

Andelslägenheter i andelshus i Sverige

TORE LJUNGKVIST*

1. Om andelshus

1.1 Andelslägenheter i andelshus och andra boendeformer

Genom att bli delägare av ett flerfamiljshus, ett andelshus, kan man skaffa sig en lägenhet, såvida man i ett samägandeaftal med övriga delägare av huset kan komma överens om det. En andelsägare äger alltså inte lägenheten som sådan, men får bo i och i övrigt disponera lägenheten enligt bestämmelserna i samägandeaftalet. En andel av en fastighet är att anse som fast egendom.¹

En definition av andelshus finns i 2 kap. 16 § inkomstskattelagen (1999:1229, IL):

Med andelshus avses en fastighet som ägs av tre eller flera, antingen direkt eller genom ett svenskt handelsbolag, och som inrymmer eller är avsedd att inrymma bostad i skilda lägenheter åt minst tre delägare.²

Det finns vissa otydligheter vad gäller definitioner av ägande i olika boendeformer. Exempelvis är andelshus inte detsamma som *ägarlägenhetsfastigheter*. Den beteckningen avser enligt jordabalken (JB) tredimensionella fastigheter där en lägenhet, *en ägarlägenhet*, utgör en fastighet.³ En *andelslägenhet* är en lägenhet i ett andelshus, men det kan också vara en lägenhet i en bostadsförening.⁴ I denna artikel avses emellertid med andelslägenhet endast lägenheter i andelshus, om inte annat sägs. Andelshus och andelslägenheter var relativt vanliga under 1900-talet, men intresset för boendeformen har minskat. Det beror sannolikt på att bostadsrätter blivit allt populärare och genom den särskilda lag-

* F.d. hovrättsråd, f.d. chefsjurist vid Fastighetsägarna Stockholm.

¹ Undén Ö., Svensk sakrätt II. Fast egendom, 5 uppl. 1965, s. 162.

² Kravet på tre delägare är pragmatiskt skatteinriktat. När det är endast två delägare är det redan fråga om ett samägande. Många par samäger, men det är ovanligt med tre i en och samma parrelation. Om det ägs delar helt utanför parrelationer blir det mindre komplicerat att hantera förhållandena, men även två delägare som inte är par omfattas inte av den skatterättsliga andelshusregleringen.

³ 1 kap., 1 a § JB. Termen används i t.ex. 12 kap. 46 § första stycket 6 JB.

⁴ Till andelslägenheter kan även andelar i handelsbolagshus räknas, men dessa ska inte heller uppmärksammas här.

stiftningen framstått som mer stabila och långsiktiga. Det är oklart hur många andelshus som finns i Sverige idag, men av ett betänkande från 1976 angående bostadsbeskattning framgår att det något år dessförinnan i Stockholms innerstad fanns 30 andelshus med 450 lägenheter och 15 så kallade handelsbolagshus med ca 230 lägenheter.⁵ Sannolikt finns det färre andelshus idag. Frågan är väl därför om det finns något behov av andelshus.

I vissa områden, där varken bostadsrätt eller ägarlägenheter är rättsligt möjliga eller attraktiva nog som boendeformer, kan andelshus tänkas vara ett bästa alternativ till hyresrätt. Hyresrätt är givetvis alltjämt ett alternativ men ibland uppstår önskemål om att byta boendeform. Tilltron till att denna lösning kan vara bättre än alternativen kan ligga i att allmännyttiga bostadsföretag erbjuder lösningen på eget initiativ och därtill kvarstår som stor ägare och förvaltare. Det kan tänkas att även privata bostadsföretag kan vara intresserade av samma lösning. Det kan för enskilda andelsägare bli ett steg i en så kallad boendekarriär, ett ökat omsorgstagande av lägenheterna och omgivningarna, och en ökad grad av integration.

Boende i andelshus förutsätter i princip att delägarna upprättar ett samägandavtal. De äldre samägandavtal som jag har tagit del av har ofta varit kortfattade och otydliga vilket kan leda till tolkningstvister.⁶ I den så kallade *andelsägarmetoden* som jag redovisar nedan finns betydligt mer genomtänkta och tydligare avtal, med kunskaper inhämtade från bland annat norsk lagstiftning och norska erfarenheter med lämpliga anpassningar därav till den svenska regelmiljön, vilket har förändrat och förbättrat förutsättningarna för att i en speciell form äga andelslägenheter.

Andelsägda bostäder är inte direkt lagreglerade utöver bestämmelserna i IL, men det finns givetvis bestämmelser som påverkar andelsägande i flera lagar.⁷ Rättsförhållandet mellan andelsägare av fast och lös egendom regleras genom samäganderättslagen, en lag från 1904.⁸ Huvudregeln är att samäganderättslagen gäller om två eller flera personer äger något tillsammans. Lagen föreskriver inte hur samägandet ska utformas, men utgångspunkten är att åtgärder som rör den samägda egendomen kräver samtliga delägars samtycke. Samäganderättslagen är dispositiv och kan avtalas bort, vilket ofta sker.

En viktig regel i samäganderättslagen måste framhållas. Om andelsägarna inte kan komma överens i en fråga, kan rätten på begäran av en andelsägare förordna att egendomen ska skötas av en god man. Rätten kan också förordna att egendomen ska säljas på offentlig auktion. Av 6 § samäganderättslagen framgår att en andelsägare kan tvinga fram försäljning av hela fastigheten på offentlig auktion om inte synnerliga skäl för anstånd föreligger. Det behöver regleras.

⁵ SOU 1976:11, Bostadsbeskattning II, s. 106.

