



Beslut vid regeringssammanträde den 24 maj 2012

Sammanfattning

En särskild utredare ska föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 maj 2014.

Möjligheter till tredimensionellt fastighetsutnyttjande

Tredimensionella fastigheter

Sedan 2004 är det möjligt att bilda tredimensionella fastigheter (prop. 2002/03:116). En tredimensionell fastighet avgränsas i sin helhet både horisontellt och vertikalt. Den kan – men behöver inte – omfatta en viss avgränsad del av markytan. Det är också möjligt att knyta tredimensionella fastighetsutrymmen, dvs. utrymmen som avgränsas både horisontellt och vertikalt, till fastigheter som inte är tredimensionella.

Vissa särskilda krav måste vara uppfyllda för att ny- eller ombildning av en tredimensionell fastighet ska vara tillåten. Ett krav är att fastigheten ska vara avsedd att rymma en byggnad eller någon annan anläggning eller en del av en sådan. Vidare ska fastighetsbildningen vara ägnad att leda till en mer ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller trygga finansieringen eller uppförandet av anläggningen. Ett annat krav är att en tredimensionell fastighet som är avsedd för bostadsändamål ska vara ägnad att omfatta ett visst antal bostadslägenheter (ursprungligen minst fem, numera minst tre). I övrigt gäller i stort

samma regler för tredimensionella fastigheter som för ”traditionella” fastigheter.

Syftet med reformen var bl.a. att skapa bättre förutsättningar för vissa former av fastighetsutnyttjande, t.ex. mer komplicerade infrastruktur- och förtätningsprojekt, där tredimensionell fastighetsindelning leder till vinster i finansierings- eller förvaltningshänseende (se prop. 2002/03:116 s. 30 f.).

Ägarlägenhetsfastigheter

Det är sedan 2009 möjligt att bilda ägarlägenhetsfastigheter (prop. 2008/09:91). En ägarlägenhetsfastighet är en tredimensionell fastighet som är avsedd att rymma en enda bostadslägenhet. Som en synonym till ägarlägenhetsfastighet (och fortsättningsvis i dessa direktiv) används ägarlägenhet, som dock även kan innefatta den till fastigheten knutna lägenheten med de rättigheter till huset i övrigt som följer med en ägarlägenhetsfastighet.

Ägarlägenheter får tills vidare bildas enbart i samband med nyproduktion. Med detta avses från grunden nyuppförda byggnader, tillbyggnader i form av lägenheter ovanpå befintliga byggnader och äldre byggnader som byggs om till flerbostadshus. Det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta får inte ha använts som bostadslägenhet inom åtta år före fastighetsbildningsbeslutet. Det är alltså inte möjligt att bilda ägarlägenheter i befintliga flerbostadshus. Vidare måste en nybildad ägarlägenhet ingå i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter. En ägarlägenhet kan inte heller ombildas i strid mot dessa krav.

I likhet med andra tredimensionella fastigheter ska en ägarlägenhet i samband med bildandet tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt. Det innebär att lägenheten måste få tillgång till sådana anordningar som behövs för att den ska kunna fungera som en självständig enhet. Det kan exempelvis gälla rättigheter till trapphus, el, vatten och avlopp. Ofta är den bästa lösningen att det för dessa ändamål inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar, i vilka ägarlägenheterna i huset får del. När en ägarlägenhet bildas ska lantmäterimyndigheten därför särskilt

överväga om det bör inrättas en eller flera gemensamhetsanläggningar. Som ett alternativ kan t.ex. en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen (1970:988) bildas. Lantmäterimyndigheten ska vid fastighetsbildningen se till att anläggningen eller samfälligheten förvaltas av en samfällighetsförening.

