

Kommittémotion

Motion till riksdagen: 2014/15:2951

av Ewa Thalén Finné m.fl. (M)

Ägarlägenheter i befintliga hyreshus

Förslag till riksdagsbeslut

1. Riksdagen tillkännager för regeringen som sin mening vad som anförs i motionen om att regeringen bör återkomma till riksdagen med lagförslag som gör det möjligt att omvandla hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter.

Motivering

Alliansregeringen tillsatte den 24 maj 2012 en utredning med uppdrag att föreslå de författningsändringar som behövs för att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter. Den 4 juni 2014 kom utredningens betänkande Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) i vilket förslag till sådana författningsändringar presenteras. Betänkandet har därefter skickats på remiss. Vi yrkar i denna motion att regeringen ska återkomma till riksdagen med förslag som möjliggör att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter.

Utredningens direktiv

År 2009 infördes möjligheten att bilda ägarlägenhetsfastigheter. En ägarlägenhetsfastighet (ägarlägenheter) är en tredimensionell fastighet som är avsedd att rymma en enda bostadslägenhet. Ägarlägenheter får enbart bildas 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 till exempel 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 12 kap. jordabalken. Samma regler tillämpas som vid uthyrning av en- och tvåfamiljshus. Vidare omfattas ägarlägenheter av allmänna grannelagsrättsliga regler. Det innebär att lägenhetsägare som allvarligt stör sina grannar vid vite kan föreläggas att upphöra med störningarna.

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 konjunkturläget och en viss osäkerhet bland marknadens aktörer om 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.

Utredningens förslag

I betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33) föreslås att det införs en ny lag, lagen om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter, som reglerar förfarandet vid en omvandling. Utredningens förslag omfattar i enlighet med direktiven bara hyreslägenheter, inte bostadsrätter eller kooperativa hyresrätter.

Det presenteras i betänkandet både för- och nackdelar med möjligheten att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter. Bland fördelarna nämns bland annat att det ofta är svårt att bilda bostadsrätter i de så kallade miljonprogramsområdena, eftersom den majoritet som krävs för att det ska vara möjligt inte går att nå. I dessa fall skulle ägarlägenheter vara ett sätt att möjliggöra att fler får äga sitt boende och samtidigt bo kvar i området. Omvandlingar skulle även frigöra kapital för nödvändiga upprustningar av fastigheterna. Det är också rimligt att det blir möjligt att omvandla lägenheter till ägarlägenheter, eftersom det redan idag är möjligt att ombilda till bostadsrätter och kooperativa hyresrätter. En omvandling kan även innebära ett ökat boendeinflytande.

Omvandlingsförfarandet delas i utredningens förslag upp i av två delar. En fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheterna och försäljning av lägenheterna till hyresgästerna. Utredningens förslag till omvandlingsförfarande och lagändringar sammanfattas i betänkandet huvudsakligen enligt vad som nedan återges (där ”vi” syftar på utredaren).

Begreppet omvandling

I direktiven talar man om ombildning av hyreslägenheter till ägarlägenheter. Vi har valt att kalla det nya förfarandet för omvandling. Skälen till detta är dels att vi har velat skilja ut detta förfarande från ombildning till bostadsrätt och kooperativ hyresrätt, dels att vi har velat undvika sammanblandning med begreppet ombildning som används i fastighetsbildningslagen.

En omvandling innebär att en hyreslägenhet blir en ägarlägenhet enligt bestämmelserna i den lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter som vi föreslår.

Omvandlingsförfarandet

En omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter ska ske på fastighetsägarens initiativ. En omvandling ska omfatta samtliga lägenheter i en byggnad inom en fastighet. Om det är möjligt, med hänsyn till villkoren för fastighetsbildningen, att dela

upp en större byggnad så att olika delar av byggnaden tillhör skilda fastigheter är det tillräckligt att lägenheterna i byggnadsdelen inom en fastighet omvandlas. På motsvarande sätt ska det vara möjligt att dela upp en större byggnad med hyreslägenheter ”på höjden” genom tredimensionell fastighetsbildning, förutsatt att samtliga lägenheter i den nybildade fastigheten samtidigt omvandlas till ägarlägenheter.

Om det finns en intresseanmälan från en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening om att köpa fastigheten antecknad i fastighetsregistret är det inte möjligt att omvandla lägenheterna i byggnaden till ägarlägenheter. Omvänt är en ansökan om fastighetsbildning för att bilda ägarlägenheter hinder mot att anteckna en sådan intresseanmälan.

Fastighetsägaren ska vara skyldig att informera hyresgästerna om att en omvandling är på gång. Informationen ska bland annat innehålla upplysningar om att hyresgästerna har rätt att köpa sina lägenheter och att de har rätt att bo kvar med samma besittningsskydd och rätt att överlåta hyresrätten även om de inte köper lägenheten.

Hyresgästerna ska ha rätt att före andra köpa lägenheterna dels i samband med omvandlingen, dels vid senare försäljningar av lägenheten. Detta gäller den hyresgäst som hade hyresrätten till lägenheten när den omvandlades till ägarlägenhet. Den personen benämner vi ursprunglig hyresgäst. Även en make, sambo eller annan närstående till en sådan hyresgäst har under vissa förutsättningar rätt att köpa lägenheten, om hyresgästen avstår. Då krävs att hyresgästen samtycker till köpet.