⁶ Informationen härrör från uppdrag under min tid som chefjurist vid Fastighetsägarna Stockholm.

⁷ Se t.ex. Julius H., *Hyrestvister, arrendetvister och bostadsrättstvister*, 2 uppl. 2020, s. 344.

⁸ Lagen (1904:48 s. 1) om samäganderätt.

Samägandeavtalet mellan andelsägarna måste därför innehålla ett regelsystem som ersätter lagreglerna i detta avseende.⁹

Genom att en andelsägare har lagfart på sin andel i andelshuset finns det ett grundläggande starkt sakrättsligt skydd för äganderätten enligt JB. Det innebär även att formkraven för andelsägaren vid köp och försäljning av egendomen är relativt omfattande. Skyddet i JB omfattar dock inte dispositionsrätten till lägenheten. Detta betyder att en andelsägare inte har någon sakrättsligt verksam rätt till en viss lägenhet, och samtidigt att en kreditgivare inte kan erhålla ett sakrättsligt verksamt skydd med lägenheten som säkerhetsunderlag. Det betyder inte att det inte skulle finnas lösningar som kan godtas av aktörerna.

Även andra regler i JB har givetvis betydelse för andelshus. I 4 kap. 3 § JB finns en bestämmelse som stadgar att inskränkningar i köparens rätt att överlåta fastigheten ska finnas med i köpehandlingen för att gälla. Bestämmelsen är av betydelse vid ägarbyte i andelshus eftersom det är normalt att övriga andelsägare ska godkänna en ny delägare. Sådana inskränkningar att överlåta fast egendom ska antecknas i fastighetsregistret.¹⁰ Förfogandebegränsningar som avtalas mellan en överlåtare och en förvärvare av en fastighet ska ex officio antecknas i inskrivningsregistret i samband med att fångeshandlingen inges eller när begränsningen blir känd för inskrivningsmyndigheten.¹¹ Om förvärvaren trots begränsningen därefter överlåter egendomen, ska lagfart inte meddelas för det förvärvet.¹²

Sedan en tid följer emellertid att avtalade förfogandebegränsningar i rättspraxis betraktas med skepsis vid onerösa överlåtelser till den ursprungliga förvärvaren.¹³ Detta förhållande har i huvudsak två effekter att beakta för andelshus: 1) Kanske kommer villkor om de befintliga delägarnas möjlighet att uppställa villkor om godkännande av en förvärvare som delägare inte få verkan mot förvärvaren även om villkoren inte skulle uppfattas vara vare sig diskriminerande, osakliga, oskäligen eller ge utrymme för godtycke. 2) Kanske kommer villkor

⁹ Jfr även NJA 2019 s. 1056 med rubriken: ”Om delägare till samägd egendom avtalar bort 3 § samäganderättslagen men inte sätter någon annan ordning för tvistlösning i bestämmelsens ställe, hindrar avtalet inte att en god man förordnas.”

¹⁰ Jfr 18 kap. 8 § första stycket JB.

¹¹ Detta framgår av 20 kap. 14 § JB: ”Är sökandens förvärv förenat med förbehåll, som inskränker hans rätt att överlåta egendomen eller söka in-teckning eller upplåta rättighet i denna, eller är hans behörighet i sådant avseende inskränkt genom annans rätt att nyttja egendomen på grund av testamente, skall anteckning om inskränkningen göras i fastighetsregistrets inskrivningsdel när lagfart sökes eller när upplysning om inskränkningen därefter vinnes.”

¹² Jfr NJA 1993 s. 486: ”Den rättsverkan som ett överlåtelseförbud sålunda har gäller naturligtvis i första hand parterna emellan. Har överlåtelseförbudet, såsom i det aktuella fallet, enligt 20 kap. 14 § JB antecknats i fastighetsboken, får det vidare anses bindande för en ny ägare av fastigheten (jfr 18 kap. 8 § JB samt [prop. 1970:20. Del B 1, s. 145]).” Jfr även 4 kap. 8 § JB.

¹³ Jfr Munukka J., Överlåtelseförbud är lagfartshinder. HD har skapat ett behov av lagändring, JT 2017–18 s. 776 ff. och Elgebrant E., Olika förfogandeinskränkningar i samägd fastighet, JT 2018–19 s. 130 ff.

som innebär hinder för delägare att begära försäljning av hela fastigheten inte att godkännas, och därmed leda till en upplösning av hela samäganderättsförhållandet. Som framgår av det följande, särskilt avsnitt 5, ska dessa risker inte överdrivas.

Lagstiftaren har fr.a. genom 4 kap. 3 §, 18 kap. 8 § samt 20 kap. 6 och 14 §§ JB velat uttrycka att förfogandebegränsningar *ska* tillerkännas reell rättsverkan. Den skepsis som domstolarna visat kan således sägas stå i strid med lagstiftarens intentioner avseende förfogandebegränsningars giltighet. Detta diskuteras som sagt nedan i avsnitt 5.

1.2 Andelshus i skattelagstiftningen

Med andelshus avses i skattelagstiftningen, som sagt, en fastighet som ägs av tre eller flera delägare. Är andelshuset inte ett småhus, anses det vara näringsfastighet, oavsett om andelsägarna bor på fastigheten eller ej.¹⁴ Varje delägare beskattas för sin andel av inkomsterna från fastigheten. En delägare som själv bor i fastigheten ska i sin deklaration redovisa dels sin andel av hyror från boende i fastigheten och eventuella övriga intäkter, dels egen bostadsförmån. Med bostadsförmån avses det egna hyresfria nyttjandet av lägenheten och förmånen redovisas som intäkt av tjänst.¹⁵ Från förmånsvärdet har man avdragsrätt för drifts-, reparations- och underhållskostnader. Andelsägaren har även avdragsrätt för räntor på lån i fastigheten samt för värdeminskning.

