderna. Föreningar kan generellt sätt bildas i olika former, och en första indelning gällande föreningar kan dras mellan ekonomiska och ideella föreningar. En ekonomisk förening ska främja medlemmarnas intressen och kännetecknas av att den bedriver ekonomisk verksamhet (1:4 EFL).<sup>46</sup> För att kunna registreras som förening ska den även vara kooperativ, vilket enligt föreningslagen betyder att medlemmen ska delta i föreningens verksamhet (1:3-5 §§ EFL). En ideell förening är å andra sidan en förening, som har till syfte att bedriva ideell verksamhet. Det betyder att föreningen fortfarande kan arbeta för sina medlemmars ekonomiska intressen, men det ska i ett sådant fall ske ideellt. Ideella föreningar bygger på avtal mellan personer som har en idé över att driva igenom en viss fråga eller verksamhet – och som ska bygga på en ideell målsättning i högsta grad på det sättet att föreningen inte bedriver någon ekonomisk verksamhet. Exempel på föreningar som kan ha sådana målsättningar är fackföreningar och idrottsföreningar.

Bostadsrättslagen (1991:614) och lagen (1973:1150) om samfälligheter samverkar med lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar, vilket betyder att lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar kan tillämpas för bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar.<sup>47</sup> Varje medlem ska i en ekonomisk förening betala en insats till föreningen samt en årlig medlemsavgift. Det finns uttryckt i stadgarna hur hög ekonomisk insats som är satt, som även fastställs angående den årliga avgiften (3:1-2 §§ EFL). Medlemmarna i den ekonomiska föreningen är inte personligt ansvariga över föreningens ekonomi, men den enskilde kan däremot förlora sin insats om medlemmen skulle förbruka sin rätt till medlemskapet i föreningen. Den enskilde skulle exempelvis kunna förbruka sin rätt till medlemskapet om föreningsmedlemmen missköter sig i föreningsverksamheten (4:7-8 §§ EFL).

---

<sup>46</sup> Hemström, *Organisationernas rättsliga ställning om ekonomiska och ideella föreningar* s. 22-25.

<sup>47</sup> Hemström, *Organisationernas rättsliga ställning om ekonomiska och ideella föreningar* s. 13-25.

Lagstiftning gällande ekonomiska föreningar har funnits i svensk lag sedan 1800-talets slut. Dagens lagstiftning om ekonomiska föreningar har således endast funnits sedan slutet av 1900-talet, och trädde närmare bestämt i kraft den 1 januari år 1988. Lagen är uppbyggd med aktiebolagslagen (2005:551) som förebild, då aktiebolaget liksom den ekonomiska föreningen har till syfte att främja delägarnas ekonomiska intressen. Delägarna är dessutom fria från personligt ansvar för framtida förbindelser, i och med att associationen blir en juridisk person i samband med registreringen av associationen. Som juridisk person i träder sig associationen rättigheter och skyldigheter istället för personerna som är delägare i associationen. Dessutom måste omse associationer, d.v.s. aktiebolaget och den ekonomiska föreningen, upprätta en stämma (vilket i en ekonomisk förening eventuellt kan ersättas med en fullmäktige) och en styrelse som styrande organ i associationernas angelägenheter.<sup>48</sup> Röstningsförfarandet avgörs med majoritetsbeslut av stämman såväl som styrelse, vilket också i regel avgör de frågor som associationen kan ställas inför.<sup>49</sup>

## **3.2 Föreningsverksamhet i samband med innehav av en ägarlägenhet**

### **3.2.1 Samfällighetsföreningar**

Att äga en ägarlägenhet lockar således innehavaren för att stärka sin bestämmanderätt. Rättigheterna ligger därför inom ett liknande rättsområde som för lagregleringen av traditionella fastigheter. Det kan gälla ökad bestämmanderätt inom exempelvis överlåtelse eller upplåtelse. Eftersom en ägarlägenhet är ett särskilt slag av tredimensionella fastigheter som innehas med direkt äganderätt, tillåter lagen ägaren att fritt disponera över sin lägenhet.<sup>50</sup> Eftersom ägarlägenheten är en del av ett lägenhetshus krävs således ett medlemskap i en samfällighetsförening i samband med ägandet av ägarlägenheten. För tredimensionella fastigheter ska en samfällighetsförening upprättas i samband med ägandet av ägarlägenheten. En medlem i föreningen ska följa de regler som står skrivet i stadgarna och bevara ordning, sundhet och gott skick inom samfällighetsföreningen (19a§ LFS). En samfällighetsförening upprättas redan i samband med fastighetsbildningen (20a§ LFS). Lantmäterimyndigheten ska nämligen se till att det upprättas en samfällighetsförening som hör samman med

---

<sup>48</sup> Hemström, *Organisationernas rättsliga ställning om ekonomiska och ideella föreningar* s. 13-25.

<sup>49</sup> Hemström, *Organisationernas rättsliga ställning om ekonomiska och ideella föreningar* s. 32.

<sup>50</sup> Prop. 2008:09/91 s. 45-46.

ägarlägenhetsfastigheten (3:1a FBL). Det är alltså lantmäterimyndigheten som ser till att en sådan samfällighetsförening bildas, även om delägare i samfälligheten inte har begärt det (20§ 1 st. LFS). Föreningens styrelse skickar in en ansökan om registrering av en sådan samfällighetsförening. Det ska vid registreringen bifogas två bestyrkta kopior av föreningens stadgar och en kopia av protokollet. Ansökan ska även innehålla obligatoriska uppgifter såsom föreningens säte och vilka medlemmar som ingår i föreningen (26§ LFS).

