

Från hyresrätt till annan upplåtelseform – bostadsrätt eller äganderätt

- Udda förvaltningsobjekt

Caroline Thynell

Copyright © Caroline Thynell, 2017

Fastighetsvetenskap
Institutionen för Teknik och samhälle
Lunds Tekniska Högskola
Lunds Universitet
Box 118
221 00 Lund

ISRN/LUTVDG/TVLM/17/5396 SE

Från hyresrätt till annan upplåtelseform – bostadsrätt eller äganderätt

From tenancy right to other form of tenure – tenant
ownership or freehold

Examensarbete utfört av/Master of Science Thesis by:

Caroline Thynell, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH

Handledare/Supervisor:

Fredrik Warnquist, universitetsadjunkt, Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Examinator/Examiner:

Ingmar Bengtsson, lektor Fastighetsvetenskap, LTH, Lunds Universitet

Opponent/Opponent:

Robin Anderberg, Civilingenjörsutbildning i Lantmäteri, LTH, Lunds Universitet

Nyckelord:

Upplåtelseform, ägarlägenhet, bostadsrätt, ombildning, fastighetsbildning, detaljplan, rättighet

Keywords:

Form of tenure, condominium, tenant ownership, transformation, property formation, detailed development plan, right

Abstract

Tenancy, tenant ownership, cooperative tenancy and freehold are the forms of tenure that are available today. Tenancy is the most common form of tenure but it has become more common to transform tenancy into tenant ownership. Today it is not possible to transfer tenancy right to condominium but there is a proposal to change the law which would make it possible in the future.

The purpose of this paper is to investigate in which cases it is more beneficial to change form of tenure, which conditions there is in the law and in which cases it is possible to change form of tenure. The focus will be at twin house, row house, back yard house¹ and smaller apartment blocks.

This paper require to answer the question *In which cases is it legally beneficial to change form of tenure from tenancy to other forms of tenure?* by answering six question formulations.

There are fewer required conditions for objects to be transformed into tenant ownership than there are for transformations into condominium. Despite that neither back yard houses nor twin houses fulfils the conditions of at least three apartments, there are no obstacles to transform more than one buildings into tenant ownership. However, condominiums can only be transformed into apartment blocks when the condition of at least three apartments in an unified unit is fulfilled.

Due to the tenants strong protection against termination of lease, it is not always that easy to change form of tenure. Detail development plans and cadastral costs are other factors to consider at change of tenure.

¹ It is a small, often old, house used as a dwelling. Historically it has been used as housing for caretakers or as an outhouse. These kinds of houses is often found in older areas and is not being built today.

Sammanfattning

De upplåtelseformer som finns idag är hyresrätt, bostadsrätt, kooperativ hyresrätt och äganderätt. Hyresrätt är den vanligaste upplåtelseformen men det har blivit vanligare med ombildningar där hyresrätt övergår till bostadsrätt. Idag är det inte möjligt att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter men då det finns ett lagförslag kan detta komma att bli aktuellt fram över.

Udda förvaltningsfastigheter kan de fastigheter kallas som har objekt som är upplåtna med hyresrätt men som vanligtvis har annan upplåtelseform. Dessa objekt kan avse radhus, parhus, gårdshus eller mindre flerbostadshus. Dessa objekt är ofta dyra i förvaltningen och hade möjligtvis fungerat effektivare med annan upplåtelseform.

Syftet med detta examensarbete är att undersöka i vilka fall det är juridiskt fördelaktigt att byta upplåtelseform, vilka krav som ställs på objekten samt utreda i vilka fall det är möjligt att byta upplåtelseform till bostadsrätt eller äganderätt.

För att besvara på frågeställningarna har en studie på gällande lagstiftning, statliga offentliga utredningar, propositioner, examensarbeten samt litteratur gjorts. Till grund för analysen har några typexempel tagits fram, en generell prövning görs på dessa för att se om det är möjligt att ombilda till bostadsrätter eller omvandla till äganderätter. En tillämpad prövning görs på två fastigheter ur Helsingborgshems fastighetsbestånd.