Ägaren till en ägarlägenhet har rätt att självständigt förfoga över lägenheten, till exempel genom att överlåta, pantsätta och hyra ut den. Vid uthyrning av ägarlägenheter gäller hyreslagen (12 kap. jordabalken). Samma regler tillämpas som vid uthyrning av en- och tvåfamiljshus. Vidare omfattas ägarlägenheter av allmänna grannelagsrättsliga regler. Det innebär att den lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar vid vite kan föreläggas att upphöra med störningarna.

En utvidgning av ägarlägenhetsreformen

Genom ägarlägenhetsreformen har bostadsmarknaden tillförts ytterligare en boendeform för flerbostadshus. Denna bidrar till mångfald i boendet samt en ökad valfrihet för dem som har möjlighet att finansiera ett förvärv av en ägarlägenhet. Än så länge har förhållandevis få ägarlägenheter bildats, vilket hänger samman med konjunkurläget och en viss osäkerhet bland marknadens aktörer kring det nya fastighetsslaget. Inom bostadsbranschen finns det emellertid en tilltro till ägarlägenheten som boendeform, och allt fler nybyggnationer planeras.

En annan omständighet som har begränsat ägarlägenhetsreformens genomslag är att ägarlägenheter får bildas enbart i samband med nyproduktion. En möjlighet att omvandla befintliga bostäder i flerbostadshus till ägarlägenheter skulle ytterligare bidra till att ägarlägenheter skapas, med de positiva effekter som är förknippade med detta. Regeringen har uttalat att frågan om att införa en möjlighet att bilda ägarlägenheter i det befintliga bostadsbeståndet ska utredas (se prop. 2008/09:91 s. 57, prop. 2010/11:1, utg.omr. 18, avsnitt 3.7 och prop. 2011/12:1, utg.omr. 18, avsnitt 4.5.8).

Ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter

En ökad frihet att välja boendeform i flerbostadshus

Merparten av bostadsbeståndet i flerbostadshus utgörs av hyreslägenheter. Redan i dag är det möjligt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter. Det kan hävdas att dessa ombildningsmöjligheter fullt ut tillgodoser de intressen som gör sig gällande i en ombildningssituation. Samtidigt framstår det som naturligt att även ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter bör vara tillåten. Viktiga omständigheter för den bedömningen är om marknaden har upparbetat en tillräcklig tilltro till ägarlägenheten som boendeform och om det finns intresse hos de berörda parterna – främst hyresvärdar och hyresgäster – av att sådana ombildningar kommer till stånd.

Hänsyn måste tas till konsekvenserna för hyresrättsbeståndet av ytterligare en ombildningsmöjlighet. Varje ombildning till ägarlägenheter innebär i sig en minskning av antalet hyreslägenheter. I många fall kommer dock antagligen tillskapandet av ägarlägenheter att vara ett alternativ till en ombildning till bostadsrätter, som skulle ha genomförts under alla omständigheter. Fler ägarlägenheter kan leda till positiva effekter i form av en ökad rörlighet på bostadsmarknaden.

Ett grundläggande syfte med att skapa ägarlägenheter genom ombildning är att fördelarna med att inneha en ägarlägenhet ska kunna komma befintliga hyresgäster till godo. En ombildningsmöjlighet skulle kunna bidra till ytterligare valfrihet i boendet, inte minst i områden med ett ensidigt utbud av boendeformer, t.ex. de s.k. miljonprogramsområdena. Om det blir lättare att ta sig in på ägarmarknaden kan den sociala integrationen förbättras och utanförskapet minskas.

Möjligheten att i ett och samma nybyggnadsprojekt producera både ägarlägenheter och hyreslägenheter underlättar finansieringen av hyreslägenheterna. Det är tänkbart att ombildning av befintliga bostadslägenheter till ägarlägenheter på ett liknande sätt skulle kunna bidra till underhåll och upprustning av t.ex. ett bostadsföretags befintliga hyresbestånd. Därigenom förbättras förutsättningarna för att utveckla fastigheter i utsatta bostadsområden, där underhållet är kostnadskrävande.