Andelsägarnas andel av fastighetens löpande driftkostnader och utgiftsräntor är avdragsgilla med vissa begränsningar. Underskott i den näringsverksamhet i vilken fastigheten ingår ger den skattskyldige rätt att efter yrkande göra avdrag i inkomstslaget kapital till 70 procent.¹⁶ Om en andel i fastigheten omfattar även annat än en privatbostad, till exempel uthyrda bostadslägenheter eller lokaler, måste underskottet fördelas på privatbostaden och fastighetsinnehavet i övrigt.

De reparationskostnader som överstiger 10 procent av fastighetens taxeringsvärde ska aktiveras och avskrivas enligt reglerna för näringsfastighet.¹⁷ När ett andelshus avyttras gäller särskilda regler för dessa aktiverade kostnader.¹⁸ Det innebär skattemässiga fördelar. Andelsägaren har å andra sidan inte rätt till sådant uppskov med beskattningen av vinsten vid försäljning som finns vid försäljning av bostadsrätt och villa och andelsägaren har inte heller rätt till rot- och rutavdrag för arbeten i lägenheten. En andelsägare betalar givetvis fastighets-skatt för sin andel av fastigheten.

¹⁴ 2 kap. 14 § IL.

¹⁵ 22 kap. 4 § IL.

¹⁶ 42 kap. 33 § IL.

¹⁷ 19 kap. 13 § IL.

¹⁸ 45 kap. 14 § IL. Frågan har också prövats i Högsta förvaltningsdomstolen, RÅ 1987 ref. 92.

Sammanfattningsvis är skattereglerna funktionella och andelsägares skatterättsliga ställning tydlig. Avdragsrätten kan i vissa fall innebära stora fördelar, men som framgått kan det i andra avseenden vara mindre fördelaktigt än vad som till exempel gäller för bostadsrätt. En andelsägares självdeklaration kan vara komplicerad och den skiljer sig givetvis i flera avseenden från en villaägarers eller bostadsrättshavares.

2. Eierseksjoner i Norge

I Norge har möjligheten att äga en andel i ett flerbostadshus och härigenom få disponera en lägenhet i huset funnits länge genom en bostadsform som kallas *eierseksjoner* och som i många avseenden överensstämmer med de svenska andelshusen, och som i åtskilligt överensstämmer med svenska bostadsrätter.

En *eierseksjonsleilighet* i Norge är alltså en lägenhet som indirekt innehas med äganderätt genom att lägenhetsinnehavaren äger en andel, en *eierseksjon*, i den byggnad som bostaden är en del av. Andelen är knuten till en bestämd lägenhet. Lägenheten kan överlåtas, vilket sker genom att lägenhetsinnehavaren överlåter sin andel av fastigheten. Boendeformen regleras genom *lov om eierseksjoner*.¹⁹ Det finns alltså stora likheter mellan eierseksjonsleiligheter och svenska andelslägenheter. Den viktigaste skillnaden kan sägas vara att det i Sverige saknas en särskild lag om andelshus och andelslägenheter.

Lagen om eierseksjoner i Norge infördes 1997 och ersatte då en lag från 1983, men eierseksjonslägenheter fanns även dessförinnan.²⁰ Det hade då utvecklats olika sätt att säkerställa ägande och lån i lägenheterna. Men rättsläget ansågs vara osäkert, särskilt med avseende på säkerheten vid belåning. Lagen föreskriver numera att hela fastigheten ska vara samägd och uppdelad i andelar där varje enskild andel ger rätt till en lägenhet. Andelens storlek är ofta beräknad utifrån lägenhetens storlek i kvm. Det är tillåtet att pantsätta eierseksjonen som säkerhet för lån enligt § 25 eierseksjonsloven.

I Norge fanns det per december 2021 drygt 600 000 eierseksjoner och antalet är i stadig ökning.²¹ Av dessa är ca 91 procent bostäder och 9 procent lokaler.²² Eierseksjonsloven är alltså en betydelsefull boendeform i Norge. Eierseksjonsboende är mest utbrett i de stora städerna och nästan 60 procent av alla eierseksjoner finns i landets tio största kommuner.²³

¹⁹ Lov nr 3123/05/1997.

²⁰ SOU 2014:33, Från hyresrätt till äganderätt, s. 72. Ot.prp.nr. 33 (1995–96), Om lov om eierseksjoner (eierseksjonsloven), s. 7. Ot.prp.nr. 48 (1981–82), Om lov om eierseksjoner, s. 6.

²¹ Store Norske Leksikon. Uppslagsordet ”eierseksjon”. <https://snl.no/eierseksjon>.

²² A.st.

²³ A.st.

Seksjonering innebär att en fastighet delas upp i andelar och att ägaren till en andel får en dispositionsrätt knuten till en viss lägenhet i fastigheten. Seksjonering kan begäras av en lagfaren ägare till fast egendom. Vid seksjonering kan även obebyggd mark delas upp och tilldelas de befintliga seksjonerna. Innehavaren av en sådan seksjon får då exklusiv bruksrätt till sin mark. Kommunen upprättar och bevarar dokumentation för bland annat avgränsning av bruksenheter. *Reseksjonering* innebär att delägarna har rätt att ändra fördelningen av areal eller gör andra ändringar i seksjonerna. Det kan också användas när lägenheter ska slås samman eller när en kontorslokal ska göras om till en lägenhet.