Det finns minst juridiska krav på objektet vad gäller ombildning till bostadsrätter jämfört med omvandling till ägarlägenheter. Trots att varken gårdshus eller parhus uppfyller kravet om att en ombildning måste innefatta minst tre lägenheter finns inget hinder mot att ombilda flera separata byggnader till bostadsrätter. Vad gäller ägarlägenheter går det endast att bilda i flerbostadshus på grund av kravet att en omvandling måste omfatta minst tre lägenheter i en sammanhållen enhet och att om en annan traditionell fastighetsbildningsåtgärd är möjlig ska denna vidtas istället.

Hyresgästernas besittningsskydd är en faktor som kan påverka ett byte av upplåtelseform. Detaljplaner är en annan faktor. En detaljplan kan i sig inte bestämma vilka upplåtelseformer som är möjliga men det kan finnas fastighetsindelingsbestämmelser som hindrar en fastighetsbildning, till exempel en avstyckning eller bildande av ägarlägenheter.

En annan faktor att tänka på vid byte av upplåtelseform är att det vid fastighetsbildning tillkommer både förrättningskostnader och handläggningstider. Förrättningskostnaderna kan bli höga om det är komplicerade förrättningar som till

Från hyresrätt till annan upplåtelseform – bostadsrätt eller äganderätt

exempel kräver att flera gemensamhetsanläggningar bildas. Om fastighetsbildningsåtgärden hindras av en detaljplan kan det behöva göras en ändring i denna vilket gör processen lång och mer kostsam.

Förord

Detta examensarbete avslutar min utbildning, Civilingenjörsprogrammet inom Lantmäteri vid Lunds Tekniska Högskola. Examensarbetet omfattar 30 högskolepoäng och har utförts under våren 2017 på AB Helsingborgshem.

Jag vill tacka mina handledare, Markus Görefält och Måns Andersson, från AB Helsingborgshem för idé till examensarbete och alla tips på vägen. Jag vill även tacka min handledare, Fredrik Warnquist, för handledning och goda råd och under arbetets gång.

Lund juni 2017

Caroline Thynell

Förkortningar

AL	Anläggningslagen (1973:1149)
BBR	Boverkets Byggregler (BFS 2011:26)
BRL	Bostadsrättslag (1991:614)
ExL	Expropriationslag (1972:719)
FBL	Fastighetsbildningslag (1970:988)
FTL	Fastighetstaxeringslag (1979:1152)
HL	Hyreslagen
JB	Jordabalken (1970:994)
KLM	Kulturmiljölag (1988:950)
KöpL	Köplag (1990:931)
LKH	Lag (2002:93) om kooperativ hyresrätt
LSV	Lag (1998:812) med särskilda bestämmelser om vattenverksamhet
Ombildningslag	Lag (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt
PBL	Plan- och bygglag (2010:900)
RF	Kungörelse (1974:152) om beslutad ny regeringsform
SFL	Lag (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter
UB	Utsökningsbalk (1981:774)
VägL	Väglag (1971:948)
ÄPBL	(Äldre) Plan- och bygglag (1987:10)
MMD	Mark- och miljödomstol
Prop.	Proposition
SOU	Statlig Offentlig Utredning

Innehållsförteckning

1 Inledning	15
1.1 Bakgrund	15
1.2 Syfte	16
1.2.1 Frågeställningar	16
1.4 Avgränsning	17
1.5 Tidigare studier	17
1.6 Metod	18
1.7 Disposition	19
1.8 Begrepp	21
2 Allmänt om upplåtelseformerna	23
2.1 Hyresrätt	23
2.1.1 Grundläggande utformning	23
2.1.2 Rättigheter	23
2.2 Bostadsrätt	25
2.2.1 Grundläggande utformning	25
2.2.2 Rättigheter	25
2.3 Kooperativ hyresrätt	26
2.4 Äganderätt	27
2.4.1 Grundläggande utformning	27
2.4.2 Rättigheter	27
2.4.3 Särskilt om ägarlägenhetsfastighet	28
3 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt	29
3.1 Allmänt om ombildning	29
3.2 Bostadsrättsförening och intresseanmälan	29
3.3 Hembud och överlåtelseavtal	30
3.4 Ekonomisk plan	32
4 Omvandling av hyresrätt till ägarlägenhet	33
4.1 Allmänt om omvandling	33
4.2 Villkor för bildande av ägarlägenhet	33
4.3 Tillförsäkra rättigheter	34
4.4 Initiativ till omvandling	35
4.5 Omfattning	36
4.6 Hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna	36
5 Fastighetsbildning	39
5.1 Allmänt om fastighetsbildning	39
5.2 Avstyckning	40

