



คณะกรรมการการเช่าสามารถอนุมัติให้ทำการเช่าช่วงได้ แต่จะต้องมีการจำกัดระยะเวลาเช่า

### ๕.๓.๓ การย้ายออก

เมื่อต้องการย้ายออกจากแฟลต ผู้เป็นเจ้าของสิทธิการเช่าอยู่ จะต้องหาผู้ที่มารับช่วงสิทธิแทน โดยการซื้อขายตามราคาที่ดินคณะกรรมการสมาคมแฟลตเช่าช่วงเป็นผู้กำหนด หรือตามกฎหมายที่มีระบุไว้ในระเบียบการของสมาคมฯ แต่ถ้าหาผู้ที่มารับช่วงสิทธิการเช่าอยู่ไม่ได้ 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

ความเป็นเจ้าของในแฟลตมากกว่าแฟลตเช่าซื้อ และจัดทำขึ้นได้โดยไม่ต้องมีการจัดตั้งสมาคมเหมือนแฟลตเช่าซื้อ แต่สำหรับสถานที่ที่เข้าร่วมกันนั้นจะยังคงต้องทำในรูปของ “การบริหารส่วนกลาง - *samfällighet*” อยู่

การจัดทำแฟลตประเภทนี้ ทำผ่านสำนักงานที่ดิน ดูรายละเอียดในเรื่องการจัดทำได้จากเว็บไซต์ของสำนักงานที่ดิน [www.lantmateriet.se](http://www.lantmateriet.se)

### ๕.๔.๑ โฉนด (*Lagfart*)

โฉนด เป็นเอกสารแสดงกรรมสิทธิ์ในแฟลตที่ตนมีกรรมสิทธิ์แล้ว ซึ่งสามารถยื่นขอได้จากสำนักงานที่ดิน (*Lantmäteriet*) และหลังจากได้รับโฉนดดังกล่าวแล้ว ผู้ซื้อก็สามารถดำเนินการใด ๆ เกี่ยวกับแฟลตได้ทั้งสิ้น

### ๕.๔.๒ ภาษี

การเป็นเจ้าของแฟลตที่ตนมีกรรมสิทธิ์แล้วนี้ ต้องเสียภาษีอากรในตอนรับโอน และเสียค่าธรรมเนียมในการออกเอกสารเพื่อการจำนอง (*pantbrev*) กฎเกี่ยวกับเรื่องการเสียภาษี และการหักลดหย่อนดอกเบี้ยจะเป็นแบบเดียวกับเรื่องบ้านอยู่อาศัย

## ๕.๕ การเช่าในรูปแบบอื่น (*Andra upplåtelseformer av bostad*)

### ๕.๕.๑ แฟลตมือสอง - การเช่าช่วง (*Lägenhet i andra hand*)

ถ้าผู้เช่าต้องการให้เช่าช่วง ผู้เช่าต้องได้รับอนุญาตจากเจ้าของแฟลตก่อน มิฉะนั้นทั้งผู้ให้เช่าช่วง และผู้เช่าช่วงอาจเสียสิทธิในการเช่า

การเช่าช่วง หรือการเช่าแฟลตมือสอง ส่วนใหญ่ผู้เช่าจะมีสิทธิเหมือนการเช่าแบบธรรมดา ถ้าได้มีการตกลงระยะเวลาการเช่าเอาไว้แล้ว ผู้เช่าช่วงก็มีสิทธิอยู่ไปจนครบสัญญาเช่า ถ้าผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาก่อนกำหนด ผู้เช่าก็มีสิทธิขอให้คณะกรรมการการเช่าเข้ามาช่วยพิจารณาตัดสิน แต่เมื่อครบกำหนดการเช่าช่วงแล้ว และผู้ให้เช่าช่วงต้องการเข้ามาอยู่เอง ผู้เช่าช่วงจะต้องย้ายออกจากแฟลตทันที

ถ้าผู้เช่าช่วงเห็นว่าค่าเช่านั้นแพงเกินไป ผู้เช่าช่วงก็สามารถขอให้คณะกรรมการการเช่าตัดสินได้ ถึงแม้ว่าจะเลิกเช่าแล้วก็ตาม แต่ก็ต้องยื่นภายใน ๓ เดือนนับจากวันที่ย้ายออก

### ๕.๕.๒ ที่อยู่อาศัยให้พนักงาน

บางครั้งนายจ้างจะมีที่อยู่อาศัยให้พนักงานของตนเช่า กฎหมายก็อนุญาตให้มีการระบุข้อความว่า “ผู้เช่าจะต้องย้ายออกเมื่อการว่าจ้างได้สิ้นสุดลง” ถ้างาน และที่อยู่อาศัยนั้นผูกพันกัน เช่น โรงนา หรือผู้ดูแลอาคาร สำหรับกรณีอื่น ผู้เช่า (ลูกจ้าง) ไม่ต้องย้ายออก ถ้าได้เช่าอยู่อาศัยมาเกินกว่า ๓ ปี