Enligt eierseksjonsloven är årsmötet högsta organ i den samägda fastigheten. Ordinarie möte ska hållas årligen. Extraordinarie årsmöte ska hållas när styrelsen finner det nödvändigt eller när minst två eierseksjonsägare som tillsammans har minst tio procent av rösterna kräver det. Årsmötet ska enligt lagen behandla styrelsens årsberättelse, godkänna styrelsens räkenskaper och välja styrelse. Årsmötet ska också besluta om stadgar och om särskilda ordningsregler för fastigheten.

Styrelsen ska bestå av minst tre ledamöter, om annat inte sägs i stadgarna, varav en styrelseordförande. Styrelsen ansvarar för underhåll och drift och för att förvaltningen av fastigheten sker i överensstämmelse med lagar och förordningar och i överensstämmelse med beslut på årsmötet. Styrelsen har ansvaret för förvaltningen av gemensamma utrymmen i fastigheten, inklusive sådana lokaler som hyrs ut. Intäkter och kostnader som inte härrör från de enskilda bostäderna ska fördelas mellan alla eierseksjonsägare i fastigheten efter andelstal.

Årsmötet kan besluta att eierseksjonsfastigheten ska ha en särskilt utsedd fastighetsförvaltare (forretningsfører) eller fastighetsskötare. Det är då styrelsens uppgift att anställa personal, ge instruktioner, fastställa löner eller arvode, utöva tillsyn och avsluta uppdraget. Samägande av en fastighet med 21 eller fler eierseksjoner ska enligt eierseksjonsloven ha auktoriserade revisorer. Är det färre seksjoner får årsmötet besluta att det ska finnas en revisor.

§ 22 eierseksjonsloven reglerar dispositionsrätten till lägenheten. Ägaren av eierseksjonen har rätt att sälja eller hyra ut sin andel om det inte finns särskilda begränsningar i stadgarna. Om det fastställts i stadgarna att en köpare eller hyresgäst måste godkännas av styrelsen, får godkännande endast vägras när det finns rimliga skäl.

Det stora antalet eierseksjoner i Norge visar att andelsägandet fungerar väl. Lagstiftningen har gett förutsättningar för och stabilitet åt boendeformen.

3. Andelsägarmetoden

3.1 Bakgrund och översikt av de rättsliga lösningarna

Det allmännyttiga bostadsföretaget Botkyrkabyggen AB införde 2014 den så kallade andelsägarmetoden i sitt fastighetsbestånd. Det innebär en möjlighet för ett begränsat antal hyresgäster att bli andelsägare. Flertalet andelsägare bor kvar i de lägenheter de tidigare haft med hyresrätt och som de nu friköpt och några har sålt sina andelslägenheter till nya ägare. För närvarande finns det 36 andelslägenheter hos Botkyrkabyggen AB.

Bakgrunden till andelsägarmetoden och etableringen i Botkyrka är dels önskemål från de boende att äga sin bostad, dels fastighetsägarens behov av kapital för renovering av bostäder i miljonprogramsområden. Metoden har tagits fram av Andelsägarbolaget M2 AB som tecknat ett särskilt licensavtal med Botkyrkabyggen AB för rätten att använda metoden.

Samägandeavtalsdokumentet enligt andelsägarmetoden är, såvitt jag känner till, mycket mer omfattande och detaljerat än övriga på marknaden förekommande avtal om samägande av andelshus och det skiljer sig från dessa i några viktiga avseenden. Enligt andelsägarmetoden ska det till exempel finnas en huvudandelsägare, *grundandelsägaren*, som är majoritetsägare och som tar på sig förvaltningsansvaret för fastigheten. I de andelsägda hus som bildats av Botkyrkabyggen AB är Botkyrkabyggen AB grundandelsägare. Det *samägande- och förvaltningsavtal* som tagits fram i andelsägarmetoden, i fortsättningen kallat *SoF-avtalet*, innehåller 21 artiklar med tillhoppa 84 punkter. Därtill kommer 14 bilagor.²⁴ Det upprättas ett avtal för varje andelslägenhet.

Enligt andelsägarmetoden har grundandelsägaren, i detta fall Botkyrkabyggen, genom fullmakt rätt och skyldighet att på ett långtgående sätt företräda övriga delägare i de flesta avseenden som har med fastighetsägandet att göra. I artikel 9 beskrivs mer ingående det övergripande ansvaret för förvaltningen av fastigheten och grundandelsägarens behörighet att företräda fastigheten. I artikel 10 redovisas ansvaret för underhåll och skötsel. Grundandelsägaren ansvarar för alla kontakter med myndigheter och tillser att fastigheten är försäkrad. Fullmakten kan inte återkallas.

Artikel 2 innehåller bland annat bestämmelsen att samäganderättslagen inte ska vara tillämplig, vilket bland annat innebär att andelsägare inte har rätt att påkalla försäljning av fastigheten på offentlig auktion. Det sägs vidare att bostadsrättslagen inte är tillämplig, men det uttalas att avtalsparterna är överens om att tillämpa den lagen som utfyllande rätt vid rättstolkning.

I artikel 5 regleras överlåtelse av andelar i andelshuset. Varje andel och lägenhet är numrerade för att kunna identifieras och benämns *numrerad ägarandel*.

²⁴ I bilagorna till SoF-avtalet finns bland annat en beskrivning av hur andelstalen ska beräknas och hur underhållsansvaret ska fördelas.

En andelsägare får inte äga mer än en lägenhet och ska enligt avtalet vara folkbokförd på den adressen. Det finns särskilda regler om äkta makars och sambors rättsliga ställning i avtalet.

