



**NAMN:** Jesper Prytz.  
**ÅLDER:** 38 år.  
**TITEL:** Partner, advokat.  
**ÅR PÅ FÖRETAGET:** Började 1997, är nu inne på 13:e året.  
**MEDVERKAT I AFFÄRER**  
**SOM:** Stampens avyttringar

av fastigheter i Mellansverige och Västsverige, bildandet av Platzter Fastigheter.  
**FRITIDSINTRESSEN:** Resor tillsammans med familjen.



**NAMN:** Jesper Kuschel.  
**ÅLDER:** 31 år.  
**TITEL:** Advokat.  
**ÅR PÅ FÖRETAGET:** Sju år.  
**MEDVERKAT I AFFÄRER**  
**SOM:** Bildandet av Platzter Fastigheter.

**FRITIDSINTRESSEN:** Tennis, fotboll och vänner.

Det nya året förväntas bjuda på födelsen av en ny form av fastigheter i Sverige, ägarlägenheter. Regeringen har överlämnat förslaget till riksdagen och reglerna väntas träda i kraft under första halvåret 2009. En annan fråga att bevaka under året är när kommersiella hyresgäster tvingas till företagsrekonstruktion. Då kan hyresvärden drabbas av särskilda problem om det samtidigt pågår hyresgästpassningar.

# ÄGARLÄGENHETER

## Ny form av fastighet skapar nya möjligheter

De kommande lagreglerna om ägarlägenheter innebär att en bostadslägenhet kan ägas på samma sätt som en "vanlig" fastighet. Ägarlägenheter blir en särskild typ av 3D-fastighet. För den som önskar äga sitt boende ger detta vissa fördelar gentemot bostadsrätten, bland annat då ägarlägenheter kan belånas och hyras ut enligt liknande modell som för villafastigheter.

Ägarlägenheter möjliggör kapitalplacering, eftersom det saknas krav på eget boende i ägarlägenheter och uthyrning får ske utan krav på samtycke från någon förening. Ägarlägenheter påminner om "radhus på höjden", dock kommer vissa naturliga skillnader att finnas.

**EN ÄGARLÄGENHET DELAR NORMALT** ett antal gemensamma funktioner med övriga ägarlägenheter och andra berörda fastigheter. Detta kan gälla hissar, tak, byggnadsstomme, trappor och andra gemensamma funktioner och installationer. Den samfälliga egendomen kan på begäran förvaltas av en förening, enligt lagen om förvaltning av samfälligheter. Föreningsförvaltning innebär att medlemmarna (fastighetsägarna) utser en styrelse och i övrigt fattar gemensamma beslut på en föreningsstämma.

Frågan måste dock ställas vem som har kontroll över de gemen-

samma kostnader som tillskapandet av ägarlägenheter aktualiserar. Samfällighetslagen har en spärregel som innebär att beslut i frågor av ekonomisk betydelse tas med röstetal beräknade utifrån delägarnas andelstal, dock får ingen medlems röstetal överstiga en femtedel av det sammanlagda röstetalet. Denna minoritets-skyddsregel får stor betydelse vid införandet av ägarlägenheter.

**OM DET TILLSKAPAS ÄGARLÄGENHETER** som kompletterar befintlig bebyggelse (vilket är en av möjligheterna med lagstiftningen), till exempel ovanpå en kontorsfastighet, ger spärregeln minoriteten i ägarlägenheterna ett oproportionerligt inflytande över gemensamma kostnader. Dessa lägenhetsägare kan besluta om investeringar vad gäller gemensamhetsanläggningar (till exempel utbyte av hissen) utan att de behöver bära en proportionerlig andel av kostnaderna för åtgärden. Detta riskerar att skapa incitament till ett "orimligt" agerande.

Spärregeln innebär att fem ägarlägenheter med sammanlagt 25 procent av andelarna/kostnadsansvaret bestämmer över en deltagande kontorsfastighet som har 75 procent av andelarna/kostnadsansvaret. Regeln är tvingande och det är enligt gällande rätt endast om gemensamhetsanläggningar inte alls in-

rättas som denna risk kan undvikas. Det kan jämföras med aktiebolagslagen (ABL), som moderniserades 2005, varvid motsvarande spärregel togs bort. Redan dessförinnan var spärregeln i ABL möjlig att göra undantag från genom bolagsordningen. För samfällighetsföreningar saknas möjligheten att göra undantag i stadgarna. Enligt vår mening framstår en lagändring som motiverad. Justitiedepartementet har vid kontakter meddelat att frågan är intressant, men de avser inte att i nuläget ta initiativ till en lagändring. Däremot har en tidig utvärdering av reformen aviserats och det kan då finnas anledning att ta upp frågan och analysera om reglerna bör ändras.

**I FINANSKRISENS KÖLVATTEN** ökar inte bara antalet konkurser, utan även antalet företagsrekonstruktioner. Hyresvärdar berörs ofta, till exempel när de inte har fått betalt från hyresgäster som är föremål för företagsrekonstruktion. Det kan även hända att hyresvärden skall byggstarta en hyresgästpassning i ett läge där det framstår som tveksamt om rekonstruktionen kommer att lyckas. Ovanpå det kan förfallna hyresfordringar bli föremål för tvingande ackord. I





**” En fråga som uppkommer är vad som gäller för hyresgäst Anpassningar som skall utföras av hyresvärden och där byggnation behöver påbörjas under rekonstruktionstiden för att stå klara vid avtalad tid. Är hyresvärden tvungen att påbörja sådan byggnation?**

☒ merparten av fallen leder en misslyckad företagsrekonstruktion till att hyresgästen sätts i konkurs. Hyresvärden har med andra ord en del strategiska och legala överväganden att göra.

Vad gäller hyresgästs konkurs finns en uttrycklig reglering i jordabalken om hur hyresvärden skall agera gentemot konkursboet. När det beslutas om företagsrekonstruktion för en hyresgäst är regelverket inte lika tydligt. Det är visserligen så att hyran löpande under rekonstruktionstiden skall betalas enligt kontantprincipen. Regleringen kring hyresavtalet är dock ovanligt specifik och tar endast sikte på det fall då hyresvärden fått rätt att häva. Det finns flera andra fall som inte direkt regleras i lagen om företagsrekonstruktion.

En fråga som uppkommer är vad som gäller för hyresgäst Anpassningar som skall utföras av hyresvärden och där byggnation behöver påbörjas under rekonstruktionstiden för att stå klara vid avtalad tid. Är hyresvärden tvungen att påbörja sådan byggnation? Något direkt svar lämnas inte i lagen om företagsrekonstruktion, utan vägledning får sökas i allmänna rättsprinciper och analog tillämpning av annan lag, vilket kräver noggranna överväganden. Enligt beslut från riksdagen pågår en utredning om ett samlat regelverk för konkurs och företagsrekonstruktion i en ny form av insolvensförfarande. Utredaren förväntas lämna sitt förslag under våren 2009 och det återstår att se om en utökad reglering av betydelse för hyresavtalets ställning vid företagsrekonstruktion finns med i förslaget. **F**