Eftersom ägarlägenheterna ingår i ett lägenhetshus finns det gemensamma utrymmen som behöver förvaltas tillsammans, precis som för bostadsrätter. En samverkan mellan ägarlägenheter är därför behövlig.<sup>51</sup> Flertalet remissinstanser, bl.a. lantmäteriverket, såg ett behov av en samfällighetsförening i samband med införandet av ägarlägenheter i svensk lagstiftning med tanke på att ägarlägenheterna visserligen är självständiga lägenheter, men ägarna av lägenheterna är ändå beroende av varandra eftersom lägenheterna ingår i samma bostadshus. Det kan gälla frågor som exempelvis trapphus, hiss, vatten och avlopp. Därför betonades i förarbetet att detta skulle stödjas med hjälp av lagen. En samfällighetsförening ska därför upprättas, och flera gemensamhetsanläggningar kan upprättas utöver samfällighetsföreningen. I förarbetet framläggs stöd för att upprätta samfällighetsföreningar i samband med fastighetsförvärvet då det finns ett behov av en samverkan mellan ägarlägenheterna, och en organiserad samverkan mellan ägarlägenhetsfastigheter anses vara av särskilt stor vikt.<sup>52</sup>

En samfällighet ska registreras till en enhet om minst tre sammanbundna ägarlägenheter. Generellt gäller de regler för samfälligheter som gäller för andra tredimensionella fastigheter, och då lagen infördes gällande ägarlägenheter behövde inte mycket ändras i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter. En samfällighetsförening kan ikläda sig rättigheter och skyldigheter och föreningen utgörs av delägarna i samfälligheten. Det betyder att samfälligheten blir juridisk person då den registreras, vilket fungerar på samma sätt som för andra ekonomiska föreningar (17§ LFS). Innan samfällighetens registrering har genomförts kan föreningen inte registreras som förening och ikläda sig rättigheter som samfällighetsförening (25, 27§§ LFS).

---

<sup>51</sup> Prop. 2008:09/91 s. 74-75.

<sup>52</sup> Prop. 2008:09/91 s. 68-69.

*Klander av ett föreningsstämmobeslut avvisades i och med att inte samtliga föreningsmedlemmar klandrade beslutet. Medlemmar i samfällighetsföreningen är delägare i samfälligheten, och om en delägarfastighet ägs av flera personer i en samfällighet utgör de tillsammans en delägare och räknas därför som en medlem i föreningen. I det fallet kan endast delägaren tillsammans med övriga delägare klandra stämmobeslut.<sup>53</sup>*

Föreningen ska tillgodose medlemmarnas bästa och avsätta medel till en fond som ska gå till förnyelse och underhåll av den gemensamma anläggningen (19§ LFS). Styrelsen har även en skyldighet att upprätta en plan för hur denna finansiering ska gå till, och fastställer gemensamma beslut i styrelsen om fondavsättningens storlek (19§ 3 st., 19a §§ LFS). Besluten fattas gemensamt av medlemmarna under styrelsemötena och styrelsen tillämpar majoritetsbeslut i fråga om de angelägenheter som föreningen har med i dagordningen (4, 6, 30, 38§§ LFS). En styrelseledamot får alltså inte verka på egen hand och strida mot föreningens angelägenheter (36§ LFS). Vardera styrelsemedlem har en röst i röstningsförfarandet på föreningsstämman, som varje medlem ska bli kallad till (47, 49 §§ LFS). Handlar det om ekonomiska frågor som tas upp på föreningsstämmans bord kan istället medlemmarnas röstetal beräknas efter delägarfastigheternas andelstal om en medlem begär det (49 § 2 st. LFS). Vid överlåtelse eller upplåtelse av fast egendom med nyttjanderätt för längre tid än fem år måste minst två tredjedelar av stämman rösta för förslaget (51§ LFS). I samband med ett förvärv av en ägarlägenhet måste alltså en samfällighetsförening mellan ägarna upprättas, för att medlemmarna ska kunna besluta i gemensamma angelägenheter. Vidare kan samfällighetsföreningen, som juridisk person, ansöka om att upprätta en gemensamhetsanläggning för ett stadigvarande ändamål (1§ AL).

*Enskilda medlemmars ansökan kunde inte rättsprövas eftersom enskilda medlemmar i en samfällighetsförening inte hade befogenhet till prövningen eftersom prövningen inte gällde enskilda medlemmars civila rättigheter och skyldigheter.<sup>54</sup>*

Rättsfallsexemplet ovan visar på att samfällighetsföreningen fungerar som en enhet som ikläder sig skyldigheter och förvärvar rättigheter som förening, således inte enskilda medlemmar i föreningen (17§ LFS).

---

<sup>53</sup> MÖD 2014:16.

<sup>54</sup> RÅ 2009:50.

### 3.2.2 Gemensamhetsanläggningar

En gemensamhetsanläggning upprättas utifrån beslut av lantmäterimyndigheten, som ska innehålla information om bl.a. ändamål, läge och storlek (24§ 2 st. AL). Bestämmelser om gemensamhetsanläggningar ska tas med hänsyn till omständigheter och förhållanden utifrån ägarlägenhetsfastigheten. För att kunna bilda en gemensamhetsanläggning krävs ett ändamål av stadigvarande betydelse för fastigheten. Det kan gälla tvättstuga, parkeringsanläggning, soprum eller yttre underhåll av kedje- och radhus. Detta är endast ett par exempel, och lagregleringen för ändamålet finns att hitta i anläggningslagen (1973:1149). Ägarna av ägarlägenhetsfastigheterna kan tänkas se ett behov av att exempelvis upprätta en enskild gemensamhetsanläggning för bostadens tak och stomme. För att förbli bestående rättsliga enheter och fungera som självständiga fastigheter behöver gemensamhetsanläggningen upprättas för det specifika ändamålet. För att organisera en gemensamhetsanläggning anses behovet behöva vara extra stort för att vara värt förfarandet. I normala fall förvaltar nämligen samfällighetsföreningen över angelägenheten. Ett sådant förfarande skulle kunna vara exempelvis en utbyggnation av fastigheten. Genom en ansökan till lantmäterimyndigheten av exempelvis den som äger fastigheten kan ansökan leda till en förrättning av gemensamhetsanläggningen.<sup>55</sup>

Det finns villkor som behöver uppfyllas för att kunna inrätta en gemensamhetsanläggning.