En process i två moment: fastighetsbildning och överlåtelse

En ägarlägenhet är en självständig tredimensionell fastighet. Till skillnad från ombildning av hyresrätter till t.ex. bostadsrätter måste därför ombildning till ägarlägenheter ske genom fastighetsbildning (sannolikt normalt i form av avstyckning). Denna åtgärd innefattar inte någon överföring av äganderätten till de ägarlägenheter som skapas. Fastighetsbildningen behöver följas av överlåtelser av ägarlägenheterna till de hyresgäster som önskar förvärva sina lägenheter. I sin helhet skulle alltså processen innefatta två moment: fastighetsbildning och överlåtelse. Som jämförelse kan nämnas ombildning av hyresrätt till bostadsrätt, där bostadsrätten uppkommer samtidigt som den mot en insats upplåts till bostadsrättshavaren, dvs. i ett moment.

*Initiativ till ombildning***Hyresvärdens initiativ till ombildning**

En fråga av grundläggande betydelse är vem som skulle kunna ta initiativet till en ombildning – hyresvärden eller hyresgästerna.

I första hand bör det vara hyresvärden, som ofta men inte alltid äger flerbostadshuset och den fastighet som huset är uppfört på, som kan ta ombildningsinitiativet. En fördel med en sådan ordning är att hyresvärden många gånger har den organisation och de resurser som behövs för att genomföra en framgångsrik ombildning. Möjligheten för hyresvärdar att skapa ägarlägenheter skulle dessutom sannolikt bidra till att ge ägarlägenhetsreformen ett ordentligt genomslag.

Regelmässigt torde det vara mest ändamålsenligt och rationellt för en hyresvärd att låta ombildningen omfatta samtliga bostadslägenheter i ett flerbostadshus. Det är dock inte uteslutet att det i vissa fall skulle kunna vara lämpligt att avgränsa ombildningen till att omfatta enbart några lägenheter. Anledningen skulle kunna vara t.ex. att vissa lägenheter lämpar sig särskilt väl som ägarlägenheter. Det bör övervägas om hyresvärden i sådana fall bör kunna ta initiativet även till ”partiella” ombildningar. I det sammanhanget måste man dock beakta risken för

att sådana ombildningar leder till en alltför komplex fastighetsindelning. Partiell ombildning innebär att vissa hyresgäster får möjlighet att köpa sina lägenheter, medan andra inte får den möjligheten. Det finns därför anledning att överväga om, och i så fall hur, innehavarna av dessa och andra lägenheter i huset bör kunna påverka ombildningens omfattning. Dessutom måste man beakta behovet av att kunna skapa ändamålsenliga former för samverkan inom huset efter ombildningen.

Oavsett utformningen i övrigt av en ombildningsreglering, är det betydelsefullt att det skapas möjligheter för dem som i något avseende berörs att på ett lämpligt sätt påverka ombildningen, t.ex. genom att de får komma till tals under ombildningsprocessen. Det gäller inte minst de hyresgäster i flerbostadshus som motsätter sig ombildning.

Hyresgäster som vill få till stånd en ombildning

Att det i första hand bör vara hyresvärden som kan ta initiativ till en ombildning av hyresrätt till ägarlägenhet hindrar givetvis inte att hyresgäster som är intresserade av att med äganderätt förvärva de lägenheter de bor i framför önskemål om detta till hyresvärden. På så sätt kan hyresgästerna förmå hyresvärden att vidta åtgärder för att bilda ägarlägenheter som de sedan kan köpa.

Inget hindrar visserligen att hyresgästerna vid en eventuell försäljning av bostadsfastigheten förvärvar denna och därefter i egenskap av fastighetsägare bildar ägarlägenheter. Hyresgästerna har dock i allmänhet inte någon förhandlingsberedskap eftersom de är oorganiserade.