Hyresgästerna ska i samband med omvandlingen få ett skriftligt erbjudande om att köpa lägenheterna. Erbjudandet ska föregås av besiktning och värdering av byggnaden och lägenheterna. De hyresgäster som inte köper sina lägenheter i samband med omvandlingen har rätt att få ett erbjudande om köp, ett hembud, vid senare försäljningar av lägenheten.

Hyresgästens förköpsrätt ska antecknas i fastighetsregistret. Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa lägenheterna.

Hyresgästerna som kollektivt ska inte ha någon särskild, lagreglerad rätt att före andra gemensamt förvärva fastigheten för omvandling till ägarlägenheter.

Förslag som rör fastighetsbildningen

Vi föreslår en justering av den s.k. åttaårsregeln i fastighetsbildningslagen. Den bestämmelsen innebär att ett utrymme som någon gång under de senaste åtta åren har använts som bostad inte kan bilda en ägarlägenhet. Vårt förslag är att den bestämmelsen inte ska tillämpas i de fall då fastighetsbildning sker som ett led i en omvandling.

Vi föreslår också en justering av villkoren för att bilda tredimensionella fastigheter. Kravet på viss nyttoeffekt av fastighetsbildningen tas bort för vissa fall. Om syftet med fastighetsbildningen är att kunna bilda ägarlägenheter ska det vara tillräckligt att åtgärden är ägnad att leda till en ändamålsenlig förvaltning. Syftet med denna bestämmelse är att göra det möjligt att i vissa fall bilda ägarlägenheter i en del av en större byggnad, vad vi kallar partiell omvandling.

Den som köper ett utrymme i en fastighet har rätt att ansöka om avstyckning av den delen. Vi föreslår att det görs ett undantag i omvandlingsfallen från en förvärvares rätt att ansöka om fastighetsbildning. Det hänger samman med vårt förslag att en omvandling måste omfatta alla lägenheter i en byggnad eller byggnadsdel.

Förslag som rör hyresgäster

Hyresgästen ska ha kvar sitt besittningsskydd och fortsatt ha rätt att överlåta hyresrätten till lägenheten genom byte etc. Dessa rättigheter ska finnas kvar oförändrade efter en omvandling. Därför föreslår vi tillägg i 12 kap. jordabalken (hyreslagen) som innebär att de särskilda regler som gäller för hyra av ägarlägenhet inte ska tillämpas i hyresförhållanden som ingåtts innan lägenheten blev en ägarlägenhet.

Vi föreslår också att hyresgästen ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas när den ska säljas. Fastighetsägaren ska vidare ha rätt till tillträde till en lägenhet för att kunna besiktiga och värdera den inför en omvandling.

Reglerna i lagen (2012:978) om uthyrning av egen bostad (privatuthyrningslagen) ska enligt vårt förslag vara tillämpliga när en ägarlägenhet hyrs ut bara om lägenheten var en ägarlägenhet när hyresavtalet ingicks.

Vi föreslår att det införs ett undantag i hyresförhandlingslagen (1978:304). En befintlig förhandlingsordning ska efter en omvandling gälla för en hyresvärd bara om denne är att anse som hyresvärd i hyresförhandlingslagens mening.

Vi föreslår också en begränsning i möjligheterna för en bostadsrättsförening eller en kooperativ hyresrättsförening att få en intresseanmälan antecknad i fastighetsregistret enligt lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt (ombildningslagen). Om en ansökan om fastighetsbildning för att omvandla lägenheterna till ägarlägenheter har gjorts när en sådan intresseanmälan kommer in till inskrivningsmyndigheten är det hinder för att anteckna intresseanmälan.

Förslag som rör förvaltningen av byggnader med ägarlägenheter

Förslag som rör förvaltningen av byggnader med ägarlägenheter Vi föreslår att det införs en bestämmelse i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter som ger samfällighetsföreningen rätt att få tillträde till en ägarlägenhet för att bl.a. kunna utöva tillsyn över egendom som föreningen ansvarar för.

Vi föreslår att röstspärren i 49 § samma lag tas bort för samfällighetsföreningar som förvaltar gemensamhetsanläggningar med ägarlägenheter som delägarfastigheter, under förutsättning att någon del av byggnaden där ägarlägenheterna är belägna ingår i gemensamhetsanläggningen. Detta ska enligt vårt förslag gälla för alla samfällighetsföreningar med ägarlägenheter, oavsett om det är fråga om nyproducerade lägenheter, tillbyggda lägenheter på en befintlig byggnad eller ägarlägenheter som omvandlats från hyreslägenheter.

Motionärernas förslag

Vi menar att det är angeläget att beredningen av betänkandets förslag färdigställs och att regeringen återkommer till riksdagen med förslag som möjliggör att hyreslägenheter i flerbostadshus ska kunna omvandlas till ägarlägenheter.

Ewa Thalén Finné (M)

Jessika Roswall (M)

Thomas Finnborg (M)

Carl-Oskar Bohlin (M)

Mats Green (M)

Maria Malmer Stenergard (M)