1. Det första villkoret gäller ett så kallat väsentlighetsvillkor, som betyder att gemensamhetsanläggningen upprättas för de fastigheter som har användning av anläggningen. Detta villkor skyddar anläggningen från fastigheter som inte har behov av de angelägenheter som den verkar för. Om en delägare motsätter sig en fastighetsägare för att han inte anses ha tillräckliga behov av gemensamhetsanläggningen ska fastighetsägaren inte ha möjlighet att ansluta till gemensamhetsanläggningen. Detta är dock dispositivt, så om övriga delägare tycker att han har skäl att få ansluta kan han få göra det.
2. Det andra villkoret gäller det så kallade båtnadsvillkoret, vilket innebär att de syften som anläggningen verkar för måste göra tillräcklig nytta för att vara ekonomiskt försvarbart gällande de kostnader som anläggningen för med sig. Därför är det viktigt

---

<sup>55</sup> Prop. 2008:09/91 s. 70-72.

att en kalkyl upprättas i syfte att mäta kostnaderna för anläggningens drift, arbetskraft, underhåll, utförande etc. Om värdet på fastigheterna ökar utifrån denna kalkyl anses båtnadsvillkoret vara uppfyllt. Denna båtnadsregel är tvingande och vi kan finna den i 6§ anläggningslagen. Utifrån dessa två villkor upprättas en fastighetsplan.

3. Det tredje villkoret är ett opinionsvillkor. En gemensamhetsanläggning ska inte upprättas om delägare sätter sig emot anläggningen, eftersom det är delägarna som kommer få stå för den ekonomiska bördan. Det måste finnas skäl för motsättandet, t.ex. att anläggningen inte uppfyller ett tillräckligt syfte. Plan- och byggnadslagen ska beaktas i planerandet av gemensamhetsanläggningen. Bestämmelser får inte strida mot de regler som upprättats i denna lag, vilket kan gälla allt ifrån planritningar till olika bostadsmiljöfrågor. Lantmäteriförrättaren kan utifrån dessa villkor fatta ett beslut gällande gemensamhetsanläggningen, d.v.s. om anläggningen ska få upprättas eller inte.<sup>56</sup>

*En samfällighetsförening kunde inte anses ha tillstånd att delta som part i rättegång gällande fråga om ett anläggningsbeslut, trots att föreningen förvaltade över anläggningen.*

*Anledningen var att anläggningsbeslutet angående den anläggning som föreningen förvaltade över förfallit i tid.<sup>57</sup>*

Rättsfallet ovan är ett exempel på att beslut om gemensamhetsanläggningar kan upphöra att gälla efter att en viss tid gått, exempelvis om syftet med anläggningen inte har uppnåtts inom den tid som bestämts i beslutet (33 § p. 2 AL).

### **3.3 Förhållningsregler och andrahandsupplåtelser i samband med innehav av en ägarlägenhet**

#### **3.3.1 Förhållningsregler**

I samband med störningar i boendet kan bostadsrättsföreningen respektive samfällighetsföreningen fylla en betydelsefull funktion för att komma till rätta med problemet. En grundläggande regel för såväl grannar som myndigheter är att upprätthålla en

---

<sup>56</sup> Prop. 2008:09/91 s. 71-73.

<sup>57</sup> RH 2000:2.



ordning i sitt brukande av fastigheten. I 3 kap. 1§ jordabalken finns just en regel som uppmanar till en sådan ordning för att kunna komma tillrätta med icke önskvärt brukande av en fastighet ur en miljösynpunkt. I ett brukande av sin eller annans nyttjande av fast egendom ska nämligen hänsyn tas till omgivningen. Dessa allmänna civil- och offentlighetsrättsliga regler om grannelagsrätt och miljöskydd gäller även för brukare av ägarlägenhetsfastigheter. Nyttjare av ägarlägenheter måste alltså enligt denna grundläggande regel upprätthålla ordning som ser till att omgivningen inte utsätts för störningar som kan vara skadliga för hälsan eller försämrar omgivningens bostadsmiljö. I detta avseende görs en skälighetsbedömning utifrån vad som bör tålas och inte. Dessa regler gäller även för ägarens gäster, och andra faktorer som hör till ägarens hushåll. Sundhet, ordning och gott skick skall bevaras inom och utanför anläggningen. Vid störningar ska ansvarig ägare kunna ställas till svars inför domstol som genom vite ser till att störningarna upphör. Om en sådan talan inte väcks av en ägare i en annan del av anläggningen kan den även väckas av en samfällighetsförening som hör samman med, och förvaltar, ägarlägenheterna.<sup>58</sup>

Vite klassas som en sanktion som förekommit i andra grannelagsrättsliga tvister, och är alltså en sanktion att ta till vid sidan av en skadeståndsbedömning. En föreningsmedlem ska följa de regler som följer av stadgarna i en samfällighetsförening för att bevara denna anförda begäran om sundhet, ordning och gott skick som gäller för en fastighetsägare. Detta är faktorer som även ska finnas med i föreningens stadgar. Förutom sitt eget ansvar har en föreningsmedlem i samfälligheten även ansvar över de gäster som ägaren kan tänkas ha, och även andra som kan tänkas ha ett liknande besök – exempelvis besökare som utför ett arbete för anläggningen. Jordabalkens grundläggande regler gäller alltså även ifråga om denna situation. Det upprätthållande av ordning inom och utanför lägenheten är alltså lika viktigt för föreningsmedlemmar i en samfällighetsförening. I detta avseende kan därför konstateras att jordabalkens regler går samman med lagen om samfälligheter, eftersom de regler om att bevara just sundhet, ordning och gott skick har förts över till de regler om stadgar som upprättas för samfällighetsföreningar.<sup>59</sup>

### **3.3.2 Andrahandsupplåtelse**

Innan lagändringen om ägarlägenheter trädde i kraft fanns det för fastighetsägare gällande

---

<sup>58</sup> Prop. 2008:09/91 s. 77.