Frågan är därför om hyresgästerna bör ges en starkare ställning när det gäller att få till stånd ombildning till ägarlägenheter. Av hänsyn till äganderätten bör det inte komma i fråga att ge hyresgästerna en rätt att genomdriva en ombildning mot hyresvärdens vilja. Däremot bör det övervägas om hyresgästerna i ombildningssyfte bör ges förtur till förvärv av fastigheten vid en eventuell försäljning. I dag har hyresgäster en särskild rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. Om hyresvärden väljer att avhända sig

fastigheten med flerbostadshuset, har hyresgästerna dock ingen rätt att få förvärva fastigheten före andra tänkbara köpare för att bilda ägarlägenheter. En rätt för hyresgästerna att före andra köpare förvärva huset de bor i för att bilda ägarlägenheter ligger också väl i linje med reformens grundläggande syfte. Samtidigt måste det beaktas att flera olika sätt för hyresgästerna att få en ombildning till stånd kan riskera att skapa ett komplext och svårbegripligt regelverk, vilket kan inverka negativt på reformens genomslag.

En ombildning till följd av hyresgästernas förvärv av flerbostadshuset bör omfatta alla bostadslägenheter i huset. Därigenom kan samtliga hyresgäster tillförsäkras en möjlighet att förvärva sina lägenheter, även för det fall ombildningen genomförs med stöd av majoritetsbeslut.

En grundläggande fråga är vilka förutsättningar som ska gälla för förvärv av fastigheten med förtur i syfte att bilda ägarlägenheter. Bland annat behöver det övervägas om det behövs särskilda regler som säkerställer att fastighetsbildning verkligen sker efter förvärvet och om köpets giltighet bör göras beroende av att fastighetsbildning sker.

Det måste även övervägas hur hyresgästerna ska kunna samverka under och efter ombildningsprocessen, bl.a. i vilken associationsform som samverkan ska ske, i vilken ordning som beslut ska fattas och vilka majoritetskrav som bör vara uppfyllda för att ombildningen ska kunna genomföras.

Särskilda frågor vid ombildning

Överlåtelse av nybildade ägarlägenheter

Avsikten är inte att en hyresvärd eller en majoritet av hyresgästerna ska kunna bilda ägarlägenheter i ett flerbostadshus för att sälja de nybildade lägenheterna till andra än hyresgästerna i respektive lägenhet. I stället är ett av de grundläggande syftena med en ombildning att ägarlägenheterna ska komma hyresgästerna till godo. De bör därför vara tillförsäkrade möjligheten att efter fastighetsbildningen förvärva sina lägenheter. Ett möjligt sätt att säkerställa detta skulle vara att införa en före-

trädesrätt för hyresgästerna att förvärva de nybildade ägarlägenheterna. För att en sådan företrädesrätt för hyresgästerna inte ska bli innehållslös i praktiken, krävs det även överväganden rörande storleken på det vederlag som ska kunna utkrävas.

Hyresgäster som motsätter sig ombildning eller förvärv

Erfarenheterna från ombildning av hyresrätter till bl.a. bostadsrätter visar att det regelmässigt finns hyresgäster som motsätter sig ombildning. Detsamma skulle sannolikt gälla även vid fastighetsbildningen till ägarlägenheter. Motståndet skulle kunna avse själva fastighetsbildningen eller mer specifikt att mot ett vederlag förvärva de nybildade ägarlägenheterna. Skiftande orsaker till en sådan inställning är tänkbara, t.ex. ett önskemål om att kvarstå som hyresgäst eller ekonomisk oförmåga att förvärva en ägarlägenhet.

I vart fall vid ombildning av samtliga hyreslägenheter i ett flerbostadshus till ägarlägenheter framstår det som lämpligt att kunna ombilda även lägenheter med hyresgäster som motsätter sig detta. Vid ombildning på hyresgästernas initiativ genom förvärv av flerbostadshuset med förtur måste naturligtvis samtidigt tillämpliga majoritetskrav vara uppfyllda.