5.2.1 Allmänt om avstyckning	40
5.2.2 Villkor för avstyckning	40
5.3 <i>Gemensamhetsanläggning</i>	41
5.3.1 Allmänt om gemensamhetsanläggning	41
5.3.2 Villkor för bildande av gemensamhetsanläggning	41
5.3.3 Vad händer med gemensamhetsanläggning vid avstyckning?	42
5.4 <i>Samfällighet</i>	42
5.4.1 Allmänt om samfällighet	42
5.4.2 Villkor för bildande av samfällighet	43
5.5 <i>Servitut</i>	44
5.5.1 Allmänt om servitut	44
5.5.2 Villkor för bildande av servitut	44
5.5.3 Förbud, ändring och upphävande av servitut	45
5.5.4 Vad händer med servitut vid avstyckning?	46
6 Hinder i detaljplaner och övriga bestämmelser	47
6.1 <i>Allmänt</i>	47
6.2 <i>Detaljplaner</i>	47
6.2.1 <i>Användningsbestämmelser</i>	47
6.2.2 <i>Egenskapsbestämmelser</i>	47
6.2.3 <i>Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning</i>	48
6.3 <i>Naturvårdsföreskrifter och andra särskilda bestämmelser</i>	48
6.4 <i>Boverkets Byggregler</i>	49
7 Ekonomiska aspekter	51
7.1 <i>Förrättningskostnader</i>	51
7.2 <i>Ändring av detaljplaner</i>	52
7.3 <i>Fastighetsavgift och stämpelskatt</i>	53
7.4 <i>Värdering förvaltningsfastighet</i>	54
7.5 <i>Värden som skapas vid ombildning och omvandling</i>	54
7.6 <i>Marknadsvärde vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt</i>	55
7.7 <i>Marknadsvärde vid omvandling från hyresrätt till ägarlägenhet</i>	56
8 Diskuterande analys av typfall	59
8.1 <i>Krav</i>	59
8.2 <i>Från hyresrätt till äganderätt</i>	60
8.2.1 <i>Småhus</i>	61
8.2.2 <i>Lägenhet</i>	61
8.2.3 <i>Behövs det tillförsäkras några rättigheter?</i>	62
8.3 <i>Från hyresrätt till bostadsrätt</i>	63
8.3.1 <i>Småhus</i>	63
8.3.2 <i>Lägenhet</i>	64
8.3.3 <i>Behövs det tillförsäkras några rättigheter?</i>	64

9 Helsingborgshem exempel	65
<i>9.1 Exempel parhus</i>	<i>65</i>
9.1.1 Beskrivning	65
9.1.2 Hinder i planer och program	67
9.1.3 Tekniska aspekter	67
9.1.4 Diskuterande analys	68
<i>9.2 Exempel gårdshus</i>	<i>72</i>
9.2.1 Beskrivning	72
9.2.2 Hinder i planer och program	73
9.2.3 Tekniska aspekter	74
9.2.4 Diskuterande analys	74
10 För- och nackdelar	77
<i>10.1 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt</i>	<i>77</i>
<i>10.2 Omvandling från hyresrätt till äganderätt</i>	<i>79</i>
11 Slutsats.....	81
Källförteckning.....	87
Bilaga 1 - Detaljplan exempel parhus	
Bilaga 2 - Detaljplan exempel gårdshus	