Grundandelsägaren har rätt att överlåta sin grundandel och andelsägarna sina respektive numrerade ägarandelar. En överlåtelse av en numrerad ägarandel ska godkännas av grundandelsägaren som därvid enligt SoF-avtalet ska tillämpa hyresnämndens praxis om medlemskap vid överlåtelse av bostadsrätter. Andelsägarna har alltid rätt att sälja sin numrerade ägarandel till grundandelsägaren. Detta innebär givetvis en betydande trygghet för andelsägarna men samtidigt en viss belastning för grundandelsägaren. Vid överlåtelser av andelsägarnas andelar och lägenheter ska grundandelsägaren medverka och även erhålla ersättning för det.

För det fall att en andelsägare inte följer avtalet och till exempel överlåter sin numrerade ägarandel till någon person som inte godkänts av grundandelsägaren, förbinder sig andelsägaren i avtalet att till grundandelsägaren betala vite motsvarande tre prisbasbelopp. Det bör påpekas att den nye icke godkände andelsägaren vid en sådan icke godkänd försäljning inte får dispositionsrätten till lägenheten eftersom något SoF-avtal inte upprättas. Dispositionsrätten till lägenheten regleras i artikel 6. Där sägs bland annat att med dispositionsrätten till lägenheten följer även en icke-exklusiv rätt att använda allmänna ytor och utrymmen i andelshuset. Detta innebär att förvärvaren av en andelslägenhet utesluts från att nyttja lägenheten men att den antingen kan häva köpeavtalet och få det ogiltigförklarat, beroende på omständigheterna, eller att sälja den till en förvärvare som andelsägarmajoriteten objektivt bör finna godtagbar.

Parterna förklarar sig i artikel 7 vara överens om att var och en av andelsägarna ansvarar för de lån som respektive delägare tar upp. Grundandelsägaren har fullmakt att pantsätta andelshuset som säkerhet för lån, men det finns i SoF-avtalet en begränsning av hur stor pantsättningen i fastigheten får vara, 60 procent av fastighetens marknadsvärde. Det finns inget hinder i avtalet mot att en andelsägares förvärv av en andel skulle kunna finansieras genom en sådan pantsättning, och grundandelsägaren har i det aktuella fallet förklarat sig villig att göra detta, men bankerna och låneinstituten har inte accepterat det. Orsaken till detta är okänd för mig, men ställningstagandet har sannolikt haft stor negativ betydelse för andelsägarmetoden.

Troligen har kreditväsendets tveksamhet att göra med att panthavaren skulle finna det vara socialt obekvämt att i sista hand kunna behöva begära utmätning i fastigheten, påverkande många oskyldiga, även om säkerheten i sig inte vore möjlig att ifrågasätta vare sig till existens eller som godtagbar i säkerhetshänseende. Det är alltså inte någon tvekan om att panthavaren i grunden har en sådan rätt, jfr 1 kap. 11 §, 6 kap. 14 §, 8 kap. 8 och 9 §§ samt 12 kap. utskönningsbalken (UB), eller att den i samtliga relevanta fall vore betryggande, utan det måste handla om en osäkerhet inför vad som skulle kunna vara ett etiskt godtagbart säkerhetsutnyttjande. Denna kreditgivarens rätt kan emellertid

inskränkas genom pantavtalet. Därmed skulle kreditgivaren kunna inskränka sitt säkerhetsanspråk till det belopp som kan utfås vid en försäljning av egendomen, andelslägenheten.

När ett anspråk inte är knutet till en belåning kan en fordringsägare ansöka om utmätning av fastigheten i sin helhet genom indragningsbestämmelsen 8 kap. 8 § UB. Då kan emellertid grundandelsägaren undvika exekutiv försäljning genom att antingen köpa fordringen eller interventionsbetala. Den senare möjligheten har sannolikt vidgats genom *Labs2-avgörandet* NJA 2016 s. 107.²⁵

I artikel 8 beskrivs förvaltningskostnader och avkastning. Andelsägaren betalar månadsvis en förvaltningskostnad till grundandelsägaren för drift, underhåll och administration. Andelsägaren ska vidare betala avgift för mediakostnader, det vill säga vatten, värme, bredband etc. Härtill kommer vissa andra kostnader kopplade till olika åtgärder i andelshuset. Grundandelsägaren är enligt avtalet skyldig att på begäran redovisa sina beräkningar och korrigera eventuella felaktigheter. Vid särskilda årliga samrådsmöten ska grundandelsägaren redovisa fastighetens totala ekonomi för andelsägarna och årsmöte ska hållas beträffande drift och skötsel.

Flertalet boende i andelsfastigheterna i Botkyrkabyggen är hyresgäster och all avkastning från uthyrning av lägenheter tillfaller grundandelsägaren. Det gäller emellertid inte när en andelsägare hyr ut sin lägenhet ”i andra hand”. Då tillfaller hyran andelsägaren. Juridiskt sett är en sådan uthyrning att anse som en förstahandsuthyrning eftersom det är ägarna samfällt som är uthyrare även om samägandavtalet anger att andelsägare är behöriga att hyra ut lägenheten. Andelsägarnas uthyrning regleras i artikel 13 av vilken det bland annat framgår att grundandelsägaren ska godkänna uthyrningen och den tilltänkte hyresgästen.

Avtalet innehåller regler om förverkande av dispositionsrätt på grund av andelsägares dröjsmål med betalning och andra avtalsbrott. Även grundandelsägarens avtalsbrott tas upp liksom det skadeståndsansvar som kan uppstå vid kontraktsbrott.