Ombildning mot enskilda hyresgästers önskemål framstår inte som betänkligt så länge dessa hyresgäster ges möjlighet att efter ombildningen bo kvar i sina lägenheter och kvarstå i hyresförhållanden på i sak oförändrade villkor.

Även den hyresgäst som kvarstår i ett hyresförhållande kan efter en tid vilja förvärva sin lägenhet. Som jämförelse kan nämnas nybyggnadsprojekt där det har förekommit att samtliga lägenheter har skapats som ägarlägenheter, varefter en del har hyrts ut i stället för att säljas. En sådan modell har bl.a. den fördelen att hyresvärderna och hyresgästen har kvar möjligheten att på ett senare stadium avtala om att hyresgästen ska få förvärva lägenheten. Också i nu aktuella fall framstår det som lämpligt att under en viss tid hålla möjligheten att förvärva lägenheten öppen för dem som väljer att kvarstå som hyresgäster efter ombildningen. Det bör därför övervägas om en hyresgäst bör ha någon form av företrädesrätt till förvärv även vid en framtida

försäljning av lägenheten, t.ex. genom att det införs en skyldighet för ombildaren – eller t.o.m. för säljare därefter av lägenheterna – att först erbjuda hyresgästen att köpa lägenheten på marknadsmässiga villkor.

Det finns också anledning att överväga ett skydd mot att hyresgästernas lägenheter blir föremål för en snar omsättning på marknaden, vilket i praktiken skulle kunna omintetgöra en företrädesrätt till förvärv för den hyresgäst som för tillfället inte har råd att förvärva lägenheten. En möjlighet skulle kunna vara att införa ett förbud under en viss tid mot att sälja ägarlägenheterna till någon annan än hyresgästerna. En sådan ordning har dessutom den fördelen att det under samma tid skulle vara förutsägbart för hyresgästerna vem som är hyresvärd i hyresförhållandena.

Samverkan i samfällighetsföreningar

När ägarlägenheter bildas inrättas vanligtvis en eller flera gemensamhetsanläggningar för att tillförsäkra ägarlägenheterna nödvändiga rättigheter samt säkerställa en ändamålsenlig samverkan mellan olika fastigheter. Förvaltningen av en sådan anläggning – eller av en samfällighet enligt fastighetsbildningslagen – sker oftast av en samfällighetsförening. På stämman i en sådan förening har varje röstberättigad medlem som huvudregel en röst, oavsett hur många delägarfastigheter som medlemmen innehar. I frågor av ekonomisk betydelse kan en medlems röstetal i stället beräknas efter andelstalet men aldrig överstiga en femtedel av röstetalet för samtliga närvarande röstberättigade medlemmar. Några särregler har inte ansetts behövliga i fråga om ägarlägenheter (se prop. 2008/09:91 s. 74 f.).

Inte minst när ägarlägenheter ska samverka med andra slag av fastigheter måste hänsyn tas till det inflytande som de deltagande fastigheterna får på förvaltningen. Detta kan illustreras av ett befintligt flerbostadshus, med ett flertal hyreslägenheter, som får en överbyggnad med ett fåtal ägarlägenheter. I den samfällighetsförening som bildas för samverkan kommer ägarlägenhetsinnehavarna tillsammans alltid att ha ett bestämmande inflytande, trots att ägaren till flerbostadsfastigheten

representerar fler lägenheter och sannolikt också större ekonomiska värden. Motsvarande situationer skulle kunna uppstå i ombildningsfall. Liknande frågor om inflytande uppkommer även om ombildaren – hyresvärden eller hyresgästerna – kvarstår som ägare till sådana ägarlägenheter som lägenhetsinnehavarna inte önskar förvärva.