1 Inledning

1.1 Bakgrund

I Sverige finns det drygt 4,7 miljoner bostäder och av dessa avser cirka 51 % flerbostadshus, 43 % småhus, 5 % specialbostäder (till exempel studentbostäder) och 3 % avser övriga hus. Under de senaste åren har det tillkommit fler bostadsrätter än hyresrätter genom både nybyggnation och ombildning, trots detta utgör hyresrätterna en större andel av det totala bostadsbeståndet i flerbostadshus än bostadsrätterna.² Under perioden 1998- 2011 minskade hyresrätterna med 67 000 medan bostadsrätterna under samma period ökade med 259 000.³

De upplåtelseformer som finns i Sverige idag är hyresrätt, bostadsrätt, äganderätt och kooperativ hyresrätt där kooperativ hyresrätt endast utgör en liten del av det totala bostadsbeståndet.⁴

Det finns fastigheter som kan ses som udda förvaltningsfastigheter där kanske inte hyresrätt är den mest lämpade upplåtelseformen. Dessa udda objekt är ofta dyrare att förvalta då det kan vara svårare att effektivisera förvaltningen så som det går att göra med flerbostadshus där lägenheterna liknar varandra. Dessa objekt har ofta en generellt liten area och liten intäkt. De har ofta fler ytterväggar per lägenhet vilket betyder fler ytterväggar att förvalta. Vid en eventuell avyttring och försäljning av dessa kan det vara mer fördelaktigt att ombilda till bostadsrätter, omvandla till ägarlägenheter eller stycka av objekten och sälja dessa med äganderätt. Detta arbete undersöker främst juridiska aspekter och de objekt som tas upp som udda i detta arbete är mindre flerbostadshus och småhus i form av radhus, gårdshus och parhus.

Den vanligaste upplåtelseformen för småhus är i dagsläget äganderätt med cirka 92 %. Hyresrätter och bostadsrätter utgör endast 4 % vardera utav det totala antalet småhus.⁵

I dagsläget är det inte möjligt att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter då det finns lagstiftning som hindrar bildandet av ägarlägenheter ur befintliga bostadslägenheter. Examensarbetet kommer diskutera detta med utgångspunkt från betänkandet av 2012 års ägarlägenhetsutredning, *Från hyresrätt till ägarlägenhet*. Enligt detta förslag ska

² SCB (2016)

³ SOU 2012:88 s. 29.

⁴ Boverket (2016) *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*.

⁵ SCB (2016)

det vara möjligt att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter och tanken var att dessa regler skulle träda i kraft 1 januari 2016, men än har de inte trätt i kraft.

Kommunernas ansvar för bostadsförsörjningen diskuterades vid införandet av reglerna om ombildning av hyresrätt till bostadsrätt. Det konstaterades då att en utgångspunkt för kommunernas bostadspolitik bör vara att det ska finnas ett varierat utbud av bostäder, både vad gäller hustyper men även upplåtelseformer. En möjlighet att både kunna ombilda hyresrätter till bostadsrätter och omvandla till ägarlägenheter gör att olika områden kan göras attraktivare. Att kunna omvandla hyresrätter ger även de som bor i gamla miljonprogramsområden möjlighet att kunna köpa sin lägenhet och ta sig in på ägarmarknaden men samtidigt bo kvar i samma område.⁶

1.2 Syfte

Syftet med examensarbetet är att:

- utreda i vilka fall det är möjligt att ombilda eller omvandla udda förvaltningsobjekt,
- utreda vilka krav som ställs för att ombilda hyresrätter till bostadsrätter, omvandla hyresrätter till äganderätter samt
- undersöka när det är juridiskt fördelaktigt att byta upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt.

