

ผู้ให้เช่าที่ทำการปรับปรุงโดยไม่ได้รับความเห็นชอบจากผู้เช่า หรือไม่มีมติอนุญาตจากคณะกรรมการการเช่า ผู้เช่าสามารถยื่นขอให้คณะกรรมการการเช่าสั่งให้มีการระงับการปรับปรุง

๕.๒.๑๒ การสั่งให้ดำเนินการ (*Åläggande*)

เจ้าของอาคารที่ดูแลสถานที่ไม่ดีพอ คณะกรรมการการเช่าสามารถใช้มาตรการที่เรียกว่า “การสั่งให้ดำเนินการดูแล (*förvaltningsåläggande*)” หรือ “การเข้าดำเนินการแทน (*Tvångsförvaltning*)” ได้

๕.๒.๑๓ การให้คำแนะนำ

สหพันธ์สมาคมผู้เช่าแห่งชาติ (*Hyresgästföreningen Riksförbundet*) จะมีสำนักงานประจำท้องถิ่นในเขตเทศบาลส่วนใหญ่ ที่สมาชิกจะสามารถขอความช่วยเหลือโดยไม่เสียค่าใช้จ่าย

๕.๓ แพลตเช่าซื้อ (*Bostadrättslägenhet*)

แพลตเช่าซื้อ หมายถึงแพลตที่มีการจ่ายเงินซื้อสิทธิการเช่าอยู่ในแพลตโดยไม่จำกัดเวลา แต่ไม่ได้หมายความว่า ผู้ซื้อจะมีกรรมสิทธิ์เป็นเจ้าของแพลตดังกล่าว

การทำสัญญาเช่าไปอยู่ครั้งแรกนั้นเรียกว่า “ยกสิทธิการเช่าอยู่ให้ (*upplåts*)” และการเปลี่ยนมือในสิทธิการเช่าอยู่ครั้งต่อไป เรียกว่า “โอนสิทธิในการเช่าอยู่ให้ (*överlåtelse*)”

ผู้จ่ายเงินซื้อสิทธินี้ จะได้รับการยอมรับให้เข้าเป็นสมาชิกของ “สมาคมแพลตเช่าซื้อ (*bostadsrättsförening*)” และสมาชิกต้องจ่ายเงินค่าสมาชิก และจะมีหุ้นอยู่ในสมาคมที่เป็นเจ้าของอาคารที่พักนี้ สมาคมแพลตเช่าซื้อ เป็นผู้ดูแลกิจการ และดูแลรักษาอาคารหลังดังกล่าว และสมาชิกมีสิทธิออกเสียงในการประชุมประจำปีของสมาคมฯ ซึ่งถือได้ว่าได้มีส่วนในการดูแลอาคาร และกำหนดค่าสมาชิกของสมาคมฯ

๕.๓.๑ ค่าใช้จ่ายประจำปีสำหรับแพลตเช่าซื้อ

ผู้ที่มีสิทธิอาศัยอยู่ในแพลตเช่าซื้อ แต่ละแพลต ไม่ต้องเสียค่าเช่าแพลต แต่ต้องเสียค่าใช้จ่ายที่เรียกว่า “ค่าใช้จ่ายประจำปี (*årsavgift*)” ซึ่งตามความเป็นจริง จะจ่ายกันเป็นรายเดือน ค่าใช้จ่ายประจำปี เป็นค่าใช้จ่ายที่สมาคมฯ นำไปใช้ในการบริหารอาคาร อันได้แก่ ค่าดอกเบี๋ย การผ่อนส่งเงินกู้ ค่าใช้จ่ายในการบริหาร และดูแลอาคารส่วนรวม

เจ้าของสิทธิมีหน้าที่ต้องดูแล ซ่อมแซมแพลตของตนเอง มีบางสมาคมฯ ที่มีเงินกองทุนไว้ให้เพื่อใช้ซ่อมแซมแพลต

๕.๓.๒ การให้เช่าช่วง (การให้เช่าแบบมือสอง - *Uthyrning i andra hand*)

การนำแพลตแบบเช่าซื้อ ไปให้เช่าช่วงต้องได้รับอนุญาตจากคณะกรรมการของสมาคมแพลตเช่าซื้อ แต่ถ้าคณะกรรมการสมาคมแพลตเช่าซื้อไม่เห็นด้วย ในบางกรณี



คณะกรรมการการเช่าสามารถอนุมัติให้ทำการเช่าช่วงได้ แต่จะต้องมีการจำกัดระยะเวลาเช่า