<sup>59</sup> Prop 2002/03:116 s. 99.

regler om att fastighetsägaren fritt kunde hyra ut sin fastighet till utomstående part. Det kunde exempelvis gälla ägare av småhus. Dessa lagar gäller fortfarande för ägare av fastigheter såsom småhus. I förarbetet inför lagändringen gällande ägarlägenheter gjordes bedömningen att denna lag skulle vara till inspiration för ägare av ägarlägenheter. Det ansågs naturligt att dessa regler även skulle gälla för ägare av ägarlägenheter. Därutav att ägarlägenheter innehas med direkt äganderätt och utgör särskilda fastigheter. Hyreslagens regler om förstahandsuthyrning är därför tillämplbara även på ägarlägenheter som med fastigheter som småhus (12 kap JB).<sup>60</sup> Detta gäller alltså i fråga om ägaren av ägarlägenheten vill hyra ut fastigheten i andrahand. Därför ansågs det, att någon särskild lagstiftningsåtgärd inte skulle behövas. Däremot kunde en helt oinskränkt rätt till andrahandsuthyrning inte vara självklart. Hyreslagens 12 kap. 1 § första stycke beskriver att lagen gäller för hus eller delar av hus, vilka upprättar avtal för andrahandsuthyrning.

### **3.3.3 Jordabalkens regler gällande upplåtelser**

Hyresavtal för ägarlägenheter regleras i 12 kap jordabalken (1970:994), som även är gällande för ägare av villor. Hyran för bostadsavtalet ska bestämmas i avtalet alternativt i en förhandlingsklausul vid förhandlingsöverenskommelse enligt hyresförhandlingslagen (1978:304) (12:12 JB). Detta gäller inte kostnader såsom hushållsel eller avgifter för vatten och avlopp. Innehåller avtalet en förhandlingsklausul ska det finnas ett beslut om beräkningsgrunden för avgiften gällande ägarlägenheter och ett en- eller tvåfamiljshus (22, 25 §§ HFL). Övriga bestämmelser i jordabalkens hyreslag likställs med traditionella fastigheter, och lagregleringen är relativt fri gällande andrahandsuthyrning. Exempelvis kan ägare av ägarlägenheter och traditionella fastigheter träffa avtal med hyresgästen om begränsningar gällande tapetsering eller andra renoveringsåtgärder. Här ges utrymme för ägaren och hyresgästen att avtala fritt, så länge det inte går emot de bestämmelser som regleras i jordabalkens hyreslag och hyresförhandlingslagen. Utöver hyresreglerna i jordabalken (1970:994) är avtalsrättsliga principer som regleras i lagen (1915:218) om avtal och andra rättshandlingar på förmögenhetsrättens område gällande (1 kap. AvtL.).

---

<sup>60</sup> Prop. 2008:09/91 s. 98-100.

### 3.4 Bostadsrättsföreningar

En bostadsrättsförening har till målsättning att gynna medlemmarnas ekonomiska intressen och klassas därför som en ekonomisk förening (1:1 EFL). Bostadsrättsföreningen har dock ett bestämt ändamål, nämligen att upplåta lägenheter med bostadsrätt till medlemmarna (1:1 BRL). Bostadsrättsföreningen lyder under bostadsrättslagen (1991:614), och tillämpar reglerna om ekonomiska föreningar när lagrum i bostadsrättslagen hänvisar till lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar. Bostadsrättsföreningen ska upprätta stadgar, det vill säga de regler som medlemmarna har att förhålla sig till i samband med föreningsverksamheten. Stadgarna, som kompletteras av bostadsrättslagen och lagen om ekonomiska föreningar, är grundläggande för att kunna upprätta en föreningsverksamhet. Det finns mallar att gå efter (bl.a. av HSB och Riksbyggen), för att upprätta dessa stadgar.<sup>61</sup> De kan formars utifrån föreningens krav och behov, men det finns vissa regler för upprättandet av stadgarna. Bostadsrättsföreningen får inte riskeras att kunna förväxlas med andra föreningar – och ska alltså vara särpräglad från andra föreningar i registret. Lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar gäller endast i de fall, då bostadsrättslagen hänvisar till den lagen. I övrigt är inte lagen om ekonomiska föreningar gällande för bostadsrättsföreningar, eftersom bostadsrättslagen innehåller de bestämmelser som gäller för en bostadsrättsförening. Detta kan exempelvis tydas i 9:12 BRL, gällande föreningens ledning, som hänvisar till 7 kap. lagen (2018:672) om ekonomiska föreningar.

*På en föreningsstämma beslutades att bygga till ett visst antal balkonger på flertalet bostadsrätter. Tillbyggnationen innebär ingen kostnad för föreningen, utan skulle bekostas av bostadsrättsinnehavarna själva. Dock var inte bostadsrättsinnehavare på bottenplanet lika förtjusta i idén, då de ansåg att tillbyggnationen av balkongerna skulle innebära en så genomgripande förändring av deras lägenheter att frågan skulle hänvisas till hyresnämnden samt ha två tredjedels majoritet i röstningsförfarande av stämman. Hovrätten höll med om detta, trots att tillbyggnationen av balkongerna endast skulle påverka bottenplanslägenheterna på ett indirekt sätt genom exempelvis skugga och minskad trivsel.*<sup>62</sup>

Hovrättsavgörandet är ett exempel på fysiska förändringar av bostadsrätter, där beslut om förändringen måste tas på föreningsstämman. Det kan handla just om till- eller

---

<sup>61</sup> HSB Östergötland (2020), Riksbyggen (2019).

