

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 มิฉะนั้น ทั้งผู้ให้เช่าช่วง 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



### ๕.๕.๓ ห้องที่ให้เช่าพร้อมเครื่องเรือน

การเช่าห้องพักที่มีเครื่องเรือน จะไม่ได้รับการคุ้มครองจากกฎหมายในเรื่องการบอกเลิกสัญญาเช่ามากเท่าการเช่าแฟลต มีเงื่อนไขโดยสรุปดังนี้

- ถ้าเป็นการเช่าห้องพักพร้อมเครื่องเรือน ในแฟลตที่เจ้าของพักอยู่ด้วย จะต้องออกทันทีเมื่อผู้ให้เช่าบอกเลิกสัญญาเช่า
- ถ้าเป็นการเช่าห้องพักพร้อมเครื่องเรือน ในแฟลตที่มีการให้เช่าหมดทุกห้อง ผู้เช่ามีสิทธิอยู่ต่อเมื่อถูกบอกเลิกสัญญาเช่า ถ้าผู้เช่าได้เช่าอยู่มาเป็นระยะเวลา มากกว่า ๙ เดือน
- ถ้าผู้เช่าคิดว่าค่าเช่านั้นแพงเกินเหตุ ผู้เช่าก็สามารถขอให้คณะกรรมการการเช่า พิจารณาตัดสินได้



### หมายเหตุ

ในสัญญาเช่า ควรกำหนดระยะเวลาการบอกเลิกสัญญา และอัตราค่าเช่าเอาไว้ด้วย

### ๕.๕.๔ ที่อยู่อาศัยของนักศึกษา

ในเมืองที่เป็นที่ตั้งของวิทยาลัย หรือมหาวิทยาลัย ส่วนใหญ่แล้ว จะมีอาคารห้องพัก และแฟลตสำหรับให้นักศึกษาเช่าอยู่ด้วย แต่ถ้ามีที่ว่าง ก็อาจให้บุคคลอื่นเช่าได้ ขอข้อมูลเพิ่มเติมได้จากสมาคมนักศึกษา หรือสำนักงานจัดหาที่อยู่อาศัยของเมืองนั้นๆ

เงื่อนไขการเช่า และการบอกเลิกสัญญา ก็จะใช้แบบเดียวกันกับการเช่าห้องพัก และการเช่าแฟลตแบบทั่วไป

## ๕.๖ คณะกรรมการการเช่า (Hyresnämnden)

ทั่วประเทศสวีเดน มีคณะกรรมการการเช่าที่แต่งตั้งโดยรัฐฯ อยู่ทั้งสิ้น ๑๒ คณะ คณะกรรมการการเช่า จะประกอบด้วยกรรมการ ๓ คน คือ ประธานที่เรียกว่า “ประธานคณะกรรมการการเช่า (hyresråd)” นอกจากนี้ ก็มีกรรมการอีก ๒ คน ที่เป็นตัวแทนของฝ่ายผู้เช่า และตัวแทนของฝ่ายเจ้าของอาคาร

### ๕.๖.๑ การประนีประนอมระหว่างผู้เช่า และผู้ให้เช่า

ถ้าผู้เช่า และผู้ให้เช่า ไม่สามารถตกลงกันได้ในเรื่องที่เกี่ยวกับแฟลต ฝ่ายหนึ่งฝ่ายใด หรือทั้งสองฝ่ายสามารถยื่นขอให้คณะกรรมการการเช่าเข้ามาไกล่เกลี่ย (medlare) ข้อขัดแย้งนี้ ถ้าตกลงกันยังไม่ได้ คณะกรรมการการเช่าจะยื่นข้อเสนอเพื่อการประนีประนอม และถ้าทั้งสองฝ่ายยังไม่สามารถประนีประนอมกันได้ คณะกรรมการการเช่าก็จะมีมติแทน เช่น มีมติเรื่องอัตราค่าเช่า เป็นต้น