

Ägarlägenheter – säkerställande av rättigheter och förvaltning av gemensamma utrymmen

Linda Karlsson

Helena Sääf

Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet

Real Estate Science
Lund Institute of Technology
Lund university

Ägarlägenheter – säkerställande av rättigheter och förvaltning av gemensamma utrymmen

Examensarbete höstterminen 2007

Linda Karlsson och Helena Sääf

Copyright © Linda Karlsson och Helena Sääf
Fastighetsvetenskap
Lunds Tekniska Högskola
Lunds universitet
Box 118
221 00 Lund
Sverige

Examensarbete nr 5161/07
ISRN/LUTVDG/TVLM 07/5161 SE

Lund 2007

Förord

Examensarbetet utgör den sista och avslutande delen av civilingenjörsutbildningen i lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Arbetet har utförts under höstterminen 2007 vid Fastighetsvetenskap, LTH, i samarbete med Hyresgästföreningen i Stockholm.

Vi vill tacka vår handledare Kristofer Törngård, universitetsadjunkt vid Fastighetsvetenskap, LTH, för goda råd under vårt arbete. Ett stort tack riktas även till Ulf Jensen, professor, Fastighetsvetenskap, LTH, som gav oss idén till examensarbetet och Susanna Skogsberg, förbundsjurist på Hyresgästföreningen i Stockholm. Slutligen vill vi tacka de personer som har ställt upp på intervjuer. Utan er hjälpsamhet och positiva bemötande hade detta examensarbete aldrig varit möjligt att genomföra.

Lund, december 2007

Linda Karlsson och Helena Säaf

Master of Science Thesis

Title:	Condominiums – granting of rights and management of common areas
Authors:	Linda Karlsson and Helena Sääf
Supervisors:	Kristofer Törngård, Real Estate Science, Lund Institute of Technology, Lund university; Ulf Jensen, Real Estate Science, Lund Institute of Technology, Lund university
Examiner:	Ulf Jensen, Real Estate Science, Lund Institute of Technology, Lund university
Keywords:	Condominium, servitude, joint facility, management of joint facilities, joint property association

Abstract

Swedish law does not permit apartment ownership because one apartment can not constitute a three-dimensional property unit. The question of condominiums has been subject to several reports, the last one was presented in year 2002. Lately, the government has made positive statements about condominiums, which are likely to be introduced during the present term of office. Preliminary, condominiums will only be permitted in new buildings. Later on it will also be possible to convert existing tenancy apartments into condominiums.

Condominiums must be granted necessary rights to land and facilities outside of their boundaries. This master's thesis discusses whether existing legal rights and regulations about servitudes, joint facilities and management of joint facilities make it possible to guarantee a sufficient long-term management of common areas in rental properties when converting existing tenancy units into condominiums. The thesis also discusses whether any of the conditions regarding three-dimensional property formation, except from the condition that the formation of a three-dimensional property unit for residential purpose must comprise at least five flats, prevents formation of condominiums.

In order to gather information, literature within the field of subject has been studied and interviews with experts in real property law have been carried out. Then five models have been created to analyse how the law is applied to different cases.

The thesis shows that condominiums should not be granted rights by servitudes to any land or facilities which are in need of operation or maintenance. The reason is because servitudes do not allow costs for this to be allocated between property units. Joint facilities allow allocation of responsibilities and costs of construction and operation between property units. Furthermore, a property unit's share in a joint facility is attached to the property unit. Therefore, a joint facility is an adequate instrument to guarantee condominiums right to use common areas within the residual property unit.

Joint facilities should be managed by a joint property association. Part-owner management requires all part owners to attend to meetings and be agreed when

voting, otherwise no decisions can be made. This may cause neglected maintenance of the joint facility, which might result in decreased value of the condominiums. Rules and regulations regarding joint property associations are more extensive concerning the association's economical rights and responsibilities. The rules also permit majority-votes. According to the law, it is not possible for the cadastral authority to force part-owners to establish a joint property association. Therefore, formation of a joint property association must become compulsory when converting existing tenancy units into condominiums.

The thesis also shows that subdivision of only one or a few apartments is less suitable. From a management point of view it is less adequate to establish a joint facility where the participating property units are few and unequal. Establishment of a joint facility also implies an unreasonable high cadastral procedure cost. The voting system is not adjusted for an association with only two members. However, those who were interviewed believed that there will be no interest from rental property owners to subdivide and sell only one or just a few condominiums. To avoid above mentioned problems, more apartments has to be subdivided at the same time. Another alternative is to subdivide all the apartments in the building in one cadastral procedure. But the more condominiums that are formed and sold, the less is the residual property unit owner's chance to affect the decision making process in the joint property association. Consequently it also becomes more difficult for remaining tenants to influence the management of common areas.

Concerning the conditions regarding property formation it has been showed that also the condition regarding property management prevents formation of condominiums by subdivision of existing tenancy apartments. The law must be changed to allow the subdivided parcels having the same purpose. Remaining property formation conditions doesn't prevent formation of condominiums.

The conclusion of the thesis is that apart from the restrictions in the Property Formation Act, from a right and management point of view, existing rules and regulations does not prevent conversions of separate tenancy units into condominiums and a sufficient management of common areas within the residual property unit. However, the disadvantages that come with subdividing only one or a few tenancy units might affect the possibilities of a sufficient long-term management.

Examensarbete

Titel:	Ägarlägenheter – säkerställande av rättigheter och förvaltning av gemensamma utrymmen
Författare:	Linda Karlsson och Helena Sääf
Handledare:	Kristofer Törngård, universitetsadjunkt vid Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, Lunds Universitet; Ulf Jensen, professor vid Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet
Examinator:	Ulf Jensen, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola, Lunds universitet
Nyckelord:	Ägarlägenheter, officialservitut, gemensamhetsanläggning, samfällighetsförening, föreningsförvaltning

Sammanfattning

I Sverige är det ännu inte möjligt att äga en lägenhet som utgör en självständig fastighet, trots att frågan har varit föremål för flera utredningar. Enligt den senast redovisade utredningen, SOU 2002:21 *Att äga sin lägenhet*, skall en ägarlägenhet utgöra en självständig 3D-fastighet för bostadsändamål. Politiker i den sittande regeringen har under den senaste tiden uttalat sig positivt till att införa ägarlägenheter, vilket sannolikt kommer att ske redan under nuvarande regerings mandatperiod. Inledningsvis skall ägarlägenheter endast kunna bildas i samband med nyproduktion. I förlängningen är målet att det även skall vara möjligt att ombilda enstaka befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter.

Ägarlägenheter måste tillförsäkras rättigheter till gemensamma utrymmen inom stamfastigheten för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. För ägarlägenheter i nyproduktion skall befintliga regler om rättighetsupplåtelser och samverkan användas. Hur detsamma skall ske vid ett införande i det befintliga beståndet har ännu inte utretts. Examensarbetet syftar till att undersöka om det enligt gällande bestämmelser angående servitut, gemensamhetsanläggningar och förvaltning av samfälligheter är möjligt att säkerställa en långsiktigt fungerande förvaltning av gemensamma utrymmen i flerbostadshus vid successiv ombildning av enstaka befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter. Rapporten belyser också om det, bortsett från regeln att en tredimensionell fastighet för bostadsändamål måste omfatta minst fem bostadslägenheter, finns andra lämplighetsvillkor i FBL:s 3 kap. som kan förhindra bildande av ägarlägenheter i det befintliga beståndet. De metoder som använts är litteraturstudier, intervjuer och konstruktion av ett antal typfall parallellt med studier av gällande lagstiftning.

I både prop. *Tredimensionell fastighetsindelning* 2002/03:116 och SOU 2002:21 föreslås att rättigheter för tredimensionella fastigheter i allmänhet respektive ägarlägenheter i nyproduktion i de flesta fall skall säkerställas genom gemensamhetsanläggning men i vissa fall kan även officialservitut vara lämpligt. I examensarbetet har det framkommit att ägarlägenheter inte bör säkerställas rättigheter med officialservitut till funktioner som kräver drift eller underhåll. Detta eftersom

officialservitut inte tillåter reglering av ansvar för driftsåtgärder eller periodiska ersättningar för drift och underhåll. Civilrättsliga avtal där fastighetsägarna själva avtalar om detta medverkar inte till att långsiktigt trygga förvaltningen eftersom avtalen inte följer fastigheten. Gemensamhetsanläggning möjliggör däremot fördelning av ansvar och kostnader för drift. Vidare följer en fastighets andel i en gemensamhetsanläggning alltid fastigheten, varför gemensamhetsanläggning är ett lämpligt instrument att använda för att säkerställa ägarlägenheternas rättigheter till gemensamma utrymmen.

Gemensamhetsanläggningen bör förvaltas genom föreningsförvaltning och inte genom delägarförvaltning, eftersom den sistnämnda kräver total enighet vid röstning för att beslut skall kunna fattas. Tas inga beslut kan följden bli att förvaltningen blir eftersatt, vilket i sin tur kan leda till att värdet på de enskilda ägarlägenheterna sjunker. Beslutsreglerna vid föreningsförvaltning hanterar meningsskiljaktigheter på ett bättre sätt och ställer större krav på föreningens ekonomiska ansvar. Lantmäterimyndigheten kan idag inte framtvunga föreningsförvaltning utan endast föreslå en sådan, varför ett krav på detta bör införas i samband med bildande av ägarlägenheter.

Rapporten visar vidare att det kan vara mindre lämpligt att avstycka endast en eller ett fåtal lägenheter. Ur förvaltningssynpunkt är det mindre lämpligt att bilda en gemensamhetsanläggning när endast en liten del av byggnaden avstyckas eftersom delägarna då är få och ojämbördiga. Vidare blir förrättningskostnaden oskäligt hög per fastighet. För att frångå problematiken bör därför ett större antal lägenheter avstyckas samtidigt. Samtliga som intervjuats har dock varit av uppfattningen att det inte är troligt att någon fastighetsägare kommer att vara intresserad av att avstycka endast en eller ett fåtal lägenheter. Ju fler lägenheter som avstyckas och säljs, desto mindre blir stamfastighetsägarens möjlighet att påverka vid beslutsfattandet i föreningen. Kvarvarande hyresgäster får det därmed svårare att påverka vad som skall ske med de gemensamma utrymmena.

Vad gäller lämplighetsvillkoren har det visat sig att, förutom kravet på att en tredimensionell fastighet för bostadsändamål måste omfatta minst fem bostadslägenheter, även förvaltningsvillkoret i 3 kap. 1 a § 1 st. 3 p. b FBL utgör ett direkt hinder mot bildande av ägarlägenheter genom avstyckning av befintliga hyreslägenheter. Här måste lagstiftningen ändras så det blir tillåtet med avstyckning när styckningsdelarna har samma ändamål. Övriga lämplighetsvillkor torde inte utgöra något hinder.

Examensarbetets slutsatser är att utöver de begränsningar som finns i 3 kap. FBL utgör gällande lagstiftning ur rättighets- och samverkanssynpunkt inte något hinder mot successiv ombildning av enskilda hyreslägenheter till ägarlägenheter eller en tillfredsställande förvaltning. De nackdelar som finns med att endast avstycka en eller ett fåtal lägenheter kan däremot påverka förutsättningarna för att säkerställa en långsiktigt fungerande förvaltning.

Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
FBL	Fastighetsbildningslagen (1970:988)
JB	Jordabalken (1970:994)
Prop.	Proposition
SFL	Lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
SOU	Statens offentliga utredningar

Innehållsförteckning

1 Inledning	1
1.1 Bakgrund	1
1.2 Syfte.....	2
1.3 Metod.....	2
1.4 Avgränsningar	2
1.5 Källkritik	3
1.6 Disposition.....	3
1.7 Definition av begrepp	3
2 Förutsättningar för ägarlägenheter.....	5
2.1 Politiska visioner	5
2.2 Marknadens behov.....	6
2.3 Modellen för ägarlägenheter enligt SOU 2002:21	7
2.3.1 Ägarlägenheten.....	7
2.3.2 Den gemensamma egendomen	7
2.4 Remissyttranden angående Att äga sin lägenhet SOU 2002:21	8
3 Tredimensionella fastigheter.....	9
3.1 Vad är en tredimensionell fastighet?	9
3.2 Behovet av tredimensionella fastigheter.....	9
3.3 Nybildning av en ägarlägenhet.....	10
3.3.1 Ägarlägenhetens gränser	10
4 Villkor för fastighetsbildning av ägarlägenheter	11
4.1 Lämplighetsprövning.....	11
4.1.1 Allmänna lämplighets- och planvillkor	11
4.1.2 Särskilda lämplighetsvillkor vid fastighetsbildning av ägarlägenheter	12
5 Fastighetssamverkan.....	15
5.1 Rättighetsupplåtelse	15
5.2 Samfälligheter.....	16
5.2.1 Förvaltning av samfälligheter	16
5.3 Kategoriuppdelning av nödvändiga rättigheter	17
5.3.1 Bärande konstruktioner	17
5.3.2 Fasader och tak.....	17
5.3.3 Hissar och trappor	18
5.3.4 Ledningar	18
5.3.5 Övriga samverkansfrågor	18
5.4 Allmänna erfarenheter av 3D-fastigheter och fastighetssamverkan	18
6 Officialservitut.....	21
6.1 Allmänt om officialservitut	21
6.2 Bildande av officialservitut	21

6.3 Gemensamma servitut	21
6.4 Servitutsrekvisiten	22
6.4.1 Ändamålsenlig markanvändning	22
6.4.2 Visst hänseende nyttja	22
6.4.3 Väsentlig betydelse	22
6.4.4 Positiva prestationer	23
6.5 Rätt att ta ut avgift	23
6.6 Alternativa lösningar till servitut	24
7 Gemensamhetsanläggning	25
7.1 Allmänt om gemensamhetsanläggningar	25
7.2 Bildande av gemensamhetsanläggningar	25
7.2.1 Väsentlighetsvillkoret	25
7.2.2 Båtnadsvillkoret	25
7.2.3 Opinionsvillkoret	26
7.2.4 Lokalisering	26
7.2.5 Allmänna intressen	26
7.3 Lanspråktagande av utrymme	27
7.4 Gemensamhetsanläggningens utformning	28
7.4.1 En eller flera gemensamhetsanläggningar	28
7.4.2 Sektionsindelning	28
7.5 Kostnadsfördelning	28
7.5.1 Andelstal för utförande	28
7.5.2 Andelstal för drift	29
7.6 Anslutning av nya ägarlägenheter till befintlig gemensamhetsanläggning	29
7.6.1 Fördelning av andelstal	29
7.6.2 Ändring av andelstal	29
8 Samfällighetsföreningar	31
8.1 Allmänt	31
8.2 Bildande av samfällighetsförening	31
8.2.1 Konstituerande sammanträde	32
8.2.2 Stadgar	32
8.3 Styrelsen	32
8.3.1 Styrelsens uppgifter	32
8.3.2 Styrelsens sammansättning	33
8.3.3 Styrelsesammanträde	33
8.3.4 Styrelsens arbete	34
8.3.5 Ansvarsbestämmelser	34
8.4 Föreningsstämman	34
8.4.1 Röstning	35
8.4.2 Talan mot föreningsstämmobeslut	36
8.5 Finansiering av gemensamhetsanläggningen	36
8.5.1 Fondavsättningar	36
8.5.2 Uttaxering	37
8.6 Förmånsrätt i delägarnas fastigheter	38
8.7 Styrelsens respektive medlemmarnas ansvar	38
8.8 Skydd för medlemmar i samfällighetsföreningen	38
9 Analys	41
9.1 Intervjuer	41

9.2 Typfall	41
9.2.1 Typfall 1: En lägenhet avstyckas	41
9.2.2 Typfall 2: Två lägenheter avstyckas samtidigt	46
9.2.3 Typfall 3: Hälften av alla lägenheter avstyckas	47
9.2.4 Typfall 4: Successiv avstyckning av resterande lägenheter	48
9.2.5 Typfall 5: Alla lägenheter avstyckas samtidigt	49
9.3 Diskussion angående rättighetsupplåtelse och samverkansformer	50
9.4 Diskussion angående lämplighetsvillkoren	51
9.4.1 Lämpligaste åtgärden	51
9.4.2 Lämplig fastighet	51
9.4.3 Säkerställande av nödvändiga rättigheter	52
9.4.4 Konstruktions- och användningskravet	52
9.4.5 Mera ändamålsenlig förvaltning	52
10 Slutsats	55
11 Källförteckning	57
11.1 Litteratur	57
11.2 Offentliga tryck	57
11.3 Elektroniska källor	57
11.4 Rättsfall	58
11.5 Intervjuer, föredrag	58
11.6 Övrigt	59

Bilagor

Bilaga 1- Intervjufrågor

Bilaga 2- Intervjusvar

1 Inledning

1.1 Bakgrund

Lägenheter i Sverige upplåts med antingen hyresrätt, bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Ägande av enskilda lägenheter som utgör självständiga fastigheter omöjliggörs eftersom FBL endast tillåter tredimensionell (3D) fastighetsbildning för bostadsändamål om fastigheten omfattar minst fem lägenheter.

I Sverige har det gjorts flera utredningar om ägarlägenheter. Enligt den senast redovisade utredningen, SOU 2002:21 *Att äga sin lägenhet*, skall en ägarlägenhet utgöra en självständig 3D-fastighet för bostadsändamål. Utredningen bereds för närvarande på justitiedepartementet och skall utmyнна i ett färdigt lagförslag år 2008. Ett införande skall sedan kunna ske under nuvarande regerings mandatperiod.¹ Utmärkande för ägarlägenheter skall enligt SOU 2002:21 vara att ägaren självständigt kan disponera över lägenheten genom att fritt kunna överlåta, pantsätta och hyra ut den. De gemensamma utrymmena i byggnaden skall förvaltas av en ägarlägenhetsförening som till formen kommer att likna en samfällighetsförening. Ett införande av ägarlägenheter enligt definitionen ovan kräver därför som första steg en ändring av FBL, så att en 3D-fastighet för bostadsändamål kan omfatta endast en lägenhet i stället för fem.

SOU 2002:21 och det kommande lagförslaget gäller endast ägarlägenheter i nyproduktion. Enligt kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell skall det i förlängningen även vara möjligt att ombilda enstaka befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter.² I ett och samma hus kan det således komma att finnas både lägenheter som innehas med hyresrätt och lägenheter som innehas med äganderätt.

Ägarlägenheter måste tillförsäkras rättigheter till gemensamma utrymmen i byggnaden för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. För ägarlägenheter i nyproduktion skall detta enligt SOU 2002:21 i de allra flesta fall ske genom bildande av gemensamhetsanläggningar, men även officialservitut kan vara lämpliga. För de gemensamma utrymmena måste sedan förvaltningen tryggas i ett långsiktigt perspektiv, vilket för ägarlägenheter i nyproduktion skall ske enligt reglerna om föreningsförvaltning i SFL.

För ägarlägenheter i nyproduktion skall alltså befintliga regler om rättighetsupplåtelser och förvaltning användas. Om gällande regler för gemensamhetsanläggningar, officialservitut och förvaltning av samfälligheter kan anses vara tillräckliga även för att säkerställa ägarlägenheter rättigheter samt trygga förvaltningen vid successiv ombildning av enstaka hyreslägenheter till ägarlägenheter har inte tidigare utretts. Därför är det av stor vikt att utreda och genomlysa frågan.

¹ Mats Odell, föredrag på Värderings- och Lantmäteri dagarna, (2007-10-10).

² Ibid.

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att undersöka om det enligt gällande bestämmelser om officialservitut, gemensamhetsanläggningar och förvaltning av samfälligheter i FBL, AL och SFL är möjligt att säkerställa en långsiktigt fungerande förvaltning av gemensamma utrymmen inom stamfastigheten vid successiv ombildning av enskilda befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter. Vidare syftar examensarbetet till att undersöka om det, bortsett från regeln om att en 3D-fastighet för bostadsändamål måste omfatta minst fem bostadslägenheter, finns andra lämplighetsvillkor i 3kap. FBL som kan förhindra bildande av ägarlägenheter.

1.3 Metod

De metoder som använts för att kunna analysera och dra slutsatser huruvida gällande rätt är tillämpbar för att trygga förvaltningen av gemensamma utrymmen är litteraturstudier, intervjuer och konstruktion av ett antal typfall.

Den teoretiska delen av examensarbetet bygger på litteraturstudier där gällande lagstiftning inom området har studerats ingående. Examensarbetet påbörjades genom inhämtning av information om ägarlägenheter genom betänkandet SOU 2002:21 *Att äga sin lägenhet* och Margareta Brattströms *Läga, lägenhet med äganderätt*. Kunskap om 3D-fastighetsbildning har bl.a. hämtats från Barbro Julstad och Eije Sjäodins bok *Tredimensionell fastighetsindelning* samt prop. 2002/03:116 *Tredimensionell fastighetsindelning*. För att få detaljerad information om de instrument som kan användas för att säkerställa ägarlägenheterers tillgång till gemensamma utrymmen har bl.a. CD fastighetsbildning använts. Claes Lewenhaupts bok *Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning* har använts för att få en bild av hur samverkansfrågor lösts vid hittills genomförda 3D-fastighetsbildningar. Regler om samfällighetsföreningar har bl.a. studerats i Tommy Österbergs bok *Handbok för samfällighetsföreningar*.

Ett antal personer med erfarenhet av 3D-fastighetsbildning och/eller kunskap om ägarlägenheter har intervjuats för att få synpunkter på om och hur gällande rätt kan tillämpas på ägarlägenheter vid ett införande i det befintliga beståndet.

Då ägarlägenheter ännu inte införts i Sverige finns det inte några konkreta fall med ägarlägenheter att studera. Därför har fyra typfall konstruerats för att kunna analysera hur rättighetsupplåtelse och förvaltning kan komma att fungera då olika antal lägenheter har avstyckats.

1.4 Avgränsningar

Examensarbetet behandlar i huvudsak rättigheterna officialservitut och gemensamhetsanläggning samt förvaltningsformen föreningsförvaltning eftersom dessa samverkansformer förespråkas för 3D-fastigheter generellt i prop. 2002/03:116 samt för ägarlägenheter i nyproduktion i SOU 2002:21. Samverkansformerna nyttjanderätt, avtalsservitut och delägarförvaltning behandlas endast i mindre omfattning. Examensarbetet behandlar inte ombildning av enstaka bostadsrätter till

ägarlägenheter. Utgångspunkten vid ombildning är frivillig överenskommelse mellan hyresgästen och fastighetsägaren. Endast de delar av 3 kap. FBL som kan tänkas få betydelse eller hindra bildande av ägarlägenheter diskuteras i examensarbetet. Examensarbetet behandlar inte grannelagsrätt eller byggnaders tekniska konstruktion. Eventuella frågor om fastighetstillbehör har också lämnats utanför ramen för examensarbetet.

1.5 Källkritik

Eftersom ägarlägenheter ännu inte införts i Sverige består litteraturen mestadels av förslag till möjliga lösningar för ett införande samt studier av andra länders modeller för ägarlägenheter. Litteratur, propositioner och betänkanden gällande samverkansfrågor för 3D-fastigheter har till större delen skrivits för 3D-fastigheter i allmänhet och är alltså inte tillämpad på ägarlägenheter. Detta har inneburit att många tolkningar har fått göras om hur en tillämpning på ägarlägenheter skulle kunna se ut.

1.6 Disposition

Kapitel 2 innehåller en beskrivning av det politiska läget gällande frågan om ägarlägenheter samt en sammanfattning av den senast redovisade ägarlägenhetsutredningen SOU 2002:21 för ägarlägenheter i nyproduktion. I kapitel 3 ges grundläggande information om 3D-fastigheter och kapitel 4 innehåller en genomgång av de rättsregler gällande lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL som berör 3D-fastighetsbildning, och även måste uppfyllas vid bildande av ägarlägenheter. Kapitel 5 beskriver fastighetssamverkan i allmänhet medan efterföljande kapitel 6-8 ger en mer detaljerad genomgång av reglerna för fastighetsbildningsservitut, gemensamhetsanläggningar och föreningsförvaltning. I kapitel 9 har ett antal typfall konstruerats för att analysera hur gällande rätt samt de synpunkter som framkom under intervjuerna kan tillämpas på olika antal lägenheter avstyckats. Kapitel 10 och 11 innehåller examensarbetets slutsatser respektive källförteckning.

1.7 Definition av begrepp

Nedanstående begrepp används i detta examensarbete med följande betydelse:

Byggnad/flerbostadshus	Orden används synonymt och avser tillbehör till fastighet enligt 2 kap. 1 § JB. Dock syftar byggnad/flerbostadshus här endast på ett bostadshus med flera våningar och hyreslägenheter vilka kan komma att avstyckas för att bilda ägarlägenheter.
Drift:	Med drift menas åtgärder med ett förväntat intervall mindre än ett år som syftar till att upprätthålla funktionen av byggnaden. ³

³ Kurskompendium Fastighetsförvaltning VBE031, s. 63.