<sup>62</sup> Svea Hovrätt, dom 2001-03-26, mål nr ÖH 3895-00.

ombyggnationer som påverkar bostadsrättsinnehavarna. Om en medlem inte går med på beslutet krävs minst två tredjedels majoritet på föreningsstämman för att beslutet ska kunna godkännas, och ärendet tas sedan vidare till hyresnämnden. Det krävs nämligen ett godkännande från hyresnämnden, samt att föreningen anmäler till hyresnämnden vilka medlemmar som motsätter sig beslutet. Dessa medlemmar blir då motpart i ärendet och hyresnämnden kan välja att ställa sig på motpartens sida, alternativt kalla in motparten till förhandling (7:7 BRL).<sup>63</sup>

Det finns grundläggande bestämmelser för vad som ska finnas med i stadgarna för bostadsrättsföreningen (9:5 BRL). Det gäller grundläggande faktorer som är av betydelse för föreningsverksamheten såsom företagsnamn och geografiskt säte. Stadgarna innehåller även mer specifika bestämmelser, exempelvis gällande grunderna för avsättning av medel för att säkerställa underhåll av bostaden.<sup>64</sup> En upplåtelse av en bostadsrätt sker mot ersättning och utan tidsbegränsning, och lägenheten får i sin tur endast upplåtas av bostadsrättsföreningen. Upplåtelsen får även omfatta mark som hör till föreningens hus, men är då ett komplement till nyttjandet av huset eller delen av huset (1:4 BRL). Den nyttjare som en bostadsrätt har övergått till får inte vägras inträde i föreningen så länge den enskilde följer de villkor som föreskrivs i stadgarna som gör att föreningen inte har andra skäl till att neka honom inträde (1:3 BRL). Har en bostadsrätt övergått till bostadsrättshavarens maka får dock maken nekas tillträdet om det uttryckligen i stadgarna föreskrivits att medlemmarna ska tillhöra en viss sammanslutning eller liknande. Finns det alltså uttryckligen villkor som bostadsrättsförvärvaren uppfyller ska inte skäl anses föreligga för bostadsrättsföreningen att neka inträdet (1:3, 1:5-6 §§ BRL).

## **3.5 Förhållningsregler och andrahandsupplåtelser i samband med innehav av en bostadsrätt**

### **3.5.1 Förhållningsregler**

Bostadsrättsinnehavare har ett ansvar gentemot sina grannar gällande störningar som personer i ens närhet orsakar. Det betyder, att störningar i boendet kan göra bostadsrättshavaren

---

<sup>63</sup> Lundén, *Min bostadsrätt*, s. 62-77.

<sup>64</sup> Victorin & Flodin, *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt* s. 59.

ansvarig. Bostadsrättsinnehavaren har med andra ord ett ansvar över de som tillträder lägenheten.<sup>65</sup> Det gäller även personer som utför arbete i lägenheten, som bostadsrättsinnehavaren å andra sidan ansvarar över (7:9 § 1 st., 7:12 § 3 st. §§ BRL). Om bostadsrättsnyttjaren inte förhåller sig till dessa regler kan bostadsrätten förverkas. Nyttjaren måste därför förhålla sig till detta tillsynsansvar för att med säkerhet få behålla bostadsrätten. Skulle bostadsrätten förverkas kan inte bostadsrättsnyttjaren bo kvar, eftersom han förlorar rätten till bostadsrätten (7:18 § 5 st. BRL).

*Pianospel pågick under ca 2 timmar på vardagseftermiddagar och ca 2-4 timmar under helgseftermiddagar, dock aldrig efter kl. 19.30. Ljudnivån ansågs ligga inom vad som bör accepteras i normalfallet i ett flerfamiljshus under dagtid. Ett sådant pianospel ansågs inte gå utöver vad som bör godtas. Därför fick pianospelandet fortsätta på samma vis.<sup>66</sup>*

Rättsfallet ovan är ett exempel på hur det skulle kunna se ut i praktiken i ett bostadsrättshus, där flera familjer måste ta hänsyn till varandra med vardera familjs angelägenheter. Bostadsrättsinnehavarna måste förhålla sig till de regler som satts upp i stadgarna för att undvika störningar i bostadshuset, och på så vis även undvika påföljder utifrån vad som anses vara godtagbart enligt föreningens stadgar.

### **3.5.2 Andrahandsupplåtelse**

Enligt 9:5 BRL finns det, som tidigare beskrivits i denna uppsats, vissa krav på vad som måste finnas med i stadgarna för en bostadsrättsförening. Detta möjliggör dock för styrelsen att komma överens om ytterligare punkter i stadgarna. Gällande upplåtelse av en bostadsrätt i andrahand begränsar styrelsen denna möjlighet, genom att kravet på styrelsens tillåtelse finns uttryckt i lag (7:10 BRL).<sup>67</sup> Det finns i vanlig ordning undantag, exempelvis om lägenheten innehas av en kommun eller region och är avsedd för permanent boende (7:10 § 2 st. p.2 BRL). Om en bostadsrättshavare är missnöjd över styrelsens beslut gällande andrahandsuthyrning kan nyttjaren gå vidare med ärendet till hyresnämnden. En sådan situation skulle kunna vara om styrelsen har vägrat samtycke utöver sin befogenhet och

---

<sup>65</sup> Prop. 2008:09/91 s. 82.

<sup>66</sup> NJA 1991 s. 574.

<sup>67</sup> Victorin & Flodin, *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt* s. 231-239.

bostadsrättsnyttjaren, som därför har goda skäl för att vända sig till hyresnämnden (7:11 BRL).

### **3.6 Likheter och skillnader mellan ägarlägenheter och bostadsrätter gällande tillhörande föreningsverksamhet, andrahandsupplåtelser och förvärv**

Utifrån det ovan anförda gällande ägarlägenheter och bostadsrätter i situationer då störningar uppstår, kan det utifrån lagstiftningen konstateras att en bostadsrättshavare lättare riskerar ett förlora sin bostadsrätt jämfört med en ägare av en ägarlägenhet.