Inflytandefrågor av detta slag kan visserligen uppkomma även vid fastighetssamverkan utan deltagande ägarlägenheter. I fall med ägarlägenheter berörs dock människors boende på ett nära sätt. Det är därför särskilt viktigt att säkerställa att lagstiftningen är utformad så att den uppfattas som rättvis och inte ger upphov till problem som i sin tur skulle kunna hämma ägarlägenhetsreformens genomslag. I samband med att en ombildningsmöjlighet i fråga om hyreslägenheter övervägs, är det därför lämpligt att på nytt överväga om reglerna om förvaltning av gemensamma utrymmen och anordningar är helt ändamålsenligt utformade för det fall ägarlägenheter är delägarfastigheter.

Risken för missbruk

Risken för missbruk av en ombildningsreglering måste beaktas. I fråga om ombildning på hyresvärdens initiativ måste t.ex. hänsyn tas till den vinst som skulle kunna göras genom en avyttring av enskilda ägarlägenheter jämfört med en försäljning av hela huset. Sådana vinstintressen skulle kunna motivera oseriösa hyresvärdar att ”tömma” flerbostadshus på hyresgäster.

Uppdraget

Utredaren ska analysera och lämna en redogörelse för skälen för och emot en möjlighet att bilda ägarlägenheter i befintliga hyreshus. Utredaren ska särskilt belysa

- behovet och nyttan av ombildningar för hyresgäster, hyresvärdar och andra berörda, och
- konsekvenserna för bostadsmarknaden och hyresrättsbeståndet av en ombildningsmöjlighet, bl.a. när det gäller utbudet av lägenheter och kvaliteten i boendet.

Utredaren ska lämna de förslag som behövs för att befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna ombildas till ägarlägenheter. Vid utformningen av förslagen ska utredaren sträva efter att hitta lösningar som tillgodoser de önskemål som de parter som ska medverka till att genomföra ombildningar kan ha.

Om inte vägande skäl talar för någon annan lösning, ska utredarens förslag utformas med utgångspunkterna att initiativet till en ombildning ska kunna tas av hyresvärden och att ombildningen ska omfatta samtliga bostadslägenheter i flerbostadshuset, varvid även lägenheter med hyresgäster som motsätter sig ombildning ska kunna ombildas.

Utredaren ska överväga om ombildning på hyresvärdens initiativ i vissa situationer bör kunna avse färre än samtliga bostadslägenheter i huset.

Vidare ska utredaren överväga om hyresgästerna i ombildningssyfte bör ha förtur till förvärv av huset vid en försäljning och hur en förtursrätt då bör utformas. En utgångspunkt ska vara att en sådan ombildning ska omfatta samtliga bostadslägenheter i huset och att även lägenheter med hyresgäster som motsätter sig ombildning ska kunna ombildas.

Utredaren ska särskilt överväga

- hur de frågor som uppstår när det gäller vederlagen för överlåtelse av de nybildade ägarlägenheterna bör lösas,
- i vad mån särskilda lösningar behövs för det fall hyresvärden inte äger flerbostadshuset eller den fastighet som huset är uppfört på,
- förekomsten av eventuella praktiska hinder mot ändamålsenliga ombildningar, t.ex. i finansierings- eller försäkringshänseende, samt
- när det gäller ombildningar på initiativ av hyresvärden,
 - om, och i så fall hur, hyresgästerna i förekommande fall bör kunna påverka ombildningens omfattning vid ombildning av färre än samtliga lägenheter i ett flerbostadshus, och
 - vilket inflytande, t.ex. genom att få komma till tals, som hyresgästerna och andra berörda bör ha vid ombildningar i övrigt.

Förslagen ska utformas med beaktande av bostadssociala hänsyn och utifrån intresset av ett starkt skydd för befintliga hyresgäster. Den lägenhetsinnehavare som så önskar ska ha möjlighet att efter en ombildning kvarstå som hyresgäst i lägenheten. En utgångspunkt ska vara att ombildningen inte får medföra någon försämring av hyresgästens rättsliga ställning, t.ex. i fråga om besittningsskydd eller möjligheter till bostadsbyte.