๕.๓.๓ การย้ายออก

เมื่อต้องการย้ายออกจากแฟลต ผู้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าอยู่ จะต้องหาผู้ที่จะมารับช่วงสิทธิแทน โดยการซื้อขายตามราคาที่ดินคณะกรรมการสมาคมแฟลตเช่าช่วงเป็นผู้กำหนด หรือตามกฎหมายที่มีระบุไว้ในระเบียบการของสมาคมฯ แต่ถ้าหาผู้ที่จะมารับช่วงสิทธิการเช่าอยู่ไม่ได้ ผู้มีสิทธิเดิมก็สามารถลาออกจากการเป็นสมาชิกของสมาคมฯได้ แต่จะไม่ได้รับค่าตอบแทนใดๆ ทั้งสิ้น นอกจากการไม่ต้องเสียค่าธรรมเนียมประจำปีเท่านั้น และสมาคมแฟลตเช่าซื้อ จะรับเอาแฟลตคืนมาเมื่อระยะเวลาการบอกเลิกการเป็นสมาชิกสิ้นสุด การบอกเลิกนี้ห้ามทำก่อนเวลา ๒ ปี นับจากวันที่มีการยกสิทธิการเช่าอยู่ให้ (*upplåts*)

๕.๓.๔ สัญญาแฟลตเช่าซื้อ

ในตอนที่มีการยกสิทธิการเช่าอยู่ให้ (*upplåts*) และในตอนที่มีการโอนสิทธิการเช่าอยู่ให้ (*övertåtelse*) นั้น ต้องมีการทำสัญญาเป็นลายลักษณ์อักษรไว้ โดยผู้ซื้อ และผู้ขาย สิทธิฯ จะลงลายมือชื่อเป็นหลักฐาน พร้อมทั้งจะต้องระบุราคาซื้อขายเอาไว้ด้วย นอกจากนี้สมาคมแฟลตเช่าซื้อจะต้องยอมรับผู้ซื้อรายใหม่เข้าเป็นสมาชิกของสมาคมฯ ด้วย

๕.๓.๕ การจัดทำแฟลตเช่าซื้อ

ถ้าผู้เช่าแฟลตจำนวนหลายราย ต้องการซื้ออาคารอันเป็นที่ตั้งของแฟลตที่พวกตนเช่าอยู่ เพื่อจัดทำเป็นแฟลตเช่าซื้อ ผู้เช่าทั้งหลาย สามารถทำได้ โดยเริ่มด้วยการตั้งสมาคมแฟลตเช่าซื้อขึ้นมา

เพื่อให้สามารถเปลี่ยนรูปแบบจากแฟลตเช่า ให้เป็นแฟลตเช่าซื้อได้นั้น มีเงื่อนไขว่า อาคารนั้นต้องมีแฟลตอย่างน้อย ๓ แฟลต และผู้เช่าอย่างน้อย ๒ ใน ๓ ที่เป็นสมาชิกของสมาคมแฟลตเช่าซื้อที่ตั้งขึ้น ได้ลงมติร่วมกันในที่ประชุมสมาคมฯให้ซื้ออาคาร ทั้งนี้ผู้เช่าเหล่านี้ ต้องลงทะเบียนราษฎรอยู่ในแฟลตดังกล่าว

จากนั้น สมาคมแฟลตเช่าซื้อที่จัดตั้งขึ้นต้องยื่นคำร้องแสดงเจตนารมณ์ต่อสำนักงานที่ดิน (*Lantmäteriet*) โดยแนบใบรับรองเรื่อง รายชื่อคณะกรรมการของสมาคมฯ จำนวนแฟลตที่มีอยู่ในอาคาร และจำนวนผู้เช่าที่ต้องการซื้อ หลังจากนั้นก็จะมีการลงทะเบียนไว้ในทะเบียนอสังหาริมทรัพย์และทะเบียนเจ้าของอสังหาริมทรัพย์

เมื่อสมาคมแฟลตเช่าซื้อต้องการขายสิทธิการเช่าอยู่ สมาคมฯ จะต้องให้สิทธิผู้เช่าแฟลตเป็นผู้ซื้อก่อนผู้อื่น (*hembudsskyldighet*)

๕.๔ แฟลตแบบมีกรรมสิทธิ์ (*Ägarlägenhet*)

แฟลตแบบมีกรรมสิทธิ์ เป็นแฟลตอยู่อาศัยอีกรูปแบบหนึ่ง ที่กฎหมายได้อนุญาตให้จัดทำขึ้นนับตั้งแต่วันที่ ๑ พฤษภาคม ค.ศ.๒๐๐๙ เป็นต้นมา แฟลตประเภทนี้ ผู้ซื้อ