Eftersom ägaren äger sin tredimensionella fastighet har han andra rättigheter jämfört med innehavare som endast nyttjar en fastighet. I prop. 2008/09:91 ser regeringen inte sambandet mellan ägarlägenheter och bostadsrätter i detta avseende, då bostadsrättslagens bestämmelser saknar relevans för att kunna anses som tillräckligt likvärdiga jämfört med ägarlägenheter i denna fråga. Det anses att en ägare av en ägarlägenhet visserligen måste förhålla sig till de regler gällande störningar som gäller för medlemmar i samfällighetsföreningen, d.v.s. att ägaren underrättas om påpekningar gällande störningar. Detta kan även anses naturligt för den ansvarige ägaren att ta på sig ett sådant ansvar. Om ägaren underrättats vid upprepade tillfällen och ändå inte vidtar åtgärder kan den berättigade parten väcka talan i domstol. Ser ägaren till att störningarna upphör behöver alltså inte sådana åtgärder vidtas.<sup>68</sup>

Som kan konstateras utifrån det ovan anförda är både ägare av ägarlägenheter såväl som nyttjare av bostadsrätter begränsade av vardera förening i sitt sätt att hyra ut bostaden. Det som bör beaktas utifrån bakgrundsinformationen är att lagstiftningen kan tyckas lika, men är egentligen väldigt olika i det avseendet att föreningarna hör samman med bostäderna på helt olika sätt. Bostadsrättsföreningen äger i sin tur fastigheten och bostadsrättsinnehavaren nyttjar bostadsrätten mot avgift till bostadsrättsföreningen, medan ägaren till ägarlägenheten äger sin tredimensionella fastighet. I beslut gällande andrahandsupplåtelser har visserligen båda föreningsformerna inflytande i vardera bostad, men en stor skillnad här är att samfällighetsföreningen har upprättats av ägaren av ägarlägenheten, tillsammans med de andra ägarna. En bostadsrättsnyttjare är i sin tur en del av bostadsrättsföreningen, men har

---

<sup>68</sup> Prop. 2008:09/91 s. 75-80.

ingått medlemskap i föreningen i samband med den erlagda avgiften till bostadsrättsföreningen. I fråga om överlåtelse av bostadsrätter är förfarandet begränsat, eftersom en överlåtelse av bostadsrätt ska beviljas av bostadsrättsföreningen genom ett medlemskap i bostadsrättsföreningen (6:5 BRL). Skulle ett medlemskap vägras kan detta dock prövas i hyresnämnden (2:10 BRL). Dessa begränsningar beror på att bostadsrätten i grund och botten är en nyttjanderätt, och innebär därför inte ett ägande av bostaden i sig, vilket är en tydlig skillnad mot ägaren av en ägarlägenhet. Bostadsrätten är en nyttjanderätt till fast egendom som på ett kooperativt sätt innehas av nyttjaren.

I förarbetet till lagstiftningen av ägarlägenheter har anförts att bostadsrättslagen ska ses som förebild angående de samfällighetsföreningar som hör till ägarlägenhetsfastigheter. Den ordning som ska upprätthållas i bostadsrättsföreningar ska även gälla för samfällighetsföreningar. Även i bostadsrätter är en föreningsmedlem skyldig att se till att andra som besöker hushållet upprätthåller denna ordning, och denna lagstiftning är en förebild för samfällighetsföreningar kopplade till ägarlägenheter. I detta avseende har en nyttjanderättshavare samma skyldigheter som en medlem i en bostadsrättsförening. Reglerna bör överensstämma med "ortens sed" och några särskilda ordningsregler för ett sådant upprätthållande av god ordning behövs i vidare mening inte utöver vad som finns reglerat i lag. Samfällighetsföreningen ska vidare kunna väcka talan mot den föreningsmedlem som inte följer dessa skyldigheter (28 § 2 st, 53 §§ LFS).<sup>69</sup>

En ägare av en ägarlägenhet är mer fri att disponera över sin lägenhet än exempelvis den som innehar en bostadsrätt. Ett innehav av en bostadsrätt innebär också ett beroende av bostadsrättsföreningens regler. Detta beror på att bostadsrättsföreningen äger bostadsrätten, som nyttjaren i sin tur köper en andel av i form av en bostad. Det är alltså inget ägande av bostaden i sig, utan endast ett nyttjande. En bostadsrättsförening regleras av tydliga regler i bostadsrättsföreningslagen, där det finns formulerat att en bostadsrättsförening ska disponera över bostadsrätterna med hjälp av stadgar och regler. Bostadsrättsinnehavaren får lov att finna sig i de regler som utfästs. Tanken med en ägarlägenhet å andra sidan är att kunna befrias från denna begränsning. Genom att söka lagfart på sin lägenhet för att sedan faktiskt äga den ger besittaren känslan av att kunna disponera över sitt boende såsom han önskar, vilket inte helt överensstämmande med verkligheten. Trots att anskaffandet av ägarlägenheten är snarlik

---

<sup>69</sup> Prop. 2008:09/91 s. 84.

rättsregleringen för anskaffandet av traditionella fastigheter är en ägare av en ägarlägenhet mer begränsad över sin disponering än en ägare av en traditionell fastighet. Detta beror på att ägarlägenheten är, likt en bostadsrätt, samhörande med en förening. Enligt lagen om samfälligheter är en ägarlägenhetsägare skyldig att vara del av en samfällighetsförening. Dessutom beskrivs i rättsregleringen ytterligare en föreningsform som ägare av ägarlägenheter kan behöva upprätta, nämligen en gemensamhetsanläggning.<sup>70</sup>

---

<sup>70</sup> Prop. 2008:09/91 s. 71-72.



## **4. Analys och slutsats**

### **4.1 Analys av hur fastighetsbildning av ägarlägenheter skiljer sig från traditionell fastighetsbildning**

Det är inte många ägarlägenheter som har byggts i Sverige, men däremot går det att tyda en helt annan framgång på den internationella marknaden. I grannländerna Finland, Norge och Danmark finns det en redan väletablerad marknad för ägarlägenheter. Lagstiftningen är utformad på olika sätt, vilket innebär att ägandet av ägarlägenheten ser olika ut i olika länder. En grundläggande tanke är dock densamma, nämligen att ägaren ska inneha ett sorts ägande av fastigheten. En ägarlägenhet ingår i ett tredimensionellt utrymme, vilket är ett utrymme som begränsas både horisontellt och vertikalt. Detta utrymme ingår i en fastighet, och i fastigheten ska det finnas minst tre ägarlägenheter för att få bildas. Själva bildandet av ägarlägenheter är relativt lik den lagstiftning som finns reglerad för traditionella fastigheter, men är samtidigt utformad utifrån det faktum att ägarlägenheten utgör ett tredimensionellt fastighetsutrymme.