Gemensamhetsanläggning:	En anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som tillgodoser ändamål av stadigvarande betydelse för dem (1 § AL).
Gemensamma utrymmen/anläggningar:	Utrymmen på stamfastigheten som ägarlägenheter skall tillförsäkras rättigheter till för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt.
Nyproduktion:	Helt nyuppförda hus, men även sammanhållna enheter för lägenheter vilka uppförs som tillskott till en befintlig anläggning, t.ex. ett våningsplan som byggs till ovanpå befintlig bebyggelse. ⁴
Officialservitut:	Upplåts av myndighet eller domstol och är en rätt för en fastighet att i visst hänseende nyttja en annan fastighet.
Samfällighet:	En samfällighet är mark som hör till flera fastigheter gemensamt (1 kap. 3 § FBL).
Underhåll:	Definitionen av underhåll är åtgärder som syftar till att återställa funktionen av byggnaden. ⁵
Utförande:	Med utförande menas uppförande, betydlig förnyelse eller åtgärder där större anläggningar/funktioner ersätts med nya.
Ägarlägenhet:	”Tredimensionellt avgränsad, självständig fastighet som bildats för bostadsändamål.” ⁶

⁴ SOU 2002:21, s. 110.

⁵ Kurskompendium Fastighetsförvaltning VBE031, s. 65.

⁶ SOU 2002:21, s. 103.

2 Förutsättningar för ägarlägenheter

2.1 Politiska visioner

Ägarlägenheter debatteras flitigt i Sverige då det råder politisk oenighet i frågan. Frågan om ägarlägenheter är dock inte någon ny fråga i Sverige, utan har redan varit föremål för flera statliga utredningar.⁷ Upplåtelseformen finns i många länder, bl.a. Danmark och Norge, men enskilda lägenheter i Sverige kan ännu inte innehas med äganderätt. Bland de länder som har ägarlägenheter tillämpas olika modeller, vilka är mer eller mindre lika de svenska bostadsrätterna.⁸

Under den senaste tiden har politiker i den sittande regeringen uttalat sig positivt till ett införande av ägarlägenheter och på justitiedepartementet bereds för närvarande den senast redovisade ägarlägenhetsutredningen SOU 2002:21. Enligt kommun- och finansmarknadsminister Mats Odell är målet att ett färdigt lagförslag skall presenteras år 2008. Ett införande skall sedan kunna ske under nuvarande regerings mandatperiod.⁹

I enlighet med den senast redovisade ägarlägenhetsutredningen SOU 2002:21 skall ägarlägenheter inledningsvis endast kunna bildas i samband med nyproduktion, vilket innebär att byggnader skall uppföras speciellt för ägarlägenheter.¹⁰ I förlängningen är målet att det även ska vara möjligt att ombilda enstaka befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter.¹¹ Detta innebär att en ägarlägenhet skall kunna bildas genom avstyckning av en enskild hyreslägenhet från en fastighet med ett befintligt hyreshus. I ett och samma hus kan det således komma att finnas både lägenheter som innehas med hyresrätt och äganderätt.



Figur 1. En hyreslägenhet som skulle kunna ombildas till en ägarlägenhet.

⁷ Se bl.a. SOU 1982:40 "Ägarlägenheter"

⁸ Hans Lind, föredrag på Värderings- och Lantmäteridagarna, (2007-10-10).

⁹ Mats Odell, föredrag på Värderings- och Lantmäteridagarna, (2007-10-10).

¹⁰ Ibid.

¹¹ Daniel Liljeberg, telefonkontakt, (2007-08-31).

2.2 Marknadens behov

Möjligheten att avstycka enstaka hyreslägenheter i flerbostadshus innebär att den enskilde hyresgästen får möjlighet att köpa sin lägenhet utan något gemensamt beslut med de övriga hyresgästerna. I dagsläget kan en enskild hyresgäst inte själv välja att ombilda sin hyreslägenhet till bostadsrätt eftersom en sådan ombildning kräver ett beslut på bostadsrättsföreningens stämma med 2/3 majoritet.¹² Möjligheten att bilda enstaka ägarlägenheter ger alltså hyresgästen en större möjlighet att själv bestämma över sitt boende. Det enda som kommer att krävas är fastighetsägarens vilja att sälja till ett pris som parterna är överens om. Något godkännande av en förening kommer heller inte krävas för att få köpa en ägarlägenhet, vilket är ett krav vid köp av en bostadsrätt.

En stor anledning till att successiv ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter bör tillåtas är enligt Mats Odell och Hans Lind att detta skapar möjligheter att förbättra boendemiljön i miljonprogramsområden. De anser att det är bra om dessa områden kan få en större blandning av upplåtelseformer och ser också positivt på ägande eftersom detta innebär att kapital tillförs området.¹³ I miljonprogramsområden är ofta bostadsrättsföreningarna få och de kommunala bostadsbolagen blir därför den dominerande fastighetsägaren. I dessa områden finns idag jämförelsevis få intresseanmälningar om att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. I de fall ombildning sker och det finns hyresgäster som inte vill bli bostadsrättshavare, blir bostadsrättsföreningen deras nya hyresvärd, med det ansvar detta innebär för föreningen. För de som vill istället köpa sin hyreslägenhet och ombilda den till ägarlägenhet, blir samfällighetsföreningen inte hyresvärd till stamfastighetens kvarvarande hyresgäster, eftersom dessa har kvar sin nuvarande hyresvärd.¹⁴ Den som vill köpa behöver endast betala för den aktuella lägenheten och inte för hela stamfastigheten, vilket måste ske vid ombildning till bostadsrätter. Möjligheten att sälja innebär för stamfastighetsägaren att denne kan inkassera pengar utan att behöva sälja hela fastigheten.

Enligt SOU 2002:21 eftersträvas tydliga skillnader mellan ägarlägenheter i nyproduktion och bostadsrätter. Trots detta riktas kritik mot den nya upplåtelseformens likhet till bostadsrätter. Kritiken grundar sig i att den nya upplåtelseformen, när det handlar om att införa ägarlägenheter i en nybyggd eller befintlig byggnads alla lägenheter, i princip kan uppnås med hjälp av befintliga regler för bostadsrätter.¹⁵ Detta eftersom en bostadsrättsförening har möjlighet att reglera ett stort antal frågor i sina stadgar. Att avstycka endast en bostadslägenhet åt gången från en fastighet med ett befintligt flerbostadshus är en åtgärd som inte kan genomföras med stöd av reglerna för bostadsrätter.

¹² Anders Victorin, *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt* (Uppsala 2003) s. 101.

¹³ Mats Odell och Hans Lind, föredrag på Värderings- och Lantmäteridagarna, (2007-10-10).

¹⁴ Hans Lind, föredrag på Värderings- och Lantmäteridagarna, (2007-10-10).

¹⁵ Ibid.

2.3 Modellen för ägarlägenheter enligt SOU 2002:21

2.3.1 Ägarlägenheten

Den senaste i raden av statliga utredningar om ägarlägenheter är, som ovan nämnts, betänkandet SOU 2002:21, *Att äga sin lägenhet*. Betänkandets huvuduppgift var att analysera argument för och emot ägarlägenheter och därefter lägga fram ett förslag till en svensk modell för ägarlägenheter. I betänkandet studerades även den danska och den norska modellen, vilka är uppbyggda på olika sätt. Betänkandet bygger på regler om 3D-fastighetsindelning, som infördes den 1 januari 2004. Dessa regler beskrivs närmare i kapitel 3. Som tidigare nämnts gäller modellen endast ägarlägenheter i nyproduktion.

Att äga sin lägenhet förespråkar en modell med direkt äganderätt till lägenheter eftersom denna bäst tillgodoser önskemål om att bl.a. stärka den enskilde lägenhetsinnehavarens rätt samt att förbättra villkoren för lån.¹⁶ För att uppnå önskemålen skall reglerna för ägarlägenheter i så stor utsträckning som möjligt jämföras med dem för fast egendom, dvs. ägaren ska få lagfart på sin fastighet, kunna pantsätta, fritt överlåta och hyra ut den.¹⁷ Modellen med direkt äganderätt förutsätter att ägarlägenheter kan fastighetsindelas så att de utgör tredimensionellt avgränsade, självständiga fastigheter för bostadsändamål.¹⁸ För att detta skall vara möjligt måste regeln i 3 kap. 1a § 1 st. 4 p. FBL tas bort så att en 3D-fastighet för bostadsändamål inte måste omfatta fem lägenheter.

Gällande önskemålen om att, jämfört med bostadsrätter, förbättra villkoren för lån, har utvecklingen på senare tid gått mot en mer likvärdig ränta på lån för bostadsrätter som för småhus och idag ligger räntan på samma nivå för de två upplåtelseformerna.¹⁹

Enligt *Att äga sin lägenhet* eftersträvas enkla och renodlade regler för ägarlägenheter eftersom det handlar om ytterligare en upplåtelseform.²⁰ Med direkt äganderätt kan befintliga regler om 3D-fastigheter i JB och FBL användas i sin huvudsakliga form, vilket medför att tillskottet på nya regler minimeras. Utredningen förespråkar också modellen eftersom den innebär tydligast skillnad gentemot reglerna för bostadsrätter.²¹

En fastighetsbildning för ägarlägenheter skall omfatta minst tre lägenheter och dessa skall utgöra en sammanhållen enhet, dvs. inte ligga utspridda i olika delar av en byggnad. Fastighetsägarens rättigheter till lägenheten, byggnaden i övrigt och mark som följer med lägenheten skall vara odelbara. Vid en försäljning måste således alla dessa komponenter följa med i köpet. Lantmäterimyndigheten skall bestämma ägarlägenhetens gränser.²²

2.3.2 Den gemensamma egendomen

Tillgången till gemensamma utrymmen och mark skall tillförsäkras av lantmäterimyndigheten genom bildande av gemensamhetsanläggning i de flesta fall,

¹⁶ SOU 2002:21, s. 89, 98 f.

¹⁷ Ibid, s. 162, 171.

¹⁸ Ibid, s. 103.

¹⁹ Sydsvenskan, *Bostadsräntor*, (2007-10-28).

²⁰ SOU 2002:21, s. 115.

²¹ Ibid, s. 103.

²² Ibid, s. 103, 114.

men i vissa fall kan officialservitut vara lämpliga. Alternativt kan tillgången till marken säkras genom del i marksamfällighet. Det ska vara upp till lantmäterimyndigheten att i varje enskilt fall bestämma vilken lösning som skall väljas.²³

Gemensamhetsanläggningar och servitut skall alltid förvaltas genom föreningsförvaltning av en särskilt bildad samfällighetsförening, som skall benämnas ägarlägenhetsförening. Utredningen föreslår inga ändringar av bestämmelserna om gemensamhetsanläggningar i AL eller servitutsreglerna i 7 kap. FBL. Vad gäller förvaltningsreglerna i SFL föreslår utredningen endast ett fåtal ändringar och i övrigt anses bestämmelserna i ovan nämnda lagar därmed tillräckliga för att tillämpas på ägarlägenheter i nyproduktion.²⁴

Lantmäterimyndigheten skall förordna om bildande av en ägarlägenhetsförening i anslutning till fastighetsbildningsbeslutet, då även gemensamhetsanläggning och servitut bildas. Det skall vara obligatoriskt för lägenhetsägarna att vara medlemmar i ägarlägenhetsföreningen. Ett förslag på ytterligare regler som skall gälla för ägarlägenhetsföreningar är grannerättsliga regler, för att föreningen skall kunna agera mot störande fastighetsägare.²⁵ Gemensamma beslut och den enskilde lägenhetsinnehavarens ansvar för den gemensamma egendomen skall så långt som möjligt begränsas. Tillsammans med att varje fastighetsägare har ett självständigt ekonomiskt ansvar för sin lägenhet bör kostnadsåtagandena gentemot samfällighetsföreningen bli mindre än i en bostadsrättsförening.²⁶

2.4 Remissyttranden angående *Att äga sin lägenhet* SOU 2002:21

Remissyttrandena angående *Att äga sin lägenhet* innehåller varierande synpunkter på förslaget om ett införande av ägarlägenheter i nyproduktion. Flera instanser, t.ex. Villaägarnas Riksförbund och Svenska Bankföreningen har inte något att invända mot den nya upplåtelseformen och välkomnar utredningens förslag i det stora hela.²⁷ Däremot finns kritik bl.a. från Konsumentverket, som anser att ägarlägenheter inte kommer att tillföra konsumenterna särskilt mycket.²⁸ Vad den nya boendeformen innebär i nyproduktion kan enligt andra i princip redan uppnås genom de befintliga reglerna för bostadsrätter.²⁹

²³ SOU 2002:21, s. 106.

²⁴ Ibid, s. 19-22.

²⁵ Ibid, s. 124, 126, 211.

²⁶ Ibid, s. 162.

²⁷ <http://www.bankforeningen.se/upload/j021001y.pdf>,

<http://www.villaagarna.se/pls/portal/docs/1/40173.PDF>

²⁸ www.konsumentverket.se/mallar/sv/remiss.asp?lngArticleId=2555&lngCategoryId=569

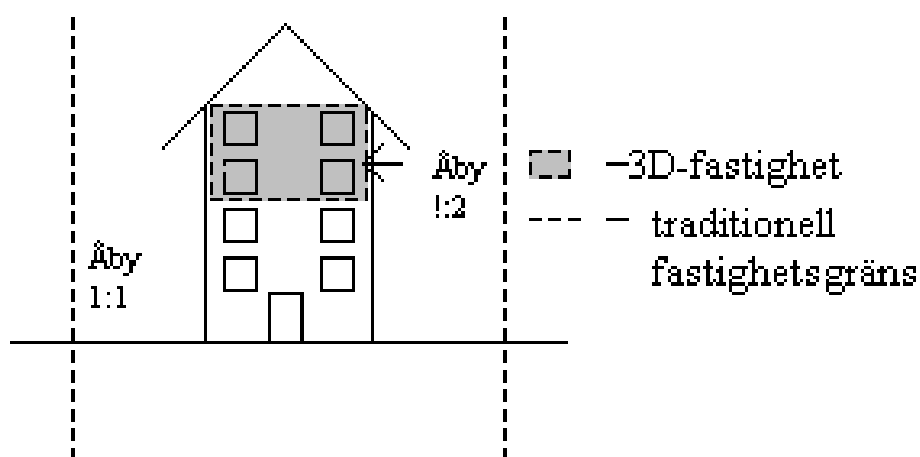
²⁹ Ulf Jensen, muntligt, (2007-09-06).

3 Tredimensionella fastigheter

3.1 Vad är en tredimensionell fastighet?

En ägarlägenhet skall utgöras av en 3D-fastighet. En 3D-fastighet är en fastighet som avgränsas både horisontellt och vertikalt och består således av en sluten volym (1 kap. 1 § JB). Detta kan jämföras med den traditionella fastigheten som endast är horisontellt avgränsad. I praktiken avgränsas dock den traditionella fastigheten av den mark och de utrymmen som är möjliga för fastighetsägaren att utnyttja.

En 3D-fastighet kan nybildas genom avstyckning eller klyvning av en traditionell fastighet eller genom sammanläggning av redan befintliga 3D-fastigheter. Efter bildandet urholkar 3D-fastigheten den traditionella fastigheten.



Figur 2. 3D-fastigheten Åby 1:2 urholkar den traditionella fastigheten Åby 1:1.

En 3D-fastighet är inte beroende av de traditionella fastighetsgränserna i markplanet utan kan sträcka sig över flera traditionella fastigheter och på så vis urholka flera fastigheter.³⁰ Ett exempel på detta är en 3D-fastighetsbildad tunnel som sträcker sig under flera fastigheter.

Förutom 3D-fastigheter finns tredimensionella fastighetsutrymmen, 3D-utrymmen, som också är avgränsade både horisontellt och vertikalt men som ingår i en annan fastighet än en 3D-fastighet (1 kap. 1a § 2 p. JB). Ett 3D-utrymme är med andra ord en del av en traditionell fastighet som kan, men inte behöver, ligga i direkt anslutning till den traditionella fastigheten. Liksom 3D-fastigheter urholkar 3D-utrymmen en eller flera traditionella fastigheter.³¹

3.2 Behovet av tredimensionella fastigheter

Syftet med reglerna om 3D-fastigheter är enligt prop. *Tredimensionell fastighetsindelning* 2002/03:116 att skapa bättre förutsättningar för olika

³⁰ Barbro Julstad & Eije Sjödin, *Tredimensionell fastighetsindelning* (Stockholm 2005) s. 19, 26.

³¹ Ibid, s. 24.

verksamhetsutövare att nyttja skilda plan i byggnader för olika verksamheter. Lagen möjliggör t.ex. bostadsbyggande ovanpå befintliga kommersiella lokaler där bostäderna utgör en självständig fastighet. Projekt där byggnader och anläggningar är avsedda att inrymma skilda verksamheter är ofta kapitalkrävande och belägna i tätorten där markutnyttjandet är intensivt. Ur bl.a. finansieringsperspektiv är det fördelaktigt om varje verksamhet kan utgöra en egen fastighet eftersom dessa då kan pantsättas separat. Det kan också vara fördelaktigt om ansvaret för respektive anläggningsdel och dess förvaltning kan läggas på respektive verksamhetsutövare. När byggnaden är uppförd underlättas förvaltningen om varje verksamhet utgör en självständig fastighet eftersom varje fastighet då kan förvaltas så att det blir ändamålsenligt för just den specifika verksamheten som bedrivs där.³²

I prop. 2002/03:116 diskuterades om ägarlägenheter skulle tillåtas. Frågan ansågs kräva särskilda överväganden och eftersom *Att äga sin lägenhet* SOU 2002:21 vid tillfället fortfarande var under utredning blev resultatet att inte tillåta bildande av ägarlägenheter.³³

3.3 Nybildning av en ägarlägenhet

När en hyreslägenhet skall ombildas till en ägarlägenhet kommer det att ske genom avstyckning eller klyvning.³⁴ Av dessa två sätt torde avstyckning bli den vanligaste åtgärden.³⁵ Vid avstyckning, som skall ske enligt 10 kap. FBL, kommer hyreslägenheten att avskiljas från fastigheten som flerbostadshuset är beläget på (stamfastigheten), för att bilda en egen fastighet (styckningslott). Ansökan om avstyckning görs till lantmäterimyndigheten och kan göras av fastighetsägaren, men även av köparen om avstyckningen grundar sig på överlåtelse. För att en överlåtelse av del av fastighet skall förbli giltig krävs att ansökan om avstyckning görs inom sex månader från överlåtelsen (4 kap. 7 § JB). Om avstyckningen sker i samband med överlåtelse skall den nya ägaren söka lagfart på ägarlägenheten. Ett ytterligare villkor för att avstyckning skall kunna genomföras är att de fastigheter som berörs av fastighetsbildningen, dvs. ägarlägenheten och stamfastigheten, uppfyller lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL. Dessa lämplighetsvillkor beskrivs närmare i kapitel 4.

3.3.1 Ägarlägenhetens gränser

I samband med fastighetsbildningen av den första ägarlägenheten bestäms vad som skall ingå i gemensamhetsanläggning och/eller upplåtas med servitut. De delar av byggnaden som är av betydelse för hela huset bör inte vara fastighetstillbehör till ägarlägenheten, t.ex. bärande väggar, yttertak, trappuppgång, stamledningar och fasad. Däremot bör ytskikt på golv, väggar och tak, element, köks- och toalettutrustning samt enskilda ledningar inuti lägenheten ingå i ägarlägenheten.³⁶

³² Prop. 2002/03:116, s. 31, 59.

³³ Ibid, s. 56.

³⁴ Margareta Brattström, *Läga, lägenhet med äganderätt* (Uppsala 1999) s. 153.

³⁵ I Claes Lewenhaupts *Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning* (Uppsala 2006) s. 43, var avstyckning den dominerande typen av fastighetsbildningsförrättning. Klyvning hade endast använts i ett fall av de totalt 20 studerade förrättningarna.

³⁶ Brattström, s.156.

4 Villkor för fastighetsbildning av ägarlägenheter

Vid fastighetsbildning skall alltid en lämplighetsprövning göras för att utreda om den tilltänkta fastigheten samt stamfastigheten blir varaktigt lämpade för sina ändamål. De allmänna lämplighets- och planvillkoren finns i 3 kap. FBL och innehåller även särskilda krav för 3D-fastigheter. Lämplighetsprövningen görs utifrån den tilltänkta fastigheten som helhet, dvs. inklusive eventuella rättigheter.

En förutsättning för att en ägarlägenhet skall kunna bildas är att regeln i 3 kap. 1a § 1 st. 4 p. FBL tas bort eftersom den innebär att en 3D-fastighet för bostadsändamål måste omfatta minst fem lägenheter. Utifrån denna förutsättning måste resterande villkor i 3 kap. 1 och 1a §§ vara uppfyllda för att en ägarlägenhet skall kunna bildas. Nedan förklaras de villkor som det råder tveksamhet gällande möjligheten att uppfylla vid ombildning av en hyreslägenhet till en ägarlägenhet.

4.1 Lämplighetsprövning

Ett första krav vid bildande av 3D-fastigheter är att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder (3 kap. 1 § 3 st. FBL), t.ex. nyttjanderättsupplåtelse eller att bilda en traditionell fastighet, för att tillgodose det avsedda ändamålet. Syftet med villkoret är att motverka en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet eftersom detta medför en mera komplicerad och kostsam fastighetsförvaltning.³⁷ Lantmäterimyndigheten skall pröva vad som är den mest optimala fastighetsrättsliga lösningen för att tillgodose behoven i det enskilda fallet.³⁸ Om villkoret är uppfyllt skall en vidare prövning av de allmänna lämplighetsvillkoren och resterande särskilda krav för 3D-fastigheter göras.³⁹ Vid hittills genomförd fastighetsbildning har villkoret inte vållat några problem i den praktiska tillämpningen. Då 3D-fastighetsbildning har aktualiserats har detta också varit den lämpligaste åtgärden för att tillgodose fastighetsägarnas önskemål.⁴⁰

4.1.1 Allmänna lämplighets- och planvillkor

Generellt när en fastighet nybildas, och stamfastigheten därmed ombildas, gäller enligt 3 kap. 1 § 1 st. FBL att styckningsdelarna med hänsyn till belägenhet, omfång och övriga förutsättningar skall bli varaktigt lämpade för sina ändamål. Lämpligheten skall prövas med utgångspunkt från fastighetens och inte från fastighetsägarens behov. För en ägarlägenhet, precis som för en traditionell fastighet, innebär det att den skall vara lämplig för ägande, belåning och överlåtelse under en bestående tid. Lägenheten måste också kunna bestå som en självständig fastighet trots att den är beroende av byggnadens övriga delar.⁴¹ När stamfastighetens alla lägenheter har avstyckats torde denna inte längre vara lämplig för bostadsändamål eftersom inga

³⁷ Prop. 2002/03:116, s. 52, 58.

³⁸ SOU 2002/03:116, s. 137.

³⁹ Julstad & Sjödin, s. 54.

⁴⁰ Peter Wiström, Mötesanteckningar från *Seminarium om 3D-lagstiftningen – tillämpning och förslag till förbättringar* (Stockholm 2007-08-22).

⁴¹ Brattström, s. 154.

bostadslägenheter finns kvar. Fastighetens lämplighet bör då prövas utifrån ett annat ändamål.

En fastighet får enligt 3 kap. 2 § FBL inte bildas i strid mot gällande planer och bestämmelser. En detaljplan eller områdesbestämmelser kan inte reglera upplåtelseform.⁴² Således kan en detaljplan eller områdesbestämmelser inte hindra en ombildning från hyreslägenhet till ägarlägenhet. I ett område med fastighetsplan, vilken reglerar hur fastighetsindelningen skall utformas, är det endast möjligt att bilda fastigheter som är anvisade i planen. Om fastighetsplanen anvisar att fastighetsindelningen skall vara tvådimensionell är det följaktligen inte möjligt att skapa 3D-fastigheter⁴³ och således inte heller ägarlägenheter. För att ändå möjliggöra bildande måste fastighetsplanen ändras eller upphävas.⁴⁴

4.1.2 Särskilda lämplighetsvillkor vid fastighetsbildning av ägarlägenheter

De särskilda lämplighetsvillkor som gäller vid 3D-fastighetsbildning återfinns i 3 kap. 1a § FBL.

Krav på tillförsäkrande av rättigheter

Enligt 3 kap. 1a § 1 st. 2 p. FBL får en 3D-fastighet bildas endast om den tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Detta krav är av central betydelse för samverkansfrågorna eftersom 3D-fastigheter i större utsträckning än traditionella fastigheter är beroende av andra fastigheter. Det räcker inte att fastigheten har eller antas få en rent faktisk tillgång till marken och de gemensamma utrymmen som fastigheten behöver, utan tillgången skall även vara rättsligt tryggad.⁴⁵ Det måste alltså utredas vilka specifika rättigheter en ägarlägenhet behöver för att kunna användas på ett ändamålsenligt sätt, dvs. som en självständig fastighet för bostadsändamål.