I artikel 17 erinras om bestämmelserna om förköpsrätt för ombildning av fastigheten till bostadsrätt eller till kooperativ hyresrätt. Om hyresgästerna i andelsfastigheten bildat en bostadsrättsförening och anmält intresse av att förvärva den, måste en överlåtelse av en ägarandel godkännas av bostadsrättsföreningen eller tillstånd till överlåtelse utan s.k. hembud till föreningen erhållas av hyresnämnden.

²⁵ Jfr Unnersjö A., Emissionsgarantiens bindande verkan och interventionsbetalarens ställning, s. 409 och 436 ff.

3.2 Andelsägarnämnden

Enligt SoF-avtalet ska tvister mellan avtalsparterna avgöras av allmän domstol. I avtalet föreskrivs också att det ska finnas en andelsägarnämnd med tre ledamöter som kan avge yttranden och utfärda rekommendationer vid tvister mellan delägarna.²⁶ Andelsägarnämnden som ska vara ett oberoende forum utses av Andelsägarbolaget M2 AB i enlighet med det ovan nämnda licensavtalet. Andelsägarnämnden ska enligt SoF-avtalet

- utfärda rekommendationer vid tvister mellan andelsägarna och grundandelsägaren och mellan andelsägarna inbördes (artikel 20.2)
- avge yttrande i en tvist innan grundandelsägaren eller andelsägare väcker talan vid domstol (artikel 20.1)
- avge yttrande när grundandelsägaren vill överlåta sin andel (artikel 5.5)
- avge yttrande om underhållsåtgärder (artikel 10.5)

Vid sin prövning av ärenden ska andelsägarnämnden, utöver bestämmelserna i SoF-avtalet, även tillämpa lagen (1980:1102) om handelsbolag och enkla bolag (HBL), bostadsrättslagen och 12 kap. JB såsom utfyllande regler i den mån de inte står i strid med SoF-avtalet. Åtskilliga bestämmelser i HBL uppräknas som icke tillämpliga. Huvudsakligen blir bostadsrättslagen vägledande. Tanken är alltså inte att andelsägarnämnden ska bevaka andelsägarnas intressen mot grundandelsägaren, men det finns samtidigt ett behov av balans mellan andelsägarna som ska upprätthållas. Det kan anses komma till uttryck genom lokutionen i avtalet om hur bostadsrättslagen ska tillämpas.

Grundandelsägaren har rätt att överlåta grundandelen under vissa förutsättningar. Det krävs att förvärvaren, den nye grundandelsägaren, kan antas ha som syfte med förvärvet att långsiktigt förvalta andelsfastigheten. Det krävs därjämte att förvärvaren kan antas ha möjlighet att hålla fastigheten i ett sådant skick i som förutsätts i SoF-avtalet och att förvärvaren iakttar ”god sed” på hyresmarknaden. Grundandelsägaren ska, i god tid innan överlåtelseavtalet undertecknas, skriftligen informera andelsägarna om överlåtelsen. Om mer än två tredjedelar av andelsägarna motsätter sig överlåtelsen, ska grundandelsägaren påkalla andelsägarnämndens prövning. Grundandelsägaren får inte överlåta grundandelen förrän andelsägarnämnden avgivit sitt yttrande. Om grundandelsägaren överlåter grundandelen i strid med bestämmelserna, ska grundandelsägaren betala vite till andelsägarna.

Grundandelsägaren ska enligt avtalet underhålla fastigheten i enlighet med ”god förvaltningsstandard” och ska upprätta och följa en underhållsplan för den

²⁶ Andelsägarnämndens ledamöter är för närvarande f.d. hyresrådet Kjell E. Johansson, ordförande, samt f.d. hyresrådet och chefen för hyresnämnden i Stockholm Håkan Julius och artikelförfattaren f.d. chefuristen Tore Ljungkvist, ledamöter.

kommande 10-årsperioden. Om fler än två tredjedelar av samtliga delägare motsätter sig en viss åtgärd, ska grundandelsägaren låta andelsägarnämnden pröva om underhållsåtgärden överensstämmer med villkoren i SoF-avtalet.

Andelsägarnämnden har sedan den inrättades 2014 endast haft ett ärende. Den fråga som då aktualiserades föll emellertid till stor del utanför nämndens behörighet och kunde inte behandlas i sak av nämnden. Ett yttrande lämnades dock om principerna för prissättning vid försäljning av en andelslägenhet.

3.3 Styrning av andelshuset

Vanligtvis finns det i andelsägda bostadshus stadgar och regler om styrelse.²⁷ Enligt andelsägarmetoden ska det däremot inte finnas särskilda stadgar och inte heller någon styrelse utan alla gemensamma frågor ska skötas av grundandelsägaren. Grundandelsägaren har, som nämnts, genom fullmakter från övriga andelsägare tagit på sig hela ägaransvaret för andelsfastigheten. Det är logiskt med hänsyn till grundandelsägarens roll som hyresvärd för de hyresgäster som har sin bostad i huset. Det är också praktiskt ur övriga andelsägarnas synvinkel att det finns en andelsägare med professionella kunskaper om fastighetsförvaltning och med finansiella muskler.

För att tillgodose behovet av transparens finns det i SoF-avtalet krav på årsmöte minst en gång per kalenderår. Vid årsmötet ska övergripande frågor i avseende på drift och förvaltning diskuteras. Som underlag för diskussionen ska Grundandelsägaren upprätta en årsrapport och en underhållsplan. Andelsägarna kan utöver årsmötet även begära *samrådsmöte*. För det krävs framställan av minst 2/3 av andelsägarna.