För att få köpa och äga ägarlägenheten behöver köparen ansöka om lagfart för lägenheten. Det gör han hos lantmäteriet, precis enligt det förfarande som även gäller för traditionella fastigheter. Förutom att det ska tillförsäkras att byggnationen sker på ett ändamålsenligt sätt ska det även tillförsäkras att byggnationen kan finansieras och sättas i bruk inom en närliggande framtid. En ägarlägenhet kan endast förvärfvas genom nybildning, vilket kan betyda nybyggnation, ombildning eller tillbyggnation. Om en förvärfvare exempelvis vill ombilda en lägenhet till en ägarlägenhet måste han tänka på att denna inte får ha varit i bruk inom de senaste åtta åren, i alla fall inte som bostadsändamål. Däremot är det möjligt att ombilda befintliga kontorslokaler eller exempelvis vindsutrymmen till ägarlägenheter.

Lagstiftningen är utformad på ett sätt som leder till att fastighetsbildningen av ägarlägenheter är begränsad på flera sätt som inte fastighetsbildningen av traditionella fastigheter är, eftersom ägarlägenheten utgör ett tredimensionellt fastighetsutrymme och byggs tillsammans med minst två andra ägarlägenheter.

## **4.2 Analys av likheter och skillnader mellan ägarlägenheter och bostadsrätter i fråga om föreningsverksamhet, förhållningsregler, andrahandsupplåtelse och förvärv**

En nyttjare av en bostadsrätt begränsas av bostadsrättsföreningen. Bostadsrättsnyttjaren äger nämligen inte sin lägenhet, utan nyttjar den av bostadsrättsföreningen mot ersättning. En ägare av en ägarlägenhet befrias från denna begränsning eftersom det är ägaren själv som äger lägenheten. Ägaren är dock inte helt fri från begränsningar, eftersom en samfällighetsförening måste bildas tillsammans med de andra ägarna i fastigheten i samband med förvärvet av ägarlägenheten. Utifrån vad som har beskrivits tidigare i uppsatsen gällande bostadsrättsföreningar och samfällighetsföreningar kan konstateras att lagstiftningen gällande de båda föreningsformerna påminner om varandra. Det finns således skillnader, och den främsta är själva förhållningssättet till föreningen. För en bostadsrättsförening är det själva föreningen som äger fastigheten, och en besittare av en bostadsrätt nyttjar endast denna bostad mot ersättning. Det betyder att bostadsrättsföreningen har ett starkt inflytande över bostadsrätten. Ett medlemskap i bostadsrättsföreningen är obligatoriskt i samband med nyttjandet av bostadsrätten.

En samfällighetsförening upprättas å andra sidan i samband med att ägarlägenheter bildas, och ägarna av ägarlägenheterna blir då även delägare i samfällighetsföreningen. Det betyder, att besluten fattas gemensamt av ägarna. Här är lagstiftningen relativt lika mellan lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter och bostadsrättslagen (1991:614). En reflektion över föreningsformerna är vilken befogenhet föreningarna har gällande beslutsfattandet, och till vilka friheter och begränsningar som lämnas till utrymme för bostadsrättsnyttjarna respektive ägarna av ägarlägenheterna. En samfällighetsförening är fristående från ägarlägenheterna, och ska finnas till för att hjälpa ägarna av ägarlägenheterna i gemensamma frågor som berör alla ägare – exempelvis gemensamma utrymmen, omkringliggande mark, värme och vatten. Detta förfarande har således inget med själva lägenheterna att göra. Inom det tredimensionella utrymmet disponerar ägaren fritt över utformning och upplägg. En bostadsrättsförening äger å andra sidan fastigheten, och har mer att säga till om gällande bostadsrätterna. Om en bostadsrättsnyttjare exempelvis skulle vilja renovera i sin lägenhet, behövs först i regel ett godkännande av styrelsen.

Utifrån betraktelser av lagstiftningen av ägarlägenheter och bostadsrätter avseende förvärv och andrahandsupplåtelser skiljer sig lagstiftningen åt, och det kan konstateras att lagstiftningen av ett förvärv av en ägarlägenhet är mer lik ett förvärv av en traditionell fastighet. Avseende andrahandsupplåtelser är lagstiftningen mer lik den rättsreglering som råder för bostadsrätter, eftersom en ägare av en ägarlägenhet är begränsad i sitt sätt att hyra ut sin bostad. Visserligen skiljer sig lagrummen åt, då andrahandsupplåtelser av ägarlägenheter framförallt regleras i jordabalken (1970:994), medan andrahandsupplåtelser av bostadsrätter regleras i bostadsrättslagen (1991:614). Ägaren av ägarlägenheten är samtidigt begränsad av både hyreslagen (12 kap. JB) och samfällighetsföreningen, vilket påminner om den begränsning som kan tydas för en bostadsrättsnyttjare gällande andrahandsupplåtelser eftersom bostadsrättsföreningen fattar beslut i sådana frågor.

### **4.3 Slutsats**

Den tydligaste skillnaden gällande fastighetsbildningen av ägarlägenheter jämfört med traditionella fastigheter är utifrån betraktelser av rådande lagstiftning själva fastighetsutrymmet, nämligen att ägarlägenheter utgör tredimensionella fastigheter av särskilt slag medan traditionella fastigheter istället endast är begränsade i en riktning. Inom dessa bärande väggar har ägaren av ägarlägenheten fri bestämmanderätt, men de bärande väggarna måste stå fast. I detta avseende är en ägare av en traditionell fastighet mindre begränsad, eftersom en ägare av en traditionell fastighet har fri bestämmanderätt över fastigheten inklusive bärande väggar. En traditionell fastighet som står fritt på marken har dessutom inga begränsningar gällande kooperativ verksamhet. Lagstiftningen kan inte jämföras gällande fastighetsbildning av ägarlägenheter med fastighetsbildning av traditionella fastigheter, eftersom ägarlägenheten är stationerad i ett bostadshus tillsammans med minst två andra ägarlägenheter. Ägarlägenheten är stationerad på liknande sätt som bostadsrätter, nämligen i en fastighet med flera lägenheter inom en och samma fastighet.