Eftersom behovet av samverkan för 3D-fastigheter kan vara av mycket skilda slag preciserar inte reglerna hur samverkan skall ske i varje enskilt fall. Istället är det upp till lantmäterimyndigheten att i varje enskilt fall avgöra den bästa lösningen.⁴⁶ Både prop. 2002/03:116 och SOU 2002:21 föreslår att rättigheterna i de flesta fall skall säkerställas genom gemensamhetsanläggning men i vissa fall kan officialservitut vara lämpliga.⁴⁷ Propositionen nämner dock att avtalservitut kan vara lämpliga i vissa fall vid frågor av mindre betydelse.⁴⁸ Med hjälp av de nämnda instrumenten skall ägarlägenheter få en rättsligt säkerställd tillgång till bl.a. tillfart, vatten, värme och ytskikt på byggnaden i form av väggar och tak.⁴⁹ Förutsättningen för att rättigheter som tillgodoses med hjälp av gemensamhetsanläggning och servitut blir bestående över tiden är dock främst beroende av hur väl förvaltningen fungerar.⁵⁰

⁴² Boverket, *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser* (Karlskrona 2004) s. 88.

⁴³ Julstad & Sjödin, s. 90.

⁴⁴ Ibid.

⁴⁵ Prop. 2002/03:116, s. 66.

⁴⁶ Ibid.

⁴⁷ Ibid och SOU 2002:21, s. 106.

⁴⁸ Prop. 2002/03, s. 141.

⁴⁹ Brattström, s. 154.

⁵⁰ Lewenhaupt, s. 115.

Kravet på tillförsäkrande av rättigheter uppfattas som den svåraste frågan vid 3D-fastighetsbildning. Frågan beror bl.a. i att det råder tveksamhet om när lantmäterimyndigheten skall vägra fastighetsbildning med hänvisning till bestämmelsen om fastighetsägarna inte vill gå med på att någon typ av officialrättighet bildas. Dessutom kan det vara svårt att avgöra vilken rättighets- och förvaltningsform som är den mest lämpliga i olika situationer. I vissa fall har officialservitut bildats där gemensamhetsanläggning objektivt vore en bättre lösning. Trots detta har fastighetsbildning inte vägrats med hänvisning till bestämmelsen. Det är viktigt att rättighetsfrågorna löses på ett sätt som fastighetsägarna accepterar och som lägger grunden för en rationell förvaltning.⁵¹

Konstruktions- och användningskravet

Enligt 3 kap. 1a § 1 st. 3 p. a FBL skall 3D-fastighetsbildningen vara motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning. Kravet innebär att de mest omöjliga objekten sorteras bort, dvs. objekt som från en praktisk utgångspunkt är omöjliga att dela upp tredimensionellt.⁵² Vid bedömning skall hänsyn tas till både byggnadstekniska förutsättningar och ändamålet med fastighetsbildningen. Vid bedömning skall tas i beaktning om det, utifrån den aktuella byggnaden, är möjligt att bilda en självständig fastighet som kommer att fungera i enlighet med sitt ändamål i en byggnad som består av flera fastigheter. Som exempel på detta kan nämnas att en bostadsfastighet skall ha avskiljande golv, väggar och tak.⁵³ I konstruktionsvillkoret ingår även att vissa brandsäkerhetskrav skall vara uppfyllda. Upplåtelseformen torde dock inte ha någon betydelse för brandsäkerhetskraven. Om brandsäkerhetskraven är uppfyllda då byggnaden innehåller hyreslägenheter borde de vara godtagbara även om lägenheterna upplåts med äganderätt. Vidare skall ledningsdragning och ventilation vara sådana att det är lämpligt med självständiga fastigheter i byggnaden.⁵⁴

De byggnadstekniska konstruktionerna varierar bland de byggnader i vilka ägarlägenheter kan komma att bildas. En konstruktion som innebär att många funktioner blir gemensamma kan medföra att gemensamhetsanläggningen blir omfattande och resurskrävande och därmed svår för en samfällighetsförening att förvalta. Detta kan jämföras med om ägarlägenheter införs i samband med nyproduktion då byggnaden kan utformas så att behovet av gemensamma anläggningar minimeras, vilket förenklar förvaltningen.

Förvaltningskravet

Bildandet av en 3D-fastighet skall enligt 3 kap. 1a § 1 st. 3 p. b FBL leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Bestämmelsen innebär att fastighetsbildningen skall ha en positiv nyttoeffekt i förhållande till att behålla byggnaden som en sammanhållen äganderättslig enhet.⁵⁵ 3D-fastighetsbildning skall ej användas så att ett fungerande förvaltningsobjekt bryts ned i onödan.⁵⁶ Rekvisiten trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen är inte tillämpliga vid en ombildning av hyreslägenhet till ägarlägenhet eftersom att byggnaden redan existerar. Däremot är det av största vikt att den långsiktiga förvaltningen av byggnaden kan tryggas så att

⁵¹ Wiström.

⁵² Ibid.

⁵³ Julstad & Sjödin, s. 63.

⁵⁴ Ibid.

⁵⁵ Julstad & Sjödin, s. 63.

⁵⁶ Prop. 2002/03:116, s. 58.

ägarlägenheternas fortbestånd säkras. Förvaltningsvillkoret uppfylls då skilda verksamheter i en byggnad bryts ut för att kunna förvaltas mer ändamålsenligt. Olika förvaltare inom en byggnadskropp kan godtas endast om frågan gäller nyproduktion.⁵⁷

Förvaltningskravet har stor betydelse i den praktiska tillämpningen eftersom det är avgörande för vilka slags 3D-fastigheter som får bildas.⁵⁸ Villkoret förhindrar i nuläget att en fastighet delas upp i flera fastigheter med samma ändamål.⁵⁹ Fastighetsbildning för enstaka lokaler i t.ex. en galleria har hittills inte medgetts.⁶⁰ Detta innebär att bildande av ägarlägenheter skall vägras med hänvisning till förvaltningskravet, eftersom styckningsdelarna har samma ändamål.

⁵⁷ Wiström.

⁵⁸ Ibid.

⁵⁹ Åke Persson, intervju (2007-10-30), Prop. 2002/03:116, s. 59.

⁶⁰ Wiström.

5 Fastighetssamverkan

5.1 Rättighetsupplåtelser

För att ägarlägenheter skall fungera som självständiga fastigheter kommer en hög grad av fastighetssamverkan att krävas. Som tidigare nämnts skall rättighetsupplåtelser och samverkan för ägarlägenheter i nyproduktion ske i form av bildande av gemensamhetsanläggning och/eller officialservitut respektive föreningsförvaltning. För ägarlägenheter i det befintliga beståndet måste beaktas att antalet ägarlägenheter kan vara litet i början men allt eftersom fler lägenheter avstyckas kommer ytterligare ägarlägenheter att bli inkluderade i den valda samverkansformen.

Förutom gemensamhetsanläggning och officialservitut skulle ägarlägenheter kunna säkerställas rättigheter till gemensamma utrymmen med hjälp av avtalsservitut eller nyttjanderätt. Nyttjanderätter är ingen lämplig lösning för 3D-fastigheter generellt eftersom de gäller till förmån för en viss person och inte för en fastighet, vilket är ett krav för att de skall bestå vid ägarbyten. Dessutom är avtal om upplåtelse av fast egendom inom detaljplan inte bindande längre än 25 år (7 kap. 5 § JB). Gällande avtalsservitut anser regeringen i prop. *Tredimensionell fastighetsbildning 2002/03:116* att dessa kan bli aktuella vid frågor av mindre vikt, om det är lämpligt. Rättighetsfrågor som är av mindre vikt kan dock inte anses vara nödvändiga rättigheter, varför de inte heller behöver tillförsäkras vid fastighetsbildningen. Dessutom är avtalsservitutens koppling till fastigheten för svag i förhållande till beroendet av fastighetsägarna, vilka kan förfoga över rättigheten utan prövning av lantmäterimyndigheten.⁶¹ Det är därför bättre om officialservitut används eftersom de blir bestående oavsett ägarbyten och exekutiv försäljning.⁶²

Vidare råder det tveksamhet kring möjligheten att upplåta avtalsservitut för 3D-fastigheter generellt och därmed även för ägarlägenheter. Den lämplighetsprövning som lantmäterimyndigheten utför i samband med avstyckningen görs utifrån den tilltänkta fastigheten som helhet, dvs. inklusive rättigheter. För att en nybildad ägarlägenhet skall uppfylla lämplighetsvillkoren krävs att den tillförsäkras nödvändiga rättigheter. Detta innebär att avtalsservitutet måste upplåtas innan fastighetsbildningen. Det är dock omöjligt att skriva avtalsservitut innan den härskande fastigheten, i detta fall ägarlägenheten, är bildad. Funktioner som är nödvändiga för att en ägarlägenhet skall uppfylla lämplighetsvillkoren, och således också kunna bildas, går alltså inte att upplåta med avtalsservitut.⁶³

Gemensamhetsanläggningar och officialservitut som ägarlägenheter skall ha del i torde normalt representera stora värden samtidigt som de är en förutsättning för att ägarlägenheterna skall kunna nyttjas på avsett sätt.⁶⁴ Underhåll och förnyelse av den gemensamma egendomen är därför synnerligen viktigt för ägarlägenheternas fortbestånd. Om förvaltningen inte fungerar riskerar underhållet av byggnaden att bli eftersatt vilket sannolikt påverkar ägarlägenheternas värde. Hur förvaltningsfrågan,

⁶¹ Lewenhaupt, s. 82 f.

⁶² Brattström, s. 175.

⁶³ Kristofer Törngård, muntligt, (2007-10-25).

⁶⁴ Prop. 2002/03:116 s. 66.

och därmed samspelet mellan fastighetsägarna, fungerar kan också ha effekt på hur de boende uppfattar trivseln i byggnaden.

5.2 Samfälligheter

Samfälligheter innebär samverkan mellan fastigheter. En samfällighet är enligt 1 kap. 3 § FBL mark som hör till flera fastigheter gemensamt. Varje fastighet har i samfälligheten en bestämd andel som tillhör fastigheten och som är oberoende av fastighetens ägare. En fastighets andel i samfälligheten följer fastigheten vid överlåtelse.⁶⁵ Samfälligheter kan delas in i tre grupper: marksamfälligheter, anläggningsamfälligheter och övriga samfälligheter. Begreppet samfällighet används i flera sammanhang och har olika betydelse.⁶⁶

En marksamfällighet är ett mark- eller vattenområde som är gemensamt för flera fastigheter. 6 kap. FBL innehåller särskilda regler om bildande och förändring av marksamfälligheter. Enligt SOU 2002:21 kan ägarlägenheters tillgång till marken eventuellt säkerställas genom del i marksamfällighet.⁶⁷ Från marksamfällighet skall skiljas förhållandet att flera personer äger en fastighet tillsammans, och det är då inte fråga om någon samfällighet utan tillämplig lagstiftning är samäganderättslagen.⁶⁸ En anläggningsamfällighet, dit gemensamhetsanläggningar enligt AL hör, är en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och utgör inte någon egen fastighet.⁶⁹ Gemensamma servitut tillhör gruppen övriga samfälligheter.⁷⁰

5.2.1 Förvaltning av samfälligheter

SFL innehåller regler om förvaltning av samfälligheter av de typer som tagits upp ovan. Det finns två former för förvaltning av samfälligheter, delägarförvaltning och föreningsförvaltning.

Delägarförvaltning

Delägarförvaltning är den enklaste formen och lämpar sig bäst för samfälligheter som inte är i behov av några egentliga förvaltningsåtgärder eller som består av mycket få delägare. Delägarförvaltning föreligger för alla samfälligheter som SFL är tillämplig på och där ingen samfällighetsförening har bildats.⁷¹ Beslut vid delägarförvaltning fattas gemensamt av medlemmarna (6 § SFL). För att beslutet skall bli bindande krävs att alla delägare är medverkande och att det råder total enighet.⁷² Om delägarna inte kan enas i någon fråga kan någon av delägarna enligt 7 § SFL vända sig till lantmäterimyndigheten, som då skall ordna ett delägarsammanträde där frågan avgörs genom majoritetsbeslut.⁷³ Frågor som avgörs på detta sätt bör vara av engångsnatur.⁷⁴ Vid delägarförvaltning saknas regler för att ekonomiskt trygga framtida utgifter.

⁶⁵ Barbro Julstad, *Fastighetsindelning och markanvändning* (Stockholm 2005) s. 34.

⁶⁶ Björn Lundén, *Samfälligheter Praktisk handbok om skatt, ekonomi & juridik* (Näsviken 2004) s. 15.

⁶⁷ SOU 2002:21, s. 106.

⁶⁸ Tommy Österberg, *Samfälligheter Handbok för samfällighetsföreningar* (Stockholm 2007) s. 12, 15.

⁶⁹ Lundén, s. 17.

⁷⁰ *Ibid.*, s. 21.

⁷¹ Österberg, s. 20.

⁷² *Ibid.*

⁷³ Lundén, s. 25.

⁷⁴ Österberg, s. 20.

Föreningsförvaltning

Föreningsförvaltning lämpar sig därför bättre vid förvaltning av samfälligheter där det ställas stora krav på förvaltningen och/eller antalet delägare är många.

Gemensamhetsanläggningen har vid föreningsförvaltning en trygg ekonomisk ställning. Föreningsförvaltning uppnås genom att en samfällighetsförening bildas.⁷⁵

Förvaltningen underlättas då eftersom delägarna får andra beslutsmöjligheter än vid delägarförvaltning.⁷⁶ SFL:s regler gällande samfällighetsföreningar beskrivs ingående i kapitel 8.

5.3 Kategoriuppdelning av nödvändiga rättigheter

För att en ägarlägenhet varaktigt skall kunna användas i enlighet med sitt ändamål krävs som tidigare nämnts att den tillförsäkras nödvändiga rättigheter. Valet av rättigheter påverkar sedan hur förvaltningen kan ske. Ett första steg är därför att utreda vilka rättigheter som kan anses vara nödvändiga att säkerställa. Eftersom 3D-fastigheter i allmänhet kan vara konstruerade på olika sätt och ha olika ändamål är det svårt att generellt bedöma vilka rättigheter som är nödvändiga. Detta var också ett av regeringens skäl till att i prop. 2002/03: 116 inte i detalj reglera samverkan utan istället ålägga lantmäterimyndigheten att avgöra vilka rättigheter som behöver säkerställas i varje enskilt fall. Någon större precisering av valet av rättigheter ges heller inte i SOU 2002:21 för ägarlägenheter i nyproduktion. Det finns dock vissa principiella behov som är gemensamma för alla 3D-fastigheter eller åtminstone alla 3D-fastigheter av en viss typ, dessa belyses nedan.⁷⁷ Nödvändiga rättigheter för ägarlägenheter borde kunna preciseras ytterligare eftersom samtliga är bildade för bostadsändamål.

5.3.1 Bärande konstruktioner

En byggnads bärande konstruktion är ett samverkansområde som för de flesta 3D-fastigheter är av stor betydelse. För 3D-fastigheter som ligger inuti en byggnad är det nödvändigt att den bärande konstruktionen rättsligt tryggas eftersom fastigheterna är placerade under respektive över varandra.⁷⁸

5.3.2 Fasader och tak

Samverkansbehovet avseende fasader är inte lika stort som för de bärande konstruktionsdelarna, eftersom en enhetlig skötsel av fasader och tak i de flesta fall inte är nödvändig för att de ingående fastigheterna skall kunna användas ändamålsenligt. För byggnader som är av kulturhistoriskt värde eller där planer kräver ett homogent utseende av fasaden kan det däremot vara mer befogat att reglera samverkan. Det kan också finnas ett behov av att se till att en byggnadsdel som tillhör en 3D-fastighet inte skadas av väder och vind. Den rättighet som då behöver säkerställas är att grannfastigheternas fasader och tak inte är så undermåliga att den egna fastigheten kan skadas.⁷⁹

⁷⁵ Lewenhaupt, s. 97.

⁷⁶ Julstad, s. 151 f.

⁷⁷ Lewenhaupt, s.84 f.

⁷⁸ Ibid, s.85-88.

⁷⁹ Lewenhaupt, s. 88 f.

5.3.3 Hissar och trappor

Samverkan avseende hissar och trappor är nödvändigt för fastigheter som ligger inuti en byggnad. Oavsett den inbäddade fastighetens ändamål måste den tillförsäkras en rättighet som gör det möjligt att nå fastigheten från markytan.⁸⁰

5.3.4 Ledningar

Tillgång till någon form av ledning är för de flesta 3D-fastigheter en nödvändig rättighet. Samverkansbehovet avseende ledningskategorierna vatten och avlopp, elledningar, skorstenar, teleledningar, dataledningar och ventilationsanläggningar varierar beroende på ändamålet med 3D-fastigheten. Störst samverkansbehov för dessa typer av byggnadsdelar har byggnader innehållande fastigheter avsedda för bostäder, kontor eller butiker.⁸¹

5.3.5 Övriga samverkansfrågor

För 3D-fastigheter som utgör en del av en byggnad kan det finnas andra samverkansbehov än de som berörts ovan och som är nödvändiga för att fastigheten skall kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Exempelvis kan sophämtning ses som en nödvändig rättighet för en bostads-, kontors- eller butiksfastighet. Om det inte är möjligt att ordna tvättstuga inom den egna fastigheten är detta en nödvändig rättighet för bostadsfastigheter.⁸² Nödutrymningsvägar, tillträde och tekniska installationer är viktiga rättigheter som alltid måste säkerställas med rättigheter.⁸³ Funktioner som däremot inte kan anses vara nödvändiga för bostadsfastigheter är tillgång till gräsmattor, planteringar, lekplatser och ytterbelysning. Det är vanligt att flertalet tillträdesservitut för underhåll av den egna fastigheten skapas för att diverse byggnadsdelar skall kunna underhållas.⁸⁴

5.4 Allmänna erfarenheter av 3D-fastigheter och fastighetssamverkan

I Claes Lewenhaupts undersökning om fastighetssamverkan för 3D-fastigheter och 3D-utrymmen var gemensamhetsanläggningar och servitut de helt dominerande samverkansinstrumenten som använts för att lösa samverkansfrågorna. Inga marksamfälligheter hade inrättats. I de studerade förrättningarna varierade dock de valda lösningarna, även inom samma kategorigrupp. Bärande konstruktioner har säkerställts genom gemensamhetsanläggningar i vissa fall och servitut i andra. I några fall har inga rättigheter tillskapats, utan istället hänvisar förrättningsprotokollen till grannelagsrätten. Samverkan kring fasader har knappt alls förekommit. 3D-fastigheter som inte har kontakt med markytan har tillförsäkrats tillträde via hissar och trappor framför allt genom servitut. Gemensamhetsanläggning har används i vissa fall då det funnits en högre grad av gemensamt utnyttjande av trapporna och/eller hissarna. I förrättningarna har samverkan avseende ledningar varit mest omfattande. Även i dessa fall har de valda lösningarna varierat mellan bildande av gemensamhetsanläggning och officialservitut.⁸⁵

⁸⁰ Ibid, s. 89.

⁸¹ Ibid, s. 90.

⁸² Ibid, s. 90 f.

⁸³ Wiström.

⁸⁴ Lewenhaupt, s. 90 f.

⁸⁵ Lewenhaupt, s. 44, 73.

Lösningar med gemensamhetsanläggning förespråkas i prop. *Tredimensionell fastighetsindelning* 2002/03:116 att vara det instrument som skall användas i huvudsak, dvs. mer frekvent än officialservitut.⁸⁶ I Lewenhaupts undersökning konstaterades dock att användningen av gemensamhetsanläggningar ändå är relativt blygsam. Detta tros kunna förklaras med att det finns en utbredd skepsis mot gemensamhetsanläggningar bland fastighetsägare, fastighetsbolag och kreditinstitut, bl.a. på grund av oro för konflikter kring gemensamhetsanläggningar.⁸⁷ Denna skepsis gör att det svårt för förrättningslantmätrarna att marknadsföra gemensamhetsanläggning.⁸⁸

I betänkandet *Tredimensionellt fastighetsutnyttjande* SOU 1996:87 framgår att en gemensamhetsanläggning är lämplig att använda när en byggnad delas in i flera ungefärligen jämbördiga fastigheter. Om en byggnad däremot omfattas av endast två fastigheter eller om någon fastighet till storlek och värde är klart dominerande är det inte lämpligt att säkerställa rättigheter med hjälp av gemensamhetsanläggning. I denna situation är det ur förvaltnings synpunkt lämpligare att den gemensamma egendomen är enskild och att nödvändiga servitut bildas för att varje enskild fastighet skall kunna nyttjas i enlighet med ändamål.⁸⁹

Angående förvaltningsform dominerar delägarförvaltning i de förrättningar som Lewenhaupt undersökt, vilket förklaras med att det oftast endast är två fastigheter som deltar i anläggningen. Författaren anser dock inte delägarförvaltning vara tillfredsställande då flera problem med förvaltningsformen identifierats. Istället föreslår författaren att föreningsförvaltning bör vara obligatorisk, vilket det skall vara för ägarlägenheter i nyproduktion enligt SOU 2002:21.⁹⁰ Vid valet av samverkansform för ägarlägenheter som införs genom successiv avstyckning av befintliga hyreslägenheter måste den valda samverkansformen fungera både då antalet anslutna fastigheter är lågt samt då antalet successivt ökar. Det är sökanden som i ansökan till lantmäterimyndigheten yrkar på någon samverkansåtgärd. Lantmäterimyndigheten kan ge råd men kan inte vägra en åtgärd om den inte bedöms strida mot någon bestämmelse.

⁸⁶ Prop. 2002/03:116, s. 66.

⁸⁷ Lewenhaupt, s. 58, 73.

⁸⁸ Wiström

⁸⁹ SOU 1996:87, s. 167.

⁹⁰ Lewenhaupt, s. 73, 125 f och SOU 2002:21, s. 124.

6 Officialservitut

Officialservitut är ett instrument som kan användas för att säkerställa nödvändiga rättigheter till ägarlägenheter i det befintliga beståndet. Reglerna för officialservitut måste undersökas närmare för att kunna avgöra om och i så fall för vilka funktioner servitut kan vara lämpliga och om detta innebär att förvaltningen långsiktigt kan säkerställas.

6.1 Allmänt om officialservitut

Med hjälp av servitut kan en fastighet (härskande) i visst hänseende få nyttja eller på annat sätt taga i anspråk en annan fastighet (tjänande) eller byggnad eller anläggning som hör till denna (14 kap. 1 § JB). Ett officialservitut upplåts av myndighet eller domstol till skillnad från avtalsservitut som upplåtas civilrättsligt. Officialservitut ingår i äganderätten till den härskande fastigheten, följer alltid med vid överlåtelse och kan inte överlåtas separat.⁹¹ Vidare gäller de alltid utan tidsbegränsning (7 kap. 1 § 2 st. FBL).

6.2 Bildande av officialservitut

Ett officialservitut bildas antingen fristående eller i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd.⁹² I samband med att den första hyreslägenheten avstyckas kommer servitut som säkerställer den nybildade ägarlägenhetens rättigheter att kunna bildas mellan denna och stamfastigheten enligt 10 kap. 5 § FBL. Ägarlägenheten kommer att tillföras lokaliserade servitut eftersom det handlar om vissa bestämda utrymmen inom stamfastigheten som skall kunna nyttjas. Servitutsrekvisiten i 14 kap. 1 § 1 st. JB som gäller för avtalsservitut skall även tillämpas vid bildande av officialservitut. Utöver dessa rekvisit skall, vid bildande av officialservitut i samband med avstyckning, även lämplighetsvillkoren i 3 kap. FBL samt särskilda villkor för servitut i 7 kap. FBL vara uppfyllda.⁹³

6.3 Gemensamma servitut

Då ytterligare ägarlägenheter avstyckas skall servitut bildas även för dessa. Om de nybildade ägarlägenheterna anses ha samma behov som den ägarlägenhet som bildades först, bildas likadana servitut för de nybildade ägarlägenheterna som de som bildades mellan stamfastigheten och den första ägarlägenheten. Dessa servitut benämns gemensamma servitut eftersom de belastar samma mark eller utrymme inom den tjänande fastigheten. I Lewenhaupts undersökning konstaterades att servitut för flera fastigheter rörande samma utrymme inte hade bildats i något fall.⁹⁴

⁹¹ CD Fastighetsbildning, handbok FBL, avsnitt 7.0.1.

⁹² Leif I Nilsson & Eije Sjödin, *Servitut en handbok* (Stockholm 2003) s. 77.

⁹³ Nilsson & Sjödin, s. 41, 119.

⁹⁴ Lewenhaupt, s. 70.

Ett gemensamt servitut utgör som tidigare nämnts en samfällighet och därmed är SFL tillämplig. Detta innebär att gemensamma servitut kan förvaltas av en samfällighetsförening. Ett servitut mellan endast en härskande och en tjänande fastighet är dock inget gemensamt servitut och utgör därför heller ingen samfällighet enligt SFL, vilket innebär att de inte heller kan förvaltas enligt SFL.⁹⁵ Vid förvaltning enligt SFL förutsätts att varje fastighet har en bestämd andel i samfälligheten. Denna andel skall bestämmas efter vad som med hänsyn till omständigheterna är ändamålsenlig och skäligt (6 kap. 1 § 3 st. FBL).

Ett servitut får inte tillföras fler härskande fastigheter om det medför att den faktiska belastningen på den tjänande fastigheten förändras i förhållande till vad som gällde vid upplåtelsen för servitutet.⁹⁶ Detta kommer dock inte att vara något hinder eftersom graden av användande av gemensamma funktioner som t. ex. trapphus och hiss kommer att vara densamma oavsett om lägenheterna innehas med hyresrätt eller äganderätt.