4. Kritiken mot andelsägarmetoden och mot andelsägande och invändningarna mot kritiken

Andelsägarmetoden har kritiserats av professor Erika P. Björkdahl vid Uppsala universitet. Hon har i en PM 2019-05-13 med rubriken *Övergripande rättslig analys av andelsägarmetoden* lyft fram ett antal ”riskmoment” i SoF-avtalet. Promemorian anges ha upprättats på uppdrag av Sveriges Allmännytt. Professor emeritus Ulf Jensen har på uppdrag av Andelsägarbolaget M2 AB i en promemoria 2020-02-13 med rubriken *Andelsägarmetoden och dess kritiker* bemött Erika P. Björkdahls argumentation. De båda promemoriorna ger sammantaget en klarläggande bild av andelsägarmetodens för- och nackdelar i flera avseenden och bidrar samtidigt till att belysa boendeformen andelshus. Jag sam-

²⁷ Uppgiften bygger på erfarenheter från min tid som chefjurist vid Fastighetsägarna Stockholm.

manfattar i det följande några av Erika P. Björkdahls synpunkter och redovisar Ulf Jensens invändningar.

Erika P. Björkdahl hävdar i sin PM att det är ”ett riskmoment” att en delägare ensam har möjlighet att påkalla försäljning av hela fastigheten och att det på grund av JB:s regler finns ”mycket begränsade möjligheter att genom avtal inskränka delägarnas rätt att förfoga över sin andel genom att sälja den”.

Inledningsvis har jag ovan redovisat reglerna i 4 kap. 3 § JB om avtalade förbud mot överlåtelse. Ulf Jensen tar också upp detta i sin PM och tillägger att det givetvis är viktigt att överlåtelseförbudet upprätthålls i köpeavtalen med nya andelsägare. Vad hon anför äger viss riktighet. I bland andra NJA 2017 s. 289 och NJA 2017 s. 550 konstaterades att olika slags avtalade begränsningar av möjligheten att överlåta fastighet eller att påkalla försäljning av gemensamt ägd fastighet inte gäller mot någon som förvärvat trots förbudet, och trots sin insikt om förbudet. Det kan dock ifrågasättas om denna inställning om fri förvävrätt skulle kunna tillämpas på en andelsägd bostadsfastighet. I nämnda och i tidigare fall,²⁸ lämnades det uttryckligen utrymme för motsatta bedömningar i enskilda fall. Det får anses mycket säkert att en andelsägare som vill påkalla försäljning av hela fastigheten, vare sig den vore i ond eller god tro om det avtalade förbudet om att inte påkalla försäljning enligt 6 § samäganderättslagen, inte skulle få framgång därmed. Däremot kan det tänkas vara mera troligt, men absolut inte säkert, att en förvärvare som inte erhållit samtycke till sitt förvärv från grundandelsägaren (eller mera egentligt, en överlåtare som inte erhållit samtycke till överlåtelse till den aktuella förvärvaren) att överlåtelseförbudet skulle uppfattas vara överksam mot förvärvaren. Detta går emellertid att bota genom att införa vitesklausuler mot överlåtaren eller förvärvaren eller båda.²⁹

Erika P. Björkdahl befarar i sin PM att samäganderättslagen kan komma att tillämpas eftersom SoF-avtalet inte är bindande för andelsägarens borgenärer. Om en andelsägare kommer på obestånd, skulle det därför kunna finnas en risk för att inte bara lägenheten utan hela fastigheten säljs på exekutiv auktion. Det skulle innebära att andelsägarnas rättigheter till fastigheten utsläcks vilket i sin tur leder till förlust av alla andelsägares bostäder.

Ulf Jensen instämmer i att det finns en sådan risk men hävdar att den är mycket liten och hänvisar till att det är mycket ovanligt med personliga konkurser och att bostäder säljs på offentlig auktion i Sverige. Han påpekar också att grundandelsägaren alltid har möjlighet och även skyldighet enligt SoF-avtalet att köpa tillbaka andelen.

Erika P. Björkdahl hävdar i sin PM att den oåterkalleliga fullmakten för grundandelsägaren är så omfattande att andelsägarna inte har något inflytande

²⁸ T.ex. NJA 2015 s. 1040, NJA 2016 s. 51 och NJA 2016 s. 288.

²⁹ Jfr RH 2011:18. Här utdömdes ett avtalat vite om 200 000 kr mot ett par som separerat och sålt till följd av ekonomiska svårigheter och relationsproblem, som efter halva förbudstiden överträtt ett femårigt förbud mot vidareöverlåtelse.

över de kostnader som kan komma att belasta dem. Fullmakten kan missbrukas. En oåterkallelig fullmakt innebär därför ett riskmoment för andelsägarna. Den är dessutom ogiltig eftersom det inte går att åta sig en sådan, anser hon.

Ulf Jensen understryker att fullmakten är en viktig del i SoF-avtalet och att den innebär att andelsägarna avlastas från administrativa plikter. Med en hänvisning till kommentaren till avtalslagen³⁰ drar Ulf Jensen slutsatsen att den oåterkalleliga fullmakten till grundandelsägaren är giltig eftersom den inte är exklusiv utan inriktad på en bestämd sektor av en personens förmögenhetssfär.

Min bedömning är att Ulf Jensens slutsats är korrekt. Det bör ju här även påpekas att andelsägarnämnden har en viktig funktion att pröva om missbruk föreligger.

Erika P. Björkdahl påpekar att det i andelshuset borde finnas en styrelse som kan bevaka andelsägarnas intressen. Jag delar den uppfattningen eftersom det rimligtvis finns situationer där fastighetsägarintresset är gemensamt för alla delägare. Andelsägarna är fastighetsägare och har ett särskilt fastighetsägaransvar. Rätt utformade borde bestämmelser om stadgar och styrelse för andelshuset inte vara någon belastning för grundandelsägaren. Det är dessutom, såvitt jag känner till, den normala lösningen i andelshus.