1.2.1 Frågeställningar

- I vilka fall är det juridiskt fördelaktigt att byta upplåtelseform från hyresrätt till annan upplåtelseform?
 - Vilka upplåtelseformer är tänkbara?
 - Vilka fördelar respektive nackdelar finns det med dessa?
 - Vilka faktorer är betydelsefulla vid byte av upplåtelseform?
 - Vad finns det för faktiska hinder?
 - Vilka rättigheter kan behöva regleras i respektive upplåtelseform?
 - Ska upplåtelseformerna ändras med sittande hyresgäster eller bör det ske i samband med att de flyttar?

⁶ SOU 2014:33 s. 97- 98.

1.4 Avgränsning

En avgränsning som görs i detta examensarbete är att fokus ligger på de så kallade udda förvaltningsobjekten. Dessa objekt syftar till förvaltningsobjekt där hyresrätt möjligtvis inte är den mest lämpade upplåtelseformen utan att det hade varit mer fördelaktigt att byta upplåtelseform till bostadsrätt eller äganderätt ur juridisk synpunkt. Med udda objekt i detta examensarbete avses parhus, gårdshus, radhus och mindre flerbostadshus.

De upplåtelseformer som tas upp som alternativ till hyresrätt är bostadsrätt och äganderätt i form av småhus och ägarlägenhet. Kooperativ hyresrätt presenteras kort men kommer inte diskuteras vidare då denna upplåtelseform endast avser en liten andel av det totala bostadsbeståndet i Sverige.

Arbetet skrivs utifrån fastighetsägarens perspektiv. Alltså kommer frågeställningen *I vilka fall är det juridiskt fördelaktigt att byta upplåtelseform från hyresrätt till annan upplåtelseform?* besvaras utifrån vad som kan ses mest fördelaktigt för fastighetsägaren och ur en juridisk synvinkel. Ekonomiska aspekter diskuteras ej djupare i detta arbete.

1.5 Tidigare studier

Då detta arbete omfattar ett brett område finns en del tidigare studier som behandlar olika delar i arbetet. Jag har läst några av dem som finns, en av dem är: *Ägarlägenheter – En jämförelse mellan omvandling av hyresrätt till ägarlägenheter och ombildning av hyresrätt till bostadsrätt* skrivit av Beatrice Bäckström. Detta examensarbete diskuterar likheter och skillnader som finns med omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter och ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.

I kandidatuppsatsen *Ägarlägenhetsförrättningar ur ett kostnadsperspektiv – Hur utvalda faktorer påverkar förrättningskostnaden och den framtida förvaltningen* undersöker Lisa Bergsten och Sofia Hellsten hur förrättningskostnaden påverkas av antalet ägarlägenheter som bildas och antal gemensamhetsanläggningar och samfälligheter som bildas. Deras undersökning visar att förrättningskostnaden är lägre per lägenhet och flera ägarlägenheter bildas samtidigt. Dock kan de inte påvisa ett samband mellan förrättningskostnaden och antalet gemensamhetsanläggningar och samfälligheter som bildas.

1.6 Metod

För att besvara frågeställningarna har en studie av gällande lagstiftning, statliga offentliga utredningar, propositioner, examensarbeten, förrättningsakter samt litteratur gjorts.

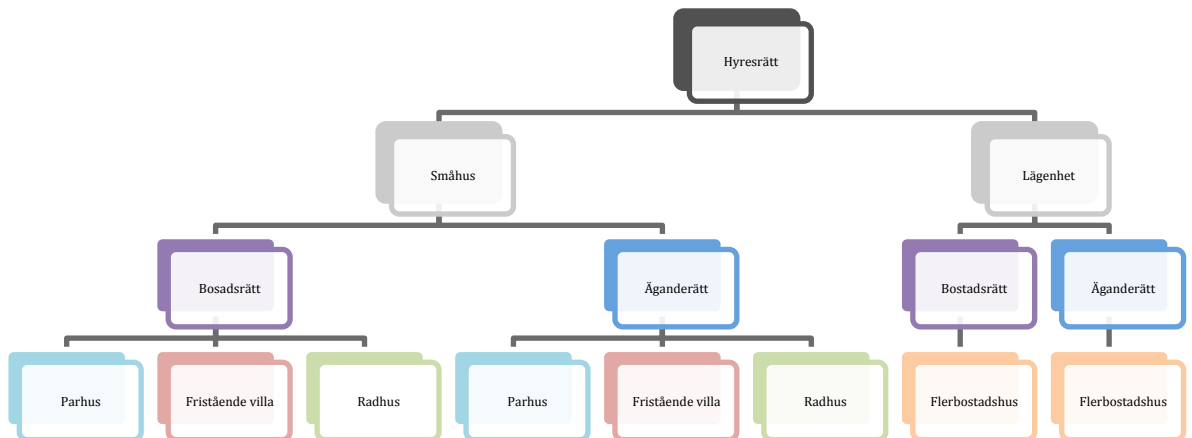
En metod för att göra analysen tydlig är att lägga utgångspunkt på några framtagna typexempel. Dessa typexempel avser olika typer av udda förvaltningsobjekt. En hypotetisk prövning har sedan gjorts på dessa för att se om det är möjligt att ombilda till bostadsrätter eller omvandla till äganderätter.