6.4 Servitutsrekvisiten

6.4.1 Ändamålsenlig markanvändning

Enligt 14 kap. 1 § 1 st. JB skall bildande av servitut främja en ändamålsenlig markanvändning. En ägarlägenhet är beroende av att kunna nyttja utrymmen inom stamfastigheten för att kunna utnyttjas på ett ändamålsenligt sätt och servitutsrekvisitet ändamålsenlig markanvändning måste därför anses vara uppfyllt.

6.4.2 Visst hänseende nyttja

Den härskande fastigheten har rätt att endast i visst hänseende nyttja den tjänande fastigheten (14 kap. 1 § 1 st. JB). Med visst hänseende menas att servitutet inte får innebära ett totalt ianspråktagande av den tjänande fastigheten eller del därav.⁹⁷ Servitutet får alltså inte medföra att den tjänande fastighetens ägare överhuvudtaget inte kan utnyttja servitutsområdet. Att marken inom ett område helt upptas av servitut innebär dock inte nödvändigtvis totalt ianspråktagande.⁹⁸ Servitut för ägarlägenheter förhindrar eller försvårar inte för stamfastighetsägaren och dennes hyresgäster att använda de servitutsbelastade områdena. Inte heller ökar användningen av funktionerna i byggnaden då hyreslägenheter bryts ut för att bilda ägarlägenheter. För ägarlägenheter blir frågan om totalt ianspråktagande i alla fall aktuell när alla lägenheter avstyckats och stamfastigheten endast består av marken och gemensamma utrymmen i byggnaden.

6.4.3 Väsentlig betydelse

Officialservitut skall även enligt 7 kap. 1 § 1 st FBL vara av väsentlig betydelse för fastighetens ändamålsenliga användning, vilket innebär en ytterligare skärpning av kraven i 14 kap. 1 § 1 st. JB. Kravet innebär att servitutets nyttoeffekt skall överstiga belastningseffekten.⁹⁹ Servitut som tillförsäkrar ägarlägenheter rättigheter är av väsentlig betydelse för ägarlägenhetens ändamålsenliga användning eftersom

⁹⁵ Österberg, s. 15.

⁹⁶ Julstad, s. 105.

⁹⁷ CD Fastighetsbildning, handbok FBL, avsnitt 14.1.1.

⁹⁸ Julstad, s. 40.

⁹⁹ Nilsson & Sjödin, s. 28.

lägenheten bl.a. måste kunna tillförsäkras tillträde. Utan tillgång till t.ex. trappuppgång kan ägarlägenheten inte nyttjas.

6.4.4 Positiva prestationer

Ansvar för drift och underhåll av gemensamma utrymmen inom stamfastigheten behöver regleras mellan ägarlägenheterna och ursprungsfastigheten.

Ett servitut får i princip inte innefatta skyldighet för den tjänande fastighetens ägare att utföra positiva prestationer, dvs. varken ansvara för drift eller underhåll. Ägarna till den tjänande och den/de härskande fastigheterna kan dock komma överens om att den tjänande fastigheten skall ansvara och bekosta underhåll av väg, byggnad eller annan anläggning (7 kap. 1 § 2 st FBL). Det är även tillåtet att göra en överenskommelse om att dela upp ansvaret för underhåll mellan fastighetsägarna. Det är viktigt att överenskommelsen om underhållsskyldigheten klart framgår av fastighetsbildningsbeslutet med hänsyn till efterkommande ägare.¹⁰⁰ Åtaganden om drift kan inte ingå i ett officialservitut. Trots detta kan ändå ett visst inslag av drift avtalas mellan fastighetsägarna så länge underhållet är det klart dominerade momentet, på grund av att gränsen mellan vad som anses vara drift och underhåll är diffus. Ett för stort driftsansvar innebär att servitutet inte kan godkännas.¹⁰¹

Ett rättsfall som belyser frågan är ett avgörande i Högsta Domstolen, vilket gällde en ansökan om inskrivning av servitutsavtal med tillhörande avtal om drift, underhåll och ersättning. Servitutet omfattade åtgärder, bl.a. snöröjning, som till övervägande del ansågs vara driftsåtgärder, och det ansågs inte uppenbart att underhållsmomentet var helt dominerande. Högsta Domstolen såg inga skäl att tänja på reglerna om servitut då de avtalade behoven kunde tillgodoses genom inrättande av gemensamhetsanläggning och därför avslogs ansökan.¹⁰²

Fastighetsägarna skulle själva kunna avtala om ansvar för driftsåtgärder, men detta ingår inte i servitutsavtalet utan utgör ett civilrättsligt avtal. Avtalet blir då endast bindande mellan parterna och kan inte knytas till fastigheterna, varför det heller inte har någon verkan mot tredje man.¹⁰³

6.5 Rätt att ta ut avgift

För officialservitut bildade genom fastighetsreglering kan ersättning utgå som ett engångsbelopp till den tjänande fastigheten om servitutet innebär en värdeförändring av fastigheterna (10 § 5 kap. FBL). Servitut till förmån för ägarlägenheter kommer att bildas enligt 5 § 10 kap. FBL i samband med avstyckning, varför ingen ersättning enligt 5 kap. FBL kan utgå. Eventuell ersättning för belastande officialservitut kommer troligtvis istället att ingå i köpeskillingen.

Många funktioner i byggnaden ger upphov till periodiska kostnader för drift som måste fördelas mellan ägarlägenheterna och stamfastigheten. Ersättningsreglerna om engångsbelopp förhindrar dock att periodiska ersättningar för drift och

¹⁰⁰ CD Fastighetsbildning, handbok FBL, avsnitt 7.1.2.

¹⁰¹ Brattström, s. 174, 176.

¹⁰² Högsta Domstolen, Mål nr. Ö 2233-05.

¹⁰³ CD Fastighetsbildning, handbok FBL, avsnitt 14.1.1.

underhållskostnader som uppkommer efterhand betalas av den härskande fastigheten till den tjänande. Ett exempel på en periodisk kostnad är oljan till en oljepanna som regelbundet behöver fyllas på. Då det endast finns hyreslägenheter i byggnaden, ingår kostnaden för oljan som en del i månadshyran. För de lägenheter som ombildas till ägarlägenheter kommer ingen hyra att betalas och följaktligen inte heller någon del av oljekostnaden. Det finns ingen möjlighet att ta ut någon avgift för oljan av ägarlägenheterna eftersom periodisk avgäld för officialservitut inte är tillåten. En periodisk avgift kan även ses som ett villkor och villkorade servitut är inte heller tillåtna enligt FBL.¹⁰⁴

Den härskande fastigheten får således inte betala någon periodisk ersättning för t.ex. oljan, till den tjänande fastigheten. Det finns dock inget som hindrar fastighetsägarna från att komma överens om att dela på drift och underhållskostnaderna.¹⁰⁵ Överenskommelsen utgör då ett civilrättsligt avtal, vilket beskrivits ovan. Periodiska avgifter är däremot tillåtna för avtalsservitut,¹⁰⁶ men av vad som framgår av kapitel 5 är lösningen med avtalsservitut inte lämplig p.g.a. andra orsaker.

6.6 Alternativa lösningar till servitut

Om det råder tveksamhet gällande huruvida servitutsrekvisiten är uppfyllda och det finns andra säkrare alternativ som uppfyller ändamålet med servitutet, t.ex. gemensamhetsanläggning, är det bättre att använda den alternativa möjligheten.¹⁰⁷ På grund av restriktionerna om avgifter för servitut måste gemensamhetsanläggning inrättas för de funktioner som kräver en fördelning av ansvaret för framtida driftskostnader.¹⁰⁸ Genom att kombinera de två instrumenten och låta de funktioner i byggnaden som inte är beroende av drift eller något större underhåll säkerställas med servitut kan gemensamhetsanläggningen bli mindre omfattande. Dess förvaltning förmodas då fungera bättre än om anläggningen är komplex och resurskrävande.¹⁰⁹ En annan aspekt är att dessa funktioner ändå borde anslutas till gemensamhetsanläggningen och förvaltas av en samfällighetsförening, eftersom det inte torde innebära något större merarbete att förvalta dessa funktioner. Ett färre antal olika rättsinstrument kan istället förenkla förvaltningen och förståelsen hos berörda fastighetsägare.

Ett annat alternativ kan vara en lagändring som möjliggör uttagande av periodisk ersättning för officialservitut.¹¹⁰ En sådan lagändring skulle innebära att det blev möjligt att kräva ägarlägenhetsinnehavaren på t.ex. kostnaden för oljan. Alternativt i vissa fall, då det är osäkert om ägarlägenheternas behov av ursprungsfastigheten kan tillgodoses med hjälp av servitut, kan det vara bättre att skapa ett helt nytt system istället för att tänja på gränserna för befintliga servitutsregler.¹¹¹

¹⁰⁴ Nilsson & Sjödin s. 84.

¹⁰⁵ Kristofer Törngård, muntligt, (2007-09-21).

¹⁰⁶ CD Fastighetsbildning, handbok FBL, avsnitt 7.1.2.

¹⁰⁷ Brattström, s. 174 ff.

¹⁰⁸ Julstad & Sjödin, s. 40.

¹⁰⁹ Brattström, s. 175 f.

¹¹⁰ Brattström, s. 176.

¹¹¹ Ibid, s. 176 f.

7 Gemensamhetsanläggning

Bildande av gemensamhetsanläggning är ett alternativ för att säkerställa ägarlägenheter rättigheter till gemensamma utrymmen inom stamfastigheten. Frågor som måste utredas är huruvida dessa är lämpliga vid olika antal delägarfastigheter samt hur de skall konstrueras, eftersom detta har betydelse för hur förvaltningen sedan skall skötas av samfällighetsföreningen.

7.1 Allmänt om gemensamhetsanläggningar

AL innehåller bestämmelser om samverkan mellan flera fastigheter genom gemensamhetsanläggningar. En gemensamhetsanläggning hör till två eller flera fastigheter gemensamt och bildas av lantmäterimyndigheten genom anläggningsförrättning. För att en gemensamhetsanläggning skall kunna bildas krävs att den tillgodoser ändamål som är av stadigvarande betydelse för flera fastigheter gemensamt (1 § AL), vilket innebär att tillfälliga behov inte får utgöra ändamål för en gemensamhetsanläggning.¹¹²

7.2 Bildande av gemensamhetsanläggningar

Rekvisiten för bildande av gemensamhetsanläggning i 5-11 §§ AL innehåller villkor som har till syfte att skydda både enskilda och allmänna intressen.

7.2.1 Väsentlighetsvillkoret

Väsentlighetsvillkoret innebär att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas för fastighet för vilken det är av väsentlig betydelse att delta i anläggningen (5 § AL). Villkoret är dispositivt, vilket innebär att avsteg får göras om ägarna av de deltagande fastigheterna medger det (16 § 1 p. AL). Vid en eventuell prövning skall hänsyn tas till fastighetens och inte fastighetsägarens behov. En fastighet kan därför inte tvingas med i en gemensamhetsanläggning om fastighetsägaren kan visa att det inte är av väsentlig betydelse för fastigheten att delta, t.ex. om fastigheten redan har tillgång till en egen anläggning som fyller samma funktion som den i gemensamhetsanläggningen. En gemensamhetsanläggning vars syfte är att säkerställa ägarlägenheters tillgång till gemensamma funktioner inom stamfastigheten är av väsentlig betydelse för att ägarlägenheter skall kunna brukas som självständiga fastigheter.

7.2.2 Båtnadsvillkoret

Båtnadsvillkoret innebär att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas om fördelarna med anläggningen överväger de kostnader och olägenheter som anläggningen medför (6 § AL). Prövning av båtnadsvillkoret kan göras genom att en ekonomisk kalkyl upprättas där kostnader för anläggningens utförande, drift, underhåll och förrättningskostnader beaktas.¹¹³ Om kalkylen visar att anläggningen

¹¹² Julstad, s. 140 ff.

¹¹³ Brattström, s. 123.

medför en vinst jämfört med nuvarande eller alternativa lösningar är båtnadsvillkoret uppfyllt. Detta villkor måste alltid vara uppfyllt och går således inte att avtala bort.¹¹⁴

En ägarlägenhet som inte har tillgång till exempelvis trappuppgång och värmeanläggning kan inte bildas och har således inget värde. Därför är bildande av en gemensamhetsanläggning för nämnda funktioner nödvändigt. Det kan därför konstateras att bildande av gemensamhetsanläggning för att säkerställa ägarlägenhetens tillgång till gemensamma funktioner medför en båtnad.

7.2.3 Opinionsvillkoret

Opinionsvillkoret innebär att en gemensamhetsanläggning inte får bildas om de fastighetsägare som skall delta i anläggningen och hyresgästerna i deltagande fastigheter mera allmänt motsätter sig bildandet och har beaktansvärda skäl för det (7 § AL). Det finns ingen exakt gräns för hur många av de deltagande fastighetsägarna som skall vara emot för att rekvisitet ”*mera allmänt motsätter sig*” skall vara uppfyllt.¹¹⁵ Det är inte troligt att opinionsvillkoret kommer att hindra bildandet av en gemensamhetsanläggning för ägarlägenheter eftersom det ligger i ägarlägenhetsinnehavarnas intresse att gemensamma funktioner i byggnaden säkerställs. Hyresgästerna i byggnaden torde inte påverkas så negativt av att gemensamhetsanläggningen bildas att de skulle motsätta sig ett bildande.

7.2.4 Lokalisering

En gemensamhetsanläggning skall förläggas och utföras så att ändamålet med anläggningen vinnes med minsta intrång och olägenhet utan oskälig kostnad (8 § AL). Detta innebär att om det finns flera placerings- och utförandemöjligheter skall kostnad, intrång och olägenhet som de olika alternativen medför jämföras mot varandra. Regeln är dispositiv.¹¹⁶ En gemensamhetsanläggning i vilken ägarlägenheter skall delta kommer att omfatta redan befintliga anläggningar på stamfastigheten, varför det inte kommer att finnas några alternativ till placering och utförande.

7.2.5 Allmänna intressen

I 9-11 §§ AL finns villkor för bildande av gemensamhetsanläggning, vilkas syfte är att skydda allmänna intressen. I områden med detaljplan, fastighetsplan och områdesbestämmelser får en gemensamhetsanläggning inte inrättas i strid mot planen eller bestämmelserna (9 § AL). Mindre avvikelser får göras om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas (9 § AL). Utanför planlagt område får en gemensamhetsanläggning inte inrättas om anläggningen försvårar områdets ändamålsenliga användning, föranleder olämplig bebyggelse eller motverkar lämplig planläggning av området (10 § AL). Enligt 11 § AL får en gemensamhetsanläggning inte inrättas om olägenhet av någon betydelse uppkommer för allmänt intresse. Om inte någon fastighetsplan innehåller särskilda bestämmelser om gemensamhetsanläggningar torde inte dessa paragrafer hindra bildande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheter.

¹¹⁴ Julstad, s. 146.

¹¹⁵ Ibid, s.146.

¹¹⁶ Ibid.

7.3 lanspråktagande av utrymme

Enligt 12 § AL får den mark eller det utrymme som behöver utnyttjas av en gemensamhetsanläggning tas i anspråk både på fastigheter som skall delta i anläggningen och på fastigheter som inte skall delta, om detta inte orsakar synnerligt men. Med synnerligt men menas att intrånget skall vara höggradigt och när frågan bedöms tas som regel enbart hänsyn till verkningarna för den fastighet där upplåtelsen sker.¹¹⁷ Den fastighet, från vilken ägarlägenheter avstyckas, kommer att upplåta utrymme för gemensamhetsanläggningen. 12 § 1 st. AL är dispositiv men vid avstyckning och bildande av endast en ägarlägenhet är åtgärden inte att anse som synnerligt men eftersom intrånget inte är höggradigt.

Rätten till utrymme är samfällad för de fastigheter som deltar i gemensamhetsanläggningen (14 § AL). Upplåtelse av utrymme innefattar rätt för deltagande fastigheter att vidta åtgärder som behövs för anläggningens utförande och drift.¹¹⁸

Vid tillfället då den sista lägenheten har avstyckats består stamfastigheten endast av mark och övriga gemensamma delar i bygganden. Reglerna för gemensamhetsanläggningar saknar, i jämförelse med reglerna för servitut, förbud mot att en hel fastighet upplåts för gemensamhetsanläggning. Om stamfastighetsägaren inte vill äga restfastigheten kan denna överlåtas till samfällighetsföreningen. Alternativt kan restfastigheten genom fastighetsreglering enligt 5 och 6 kap. FBL ombildas till en marksamfällighet. Det är upp till stamfastighetsägaren och samfällighetsföreningen att komma överens om vilken åtgärd som skall väljas.

Inlösen av den mark och det utrymme som gemensamhetsanläggningen upptar kan begäras om synnerligt men uppkommer för den upplåtande fastigheten (12 § 2 st. AL). Begäran om inlösen kan bli aktuell om det uppstår en dålig relation mellan ägarlägenhetsinnehavarna och stamfastighetsägaren. Ett inlöst utrymme blir en samfällighet av det slag som avses i 1 kap. 3 § FBL för de fastigheter för vilka inlösen har skett (14 § AL). Om inlösen sker utgörs en ägarlägenhets andelstal i samfälligheten av det andelstal som den tidigare tilldelats för anläggningens utförande.¹¹⁹ Ersättning för inlöst utrymme skall bestämmas enligt 5 kap. 10-12 §§ FBL (13 § AL), paragrafen är dispositiv.

Överlåtelse eller bildande av marksamfällighet av gemensamma utrymmen skulle kunna ske även innan alla lägenheter är avstyckade om överenskommelse träffas mellan stamfastighetsägaren och samfällighetsföreningen. Stamfastighetsägaren skulle då äga ursprungsfastigheten endast innehållande kvarvarande hyreslägenheter. Vid överlåtelse måste även en avstyckning göras för att skilja de gemensamma utrymmena och de kvarvarande hyreslägenheterna. Huruvida synnerligt men, vilket möjliggör inlösen av gemensamma utrymmen, kan anses föreligga innan alla lägenheter har avstyckats måste bedömas från fall till fall.

¹¹⁷ CD Fastighetsbildning, handbok AL, avsnitt A 12a.

¹¹⁸ Ibid, avsnitt A 12.

¹¹⁹ Ibid, avsnitt A 14.

7.4 Gemensamhetsanläggningens utformning

En gemensamhetsanläggning kan omfatta en mängd olika typer av anläggningar, t.ex. parkeringsplatser, uppvärmningsanordningar och elkablar. För ägarlägenheter är det viktigt att gemensamhetsanläggningen utformas så att dess förvaltning underlättas.

7.4.1 En eller flera gemensamhetsanläggningar

Det är enligt 55 § SFL möjligt att låta en samfällighetsförening förvalta flera gemensamhetsanläggningar. Särskilda andelstal tilldelas då fastigheterna för varje anläggning.¹²⁰ Vad som ingår i anläggningen skall klart framgå av anläggningsbeslutet. En uppdelning på flera gemensamhetsanläggningar är lämplig då olika delar betjänar skilda grupper av fastigheter.¹²¹ Detta beror på att deltagande i en gemensamhetsanläggning ger en fastighet en formell rätt att utnyttja samtliga delar av anläggningen. Rätten att nyttja gäller oavsett om någon sektionsindelning skett och oberoende av om fastigheten tilldelats andelstalet noll eller ej.¹²² Flera gemensamhetsanläggningar som förvaltas av samma förening skall dock utnyttjas med försiktighet av hänsyn till den ekonomiska förvaltningen av anläggningen.

7.4.2 Sektionsindelning

Det är också möjligt att dela upp en gemensamhetsanläggning i olika sektioner (verksamhetsgrenar) för vilka deltagarna kan tilldelas olika andelstal. Detta kan vara lämpligt då olika delar utnyttjas av skilda grupper av fastigheter.¹²³ Även sektionsindelning skall dock utnyttjas med försiktighet av hänsyn till den ekonomiska förvaltningen av anläggningen.¹²⁴

7.5 Kostnadsfördelning

Fördelning av kostnader sker enligt 15 § AL med hjälp av andelstal, som skall fastställas vid förrättningen. Varje delägarfastighet åsätts ett andelstal för anläggningens utförande och ett för dess drift.

7.5.1 Andelstal för utförande

Andelstal för utförande skall bestämmas med hänsyn främst till den nytta fastigheten har av anläggningen, dvs. dess värdehöjning (15 § 1 st. AL). Kostnader för anläggningens utförande innefattar även kostnader för upplåtet utrymme inklusive ersättning till eventuella rättighetshavare. Även om det inte är aktuellt med något praktiskt utförande vid inrättandet av gemensamhetsanläggningen skall lantmäterimyndigheten alltid meddela beslut om andelstal för utförande.¹²⁵

Andelstalen behövs vid kompletteringar av befintliga anläggningar då förutsättningar för ny förrättning på grund av ändrade förhållanden inte föreligger.¹²⁶ Ersättning för upplåtelse och inlösen bestäms enligt 5 kap. 10-12 §§ FBL (13 § AL). Regeln är dispositiv och det troliga är att någon ersättning inte kommer att betalas vid bildande

¹²⁰ CD Fastighetsbildning, handbok AL, avsnitt A.15.a.

¹²¹ Ibid, avsnitt A 1 a.

¹²² Julstad, Sjödin, s. 75.

¹²³ CD Fastighetsbildning, handbok AL, avsnitt A 15a.

¹²⁴ Ibid.

¹²⁵ CD Fastighetsbildning, handbok AL, avsnitt A 15a.

¹²⁶ Hemström, s. 102

av gemensamhetsanläggning i vilken ägarlägenheter skall delta. Istället skulle den upplåtande fastigheten kunna inkludera ersättningen för det upplåtta utrymmet och marken i köpeskillingen.

7.5.2 Andelstal för drift

Andelstal för drift skall bestämmas efter vad som är skäligt med hänsyn främst till den omfattning i vilken fastigheten beräknas använda anläggningen (15 § 2 st. AL). Det handlar då om stadigvarande förhållanden som hänger samman med fastighetens utnyttjande för sitt ändamål.¹²⁷ Till driftskostnader hänförs även underhållskostnader och administrativa avgifter.¹²⁸ Alternativt kan lantmäterimyndigheten föreskriva att kostnaderna i första hand skall fördelas genom avgifter efter det faktiska utnyttjandet av anläggningen. Grunden för beräkning av sådana avgifter skall bestämmas vid förrättningen. Andelstal för drift skall dock alltid fastställas, även om det bestäms att driftskostnader skall tas ut genom avgifter. De går även att kombinera de två sätten.¹²⁹

Brukningsavgifter kan inte användas då det inte finns möjlighet att mäta varje enskild lägenhets förbrukningsnivå. Ett införande av ägarlägenheter i det befintliga beståndet innebär att flerbostadshuset inte är anpassat för lägenheter som enskilda fastigheter. Det kan t.ex. finnas endast en elmätare i byggnaden och inte en för varje lägenhet. Att installera mätare för alla lägenheter torde kunna bli dyrt.

7.6 Anslutning av nya ägarlägenheter till befintlig gemensamhetsanläggning

Om ytterligare lägenheter bryts ut måste även dessa anslutas till den tidigare bildade gemensamhetsanläggningen och tilldelas andelstal.

7.6.1 Fördelning av andelstal

Vid avstyckning får den aktuella fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare fördelas mellan styckningsdelarna genom beslut vid fastighetsbildningsförrättningen (42 § AL). Fördelningen skall ske enligt grunderna i 15 § AL. Åtgärden får inte medföra en ökad användning av anläggningen. Som tidigare nämnts kommer den praktiska användningen av anläggningen inte öka eftersom befintliga hyresgäster redan utnyttjar anläggningen.

7.6.2 Ändring av andelstal

Om det i ett senare skede visar sig att en ägarlägenhet inte använder anläggningen enligt det andelstal som den tilldelats för drift är det möjligt att ändra andelstalet. Utan ny förrättning kan ändring av andelstal ske genom överenskommelse enligt 43 § AL eller i vissa fall genom styrelsebeslut enligt 24 a § AL. Överenskommelse, som träffas mellan den berörda fastighetens ägare och samfällighetsföreningens styrelse, kan avse att en fastighets andelstal skall ändras. Överenskommelsen, om den godkänns av lantmäterimyndigheten, har samma verkan som beslut vid förrättning. Det måste anges i anläggningsbeslutet för att styrelsen för en samfällighetsförening skall få besluta om ändring av andelstal på grund av att en fastighets användningssätt ändrats

¹²⁷ CD Fastighetsbildning, handbok AL, avsnitt A 15a.

¹²⁸ Hemström, s. 103.

¹²⁹ Ibid.

stadigvarande. Ett exempel på stadigvarande är en övergång från boende- till kontorsverksamhet.¹³⁰

¹³⁰ CD Fastighetsbildning, handbok AL, avsnitt A 24a.

8 Samfällighetsföreningar

Mark och utrymmen som ägarlägenheter säkerställs rättigheter till måste tillförsäkras en långsiktig förvaltning. En samfällighetsförening kan förvalta bl.a. gemensamhetsanläggningar och gemensamma servitut.