Kritiken som Erika P. Björkdahl framför i sin rättsliga analys innehåller även inslag av mer allmänpolitisk karaktär. Hon menar bland annat att det finns risk för att ”finansiering av andelsförvärvet sker med medel som kommer från brottslig verksamhet”. Orsaken skulle vara att andelen i fastigheten inte kan användas som säkerhet för lån. Det är riktigt att banklån inte har kunnat erhållas för att finansiera köp av lägenheterna, men något annat stöd för påståendet redovisas inte.

Professor Ulf Jensen har i sin PM framfört flera invändningar mot Erika P. Björkdahls ståndpunkter än de här ovan redovisade. Han understryker att själva modellen med samägda flerbostadshus inte lett till några större svårigheter och påpekar att ”svartmålning genom riskbedömning kan göras med snart sagt alla företeelser”.

5. Slutsatser

Många vill äga sin lägenhet och bostadsrätt är en väl fungerande boendeform i Sverige. På grund av den särskilda lagstiftningen och det stora antalet bostadsrätter finns det en allmän acceptans i samhället för denna form av indirekt ägande. Det saknas kanske därför generellt sett anledning att utveckla ytterligare en boendeform med indirekt ägande. Men det finns faktiskt ett argument för att utveckla boendeformen andelslägenheter i andelshus.

³⁰ Grönfors K. & Dotevall R., Avtalslagen. En kommentar, Juno ver. 5A, 12 § avsnitt 11.

Ombildning av en hyresfastighet till en bostadsrättsfastighet förutsätter att en kvalificerad majoritet av de boende vill det och har ekonomisk möjlighet att genomföra det samt beslutar om det på en föreningsstämma. Är fler än en tredjedel av de boende i ett hus mot ombildning blir konsekvensen att alla får bo kvar som hyresgäster. Den som vill äga sin lägenhet får därför flytta. Reglerna innebär ett skydd för hyresgäster och utgör ett vanligt hinder mot ombildningar.

Enligt gällande rätt är det inte heller möjligt att ha insprängda ägarlägenheter i hyreshus eftersom det inte går att ombilda hyreslägenheter till ägarlägenheter. Boendeformen ägarlägenhet är därför inte applicerbar på den situation som uppstår när en minoritet av de boende i hyreshus vill genomföra en ombildning.³¹

Bostadsområden med blandade upplåtelseformer framhålls ofta som mer stabila än områden med enbart hyresrätter och ansträngningar har ibland gjorts för att omvandla hyresrätter till bostadsrätter. I många miljonprogramsområden har man därför från politiskt håll gjort ansträngningar för att åstadkomma ombildningar inom det allmännyttiga bostadsbeståndet. Men man har i allmänhet misslyckats på grund av ombildningsreglerna. Andelsägarmetoden ger emellertid förutsättning för de hyresgäster som så vill att bli andelsägare men med fortsatt full kontroll av den befintliga fastighetsägaren och samma trygghet och skydd för hyresgästerna. Andelsägarmetoden ger också förutsättningar för att stegvis ombilda ett hyreshus till bostadsrätt när den bostadsformen är målet.

Andelsägarmetoden har därför fått visst politiskt gehör. I en riksdagsmotion föreslår Liberalerna att boendeformen andelshus ska prövas och man anför:

För att bidra till ett mer varierat bestånd bör även nya boendeformer prövas, såsom andelsägarlägenheter. En sådan boendeform innebär att den som bor i en lägenhet köper in sig som delägare, samtidigt som den tidigare hyresvärden kvarstår som huvudägare och sköter all förvaltning. Det bör vara ett politiskt mål att fler svenskar ska äga sitt boende, särskilt för dem med lägre inkomster. Fyra av fem svenskar vill helst äga sitt boende. Det är inte märkligt. För den som äger är det en väg att bygga upp en egen ekonomisk trygghet. På längre sikt är ett eget ägt boende ett billigare alternativ än att hyra. För samhället är det en möjlighet att sluta klyftor. I alldeles för många utanförskapsområden finns få ägda bostäder.³²

Fördelen med andelsägarmetoden för hyresgästerna är alltså att de som så vill får en möjlighet att friköpa sina hyreslägenheter och därigenom bli fastighetsägare. De får lagfart på sin ägarandel och med det följer olika former av skydd enligt JB. De får del av den värdestegring som fastighetsägare vanligtvis erhåller över tid. Samtidigt har hyresgäster i samma hus som inte vill bli fastighetsägare rätt att stanna kvar i sin lägenhet som hyresgäster och behålla samma professionella förvaltare som tidigare.

Bostad för en andelsägare i ett andelshus grundas på äganderätt och den boende har lagfart på sin andel av fastigheten. Dispositionsrätten till en viss

³¹ Prop. 2008/09:91, s. 55 ff. Se även SOU 2014:33, Från hyresrätt till äganderätt, där förslag om möjlig ombildning från hyresrätt till äganderätt inte ledde till lagstiftning.

³² Riksdagsmotion 2019/20:2802 av Robert Hannah m.fl. (L).

lägenhet i fastigheten grundas på ett avtal med övriga delägare och villkoren för bostaden har andra förutsättningar än exempelvis hyresrätt och bostadsrätt. Det stora problemet för andelsägande är att andelen i fastigheten hittills inte har kunnat pantsättas. Det problemet ledde till att man i Norge införde en särskild eierseksjonslov. En motsvarande lagstiftning i Sverige om andelsägande inklusive en regel om pantsättning skulle sannolikt ge erforderlig stabilitet till andelsägande och till andelsägarmetoden.