Genom att jämföra lagstiftning av andrahandsupplåtelser, förvärv och tillhörande föreningsverksamhet för boendeformen ägarlägenhet med boendeformen bostadsrätt möjliggörs en jämförelse mellan boendeformer med kooperativt boende med en samhörande föreningsverksamhet. Det kan konstateras, att bostadsrättsnyttjare är mer begränsade än ägare av ägarlägenheter eftersom bostadsrättsinnehavaren endast nyttjar bostadsrätten av bostadsrättsföreningen mot ersättning. Därför är istället ägaren av ägarlägenheten mer fri i sitt

innehav av lägenheten, eftersom han faktiskt äger sin lägenhet som består av det fastighetsutrymme som ingår i fastigheten och begränsas av ett tredimensionellt fastighetsutrymme. I och med ägandet regleras andrahandsupplåtelse utifrån lagrum som tillämpas för traditionella fastigheter, och lagstiftningen för förvärv av ägarlägenheter har utvecklats utifrån den befintliga lagstiftning som tillämpas för förvärv av traditionella fastigheter. Samtidigt begränsas en ägare av en ägarlägenhet av en samfällighetsförening som påminner om den rättsreglering som tillämpas för nyttjare av en bostadsrätt.

Vad säger jämförelser inom ramen för denna uppsats mig? Att jag som innehavare av en ägarlägenhet är lika beroende av ett fastighetsbildningsförfarande som en ägare av traditionell fastighet, men är ändå begränsad av en samfällighetsförening i min sätt att disponera över mitt boende. Jag är visserligen mer fri att kunna bestämma över en ägarlägenhet än vad en bostadsrättsnyttjare är över en bostadsrätt, men har ändå vissa begränsningar med tanke på att jag faktiskt måste vara med i en samfällighetsförening i samband med förvärvet av ägarlägenheten. En framtida utökad fastighetsbildning av ägarlägenheter lär utifrån mina betraktelser ta tid, eftersom ägarlägenheter är så pass ambivalent i sitt sätt att utmärkas som en särpräglad egendom jämfört med bostadsrätter och traditionella fastigheter. Att utrymmen kan omvandlas till ägarlägenheter i redan befintliga bostadshus väcker dessutom nya frågor. Kommer bostadsrättsföreningar kunna samverka med samfällighetsföreningar då ägarlägenheter och bostadsrätter är stationerade i ett och samma bostadshus? Leder beblandade ägarlägenheter och bostadsrätter i samma bostadshus till framtida tvistefrågor då olika föreningsformers lagstiftning går isär?



# Käll- och litteraturförteckning

## Offentligt tryck

Sverige

## Propositioner

Prop. 2008/09:91, *Ägarlägenheter*.

Prop. 2002/03:116 s. 30 f., *Tredimensionell fastighetsbildning*.

## Litteratur

Brattström, Margareta (1999). *Läga: lägenhet med äganderätt*. Uppsala: Iustus.

Grauers, Folke, *Fastighetsköp*, 21., [rev.] uppl., Juristförlaget, Lund, 2016.

Hemström, Carl, *Organisationernas rättsliga ställning om ekonomiska och ideella föreningar*, TPB, Enskede, 1997.

Korling, Fredric & Zamboni, Mauro (red.), *Juridisk metodlära*, 1. uppl., Studentlitteratur, Lund, 2013.

Lehrberg, Bert, *Praktisk juridisk metod*, Elfte upplagan, Iusté, Uppsala, 2019.

Lind, Hans & Lundström, Stellan, *Bostäder på marknadens villkor*, 1. uppl., SNS, Stockholm, 2007.

Lundén, Björn, *Min bostadsrätt: köpa, äga sälja*, 1. uppl. Björn Lundén Information, Näsvisken, 2015.

Victorin, Anders & Flodin, Jonny, *Bostadsrätt: med en översikt över kooperativ hyresrätt*, 4., omarb. uppl., Iustus, Uppsala, 2016.

## Internetkällor

Boverket (2009) <https://www.boverket.se/sv/om-boverket/publicerat-av-boverket/publikationer/2009/varifran-kommer-pengarna/> (hämtad 2020-12-05).

HSB Östergötland (2020), <https://www.hsb.se/ostergotland/om-hsb/> (hämtad 2020-05-10).

Justitiedepartementet (2013)  
<https://www.regeringen.se/49bb7b/contentassets/ea53b41d52d84acf83811d5691a4d383/agarlagenheter> (hämtad 2020-05-15).

Lantmäteriet (2020) <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/andra-lagg-i-hop-dela/Tredimensionell-fastighetsindelning/Agarlagenheter/> (hämtad 2020-05-25).

Riksbyggen (2019), <https://www.riksbyggen.se/om-riksbyggen/> (hämtad 2020-05-01).

SCB (2019), <https://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/fastighetstaxeringar/fastighetstaxeringar/pong/tabell-och-diagram/fastighetsbestandet/> (hämtad 2020-05-28).

# Rättsfallsförteckning

## Sverige

### Nytt juridiskt arkiv

NJA 1987 s. 845

NJA 1991 s. 574

### Rättsfall från hovrätterna

RH 2000:2

Svea Hovrätt, dom 2001-03-26, mål nr ÖH 3895-00

Svea Hovrätts dom T 9391-06 2007-12-14

### Rättsfall från regeringsrätten

RÅ 2009:50

### Rättsfall från mark- och miljödomstolen

MÖD 2014:16