8.1 Allmänt

En samfällighetsförening är en sammanslutning vars medlemmar utgörs av delägarna i samfällighet (17 § SFL). Då en fastighet, som har del i en samfällighet som förvaltas av en samfällighetsförening, förvärvas blir förvärvaren automatiskt medlem i föreningen. En medlem som är missnöjd med föreningen kan bara gå ur den om han överlåter sin fastighet. Detta är en anledning till att osämja kan uppstå i föreningen.¹³¹

En samfällighetsförening är en juridisk person, vilket innebär att den kan förvärva rättigheter och ikläda sig skyldigheter. Samfällighetsföreningens ändamål är att förvalta den samfällighet för vilken den bildats (18 § SFL). Ändamålet framgår av förrättningen vid vilken samfälligheten tillkom, i detta fall anläggningsbeslutet. Inom ramen av detta ändamål får föreningen vidta åtgärder för utförande, underhåll och drift av den gemensamma anläggningen.¹³²

Beslut fattas på föreningsstämman genom majoritetsbeslut och verkställs sedan av styrelsen som även ombesörjer den löpande förvaltningen. Vid förvaltningen skall föreningen tillgodose medlemmarnas gemensamma bästa, men även varje medlems enskilda intressen skall beaktas i skälig omfattning (19 § SFL). Vid denna avvägning måste således en skälighetsbedömning göras.

8.2 Bildande av samfällighetsförening

Bildande av en samfällighetsförening görs av lantmäterimyndigheten. Initiativ till bildande kan komma från någon delägare i samfälligheten eller av lantmäterimyndigheten om det är av väsentlig betydelse från allmän synpunkt (20 § SFL). Ofta bildas en samfällighetsförening redan i samband med den fastighets- eller anläggningsförrättning där samfälligheten bildats.¹³³ Eftersom det inte kan anses vara väsentlig betydelse ur allmän synpunkt att bilda en samfällighetsförening för ägarlägenheter, måste initiativ komma från någon av samfällighetens delägare. Enligt SOU 2002:21 skall föreningsförvaltning vara obligatorisk för ägarlägenheter i nyproduktion. Lantmäterimyndigheten skall då hålla sammanträde för bildande av ägarlägenhetsförening i anslutning till fastighetsbildningen av ägarlägenheter.¹³⁴

¹³¹ Lundén, s. 31.

¹³² Ibid, s. 33.

¹³³ Österberg, s. 29.

¹³⁴ SOU 2002:21, s. 21

Bestämmelsen i 55 § SFL som tillåter en samfällighetsförening att förvalta flera samfälligheter, t.ex. gemensamhetsanläggningar, möjliggör en rationalisering av förvaltningen av samfälligheter som i huvudsak har samma delägarkrets och ändamål. Delägarna i de olika gemensamhetsanläggningarna skall då gemensamt utse styrelse och stadgar.¹³⁵ Det är möjligt att i efterhand ansluta flera gemensamhetsanläggningar till den redan bildade samfällighetsföreningen.¹³⁶

8.2.1 Konstituerande sammanträde

En samfällighetsförening bildas vid ett sammanträde dit alla delägare kallas. Vid sammanträdet väljs styrelse och stadgar antas (20 § SFL). Beslut på sammanträdet fattas genom acklamation där varje närvarande delägare har en röst. Skulle omröstningen bli lika avgörs val genom lottning, medan ordföranden har utslagsröst vid stadgefrågor (22 § SFL). Delägare kan klandra beslut som fattas på det konstituerande mötet genom att väcka talan mot övriga delägare i fastighetsdomstol (15, 23 §§ SFL). Innehavare av rättighet i delägarfastighet t.ex. hyresgäst, kan klandra beslut som rör dennes rätt (15 § 3 st. SFL).

Den nybildade styrelsens första uppgift är att ansöka om registrering hos den statliga lantmäterimyndigheten. Samfällighetsföreningen är inte bildad och blir således inte heller någon juridisk person förrän den registrerats i lantmäterimyndighetens register över samfällighetsföreningar. Vid registreringen granskas föreningens stadgar så att de inte strider mot SFL.¹³⁷

8.2.2 Stadgar

Enligt SFL måste föreningens stadgar innehålla vissa obligatoriska uppgifter. Förutom de obligatoriska uppgifterna kan stadgarna även innehålla speciella bestämmelser som är aktuella för den specifika föreningen. Stadgarna får inte innehålla regler som strider mot SFL eller förrättningsbeslut. Ändring av stadgarna kräver enligt 52 § SFL två tredjedelars majoritet. Ändring av bestämmelser som finns i SFL är inte tillåtna, såvida SFL inte uttryckligen säger att ändringar får ske.¹³⁸

8.3 Styrelsen

8.3.1 Styrelsens uppgifter

Styrelsen har till uppgift att ta hand om föreningens ekonomi, den löpande förvaltningen, verkställa de beslut som fattas på stämman samt kontrollera att besluten inte strider mot SFL. Ekonomiansvaret innefattar bland annat redovisning, att skriva förvaltningsberättelse till stämman, framtagande av underhålls- och förnyelseplan samt att se till att uttaxering sker. Vidare skall styrelsen föra förteckning över deltagande fastigheter i föreningen och dess andelar och ägare.¹³⁹ De som är behöriga att företräda föreningen mot tredje man är styrelsen och eventuell utsedd firmatecknare, som utses av styrelsen (34 § SFL).

¹³⁵ Österberg, s. 80 f.

¹³⁶ Ibid.

¹³⁷ Lundén, s. 44 f.

¹³⁸ Ibid, s.53 ff.

¹³⁹ Österberg, s. 35.

I samband med bildandet av föreningen uppkommer förrättningskostnader, sammanträdeskostnader och eventuell ersättning för upplåtet utrymme om en gemensamhetsanläggning bildats. Därför bör styrelsen ganska omgående efter bildandet hålla en föreningsstämma för att uttaxera medel för nämnda kostnader.¹⁴⁰ Det troliga när det gäller ägarlägenheter är dock att stamfastighetsägaren betalar dessa inledande kostnader.

8.3.2 Styrelsens sammansättning

Samfällighetsföreningens styrelse skall bestå av en eller flera ledamöter (30 § SFL). Antalet ledamöter i styrelsen beror på vad som är lämpligt för den aktuella föreningen med avseende på dess storlek och behov av förvaltning. Det lägsta tänkbara antalet ledamöter i en styrelse är däremot tre: ordförande, kassör och sekreterare. Detta gäller även för en mindre förening. En styrelse med endast en ledamot överensstämmer inte med den demokratiska anda som bör finnas i samfällighetsföreningen. En styrelse bestående av två personer är ej heller lämplig eftersom det då kan bli svårt att fatta beslut.¹⁴¹ Det kan därför vara lämpligt att införa en regel om att styrelsen skall bestå av minst tre ledamöter.¹⁴² Även suppleanter kan ingå i styrelsen. Större föreningar kan vara i behov av några ytterligare ledamöter i styrelsen. En anledning till att vissa föreningar är i behov av många ledamöter är att de vill ha representanter från olika delområden i styrelsen. Det finns inte något krav på att ledamöterna skall vara medlemmar i föreningen.¹⁴³ I en förening där ägarlägenheter ingår kan det vara lämpligt att både stamfastighetsägaren och ägarlägenhetshavarna är representerade i styrelsen.

I föreningens stadgar finns bestämmelser om hur styrelsen skall utses. Det är vanligt att stadgarna innehåller bestämmelser om lägsta respektive högsta antalet styrelseledamöter.

Enligt normalstadgarna väljs ordföranden vid det konstituerande sammanträdet och övriga funktionärer utses av ordföranden. Det finns olika modeller för hur styrelsens sammansättning skall se ut. Det kan t.ex. vara lämpligt att ledamöterna väljs för olika tidsperioder för att inte hela styrelsen skall bytas ut samtidigt. På så sätt skapas kontinuitet i styrelsearbetet. Stadgarna kan vidare föreskriva att styrelsen skall utses på annat sätt än genom val på stämman, vilket kan vara lämpligt för att få en viss grupp av delägare representerade i styrelsen så att styrelsen representeras av alla typer av delägare.¹⁴⁴

8.3.3 Styrelsesammanträde

De arbetsformer för vilka styrelsen skall arbeta framgår inte av SFL utan regleras istället i föreningens stadgar. Lantmäteriverket har utfärdat normalstadgar, vilka sammanställts nedan, men beroende på den aktuella föreningens behov kan ändringar från normalstadgarna behöva göras.¹⁴⁵

Styrelsen kan fatta beslut då kallelse till mötet skett efter de regler som stadgarna anger samt då minst halva antalet styrelseledamöter är närvarande. Vid beslut på sammanträdet gäller det förslag som fått flest antal röster. Vid lika antal röster avgör

¹⁴⁰ Ibid, s. 36.

¹⁴¹ Lundén, s. 95.

¹⁴² Lewenhaupt, s. 126.

¹⁴³ Österberg, s. 42.

¹⁴⁴ Ibid, s. 37 f.

¹⁴⁵ Österberg, s. 40.

ordföranden i alla fall utom vid val då lottning tillämpas (38 § SFL). Kallelsen till sammanträdet skall bl.a. innehålla de ärenden som kommer behandlas på mötet. Protokoll skall föras över styrelsens beslut och är inte offentliga.¹⁴⁶

8.3.4 Styrelsens arbete

Ordföranden är ytterst ansvarig för att styrelsens uppgifter sköts. Frågor som tas upp på stämman hänförs vanligen till styrelsen för utredning. Styrelsen lägger sedan fram ett förslag i frågan till nästa stämma varefter beslut på stämman då kan fattas.¹⁴⁷ I en liten samfällighetsförening kan så gott som alla beslut fattas av föreningsstämman, medan det i en större förening kan bli ineffektivt både för styrelsen och stämman.¹⁴⁸ Mindre viktiga beslut bör därför behandlas av styrelsen ensam för att undvika betungande arbete.¹⁴⁹

Kassören sköter den ekonomiska verksamheten i föreningen och skall bl.a. föra redovisning över föreningens inkomster och utgifter. Sekreteraren har till uppgift att föra protokoll vid sammanträden och bör skicka kallelse till föreningsstämma och styrelsens sammanträden. Beroende på föreningens storlek kan det ibland finnas behov av att ha ytterligare funktionärer.¹⁵⁰

I föreningens stadgar skall anges hur revisionen skall ske. Revisorerna, som oftast väljs på stämman, skall bl.a. granska styrelsens förvaltning vid slutet av verksamhetsåret. Revisorernas arbete avslutas med en revisionsberättelse.¹⁵¹

8.3.5 Ansvarsbestämmelser

De som utför uppgifter å föreningens vägnar är ansvariga för sina uppgifter. Skadeståndstalan mot ansvarig person kan enligt 54 § SFL föras i fastighetsdomstolen om den/de uppsåtliga eller oaktsamt skadat föreningen genom utförande av sina uppdrag eller överträdelse av reglerna i SFL eller stadgarna.¹⁵²

Styrelsemedlemmarna kan enligt normalstadgarna genom omröstning på stämman beviljas ansvarsfrihet för det gångna året. Ansvarsfriheten innebär att föreningen i princip inte kan rikta några skadeståndskrav mot styrelsemedlemmarna. För att styrelsemedlemmarna skall slippa skadeståndsanspråk krävs att mer än 90 % av medlemmarna röstar för ansvarsfrihet.¹⁵³

8.4 Föreningsstämman

På föreningsstämman kan medlemmarna utöva sin rätt att deltaga i handhavandet av föreningens angelägenheter (47 § SFL). Ordinarie föreningsstämma hålls normalt en gång per år och skall innehålla de ärenden som stadgarna kräver. Styrelsen skall inkalla till extra stämma om de skall framlägga särskild debiteringslängd (43 § SFL), samt då minst en femtedel av de röstberättigade medlemmarna begär det (47 § 3 st. SFL).

¹⁴⁶ Lundén, s. 97 f, 104, 106.

¹⁴⁷ Österberg, s. 42 f.

¹⁴⁸ Lundén, s. 64.

¹⁴⁹ Hemström, s. 79.

¹⁵⁰ Lundén, s. 43 ff, 101, 109.

¹⁵¹ Ibid, s. 124 f, 128.

¹⁵² Österberg, s. 46 f.

¹⁵³ Österberg, s. 46.

Styrelsen ansvarar för kallelse till föreningsstämman (47 § 2 st. SFL). Kallelsen skall innehålla de ärenden som skall behandlas på stämman.¹⁵⁴ Om styrelsen inte kallar till ordinarie stämma skall länsstyrelsen, på anmälan av medlem, utlysa föreningsstämma (47 § 3 st. SFL).

8.4.1 Röstning

En medlem får delta i förhandlingarna, men har rösträtt endast om han i rätt tid har fullgjort sin bidragsskyldighet (48 § 2 st. SFL). Personer som tillsammans äger en fastighet har ett gemensamt medlemskap i föreningen och därmed en röst tillsammans. Om inget annat föreskrivs i stadgarna, får en medlems rösträtt utövas genom ombud, och ett ombud får endast företräda en medlem (49 § 2 st. SFL).

Huvudtalsmetoden

Vid omröstning enligt huvudtalsmetoden har varje närvarande medlem en röst, oavsett om denne äger en eller flera delägarfastigheter (49 § 1 st. SFL). Metoden ger delägare med små andelstal möjlighet att skaffa sig förmåner och föra över en större del av kostnadsansvaret på en eller ett fåtal delägare med stora andelstal.¹⁵⁵ Huvudtalsmetoden skall alltid användas vid val av styrelseledamöter¹⁵⁶ samt vid frågor om ändring av föreningens stadgar (52 § 1 st. SFL).

Andelstalsmetoden

I frågor av ekonomisk betydelse skall, om någon medlem begär det, medlemmarnas röstetal beräknas efter delägarfastigheternas andelstal för utförande respektive drift beroende på vad omröstningen gäller (49 § 1 st. SFL). En medlems röstetal får dock inte överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar (49 § 1 st. SFL).

Beslut

Som stämmans beslut gäller den mening för vilken de flesta rösterna angivits (49 § 2 st. SFL). Formuleringen skall tolkas som att stämmobeslut skall fattas genom absolut majoritet, dvs. med mer än hälften av angivna röster. Vid val av styrelseledamöter skall dock relativ majoritet tillämpas, dvs. det förslag med flest röster vinner.¹⁵⁷ Vid lika röstetal har stämmans ordförande utslagsrösten i alla ärenden utom vid val av styrelseledamöter där lottning istället tillämpas. Stämmans ordförande är inte nödvändigtvis styrelsens ordförande och måste heller inte vara medlem i föreningen.¹⁵⁸

För vissa beslut, bl.a. att söka inteckning i fast egendom, krävs minst 2/3 av de angivna rösterna, om inget annat förskrivs i stadgarna (51 § SFL). 2/3 av rösterna krävs även vid omröstning om stadgeändringar, dock får strängare villkor föreskrivas i stadgarna (52 § 1 st. SFL).

Flera sektioner

¹⁵⁴ Lundén, s. 71.

¹⁵⁵ Ibid, s. 76.

¹⁵⁶ Ibid, s. 77.

¹⁵⁷ Hemström, s. 202.

¹⁵⁸ Lundén, s. 78.

I fråga om godkännande av utgifts- och inkomststat för en sektion, får endast bidragsskyldiga medlemmar i den aktuella sektionen rösta (48 § 1 st. SFL). Vid avgörande av frågor som är gemensamma för flera sektioner skall röstning ske gemensamt för dessa. Tillämpas huvudtalsmetoden har varje medlem en röst oavsett om han har del i flera av de berörda verksamhetsgrenarna. Tillämpas andelstalsmetoden skall andelstalen i de olika sektionerna sammanvägas.¹⁵⁹

Flera gemensamhetsanläggningar

Vid röstning i frågor som enbart berör en gemensamhetsanläggning får endast delägarna i den aktuella samfälligheten delta.

Rättighetshavares möjlighet att påverka

Rättighetshavare i delägarfastigheter, dit hyresgäster räknas, har rätt att vara med och yttra sig på stämman då frågor som berör dennes rätt behandlas (48 § 4 st. SFL). En rättighetshavare har däremot inte rösträtt på stämman. Däremot har de rätt att föra talan vid fastighetsdomstolen mot beslut i frågor som angår dem (53 § SFL). Styrelsen har ingen skyldighet att kalla rättighetshavare till stämman och inte heller underrätta dem om stämmobeslut eftersom detta arbete torde kunna bli betungande.¹⁶⁰ Det torde dock ligga i fastighetsägarens intresse att hålla rättighetshavare underrättade.

Ovan beskrivna röstregler gör det svårt att vid blandade upplåtelseformer ge boende i hyresfastigheter ett inflytande som är likvärdigt det som tillkommer privatägda småhusfastigheter.¹⁶¹

8.4.2 Talan mot föreningsstämmobeslut

Genom möjligheten att begära extrastämma kan medlemmar som inte är nöjda med ett beslut få detta ersatt med ett nytt.¹⁶² Alternativt kan talan mot föreningsstämmobeslut göras till fastighetsdomstolen (66 § SFL) och kan förutom av rättighetshavare även föras av styrelseledamot och medlem.¹⁶³

8.5 Finansiering av gemensamhetsanläggningen

Ägarna till delägarfastigheter skall erlagga de medel som behövs för gemensamhetsanläggningens kostnader, bl.a. utgifter för kallelser, arvoden, räntor på lån och arbeten gällande anläggningars drift och underhåll.¹⁶⁴

Gemensamhetsanläggning i flerbostadshus med ägarlägenheter kommer att bli omfattande. Vid större arbeten är kontanta bidrag inte alltid möjliga, utan betalning måste ske genom lån.

8.5.1 Fondavsättningar

Då minst en 3D-fastighet ingår i gemensamhetsanläggningen, skall samfällighetsföreningen göra fondavsättningar för anläggningens underhåll och

¹⁵⁹ CD Fastighetsbildning, handbok SFL, avsnitt S.47-51.

¹⁶⁰ Lundén, s. 70.

¹⁶¹ Hemström, s. 202.

¹⁶² Lundén, s. 86.

¹⁶³ Österberg, s. 57.

¹⁶⁴ CD Fastighetsbildning, handbok SFL, avsnitt S.40-46

förnyelse (19 § 2 st. 2 p. SFL). Fondavsättningarna skall bygga upp ett reservkapital så att anläggningens framtida underhåll och investeringar säkras.¹⁶⁵

För att kunna bedöma storleken på fondavsättningarna skall styrelsen upprätta en underhålls- och förnyelseplan med uppgifter om anläggningens utförande, standard, värde, uppskattade underhållsintervall och beräknade livslängd. Grunderna för hur fondavsättning skall ske anges i stadgarna (28 § SFL), t.ex. en viss procent av uttaxeringen varje år.¹⁶⁶ Eventuellt kan det behöva införas ett krav på en minsta obligatorisk fondering.¹⁶⁷

8.5.2 Uttaxering

Om samfällighetsföreningens behov av pengar inte täcks på annat sätt, skall bidrag i form av pengar uttaxeras av medlemmarna (40 § SFL). Styrelsen beslutar om uttaxering, som normalt görs en gång per år.¹⁶⁸ För uttaxering gäller de för delägarfastigheterna fastställda andelstalen. Det finns ingen begränsning vad gäller de belopp som kan uttaxeras.¹⁶⁹ Innan uttaxering sker skall styrelsen upprätta en utgifts- och inkomststat, som skall godkännas av föreningsstämman (41 § 1 st. SFL). Utgifts- och inkomststaten är en budget som innehåller uppgifter om utgifter och intäkter som föreningen beräknas få under året. Mellanskillnaden utgör det belopp som medlemmarna är skyldiga att bidra till.¹⁷⁰

Driftskostnader som grundar sig på andelstal skall uttaxeras. Om det vid anläggningsförrättningen istället bestämts att gemensamhetsanläggningens driftskostnader i första hand skall tas ut genom avgifter enligt 15 § 2 st. AL, skall dessa istället tas ut genom fakturering.¹⁷¹ Brukningsavgifter är inte direkt utmättningsbara och ej heller förenade med förmånsrätt.¹⁷² Erläggas inte betalning kan betalningsföreläggande utverkas hos domstol.¹⁷³ Brukningsavgifter har fördelen att de betalas av de som använder anläggningen. Det är dock svårare att budgetera brukningsavgifter än belopp som uttaxeras bland delägarna.¹⁷⁴

Om samfällighetsföreningen består av flera sektioner för vilka andelstalen är olika, skall inkomsterna och utgifterna för varje sektion beräknas för sig (41 § 2 st. SFL). Vidare skall gemensamma utgifter fördelas på verksamhetsgrenarna efter vad som är skäligt.¹⁷⁵

Om inget annat föreskrivs i stadgarna skall medlemmarnas bidrag uttaxeras genom en av styrelsen upprättad debiteringslängd, som läggs fram på stämman (42 § SFL). Vidare skall debiteringslängden ange det belopp som uttaxeras, vad som belöper på varje medlem och när betalning skall ske. Medel som saknas då föreningen skall

¹⁶⁵ Lundén, s. 18, 119.

¹⁶⁶ Ibid, s. 120.

¹⁶⁷ Lewenhaupt, s. 127.

¹⁶⁸ Lundén, s. 135.

¹⁶⁹ Hemström, s. 223 f.

¹⁷⁰ Ibid, s. 220.

¹⁷¹ Österberg, s. 67.

¹⁷² CD Fastighetsbildning, handbok AL, avsnitt A 15a.

¹⁷³ Österberg, s. 67.

¹⁷⁴ Hemström, s. 220.

¹⁷⁵ Ibid, s. 223.

betala klara och förfallna skulder skall styrelsen omedelbart ta ut bland medlemmarna genom att framlägga särskild debiteringslängd (43 § SFL).

8.6 Förmånsrätt i delägarnas fastigheter

En samfällighetsförening kan utan särskild säkerhet uppta lån. Fordran säkerställs enligt lagen (1973:1152) om förmånsrätt för fordringar enligt SFL, som säger att samfällighetsföreningen har förmånsrätt för sina fordringar i de delägande fastigheterna. För att få betalt vänder sig borgenären till föreningen, och styrelsen blir då skyldig att utan dröjsmål ta ut det krävda beloppet av medlemmarna genom uttaxering om föreningen saknar medel för att betala skulden. Om en medlem inte betalar och inte har några andra tillgångar än sin fastighet, kommer denna att försäljas på exekutiv auktion och föreningens fordran har då förmånsrätt framför andra fordringar som finns i fastigheten. Förmånsrätten gäller alla föreningens fordringar som grundar sig på uttaxering hos medlemmar. För att förmånsrätten skall gälla måste dock utmätning av obetalt belopp ske inom ett år från förfallodagen enligt uttaxeringsbeslutet.¹⁷⁶

8.7 Styrelsens respektive medlemmarnas ansvar

Styrelsens ledamöter är personligen och solidariskt ansvariga för en klar och förfallen skuld för vilken föreningen svarar, om styrelsen inte omedelbart framlägger debiteringslängd och tar ut vad som krävs för att betala skulden. Vid uppenbar försummelse kan borgenären vända sig till länsstyrelsen och begära förordnande av en syssloman, som i styrelsens ställe debiterar medlemmarna så att de pengar som fordras tas ut.¹⁷⁷ Uttaxerade belopp får utmätas ur en medlems fastighet om de inte betalas.¹⁷⁸ Föreningens medlemmar är inte solidariskt ansvariga för föreningens skulder.¹⁷⁹

8.8 Skydd för medlemmar i samfällighetsföreningen

Ägarlägenheter är beroende av att förvaltningen av de gemensamma utrymmena i byggnaden sköts på ett tillfredsställande sätt. Om förvaltningen åsidosätts under en längre tid kan konsekvensen bli att ägarlägenhetens värde minskar. SFL innehåller regler som är till för att skydda enskilda medlemmars intressen i samfällighetsföreningen. Om styrelsen på grund av stora meningsskiljaktigheter inte kan tillvarata medlemmarnas angelägenheter eller då en minoritets intressen blir eftersatta kan en ledamot från länsstyrelsen tillsättas i styrelsen för att styrelsen skall bli funktionsduglig (31 § SFL). Detta kan göras på initiativ av lantmäterimyndigheten vid föreningens bildande eller av någon föreningsmedlem.¹⁸⁰

¹⁷⁶ Österberg, s. 66 f.

¹⁷⁷ Hemström, s. 224.

¹⁷⁸ Lundén, s. 148.

¹⁷⁹ Hemström, s. 225

¹⁸⁰ Österberg, s. 38.

Om föreningen saknar en beslutför styrelse kan länsstyrelsen förordna en syssloman (33 § SFL), som får till uppgift att sköta föreningens angelägenheter till dess att en beslutför styrelse tillsätts. Styrelsen kan sakna beslutsförmåga om t.ex. inga årsmöten hållits och inga styrelseledamöter valts eller om det finns motsättningar i styrelsen som omöjliggör ett normalt styrelsearbete.¹⁸¹ Det finns alltså rättsliga instrument som den enskilde medlemmen kan använda om styrelsen skulle missköta sig så att det påverkar medlemmarna negativt.

¹⁸¹ Ibid, s. 39.