Utredaren ska utforma sitt förslag så att de ägarlägenheter som skapas vid en ombildning så långt möjligt kan komma dem som är hyresgäster i respektive lägenhet vid ombildningen till godo. Bland andra möjliga alternativ för att uppnå detta ska övervägas

- en företrädesrätt till förvärv för hyresgästerna när lägenheterna överläts i anslutning till ombildningen eller därefter, och
- ett förbud under en viss tid mot överlåtelse till någon annan än hyresgästerna.

En utgångspunkt ska vara att de bestämmelser om fastighetsbildning som i dag gäller för bildande av ägarlägenheter ska gälla även vid ombildning av hyreslägenheter, om inte särskilda skäl talar mot detta. Den nya fastighetsbildningen – som rör befintliga byggnader – kan dock kräva viss ytterligare reglering. Denna utgångspunkt innebär bl.a. att kravet på att varje ägarlägenhet ska ingå i en sammanhållen enhet om minst tre sådana lägenheter ska gälla även i ombildningsfall, om utredaren inte finner övervägande fördelar med någon annan lösning. Dessutom måste kravet på att det utrymme som ägarlägenheten ska omfatta inte inom en åttaårsperiod dessförinnan får ha använts som bostadslägenhet justeras för att möjliggöra ombildning av hyreslägenheter. Även i övrigt – t.ex. när det gäller grannelagsrättsliga frågor samt upplåtelse och pantsättning av ägarlägenheter – ska utgångspunkten vara att samma regler ska gälla för ägarlägenheter som har tillkommit genom ombildning av hyreslägenheter som för övriga ägarlägenheter.

Om det krävs, eller bedöms lämpligt för att uppnå likformighet, ska utredaren föreslå ändringar även av det nuvarande regelverket.

Utredaren ska vidare överväga om reglerna för samverkan i samfällighetsföreningar behöver justeras för det fall ägarlägenheter är delägarfastigheter. Utredaren ska då beakta erfarenheterna från de ägarlägenheter som hittills har bildats.

Risken för missbruk av ombildningsreglerna ska motverkas.

Utredaren ska utarbeta de författningsförslag övervägandena ger anledning till.

Om det ryms inom tiden för uppdraget i övrigt, ska utredaren följa upp den tidigare ägarlägenhetsreformen. Utredaren ska då lämna förslag på åtgärder för att komma till rätta med de eventuella brister i regelverket som uppmärksammas.

Utredaren är oförhindrad att ta upp även andra frågor som rör ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter.

Uppdraget omfattar inte skattefrågor.

Konsekvensbeskrivningar

Utredaren ska allsidigt och grundligt belysa konsekvenserna för hyresrättsbeståndet och bostadsmarknaden i övrigt av de ändringar som föreslås. Vidare ska konsekvenserna för hyresvärdar, hyresgäster och andra berörda redovisas ingående. Skillnaden i ekonomiskt hänseende för de inblandade av att en ombildning sker på initiativ av hyresvärderna eller genom att hyresgästerna förvärvar hyreshuset med förtur ska belysas särskilt.

Utredaren ska uppmärksamma om förslagen i den praktiska tillämpningen kan få olika effekter för kvinnor och män.

Genomförande och redovisning av uppdraget

Synpunkter ska inhämtas från myndigheter, kommuner och enskilda som äger flerbostadshus samt från de organisationer som företräder fastighetsägarnas och hyresgästernas intressen. Även i övrigt ska synpunkter inhämtas från myndigheter, organisationer, kreditgivare och försäkringsbranschen i den utsträckning som behövs.

Utredaren ska hålla kontakt med Hyresbostadsutredningen (S 2011:12, dir. 2011:108).

Om det bedöms behövt, ska jämförelser göras med förekommande utländska utbildningsregleringar, företrädesvis i näraliggande länder.

Uppdraget ska redovisas senast den 30 maj 2014.

(Justitiedepartementet)