9 Analys

Fem typfall har konstruerats för att analysera hur rättighetsupplåtelser och förvaltningen av gemensamma utrymmena kan komma att fungera då olika antal lägenheter har avstyckats. Typfallen har konstruerats eftersom ägarlägenheter ännu inte införts i Sverige och det därför inte finns några konkreta fall med ägarlägenheter att studera. Efter typfallen förs en diskussion angående samverkansformernas lämplighet. Slutligen diskuteras huruvida lämplighetsvillkoren innebär något hinder mot att införa ägarlägenheter genom successiv ombildning av befintliga hyreslägenheter. Analyskapitlet baseras på litteraturstudien, gällande lagstiftning och intervjuer.

9.1 Intervjuer

Intervjuer har genomförts med personer som arbetar med 3D-fastighetsbildning och/eller frågor som berör ägarlägenheter för att få synpunkter på hur gällande lagstiftning kan tillämpas vid successiv avstyckning av hyreslägenheter för att bilda ägarlägenheter. Följande personer har intervjuats: Åke Persson, förrättningslantmätare Göteborgs kommun; Olof Sjöblom, förrättningslantmätare Stockholms stad; Eije Sjödin, avdelningsdirektör, Lantmäteriverket Gävle; Margareta Brattström, jur. doktor, föreståndare IFF; Ulf Täng, lantmätare, NAI Svefa Göteborg.

Frågorna och intervju svaren återfinns i bilaga 1 respektive 2. Intervjufrågorna behandlar tänkbara problem kring lämplighetsvillkor, officialservitut, gemensamhetsanläggning och samfällighetsförening. De intervjuade har fått ta del av frågorna före intervjutillfällena.

9.2 Typfall

Typfallen utgår från ett flerbostadshus med 20 hyreslägenheter. Motivet till valet av 20 lägenheter är att förslaget om successiv avstyckning enligt politikerna i stor utsträckning riktar sig till miljonprogramsområden där flerbostadshusen ofta innefattar många lägenheter. Valet av hur många ägarlägenheter som skall ingå i respektive typfall har gjorts efter tänkbara problem som framkommit i samband med genomgång av tillämplig lagstiftning, intervjuer med sakkunniga samt rådgivning med handledare.

9.2.1 Typfall 1: En lägenhet avstyckas

Den första situationen som studeras är då endast en lägenhet avstyckas. Efter avstyckningen kommer byggnaden följaktligen att innefatta en ägarlägenhet och nitton hyreslägenheter.

Officialservitut

Det råder delade meningar bland dem som intervjuats om hur den första avstyckade lägenheten bör tillförsäkras nödvändiga rättigheter på bästa sätt. Ett förslag som framkommit är att bilda officialservitut för alla nödvändiga funktioner. Detta eftersom lägenheten utgör en förhållandevis liten del av byggnaden och därmed kommer även

dess användning av de gemensamma funktionerna att vara förhållandevis liten. Förslaget får stöd i betänkandet SOU 1996:87 *Tredimensionell fastighetsindelning* där det framgår att servitut är att föredra då små enheter avstyckas. Enligt prop. 2002/03:116 och SOU 2002:21 kan officialservitut i vissa fall vara lämpliga för att säkerställa rättigheter till 3D-fastigheter i allmänhet respektive ägarlägenheter i nyproduktion.

En lösning som endast bygger på officialservitut medför samtidigt ett antal nackdelar. Servitut som bildats för den första och enda avstyckade lägenheten, dvs. ett servitut mellan endast en tjänande och en härskande fastighet, är inget gemensamt servitut. Detta innebär att SFL inte är tillämplig, varför förvaltning måste ske på eget initiativ. I enlighet med officialservitutsreglerna är det inte möjligt att reglera kostnader och ansvar för driftsåtgärder. För att reglera stamfastighetsägarens möjlighet att fördela ansvar samt ta betalt för ägarlägenhetsägarnas användning av de gemensamma utrymmena samt förbrukning av el etc. krävs att civilrättsliga avtal upprättas mellan parterna. Sådana avtal skulle säkerligen kunna fungera bra i ett första skede eftersom bildande och försäljning av en ägarlägenhet bygger på överenskommelse mellan stamfastighetsägaren och köparen. Av denna anledning torde parterna även vara eniga om hur ansvaret för driften och dess kostnader skall fördelas. Då fler ägarlägenheter bildats och någon kanske har bytt ägare, måste ytterligare åsikter beaktas. Det kan bli svårt för fastighetsägarna att komma överens om hur mycket var och en skall betala för drift- och underhållskostnader samt hålla reda på alla sidoavtal. Det är inte heller säkert att efterkommande ägarlägenhetsägare är lika villiga att ingå liknande avtal.

Av vad som tidigare framgått i avsnitt 6.4.4 är civilrättsliga avtal endast bindande mellan parterna och faller vid ägarbyten. Det är viktigt att de rättigheter som ägarlägenheter tillförsäkras blir bestående mot efterkommande fastighetsägare för att få kontinuitet i förvaltningen och därför kan några civilrättsliga avtal inte accepteras. Detta gäller oavsett antalet lägenheter som avstyckas. Eftersom civilrättsliga avtal är en förutsättning för att reglera driftsansvar och kostnader följer att servitut inte är lämpliga för funktioner som är i behov av driftsåtgärder och kräver en fördelning av driftskostnaderna. Detta resonemang stöder därmed den vanliga åsikten att gemensamhetsanläggningar bör bildas för de funktioner som kräver en reglering av ansvar och kostnader för drift.

Ansvar för underhåll får regleras i servitutsavtal, förutsatt att fastighetsägarna kommit överens om detta. Stamfastighetsägaren torde vara villig att åta sig underhållsansvaret om endast en eller ett fåtal lägenheter avstyckas. Då ytterligare ägarlägenheter tillkommer är det rimligt att tänka sig att stamfastighetsägarens intresse av att ensam ansvara för underhållet minskar. Många funktioner som är i behov av underhåll torde även vara i behov av driftsåtgärder. Även om underhållsansvaret regleras mellan parterna kan fortfarande inte dess periodiska kostnader regleras, varför civilrättsliga avtal återigen krävs.

Även om officialservitut föreslagits vara en lämplig rättighet då endast en eller ett fåtal lägenheter har avstyckats är samtliga intervjuade överens om att gemensamhetsanläggning alltid måste finnas då ett högre antal ägarlägenheter, ca 3-4, har bildats. Har officialservitut dittills varit den mest använda rättigheten måste dessa således sedan ersättas med gemensamhetsanläggning, vilket innebär extra arbete för lantmäterimyndigheten. Detta är ett skäl till att gemensamhetsanläggning, och inte servitut, bör användas redan då den första ägarlägenheten bildas. En lagändring som

möjliggör att avgifter för servitut får tas ut skulle vara onödig om gemensamhetsanläggning och förvaltning enligt SFL innebär tillfredsställande regler både då en och många ägarlägenheter utgör delägarfastigheter i gemensamhetsanläggningen.

Av ovanstående resonemang följer att officialservitut med tillhörande civilrättsliga avtal om fördelning av ansvar och kostnader för driftsåtgärder kan möjliggöra en fungerande förvaltning. Sannolikheten att konstruktionen skall fungera torde vara större då antalet ägarlägenheter är få. Även om endast en ägarlägenhet har bildats är dock civilrättsliga avtal beroende av att fastighetsägarna är överens. För att förvaltningen skall anses vara tryggad måste förvaltningsformen fungera även vid meningsskiljaktigheter. Tillsammans med att även reglering av underhållsansvar bygger på överenskommelser mellan fastighetsägarna bör officialservitut endast inrättas för funktioner som varken är i behov av drifts- eller underhållsåtgärder. Sådana funktioner utgörs t.ex. av nödutrymningsvägar, utrymme för ledningar där själva ledningen istället ingår i en gemensamhetsanläggning samt tillträdesservitut. Det är viktigt att eventuella servitut formuleras tydligt så att risken för missuppfattningar minimeras.

Gemensamhetsanläggning

Gemensamhetsanläggning är det rättsinstrument som enligt prop. 2002/03:116 och SOU 2002:21 skall användas i de flesta fall för att säkerställa nödvändiga rättigheter för 3D-fastigheter i allmänhet respektive ägarlägenheter i nyproduktion. Bildande av en gemensamhetsanläggning möjliggör, till skillnad från officialservitut, fördelning av ansvar och kostnader för drift. En fastighets andel i gemensamhetsanläggning följer alltid med fastigheten, till skillnad från civilrättsliga avtal som krävs för att reglera driftsansvar vid användning av servitut. Gemensamhetsanläggning möjliggör alltid förvaltning enligt SFL. Vad som ytterligare gör gemensamhetsanläggning lämplig är att de båda fastigheterna har samma förvaltningsintresse.

I enlighet med diskussionen ovan angående servitutens lämplighet måste gemensamhetsanläggning bildas redan då den första lägenheten avstyckas. De som intervjuats är överens om att gemensamhetsanläggning måste finnas då ett visst antal lägenheter har avstyckats eftersom förvaltning då bör ske enligt SFL. Gällande huruvida gemensamhetsanläggning är lämplig att bilda redan då enbart en lägenhet har avstyckats går meningarna isär. Argument för att inte bilda gemensamhetsanläggning i detta skede är att delägarna är få och ojämbördiga, vilket ur förvaltningssynpunkt medför nackdelar.

Kostnaden för att kartlägga byggnaden för att utreda vilka funktioner som skall ingå i gemensamhetsanläggningen blir förhållandevis hög. Kan kostnaden fördelas på ett större antal av byggnadens lägenheter blir den däremot mera rimlig. Det är mindre troligt att en fastighetsägare är villig att betala det pris som en omfattande och komplicerad förrättning kommer att kosta om endast en lägenhet avstyckas. Skulle hela förrättningskostnaden läggas till priset av den första lägenheten torde inte heller hyresgästen vara intresserad av att köpa. Därför är det högst troligt att fastighetsägaren i normalfallet först kontrollerar hur stort intresset är bland hyresgästerna i byggnaden och sedan endast påbörjar åtgärden om ett visst antal hyresgäster är intresserade. Ingen av de intervjuade tror heller att någon fastighetsägare kommer att vara intresserad av att avstycka och sälja endast en lägenhet i taget.

Trots att det i normalfallet tycks vara mindre praktiskt att avstycka endast en lägenhet kan det finnas undantagsfall. En lägenhet i ett flerbostadshus kan t.ex. vara mer exklusiv än resterande lägenheter, ha en egen ingång eller någon annan egenskap som gör den mer lämplig att avstycka. Stamfastighetsägaren har kanske möjlighet att få ut ett så pass bra pris att denne är villig att bidra med större delen av förrättningskostnaden.

Det torde dock kunna bli svårt för lantmäterimyndigheten att övertyga fastighetsägarna att gemensamhetsanläggning bör bildas redan i detta skede på grund av den skepsis som finns mot gemensamhetsanläggningar. Är fastighetsägarna överens om att en ägarlägenhet skall bildas och anser att de själva kan lösa förvaltningsfrågan, kan de ha svårt att se fördelarna med gemensamhetsanläggning och medföljande förvaltningsregler. Lewenhaupts undersökning om fastighetssamverkan för 3D-fastigheter visade att officialservitut hade använts i stor uträkning för att tillgodose samma samverkansbehov som i prop. 2002/03:116 föreslagits att gemensamhetsanläggning skulle fylla.

Utformning av gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning bör utformas så att förvaltningen underlättas. För ägarlägenheter borde det i de flesta fall räcka att bilda endast en gemensamhetsanläggning. Detta eftersom samtliga ägarlägenheter som kan komma att bildas sannolikt behöver säkerställas rättigheter till samma utrymmen och anläggningar då de är placerade i samma byggnad och har samma ändamål. Från intervjuerna samt efter att överskådligt ha studerat ett antal 3D-förrättningar har det framkommit hur komplext det kan vara att kartlägga och bilda rättigheter.

Hur en gemensamhetsanläggning skall konstrueras måste anpassas till varje enskilt fall, eftersom alla byggnader ser olika ut. Generellt kan sägas att sektionsindelning krävs om en ägarlägenhet behöver olika andelstal för olika funktioner. Många sektioner innebär dock att förvaltningen kan kompliceras eftersom varje sektions ekonomi måste redovisas separat.

En gemensamhetsanläggning som bildas redan då den första lägenheten avstyckas kommer troligtvis inte kunna göras komplett från början. Ju fler lägenheter som avstyckas desto större är chansen att någon har behov av att ha ett högre eller lägre andelstal för någon funktion, vilket då kräver att en sektion skapas. Problematiken skulle minska om ett större antal lägenheter avstyckas samtidigt eftersom fler lägenheters specifika behov då kan kartläggas.

Ett system för hur andelstal skall fördelas mellan delägarfastigheterna måste utarbetas. En lämplig fördelning är utifrån det totala antalet lägenheter i byggnaden. Avstyckas en lägenhet får denna följaktligen andelstalet $1/20$ och stamfastigheten andelstalet $19/20$. Avvikelse från detta kan bli aktuellt om någon lägenhet är betydligt större eller mindre än övriga lägenheter och om det då kan styrkas att lägenhetens storlek påverkar dess användning. Det är viktigt att redan vid bildandet av gemensamhetsanläggningen arbeta fram en tydlig grund för hur andelstalen skall fördelas eftersom ytterligare ägarlägenheter sannolikt kommer att bildas med tiden.

Ovanstående resonemang angående utformning av gemensamhetsanläggning kan tillämpas oavsett antalet lägenheter som avstyckas.

Förvaltning av gemensamma utrymmen

Enligt SOU 2002:21 skall föreningsförvaltning vara obligatorisk för ägarlägenheter i nyproduktion. I detta fall måste fastighetsbildningen omfatta minst tre lägenheter, delvis eftersom reglerna om föreningsförvaltning är mindre lämpliga då antalet medlemmar är mindre än tre. Detta framgår även av intervjuvaren och samtliga intervjuade menar därför att delägarförvaltning måste gälla då endast en lägenhet har avstyckats. I Lewenhaupts undersökning hade samfällighetsförening endast bildats i ett fall, delvis p.g.a. att så gott som alla förrättningar endast berörde två parter. Reglerna om föreningsförvaltning i SFL innehåller däremot inget hinder mot att bilda förening med endast två medlemmar.

Delägarförvaltning fungerar så länge alla delägare närvarar på sammanträdena och är överens. Frånvaro eller oenighet medför att inga beslut kan tas, vilket kan få som följd att underhållet av de gemensamma utrymmena blir eftersatt. Möjligheten att begära delägarsammanträde för att avgöra frågan genom majoritetsbeslut är inte till för att användas ofta och utgör därför ingen hållbar lösning eftersom gemensamhetsanläggningen är omfattande och i behov av löpande förvaltning och beslut. Reglerna för delägarförvaltning medför heller inga skyldigheter för delägarna att avsätta pengar till en underhålls- och förnyelsefond och det finns ingen möjlighet att uttaxera bidrag hos medlemmarna.

Reglerna om föreningsförvaltning är mer omfattande och ställer krav på föreningens ekonomiska handhavanden. Det är av väsentlig betydelse att en gemensamhetsanläggning i vilken ägarlägenheter deltar i är ekonomiskt tryggad. Därför bör föreningsförvaltning gälla. Eftersom behovet av fortlöpande förvaltning finns även då endast en lägenhet har avstyckats, bör förening bildas i samband med avstyckningen av den första lägenheten. Det underlättar dessutom att redan från början ha ett system som fungerar oavsett om ytterligare ägarlägenheter bildas. Om systemet skulle behöva ändras allt eftersom fler lägenheter tillkommer skapar det merarbete samt kan innebära onödiga kostnader. Ett enhetligt system gör det även enklare för fastighetsägarna att sätta sig in i och förstå vilka regler som gäller. Enligt gällande rätt kan lantmäterimyndigheten däremot inte framtvinga föreningsförvaltning utan endast föreslå en sådan. Delägarförvaltning kommer därmed att gälla tills någon delägare begär sammanträde där förening bildas. Därför bör det, likt för ägarlägenheter i nyproduktion, införas ett krav på att samfällighetsförening bildas i anslutning till fastighetsbildningen av ägarlägenheter genom ombildning av hyreslägenheter.

Föreningsförvaltning med två medlemmar medför dock ett antal nackdelar. Angående föreningens styrelse har det i litteraturen framkommit att det lägsta tänkbara antalet ledamöter är tre, trots att kravet i lagen endast är en, se vidare avsnitt 8.3.2.

Föreningsförvaltning med två medlemmar medför att det kan bli svårt att hitta tre personer som är villiga att sitta med i styrelsen. De enda som självmant kan tänkas vara intresserade är ägarlägenhetsägaren och stamfastighetsägaren, men det går inte att tvinga dem till styrelsearbete. Utan arvode är det mindre troligt att någon person som inte själv är föreningsmedlem kan ha intresse av att sitta med i styrelsen. En styrelse med endast en ledamot överensstämmer ej med den demokratiska anda som bör finnas i en samfällighetsförening. I en styrelse med två ledamöter har ordföranden utslagsröst vid styrelsebeslut vid lika röstetal, varför det blir viktigt att vara ordförande. Då lagen inte ställer något krav på att antalet styrelsemedlemmar skall

vara tre är det dock mindre troligt att medlemmarna i en liten förening vill arvoda någon då detta innebär en kostnad.

På föreningsstämman kan ägarlägenhetsinnehavaren inte påverka vid röstning enligt andelstalsmetoden eftersom stamfastighetsägaren har högst andelstal, trots att dennes andelstal enligt reglerna begränsas till 20 %. Om byggnaden är i behov av reparationer men stamfastighetsägaren inte är villig att betala för dessa skulle detta kunna leda till att inga reparationer utförs. För att undvika en användning av SFL:s skyddsregler kan detta lösas genom att anläggningsbeslutet görs omfattande och föreskriver vilken standard byggnaden skall hålla, något som föreningen sedan måste ta i beaktande vid förvaltningen. För att kunna ändra föreningens stadgar krävs att stamfastighetsägaren och ägarlägenhetsinnehavaren är överens eftersom ändring fodrar 2/3 majoritet.

9.2.2 Typfall 2: Två lägenheter avstyckas samtidigt

I typfall två studeras en situation där två lägenheter avstyckas samtidigt. Efter avstyckningen innefattar byggnaden två ägarlägenheter och arton hyreslägenheter. Anledningen till att fallet med två lägenheter analyseras är att antalet delägarfastigheter då blir tre, vilket gör att beslutsreglerna vid föreningsförvaltning fungerar bättre vid meningsskiljaktigheter. Typfallet överensstämmer även med förslaget om ägarlägenheter i nyproduktion, där fastighetsbildningen måste omfatta minst tre ägarlägenheter.

Officialservitut

Resonemanget angående officialservitut i typfall 1 gäller oavsett hur många lägenheter som avstyckas. Servitut för funktioner som kräver drifts- och underhållsåtgärder är följaktligen inte heller lämpliga när två lägenheter avstyckas samtidigt. Att förvalta gemensamma servitut genom SFL då fler än en lägenhet har avstyckats är inte att föredra då det under intervjuerna framkommit att erfarenheterna av detta är begränsade.

Gemensamhetsanläggning

Även i detta fall dominerar stamfastigheten i storlek och värde i jämförelse med de två ägarlägenheterna och gemensamhetsanläggningen kan kanske inte heller nu göras komplett vid bildandet. Förrättningskostnaden för avstyckning och bildande av gemensamhetsanläggning blir lägre per lägenhet då två avstyckas jämfört med endast en. Trots detta är kostnaden fortfarande hög per lägenhet och därför bör fler lägenheter än två avstyckas för att den inte skall vara oskäligen hög per lägenhet. Av samma anledning torde intresset av att avstycka även två lägenheter vara lågt. Utifrån resonemanget om fördelning av andelstal i typfall 1 följer att stamfastigheten får andelstalet 18/20 och ägarlägenheterna 1/20 vardera.

Förvaltning av gemensamma utrymmen

Trots att reglerna om föreningsförvaltning är bättre anpassade för tre medlemmar än för två återkommer flera av problemen från typfall 1. För att uppnå en lämplig styrelse med tre ledamöter måste samtliga tre medlemmar vara villiga att ställa upp, såvida ingen utomstående arvodas. Vikten av att vara ordförande i en styrelse med tre ledamöter minskar eftersom denne inte längre har utslagsröst vid röstning på styrelsesammanträden då samtliga tre ledamöter är närvarande.

Stamfastighetsägaren kommer fortfarande att ha majoritet på stämman i frågor som är av ekonomisk art, om andelstalsmetoden används. Ägarlägenhetshavarna har tillsammans

10 % av rösterna medan stamfastighetsägaren får 20 %. Precis som i typfall 1 kan det vara lämpligt med ett utförligt anläggningsbeslut för att undvika konflikter då stamfastighetsägaren har majoritet. Ägarlägenhetshavarna kommer däremot att ha majoritet vid stadgefrågor och val av styrelse om de röstar lika, eftersom huvudtalsmetoden då skall tillämpas. Om ägarlägenhetshavarnas majoritet i dessa frågor dras till sin spets skulle de kunna bilda en styrelse utan stamfastighetsägaren och istället rösta in någon utomstående. Stamfastighetsägaren ställs då utanför styrelsen trots att denne har andelstalet 18/20. Det ligger i SFL:s natur att en medlem med ett högre andelstal skall kunna påverka i högre grad än en medlem med ett lägre andelstal. Det kan därför vara lämpligt att föreningens stadgar föreskriver att en medlem som äger ett större antal av byggnadens lägenheter alltid skall vara företräd i styrelsen.

9.2.3 Typfall 3: Hälften av alla lägenheter avstyckas

I detta typfall studeras en situation där hälften av alla lägenheter avstyckas samtidigt. Efter avstyckningen innefattar byggnaden tio ägarlägenheter och tio hyreslägenheter. Anledningen till att fallet med 10 lägenheter studeras är att fastigheterna redan från början är mer jämbördiga. Hälften av alla lägenheter utgör tillsammans inte en liten enhet i jämförelse med stamfastigheten, varför gemensamhetsanläggning är ett mer självklart val av hänsyn till förvaltningsreglerna. Vidare kan det inte längre anses vara oskäligt dyrt att bilda gemensamhetsanläggning eftersom kostnaden kan fördelas på ett större antal lägenheter. Ju fler delägarfastigheter, desto fler medlemmar torde vara intresserade av att sitta med i styrelsen. De intervjuade tror också att ett större antal lägenheter måste avstyckas samtidigt för en fastighetsägare skall vara intresserad av att genomföra åtgärden.

Gemensamhetsanläggning

Bildande av gemensamhetsanläggning är ett självklart val då hälften av alla lägenheter avstyckas samtidigt. Tillämpas tidigare nämnd fördelning av andelstal får ägarlägenheterna andelstalet 1/20 vardera, om de inte är avsevärt större eller mindre än övriga lägenheter och detta inverkar på användandet. Stamfastighetens andelstal blir följaktligen 10/20.

Det togs upp som ett problem i tidigare typfall att gemensamhetsanläggningen kanske inte kan göras komplett om den inrättas endast för ett fåtal lägenheter. Problemet minskar då tio lägenheter avstyckas samtidigt eftersom fler lägenheters specifika behov då kan kartläggas samtidigt. Det mest rationella hade dock varit att alla lägenheter avstyckas samtidigt eftersom gemensamhetsanläggningen då med säkerhet blivit komplett.

Förvaltning av gemensamma utrymmen

Föreningsförvaltning är det enda rimliga alternativ då antalet delägare uppgår till elva eftersom det är orimligt att begära att samtliga medlemmar skall delta i sammanträde och vara överens för att beslut skall kunna fattas.

När tio lägenheter har avstyckats kommer ägaren till stamfastigheten inte ha majoritet på föreningsstämman, oavsett om andelstalsmetoden eller huvudtalsmetoden tillämpas. I frågor av ekonomisk art då andelstalsmetoden används, innehar ägarlägenheterna

tillsammans 50 % av rösterna. Stamfastighetens andelstal begränsas fortfarande av 20 % regeln. Konsekvensen av detta kan bli att stämman fattar beslut om t.ex. en omfattande reparation. För att finansiera reparationen kan uttaxering från medlemmarna behöva göras. Uttaxeringen grundar sig på andelstalen vilket innebär att stamfastighetsägaren måste betala hälften av kostnaden trots att denne inte har samtyckt till åtgärden. Problemet bedöms bli större i föreningar där byggnaden är i behov av stora underhålls och reparationsåtgärder jämfört med en byggnad som är i gott skick. Detta är en risk som stamfastighetsägaren måste överväga innan denne väljer att avstycka några lägenheter. Som tidigare nämnts skulle dock byggnadens standard kunna föreskrivas i anläggningsbeslutet. Det krävs dock att flertalet ägarlägenhetsinnehavare är av samma åsikt för beslut skall kunna tas i de fall stamfastighetsägaren röstar emot. Precis som i typfall 2 kommer ägarlägenhetsinnehavarna att kunna bilda en styrelse utan stamfastighetsägaren.

De boende i flerbostadshuset får olika inflytande i samfällighetsföreningarna beroende på vilken upplåtelseform deras bostad har, något som skulle kunna vara en källa till konflikter mellan ägarlägenhetsinnehavarna och hyresgästerna. Det är rimligt att anta att samtliga boende i byggnaden inte har ekonomisk möjlighet att köpa sin lägenhet. Hyresgästerna kan inte påverka samfällighetsföreningens verksamhet eftersom de inte är medlemmar i föreningen. Det är endast deras hyresvärd, stamfastighetsägaren, som är medlem i föreningen.

Att stamfastighetsägarens möjlighet att påverka föreningens beslut är mindre då fler ägarlägenheter har bildats påverkar dem som fortfarande hyr sina lägenheter. De kommer att få svårare att få sina önskemål gällande de gemensamma utrymmena uppfyllda eftersom stamfastighetsägaren inte ensam kan fatta beslut i dessa frågor, utan måste gå via föreningen. Det kommer att bli svårare och svårare för hyresgästerna att få igenom sina önskemål eftersom stamfastighetsägarens röst blir mindre i takt med att fler lägenheter avstyckas. Detta är en negativ konsekvens som följer med då ägarlägenheter bildas successivt.

9.2.4 Typfall 4: Successiv avstyckning av resterande lägenheter

Efter att ett visst antal lägenheter har avstyckats kan resterande lägenheter successivt avstyckas och säljas vartefter intresse uppstår. Dessa ansluts vid avstyckningen till den redan bildade gemensamhetsanläggningen enligt reglerna i AL.

Då stamfastighetens sista lägenhet avstyckas övertar den nybildade ägarlägenheten stamfastighetens andel i gemensamhetsanläggningen. Andelstalen blir därmed fördelade på samtliga 20 lägenheter. Eftersom gemensamhetsanläggning blir det dominerande instrumentet för att säkerställa ägarlägenheter rättigheter kommer frågan om totalt ianspråktagande av restfastigheten genom servitut inte att bli aktuell. Vad som skall ske med restfastigheten är upp till ägaren att bestämma. Möjliga lösningar presenterades i avsnitt 7.3. Vill stamfastighetsägaren äga kvar restfastigheten har denna inte något andelstal i gemensamhetsanläggningen och får därmed inte delta i föreningens beslutstagande. Detta är ett skäl till att stamfastighetsägaren inte torde vara intresserad av att äga restfastigheten. Att överlåta restfastigheten till samfällighetsföreningen medför extra arbete för samfällighetsföreningen, eftersom den måste deklarerat för fastigheten. Bildas istället en marksamfällighet undviks detta. Ett annat argument för att bilda en marksamfällighet är att frågan om restfastighetens ändamål undviks. Att bilda en

marksamfällighet var också den åtgärd som merparten av de intervjuade föreslog vara en lämplig lösning. Vilken lösning som skall väljas och om en eventuell överlåtelse skall ske genom köp eller gåva bör dock regleras i köpeavtalen för att undvika framtida tvister.

Det är tänkbart att stamfastighetsägaren inte är intresserad av att fortsätta äga stamfastigheten då ett visst antal lägenheter har avstyckats. Denne har då kanske inte längre så stort andelstal och därmed inte heller så stor möjlighet att påverka på föreningsstämman. Det är dock inte säkert att alla kvarvarande hyresgäster vill eller har ekonomisk möjlighet att köpa sin lägenhet. Att överlåta stamfastigheten med kvarvarande hyreslägenheter till samfällighetsföreningen torde inte vara någon lösning. Detta eftersom uthyrning av hyreslägenheter får anses ligga utanför samfällighetsföreningens verksamhet. Det torde inte heller vara så enkelt att sälja stamfastigheten till någon annan. En fastighet där ägaren inte har någon större möjlighet att påverka förvaltningen torde inte vara så attraktiv. Det kan med andra ord bli problem för stamfastighetsägaren att göra sig av med stamfastigheten om inte alla hyresgäster vill köpa sina lägenheter.

9.2.5 Typfall 5: Alla lägenheter avstyckas samtidigt

Ett alternativ till successiv avstyckning som framkommit under intervjuerna är att alla byggnadens lägenheter avstyckas samtidigt. Stamfastighetsägaren kommer efter avstyckningen att äga alla ägarlägenheter som inte sålts. De hyresgäster som väljer att inte köpa kommer fortsättningsvis att hyra en ägarlägenhet av stamfastighetsägaren. De ägarlägenheter som inte säljs i samband med förrättningen kan istället säljas successivt vartefter ytterligare efterfrågan uppstår. Skälet till åtgärden är att det blir billigare att avstycka alla lägenheter samtidigt eftersom lantmäterimyndigheten endast behöver genomföra en förrättning. Gemensamhetsanläggningen kan också göras komplett redan från början. Eftersom åtgärden trots detta kommer att kosta en väsentlig summa pengar är det troligt att stamfastighetsägaren kommit överens om köp med ett visst antal hyresgäster för att denne skall vilja avstycka samtliga lägenheter.

Gemensamhetsanläggning

Samtliga ägarlägenheter tillförsäkras rättigheter genom bildande av gemensamhetsanläggning och eventuella servitut vid förrättningen. Andelstal i gemensamhetsanläggningen fördelas följaktligen på samtliga ägarlägenheter. Gällande restfastigheten finns samma alternativ som beskrivits ovan i typfall 4.

Förvaltning av gemensamma utrymmen

Förutsättningen för åtgärden antas vara att överenskommelse om försäljning av ett flertal lägenheter redan har träffats. Det blir då även lämpligt att införa föreningsförvaltning. Stamfastighetsägaren har vid röstning enligt huvudtalsmetoden en röst oavsett antalet delägarfastigheter som denne äger. Detta innebär att ägarlägenhetshavarna redan från början har majoritet vid stadgefrågor och val. Precis om tidigare nämnts kan det därför vara lämpligt att i stadgarna förskriva att en medlem med ett visst andelstal skall företrädas i styrelsen. Vid röstning enligt andelstalsmetoden kan stamfastighetsägaren maximalt ha 20 % av rösterna, även om det sammanlagda andelstalet för de fastigheter denne äger är högre. Eftersom en förutsättning för den här modellen är att ett större antal lägenheter kommer att säljas i samband med förrättningen är det troligt att ägarlägenhetshavarna kommer att ha majoritet i förhållande till stamfastighetsägaren även när andelstalsmetoden används.

9.3 Diskussion angående rättighetsupplåtelser och samverkansformer

Att tillförsäkra ägarlägenheter rättigheter med officialservitut är olämpligt för funktioner som kräver drifts- och/eller underhållsåtgärder, vilket typfallen visade. Lantmäterimyndigheten bör därför inte godkänna några sådana servitut, trots att servitut hittills använts flitigt vid 3D-förrättningar. En sökande som ansökt om rättigheter genom servitut måste då ändra sin ansökan till gemensamhetsanläggning för att få fastighetsbildningen genomförd.

Bildande av gemensamhetsanläggning med endast två delägarfastigheter innebär en hög förrättningskostnad per fastighet. Dessutom är delägarna mycket ojämbördiga vilket kan påverka förvaltningen negativt.

Föreningsförvaltning är den förvaltningsform som lämpar sig bäst för gemensamhetsanläggningar i vilka ägarlägenheter deltar. Typfall 1 visade däremot att beslutsreglerna vid föreningsförvaltning med två delägarfastigheter inte hanterar oenigheter vid beslutsfattande på ett tillfredsställande sätt. Med endast två delägarfastigheter är det troligtvis även svårt att bilda en styrelse med tre ledamöter. Med anledning av att förvaltningen måste kunna fungera även vid meningsskiljaktigheter för att kunna anses vara långsiktigt tryggad anser vi att avstyckning av endast en lägenhet kan vara mindre lämplig. Detta blir tydligast i de fall fastighetsägarna har olika synpunkter om hur de gemensamma utrymmena bör förvaltas. Är fastighetsägarna överens, beredda att betala förrättningskostnaden samt engagera sig i styrelsearbete, anser vi däremot inte att nackdelarna med gemensamhetsanläggning och föreningsförvaltning med endast två medlemmar utgör tillräckliga skäl för att förbjuda avstyckning av endast en lägenhet. Samtliga som intervjuats har dock varit av uppfattningen att det inte är troligt att någon fastighetsägare kommer att vara intresserad av att avstycka endast en lägenhet.

Beslutsreglerna vid föreningsförvaltning är bättre lämpade för tre medlemmar än för två. Typfall 2 visade dock att flera av de problem som noterades i typfall 1 även kan uppkomma i en förening med tre medlemmar. Även två avstyckade lägenheter utgör tillsammans en liten enhet i jämförelse med stamfastigheten, som därför fortfarande kommer att vara dominerande. Jämförs fallet med att bilda en förening för tre ägarlägenheter i nyproduktion utgör ägarlägenheterna där ungefärligen jämbördiga fastigheter eftersom någon dominerande stamfastighet inte finns.

Förrättningskostanden per lägenhet är hög också då två lägenheter avstyckas. Av dessa anledningar anser vi det även vara mindre lämpligt att avstycka två lägenheter samtidigt. Intresset för denna åtgärd torde dock vara lika litet som att avstycka endast en.

Genom att avstycka ett större antal av flerbostadshusets lägenheter samtidigt, t.ex. hälften, kvarstår inte längre problemen som påvisades i typfall 1 och 2, dvs. då antalet delägare var få och ojämbördiga. När ett större antal lägenheter avstyckas minskar istället stamfastighetsägarens inflytande över byggnaden eftersom denne får mindre möjlighet att påverka beslut på föreningsstämman. Detta är dock något som

stamfastighetsägaren måste vara medveten om och ha i åtanke innan denne väljer att avstycka. Då fastigheterna är mer jämbördiga anser vi att reglerna om gemensamhetsanläggning och föreningsförvaltning kan säkerställa en fungerande förvaltning.

Då lägenheter avstyckas successivt innehåller AL och FBL tillräckliga regler för hur nybildade ägarlägenheter skall anslutas till en befintlig gemensamhetsanläggning samt vad som skall ske med restfastigheten då alla lägenheter har avstyckas.

Finns det ett stort intresse hos hyresgästerna att köpa sina lägenheter är det betydligt mer rationellt att avstycka samtliga lägenheter i samma förrättning. Huruvida tidigare nämnda problem med en dominerande ägare kan uppkomma även i detta fall beror på hur många lägenheter som säljs i samband med avstyckningen.

9.4 Diskussion angående lämplighetsvillkoren

Bortsett från regeln att en 3D-fastighet för bostadsändamål måste omfatta minst fem lägenheter måste övriga villkor i 3 kap. FBL vara uppfyllda för att en hyreslägenhet skall kunna avstyckas och bilda en självständig fastighet. Utifrån genomgången av lagtext, intervjuer och typfall har det dock framkommit att det finns ytterligare hinder i 3 kap. FBL mot ett införande av ägarlägenheter i det befintliga beståndet.

9.4.1 Lämpligaste åtgärden

För att kunna bilda en ägarlägenhet som utgör en enskild fastighet är 3D-fastighetsbildning den enda möjliga åtgärden. Av denna anledning måste 3D-fastighetsbildning bedömas vara den mest lämpliga åtgärden. Denna åsikt delas av samtliga intervjuade. Därmed torde inte regeln, vars syfte är att motverka en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet, utgöra något hinder mot bildande av ägarlägenheter genom ombildning av befintliga hyreslägenheter.

Argumentet att motverka en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet återkommer dock även i förvaltningsvillkoret, där det utvecklas ytterligare. Förvaltningsvillkoret utgör, av anledningen att en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet kan medföra en mera komplicerad fastighetsförvaltning, ett hinder mot att en fastighet delas upp i flera fastigheter med samma ändamål. Analogt torde därför även villkoret lämpligaste åtgärden kunna hindra bildande av ägarlägenheter. Av vad som framkommit ovan kan dock en ägarlägenhet inte bildas på annat sätt än genom 3D-fastighetsbildning, varför detta måste vara den lämpligaste åtgärden.

9.4.2 Lämplig fastighet

Ägarlägenheten måste bli varaktigt lämpad för sitt ändamål, dvs. bostad. De allra flesta hyreslägenheter borde vara tillräckligt stora och utrustade för att vara lämpliga för bostadsändamål, eftersom detta är den nuvarande användningen. Möjligtvis kan det finnas mycket små lägenheter som t.ex. inte har eget kök eller badrum eller med en standard som är så dålig att de inte passar som bostäder. Frågan måste därför prövas i varje enskilt fall och det kan vara lämpligt att Lantmäteriverket utfärdar riktlinjer för vad en lägenhet minst måste innehålla för att vara en lämplig fastighet.

Det måste dock diskuteras om en hyreslägenhet ombildad till ägarlägenhet är lämplig att utgöra en självständig fastighet, eftersom hyreslägenheter generellt sett inte är avsedda att fungera som självständiga fastigheter. För att en lägenhet överhuvudtaget skall kunna anses vara en lämplig fastighet måste den tillförsäkras rättigheter. Om detta görs på ett lämpligt sätt och förvaltningen kan tryggas torde dock en lägenhet kunna utgöra en lämplig fastighet. Diskussionen ovan angående rättigheter och samverkan visade att dessa frågor i de flesta fall kan lösas på ett tillfredsställande sätt. Om så inte är fallet, bör fastighetsbildningen inte genomföras.

Även stamfastighetens lämplighet skall prövas vid fastighetsbildningen. Så länge denna fortfarande innefattar lägenheter torde den anses vara lämplig för bostadsändamål. Ändamålet kan sedan ifrågasättas då alla lägenheter är avstyckade. Detta hindrar dock inte att fastigheten inte kan vara lämplig för ett annat ändamål. Den resterande delen av stamfastigheten är av mycket stor betydelse eftersom ägarlägenheterna måste kunna utnyttja den och därmed är den en förutsättning för ägarlägenheternas fortbestånd.

9.4.3 Säkerställande av nödvändiga rättigheter

En hyreslägenhet i ett flerbostadshus är beroende av tillgång till mark och funktioner i övriga delar av fastigheten för att fungera ändamålsenligt. En ägarlägenhet måste därför tillförsäkras rättigheter för att kunna bildas. Stora krav kommer också att ställas på en effektiv och ändamålsenlig fastighetssamverkan, vilket också beror på vilka rättigheter som väljs. Det kommer att vara lantmäterimyndigheten som bedömer vilka rättigheter som är nödvändiga att tillförsäkra en ägarlägenhet i varje enskilt fall. Det har tidigare framkommit att gällande lagstiftning angående rättighetsupplåtelse och samverkan generellt sett anses vara tillfredsställande för ägarlägenheter i det befintliga beståndet, även om det kan finnas fall där det är mer tveksamt huvuvida den långsiktiga förvaltningen kan anses vara tryggad. Av vad som tidigare framkommit har många av de 3D-förrättningar som hittills genomförts varit mycket omfattande, och det kan vara svårt för lantmäterimyndigheten att avgöra vilken rättighet som är lämpligast i varje enskilt fall. För att underlätta för lantmäterimyndigheten skulle det därför vara lämpligt att arbeta fram mer specificerade regler gällande rättigheter som skall gälla vid ett eventuellt införande av ägarlägenheter i det befintliga beståndet.

9.4.4 Konstruktions- och användningskravet

Majoriteten av befintliga flerbostadshus är inte konstruerade att innefatta enskilda fastigheter eftersom många funktioner är gemensamma. En konstruktion med många nödvändiga funktioner utanför lägenheten medför att en gemensamhetsanläggning blir omfattande och resurskrävande för en samfällighetsförening att förvalta. Huruvida olika typer av byggnadskonstruktioner kan medföra en försvarad förvaltning, kommer i enlighet med examensarbetets avgränsningar inte vidare att studeras. Inget flerbostadshus borde däremot vara omöjligt att fastighetsindela med hänsyn till konstruktionen. Kan rättigheter och fastighetssamverkan ordnas på ett tillfredsställande sätt torde inte villkoret kunna innebära något hinder mot bildande av ägarlägenheter.

9.4.5 Mera ändamålsenlig förvaltning

Förvaltningsvillkoret utgör ett direkt hinder mot bildande av ägarlägenheter eftersom det tolkas som att en befintlig byggnad inte får indelas i flera fastigheter med samma ändamål. Villkoret måste därför ändras så att styckningsdelarna kan ha samma

ändamål, för att ägarlägenheter skall kunna införas i det befintliga beståndet. Vid en eventuell ändring av villkoret måste det utredas om endast lägenheter för bostadsändamål skall kunna utgöra enskilda fastigheter. Annars skulle det kunna tolkas som att även affärslokaler i en byggnad kan indelas i enskilda fastigheter.

Det torde generellt sett vara mindre lämpligt att splittra ett fungerande förvaltningsobjekt. Det skulle dock kunna innebära en positiv nyttoeffekt att avstycka och bilda ägarlägenheter av befintliga hyreslägenheter. Bildande av en samfällighetsförening skulle kunna innebära att en ägarlägenhetsinnehavare får större möjlighet att påverka förvaltningen jämfört med att hyra. Ägande innebär för många dessutom ett intresse av värdetillväxt för fastigheten och därmed en större motivation till att behålla och förbättra lägenhetens skick i jämförelse med att hyra. Pengar som används till förbättringsåtgärder höjer lägenhetens värde och underhållet blir lättare att anpassa till det faktiska behovet.

10 Slutsats

Finns det, bortsett från regeln om att en 3D-fastighet för bostadsändamål måste omfatta minst fem bostadslägenheter, andra lämplighetsvillkor i 3 kap. FBL som kan förhindra bildande av ägarlägenheter genom successiv ombildning av enskilda befintliga hyreslägenheter?

Vad gäller lämplighetsvillkoren har det visat sig att förutom kravet på att en 3D-fastighet för bostadsändamål måste omfatta minst fem bostadslägenheter, även förvaltningsvillkoret i 3 kap. 1a § 1 st. 3 p. b FBL utgör ett direkt hinder mot bildande av ägarlägenheter genom avstyckning av befintliga hyreslägenheter. Lagstiftningen måste därför ändras så det blir tillåtet med avstyckning där styckningsdelarna har samma ändamål. Övriga lämplighetsvillkor anser vi inte utgöra något hinder. Lämplighetsvillkoren måste däremot prövas i varje enskilt fall, precis som vid traditionell fastighetsbildning, varför det inte går att säga att alla hyreslägenheter blir lämpliga som ägarlägenheter.

Är det enligt gällande bestämmelser om officialservitut, gemensamhetsanläggningar och förvaltning av samfälligheter i FBL, AL och SFL möjligt att säkerställa en långsiktigt fungerande förvaltning av gemensamma utrymmen inom stamfastigheten vid successiv ombildning av enskilda befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter?

Möjligheten att säkerställa en långsiktigt fungerande förvaltning av flerbostadshusets gemensamma utrymmen hänger samman med hur ägarlägenheter tillförsäkrats rättigheter till dessa. Delägarna kommer med största sannolikhet inte alltid att vara överens, varför det är viktigt att ha en förvaltningsform som fungerar även vid oenighet. Vi anser att officialservitut endast är lämpliga för funktioner som varken kräver drifts- eller underhållsåtgärder. Detta eftersom möjlighet inte finns att reglera drifts- eller underhållskostnader. Då många funktioner kräver drifts- och underhållsåtgärder torde det vara få funktioner som skall säkerställas med officialservitut.

Gemensamhetsanläggning anser vi vara ett lämpligt instrument att huvudsakligen använda för att säkerställa ägarlägenheter rättigheter, eftersom den möjliggör fördelning av kostnader och ansvar för utförande och drift. Examensarbetet visar däremot på nackdelar med gemensamhetsanläggning för få och ojämbördiga delägare ur förvaltningssynpunkt.

Delägarförvaltning anser vi inte vara en lämplig förvaltningsform eftersom gemensamhetsanläggningen är i behov av löpande förvaltning och att dess ekonomi är tryggad. Är delägarna inte överens kan inga beslut tas och därmed riskeras att förvaltningen blir eftersatt, vilket på längre sikt kan leda till att värdet på de enskilda ägarlägenheterna sjunker. Beslutsreglerna vid föreningsförvaltning hanterar däremot meningsskiljaktigheter på ett bättre sätt. Av dessa anledningar anser vi att föreningsförvaltning skall gälla, likt för ägarlägenheter i nyproduktion. Reglerna om föreningsförvaltning bedöms vara tillräckliga för att kunna säkerställa en långsiktigt fungerande förvaltning. Eftersom lantmäterimyndigheten enligt gällande rätt inte kan

framtvinga föreningsförvaltning bör detta göras obligatoriskt vid ett införande av ägarlägenheter genom ombildning av hyreslägenheter. Reglerna om föreningsförvaltning är dock inte tillfredsställande vid en förening med endast två medlemmar, vilket typfall 1 visade. Även typfall 2, där två lägenheter har avstyckas och antalet föreningsmedlemmar är tre, visar att föreningsförvaltning är mindre lämplig eftersom delägarna fortfarande är ojämbördiga och ägarlägenhetshavarna inte kan påverka i ekonomiska frågor. I en förening med få medlemmar ställs också större krav på engagemang från dessa för att en lämplig styrelse med tre ledamöter skall finnas.

Bestämmelserna i AL och SFL om gemensamhetsanläggningar respektive föreningsförvaltning innebär däremot inget hinder mot avstyckning av endast en eller ett fåtal lägenheter. Vilken delägargrupp, stamfastighetsägaren eller ägarlägenhetshavarna, som blir dominerande i en fråga beror på vilken röstmetsmetod som används och hur stor del av byggnadens lägenheter som ombilda till ägarlägenheter. Om någon delägargrupp inte kan påverka ett beslut kan detta få negativa konsekvenser för förvaltningen.

Det kan alltså vara mindre lämpligt med hänsyn till beslutsreglerna att avstycka endast ett fåtal lägenheter. Finns det fall där parterna är villiga att betala de höga förrättningskostnaderna samt engagera sig i styrelsearbetet, bör avstyckning av endast en eller ett fåtal lägenheter dock inte hindras. Frågan torde däremot vara av mindre betydelse eftersom det under intervjuerna framkommit att något intresse för detta sannolikt inte kommer att finnas hos fastighetsägare. Att istället avstycka alla lägenheter samtidigt, vilket beskrivits i typfall 5, är mer rationellt och torde vara en mer intressant åtgärd. Förutsättningarna för att genomföra detta anser vi vara att intresset av att köpa sin lägenhet hos hyresgästerna är stort. Skulle endast ett fåtal lägenheter säljas, återkommer samma problem gällande föreningen som vid avstyckning av endast ett fåtal lägenheter.

Vad som också kan påverka förvaltningen är om uthyrning av ägarlägenheter blir vanligt. Hyresgäster har ingen rösträtt på föreningsstämman och om ägarlägenhetsägaren inte bor i byggnaden, kanske t.o.m. utomlands, kan dennes intresse av föreningen och förvaltningen vara litet. Däremot kan ägarlägenhetsägaren låta hyresgästen delta i beslut som ombud.

Sammanfattningsvis kan vi konstatera att gällande lagstiftning, bortsett från de begränsningar som finns i 3 kap. FBL, ur rättighets- och samverkanssynpunkt inte innebär något hinder mot successiv ombildning av enskilda hyreslägenheter till ägarlägenheter. Av flera anledningar är det dock mindre lämpligt att endast avstycka ett mindre antal lägenheter eftersom förutsättningarna för att långsiktigt trygga förvaltningen då inte är lika stora.

11 Källförteckning

11.1 Litteratur

Brattström M. *Läga lägenhet med äganderätt*. Iustus Förlag. Uppsala 1999.

Hemström C. *Gemensamhetsanläggningar. Inrättande och förvaltning*. Institutet för rättsvetenskaplig forskning. Norstedts. Stockholm 1986.

Julstad B. och Sjödin E. *Tredimensionell fastighetsbildning*. Nordstedts Juridik. Stockholm 2005.

Julstad B. *Fastighetsindelning och markanvändning* (3:e upplagan). Nordstedts Juridik. Stockholm 2005.

Lewenhaupt C. *Fastighetssamverkan vid tredimensionell fastighetsbildning*. Iustus Förlag. Uppsala 2006.

Lundén B. *Samfälligheter. Praktisk handbok om skatt, ekonomi & juridik* (4:e upplagan). Björn Lundén Information. Näsviken 2004.

Nilsson L.I. och Sjödin E. *Servitut. En handbok* (2:a upplagan). Nordstedts Juridik. Stockholm 2003.

Victorin A. *Bostadsrätt och kooperativ hyresrätt*. Iustus Förlag. Uppsala 2003.

Österberg T. *Samfälligheter. Handbok för samfällighetsföreningar* (9:e upplagan). Norstedts Juridik. Stockholm 2007.

11.2 Offentliga tryck

Proposition

Prop. 2002/03:116 *Tredimensionell fastighetsindelning*

Statens offentliga utredningar

SOU 1996:87 *Tredimensionell fastighetsindelning*

SOU 2002:21 *Att äga sin lägenhet*

11.3 Elektroniska källor

Konsumentverket, 2002: *Remissyttrande betänkandet att Äga sin lägenhet*, SOU 2002:21. (2007-09-17)

www.konsumentverket.se/mallar/sv/remiss.asp?lngArticleId=2555&lngCategoryId=569

Svenska Bankföreningen, 2002: *Remissyttrande Att äga sin lägenhet*. (2007-09-10)

<http://www.bankforeningen.se/upload/j021001y.pdf>

Villaägarnas riksförbund, 2002: *Remissyttrande över betänkandet att Äga sin lägenhet, SOU 2002:21*. (2007-09-10)

<http://www.villaagarna.se/pls/portal/docs/1/40173.PDF>

11.4 Rättsfall

Högsta Domstolen, Mål nr. Ö 2233-05.

11.5 Intervjuer, föredrag

Brattström, Margareta, jur. doktor, föreståndare för IFF (Institutet för Fastighetsrättslig Forskning) vid Uppsala universitet: muntl. Telefonintervju. (2007-11-14)

Jensen, Ulf, professor, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola: muntl. (2007-09-06)

Liljeberg, Daniel, politiskt sakkunnig på Finansdepartementet: muntl. Telefonkontakt. (2007-08-31)

Lind, Hans, professor, Avdelningen för bygg och fastighetsekonomi, Kungliga Tekniska Högskolan: muntl. Värderings och Lantmäteridagarna. (2007-10-10)

Odell, Mats, kommun- och finansmarknadsminister: muntl. Värderings- och Lantmäteridagarna. (2007-10-10)

Persson, Åke, förrättningslantmätare, Göteborgs kommun: muntl. Intervju. (2007-10-30)

Sjöblom, Olle, förrättningslantmätare, Stockholms stad: muntl. Telefonintervju. (2007-11-05)

Sjodin, Eije, avdelningsdirektör, Lantmäteriverket Gävle: muntl. Telefonintervju. (2007-11-06)

Täng, Ulf, lantmätare, NAI Svefa: muntl. Telefonintervju. (2007-11-19)

Törngård, Kristofer, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, Lunds Tekniska Högskola: muntl. (2007-09-21)

11.6 Övrigt

Boverket. *Boken om detaljplan och områdesbestämmelser* (2002 års revidering). Boverket Publikationsservice. Karlskrona 2004.

CD fastighetsbildning. (Utgåva 2007:1) Nordstedts Juridik.

Kurskompendium i Fastighetsförvaltning VBE031, vid Lunds Tekniska Högskola, Institutionen för byggvetenskaper, Byggnadsekonomi, 2005.

Sydsvenskan, Bostadsräntor, del H, (2007-10-28).

Wiström, P. Mötesanteckningar från *Seminarium om 3D-lagstiftningen – tillämpning och förslag till förbättringar* (Stockholm 2007-08-22).

Bilaga 1- Intervjufrågor

Diskussionsunderlag/intervjufrågor

Scenariot: Först avstyckas endast en hyreslägenhet för att ombildas till en ägarlägenhet. Med tiden kommer fler lägenheter att avstyckas och till slut består stamfastigheten endast av gemensamma utrymmen.

Lämplighetsvillkor

Finns det hinder i 3 kap. FBL (borsett från kravet om att en 3D-fastighet för bostadsändamål måste omfatta minst 5 lägenheter) mot bildande av ägarlägenheter:

- Hur skall bestämmelsen ”En 3D-fastighet får endast ny- eller ombildas om åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose de avsedda ändamålet” tolkas i detta sammanhang?
- På vilket sätt blir förvaltningen mer ändamålsenlig?
- Är åtgärden motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion?
- Kan avstyckning av enskilda hyreslägenheter ses som en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet?

Servitut

- För vilka funktioner kan officialservitut vara lämpliga då de inte ger möjlighet att fördela ansvar och kostnader för drift?
- Är det en hållbar lösning att använda servitut med tillhörande civilrättsliga avtal?

Gemensamhetsanläggningar

- Vilka för- och nackdelar finns med en resp. flera gemensamhetsanläggningar?
- När är det bra med sektionsindelning?

Fördelning av andelstal

- Fördelning efter antalet lägenheter i byggnaden så att alla lägenheter får samma andelstal då de har avstyckats? (ex. om 10 lägenheter, en ägarlägenhet får 1/10)
- Förslag på fördelning enligt annan norm, ex efter storlek på lägenheten?
- Finns det specifika funktioner i byggnaden där andelstalen bör vara olika för ägarlägenheterna, t.ex. en lägenhet i markplan använder aldrig hiss?

Upplåtelse av utrymme

Avstyckning och upplåtelse bygger på överenskommelse. Då samtliga lägenheter är avstyckade och stamfastigheten endast består av de utrymmen som upplåts till förmån för gemensamhetsanläggningen torde synnerligt men föreligga.

- Vad kommer sannolikt att hända? Överlåter stamfastighetsägaren restfastigheten till samfällighetsföreningen eller bildas en marksamfällighet? (Inlösen torde endast begäras om fastighetsägarna blir osams)
- Skulle synnerligt men kunna anses föreligga innan alla lägenheter är avstyckade?

Förvaltning

- Hur många medlemmar behövs för att föreningsförvaltning skall fungera på ett bra sätt?
- Är delägarförvaltning ett bra alternativ? Upp till vilket antal medlemmar skulle delägarförvaltning i så fall vara lämpligt?

- Vem har intresse att sitta med i en styrelse om endast en lägenhet är avstyckad? En styrelse med endast två personer torde inte fungera på bästa sätt.
- Vem skall lämpligen betala kostnaden för bildande av gemensamhetsanläggning/servitut och förening?
- Finns några specifika problem som kan uppkomma vid röstning i föreningen då denna har få medlemmar, varav en är dominerande?

Alternativa lösningar

- Är det lämpligt med ett förvaltande bolag som sköter restfastigheten?

Blir det annorlunda om t.ex. hälften av lägenheterna i byggnaden avstyckas samtidigt istället för en i taget under en längre period?

Bilaga 2 - Intervjusvar

Nedan följer en sammanställning av våra minnesanteckningar från genomförda intervjuer. Minnesanteckningarna och sammanfattningen utgår från vår tolkning av intervjusvaren.

Lämplighetsvillkor

Åke Persson, förrättningslantmätare Göteborgs kommun

Det idag inte är tillåtet att dela upp en befintlig byggnad i olika fastigheter med samma ändamål, vilket innebär att lagstiftningen måste ändras för att det skall bli möjligt att bilda ägarlägenheter genom att avstycka hyreslägenheter. Avstyckning av enskilda hyreslägenheter enligt gällande lagstiftning kan ses som en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet. Om det beslutas att ägarlägenheter skall tillåtas får regeln om uppsplittring av fastighetsbeståndet ses förbi och istället bör klara regler införas för vad en ägarlägenhet minst skall innehålla för att den skall vara lämplig som en enskild fastighet. Kravet att bildande av en 3D-fastighet måste vara lämpligare än andra åtgärder har hittills inte stannat för någon 3D-fastighetsbildning. Den som ansöker om att få bilda en 3D-fastighet har själv avvägt att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder.

Olof Sjöblom, förrättningslantmätare Stockholms stad

Om det blir möjligt att införa ägarlägenheter måste 3D-fastighetsbildningen tolkas som den lämpligaste åtgärden eftersom det inte finns något annat alternativ för att uppnå resultatet ägarlägenhet. Kravet som idag finns att en byggnad inte får delas upp i olika fastigheter för samma ändamål måste tas bort för att en ägarlägenhet skall kunna bildas. För att då undvika att t.ex. butikslokaler i en galleria avstyckas till enskilda fastigheter bör det i lagtexten framgå att endast bostadsfastigheter får delas upp i olika fastigheter för samma ändamål.

Eije Sjödin, avdelningsdirektör Lantmäteriverket Gävle

Kravet att åtgärden skall vara lämpligare än andra åtgärder kommer inte vara något problem för att kunna bilda ägarlägenheter. Däremot kommer de nuvarande lagreglerna om konstruktions- och förvaltningskrav att förhindra ett införande av ägarlägenheter. Regeln om att en byggnad inte får delas upp i flera fastigheter för samma ändamål måste ändras för att ägarlägenheter skall kunna bildas. Det bör införas särskilda lämplighetsvillkor som enbart skall gälla för ägarlägenheter.

Margareta Brattström, jur. Doktor, föreståndare IFF

Gällande villkoret att åtgärden skall vara lämpligare än andra åtgärder är det upp till lantmätaren att i varje enskilt fall göra en bedömning om varje fastighet blir lämplig och kan fungera självständigt. Som hyreslägenheter i det befintliga beståndet är konstruerade, är det dock inte meningen att de skall fungera som självständiga fastigheter. Att bryta ut en lägenhet ur ett större flerbostadshus innebär inte att en mer ändamålsenlig förvaltning uppnås.

Ulf Täng, lantmätare, NAI Svefa, Göteborg

FBL:s lämplighetsvillkor utgör inte något juridiskt hinder mot ägarlägenheter i det befintliga beståndet. Däremot kan praktiska hinder komma att uppstå. Det finns dock ett behov av att ändra förarbetena för att anpassa dessa till åtgärden.

Servitut

Åke Persson

Officialservitut är lämpliga för att säkerställa ägarlägenheter rättigheter då endast ett fåtal lägenheter har avstyckats, eftersom dessa utgör en så pass liten del av byggnaden och därmed även en liten del av den totala förvaltningen. Stamfastighetsägaren fortsätter att underhålla sin fastighet som tidigare, inklusive de funktioner som belastas av servitut. För att få betalt för driftskostnader av ägarlägenhetsinnehavarna kan parterna teckna civilrättsliga avtal, men dessa är inte lämpliga då de faller vid ägarbyten. Vidare kan det bli svårt att hålla ordning på många sidoavtal. En ytterligare nackdel med officialservitut, och även officialrättigheter i övrigt, är att de ofta innebär en hög kostnad för handläggning i proportion till rättigheternas innehåll, vilket inte är hållbart för små enheter som ägarlägenheter. Gällande rättigheter för ägarlägenheter måste därför lantmäterimyndighetens prövning förenklas för att kostnaden skall bli lägre. Om servitut bildas när endast ett fåtal lägenheter avstyckas måste många av dessa sedan ersättas med en gemensamhetsanläggning efter att ett visst antal lägenheter har avstyckas. Funktioner som lämpligen behåller servitut då gemensamhetsanläggning inrättas skulle kunna vara t.ex. nödutrymningsvägar, utrymmen med dragna ledningar för VA, el och värme samt trapphus. I 3D-sammanhang är det också vanligt med tillträdesservitut för att bl.a. fasaden skall kunna underhållas. Gemensamma servitut som förvaltas av en samfällighetsförening är mycket ovanliga.

Olof Sjöblom

Gemensamhetsanläggning skall användas i större utsträckning än servitut för att säkerställa nödvändiga rättigheter. En servitutslösning med tillhörande civilrättsliga avtal där kostnader och ansvar för driften regleras är ingen bra modell eftersom de civilrättsliga avtalen har en dålig anknytning till fastigheten. Det kan finnas ett mindre antal funktioner som trots detta lämpligen kan säkerställas med hjälp av servitut.

Margareta Brattström

Det är inte meningen att servitut skall användas för funktioner som kräver drifts- och underhållsåtgärder. Om detta behöver regleras skall andra rättsinstrument istället användas. För ägarlägenheterna måste därför de flesta funktionerna säkerställas med gemensamhetsanläggning. Lantmäterimyndigheten måste vara stark mot fastighetsägarna och inte godkänna servitutslösningar utan istället förespråka gemensamhetsanläggning.

Successiv avstyckning av enskilda lägenheter är ingen bra modell. Den danska modellen är bättre som innebär att alla lägenheter i byggnaden avstyckas samtidigt men att stamfastighetsägaren äger kvar lägenheterna som då utgör enskilda fastigheter, och säljer dem sedan dessa successivt. Samma syfte som när endast en lägenhet avstyckas uppnås då genom att en enskild hyresgäst får möjlighet att köpa loss sin lägenhet om denne så önskar. I jämförelse med bostadsrättshavare kommer ägare av ägarlägenheter att ha större möjligheter att påverka sin egen ekonomi. Dessutom skapar ägande en bättre förutsättning att bli mer intresserad av sitt boende.

Ulf Täng

Istället för att börja bilda servitut, som sedan måste bytas mot gemensamhetsanläggning, är det bättre att bilda gemensamhetsanläggning redan från början.

Gemensamhetsanläggning

Åke Persson

Förvaltningen av gemensamma utrymmen blir svår att lösa om endast ett fåtal lägenheter avstyckas. Behovet av gemensam förvaltning uppkommer först då ett visst antal lägenheter har avstyckats. Avstyckning av endast en lägenhet fungerar om lägenheten har enskilda ledningar för VA, el etc., vilket går att förbereda vid nybyggnation. I gamla byggnader är många funktioner gemensamma och en utredning av alla ritningar för att kartlägga en byggnads funktioner skulle innebära en oskälig kostnad om endast en lägenhet skall avstyckas. En omfattande 3D-förrättning kan kosta 120 000-150 000 kronor. Det är bland annat därför som rättighetsupplåtelser bör ske med servitut då endast ett fåtal lägenheter har avstyckats.

Bildande av gemensamhetsanläggning för ägarlägenheters gemensamma funktioner kan vara lämpligt att bilda i samband med att den fjärde lägenheten avstyckas. Det är viktigt att inte för många gemensamhetsanläggningar bildas eftersom fastighetsdatasystemet inte kan hantera detta. Vid 3D-fastighetsbildning bildas ofta en gemensamhetsanläggning som innefattar alla tekniska funktioner. Anläggningen delas sedan in i sektioner, vilka innehåller olika tekniska funktioner, ex. elkraftförsörjning, vatten och avloppsanläggning och telesystemanläggning.

Det är viktigt att hitta en tydlig grund för hur andelstalen i gemensamhetsanläggningen skall fördelas. En lämplig fördelning kan vara att varje lägenhet tilldelas ett andelstal efter hur många lägenheter som finns i byggnaden. Finns det tio lägenheter bör varje lägenhet således få andelstalet 1/10. Andelstalen för de olika lägenheterna bör i de flesta fall vara lika eftersom användningen i stort sett är den samma. Generellt sett skall en lägenhet kunna användas av två till tre personer oavsett om det är en tvåa, trea eller fyra, varför andelstalen bör vara de samma. Situationer då det kan vara befogat med olika andelstal är då en högre grad av användning kan styrkas för någon lägenhet. T.ex. kan ett högre andelstal vara befogat för en stor lägenhet med två badrum jämfört med lägenheter som endast har ett badrum. En fråga är t.ex. om en lägenhet på första våningen skall ha lika stor andel i hissen som en lägenhet på tionde våningen. Hela hissen behövs för att funktionen skall fungera och reparationskostnaderna blir lika stora oavsett om man bor uppe eller nere så därför skall en lägenheten på första våningen ha lika stort andelstal i hissen. Dock skulle en lägenhet i markplanet kunna undantas från andelstal i hissen under förutsättning att byggnadens vind inte innehåller någon tvättstuga eller förråd.

Stamfastighetsägaren kommer inte vara intresserad av att äga restfastigheten som blir kvar efter att alla lägenheter är avstyckade. Det skulle då vara lämpligt att bilda en marksamfällighet av marken som byggnaden står på. Bildande av en marksamfällighet skulle kunna bli aktuellt även innan alla lägenheter är avstyckade.

Olof Sjöblom

En gemensamhetsanläggning bör inrättas redan i samband med att den första lägenheten avstyckas. Stamfastighetsägaren kommer förmodligen inte vara intresserad av att avstycka endast en lägenhet utan det troliga är att ett större antal lägenheter kommer avstyckas samtidigt första gången.

Om det kommer att finnas behov av att ha skilda andelstal för olika nyttigheter krävs att flera sektioner eller gemensamhetsanläggningar bildas. Då det är samma grupp av fastigheter, ägarlägenheter och stamfastigheten, som kommer att nyttja samma funktioner är det att

föredra att bilda en enda gemensamhetsanläggning. Om samma fastighet skall åsättas skilda andelstal för olika funktioner måste flera sektioner bildas. Andelstalen mellan fastigheterna kan skilja sig på så sätt att en större lägenhet får ett högre andelstal.

Då alla lägenheter är avstyckade är det troliga att restfastigheten överläts till samfällighetsföreningen. Av erfarenhet från byggbranschen är det inte lämpligt att byggherren fortsätter att äga marken efter att alla fastigheter sålts. Alternativet att bilda en marksamfällighet av restfastigheten är ingen bra lösning. Detta p.g.a. att flera samfälligheter inte bör lagras på varandra. I detta fall skulle då den nybildade marksamfälligheten och den sedan tidigare bildade anläggningssamfälligheten lagras ovanpå varandra. En annan lösning är att restfastigheten löses in av samfällighetsföreningen. Detta kan bli aktuellt om fastighetsägarna är osams och ägaren av stamfastigheten inte längre vill äga restfastigheten. Denne kan då begära inlösen av det område som upplåts till förmån för gemensamhetsanläggningen eftersom synnerligt men föreligger. Synnerligt men kan anses föreligga innan alla lägenheter är avstyckade varför också inlösen kan bli aktuellt innan alla lägenheter är avstyckade. Inlösen sker då av de utrymmen som upplåts till förmån för gemensamhetsanläggningen och de lägenheter som ännu inte är avstyckade förblir kvar i stamfastigheten. Ägaren till ursprungsfastigheten fortsätter alltså att äga kvarvarande hyreslägenheter. Det utrymme som löses in blir då samfällt. Denna modell lämpar sig bra i situationer när inte alla lägenheter är avstyckade och då stamfastighetsägaren av någon anledning inte längre vill äga de gemensamma funktionerna.

Eije Sjödin

Förarbetena till 3D-lagstiftningen förespråkar att gemensamhetsanläggningar skall användas för att lösa gemensamma funktioner för 3D-fastigheter. I praktiken är det idag inte så populärt med gemensamhetsanläggningar. Det mest praktiska i fallet med ägarlägenheter är att göra en lösning efter vad fastighetsägarna önskar eftersom det med gällande regler inte går att tvinga dem till något som de inte vill ha. Lämpligast är att bilda en gemensamhetsanläggning redan i samband med att den första lägenheten avstyckas eftersom den troligtvis ändå kommer att behöva bildas senare. En parallell kan dras till när bostadsområden byggs ut, då är det vanligt att gemensamhetsanläggningar bildas innan fastigheterna säljs vidare.

I frågan om en eller flera gemensamhetsanläggningar skall användas är det lämpligt att en gemensamhetsanläggning skall användas om alla delägarfastigheter skall ha del i alla gemensamma funktioner. Om däremot några ägarlägenheter inte skall ha del i någon funktion är det bättre att ha flera gemensamhetsanläggningar, så att en fastighet endast deltar i de gemensamhetsanläggningar som den har behov av. Denna lösning är bättre jämfört med att ha en gemensamhetsanläggning med flera sektioner eftersom en fastighet har rätt att utnyttja funktionen även om den har andelstalet noll i den aktuella sektionen.

Vad gäller storleken på andelstalen skall andelstalen styras efter lägenhetens storlek i de fall där lägenhetens storlek påverkar användningsgraden av de olika gemensamma funktionerna.

Margareta Brattström

Gemensamhetsanläggning är som redan nämnts det instrument som är bäst lämpat för att säkerställa ägarlägenheter rättigheter.

Ulf Täng

En ägarlägenhets ändamål, precis som en hyreslägenhets, är bostad. Dessa har därför samma förvaltningsintresse varför gemensamhetsanläggning är det klara valet vid säkerställande av rättigheter. Det är dock ett omfattande arbete som krävs för att bilda en gemensamhetsanläggning vid 3D-förrättningar. Huruvida andelstal skall fördelas mellan delägarfastigheterna utgör mer ett praktiskt problem. Det är vanligt är att fördela efter antalet kvadratmeter.

Då den sista lägenheten avstyckas finns, som i fallet med traditionella fastigheter, två alternativa åtgärder för restfastigheten. Restfastigheten kan antingen säljas till samfällighetsföreningen eller ombildas till samfälld mark för de fastigheter som ingår i gemensamhetsanläggningen. På grund av kostnaden som bildandet av gemensamhetsanläggningen medför är det mer rationellt att avstycka alla lägenheter samtidigt. Såvida det inte innebär något problem med en ökad arbetsbelastning för lantmäterimyndigheten torde det dock inte finnas några hinder mot successiv avstyckning.

Förvaltning

Åke Persson

Reglerna om föreningsförvaltning i SFL fungerar inte med allt för få delägare. Det skulle vara lämpligt att införa föreningsförvaltning i samband med att den fjärde lägenheten avstyckas, tillsammans med ursprungsfastigheten kommer det då att finnas fem delägare i föreningen. De från början skapade servituten bör skiftas mot gemensamhetsanläggningar då kravet för föreningsförvaltning är uppfyllt, alltså i samband med att den fjärde lägenheten avstyckas. Det är tveksamt om det överhuvudtaget är lämpligt att bilda ägarlägenheter i byggnader som endast inrymmer ett fåtal lägenheter eftersom det aldrig kommer bildas någon gemensamhetsanläggning med tillhörande föreningsförvaltning. På grund av förvaltningsfrågan bör därför byggnaden bestå av ett visst lägsta antal lägenheter för att det skall kunna vara möjligt att omvibilda hyreslägenheter till ägarlägenheter.

Det kommer krävas ett förvaltande bolag som sköter drift och underhåll av byggnaden eftersom det oftast saknas både kunskap och vilja hos delägarna att själva sköta förvaltningen.

Olle Sjöblom

För att få förvaltningen att fungera är det viktigt att bilda en gemensamhetsanläggning med tillhörande förening redan i samband med att den första ägarlägenheten avstyckas. Valet av förvaltningsform beror sedan på hur många lägenheter som har avstyckats. Delägarförvaltning skall användas i början då endast ett fåtal lägenheter har avstyckats medan föreningsförvaltning bör införas då tillräckligt många lägenheter avstyckats för att denna förvaltningsform skall vara lämplig. Det är lämpligt att införa föreningsförvaltning då omkring fyra till fem ägarlägenheter har bildats. En idé är dock att tillåta de deltagande fastigheterna att själva välja vilken föreningsform som de anser vara lämpligast för dem. Om det efter en tid sedan framkommer att delägarförvaltning inte fungerar bör lagen ändras så att det ställs krav på föreningsförvaltning i samband med att ett visst antal ägarlägenheter har bildats. Det skulle vara befogat att i lagen eventuellt ställa krav på föreningsförvaltning för ägarlägenheter eftersom det kommer att ställas stora krav på förvaltningen.

Ett problem som kan uppkomma i samfällighetsföreningen är att ägaren till stamfastigheten inte får någon plats i styrelsen trots att denne kanske äger 60 % av alla lägenheter i huset.

Detta problem är idag vanligt förekommande bl.a. i föreningar som innehåller en bostadsrättsförening och många radhusfastigheter. Ytterligare ett problem som kan uppstå är att det finns risk att ingen vill sitta med i styrelsen.

Det är upp till ägaren av stamfastigheten att bestämma hur de kostnader som uppkommer i samband med bildande av gemensamhetsanläggning, servitut och samfällighetsförening skall fördelas. Det enklaste och mest sannolika är att de troligtvis kommer att bakas in i köpeskillingen för ägarlägenheten eftersom köparen kommer att köpa en ägarlägenhet med tillhörande rättigheter. Dessa kostnader är dock marginella i förhållande till totalkostnaden varför de inte torde skapa några problem.

Införandet av ägarlägenheter behöver inte endast begränsas till nyproduktion utan det kan även bli aktuellt med successiv ombildning av hyresrätter i det befintliga beståndet. I praktiken kommer det nog inte att ske successiv avstyckning av enskilda lägenheter utan det troliga är att ett större antal lägenheter i byggnaden istället kommer att avstyckas samtidigt. Fastighetsägaren vill säkerligen förvissa sig om att det finns ett uttalat intresse hos flera hyresgäster att köpa sin lägenhet innan han väljer att sälja någon lägenhet. Det går i dagsläget inte se några teoretiska problem med successiv avstyckning men det är dock svårt att uttala sig i den frågan nu.

Eije Sjödin

Delägarförvaltning skall användas i början då inte så många lägenheter har avstyckats. Föreningsförvaltning bör sedan införas i samband med att den andra lägenheten avstyckas, då kommer föreningen alltså att ha tre medlemmar, två ägarlägenheter och stamfastigheten. Varför kravet på just tre medlemmar kan förklaras med att ägarlägenhetsutredningen *Att äga sin lägenhet* förespråkar att ägarlägenheter i nyproduktion minst skall bestå av tre lägenheter och att dessa skall förvaltas med föreningsförvaltning.

De problem som kan uppkomma i samband med röstning i den samfällighetsföreningen som förvaltar ägarlägenheternas gemensamma utrymmen p.g.a att en delägare dominerar, återfinns även i föreningar bestående av en bostadsrättsförening och några småhus. För att komma undan problematiken med att en delägare dominerar bör alla lägenheter avstyckas samtidigt.

Margareta Brattström

Föreningsförvaltning kräver minst tre medlemmar för att kunna fungera på ett tillfredsställande sätt.

Ulf Täng

Föreningsförvaltning är den förvaltningsform som lämpar sig bäst för att förvalta gemensamhetsanläggning för ägarlägenheter, även då endast ett fåtal lägenheter har avstyckats, men då under förutsättningen att föreningen praktiskt kan rekrytera ledamöter till styrelsen. Ett alternativ kan vara att endast ha delägarförvaltning i början för att se om detta fungerar. Intresset hos fastighetsägare att avstycka endast ett fåtal lägenheter kommer troligtvis att vara mycket lågt. Avstyckas istället ett större antal lägenheter samtidigt är det rimligt med ett krav på föreningsförvaltning.