Vidare har två verkliga exempel används för att utreda om det är möjligt att byta upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt. Detaljplaner har granskats, inventering av fastigheterna har gjorts och tekniska aspekter har utretts. Vid inventering av fastigheten som avser ett parhus träffade jag en arbetsledare på plats som hjälpte mig med en djupare inventering av de tekniska aspekterna på fastigheten. Vidare har information samlats in från Stadsbyggnadskontoret i Helsingborg, Öresundskraft och NSVA.

1.7 Disposition

Nedan visas ett flödesschema som ger en bild över hur arbetet kommer struktureras upp och kommer återkomma vidare i arbetet för att ge en tydligare bild av hur allt relaterar till varandra.

Hyresrätt för bostäder delas upp i två grenar, småhus och lägenhet. Småhus och lägenheter kan i sin tur styckas av och ombildas till bostadsrätter eller omvandlas till äganderätter i form av ägarlägenheter och fristående villor. Vidare kommer analysen i arbetet utgå från några typfall; parhus, radhus, gårdshus samt mindre flerbostadshus. Två exempel ur Helsingborgshems fastighetsbestånd kommer även tas fram för utredning och kommer byggas ut på flödesschemat nedan. Dessa exempel kommer avse ett gårdshus samt ett parhus.



Figur 1. Flödesschema över arbetets uppbyggnad.

UPPLÅTELSEFORMER

Arbetet disponeras på så sätt att först beskrivs de aktuella upplåtelseformerna allmänt, *2 Allmänt om upplåtelseformerna.*

Följande två kapitel avser upplåtelseformerna som kan bytas till. En beskrivning om hur ombildningsprocessen från hyresrätt till bostadsrätt går till och vilka krav som ställs ges i detta kapitel, *3 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt.*

Detta kapitel ger en beskrivning om hur omvandlingsprocessen från hyresrätt till ägarlägenhet ser ut enligt ägarlägenhetsutredningen samt vilka krav som ställs, *4 Omvandling av hyresrätt till ägarlägenhet.*

FÖRFARANDE FRÅGOR

I följande två kapitel tas förfarandefrågor upp. Detta kapitel ger en generell beskrivning om fastighetsbildning, en mer detaljerad beskrivning om avstyckning samt de rättigheter som kan vara aktuella i samtliga övergångar från hyresrätt till annan upplåtelseform, *5 Fastighetsbildning.*

Det kan finnas hinder i planer och program som gör en övergång från hyresrätt till annan upplåtelseform omöjlig och i detta kapitel tas de eventuella hinder som kan finnas upp, *6 Hinder i planer, program och annan lagstiftning.*

ANALYS

Vid byte av upplåtelseform är det även nödvändigt att undersöka några ekonomiska aspekter, detta görs i följande kapitel, *7 Ekonomiska aspekter.*

I följande kapitel görs en diskuterande analys utifrån de presenterade typfallen. I detta kapitel görs en generell prövning för att se vilka upplåtelseformer som det är möjligt att byta till, *8 Diskuterande analys av typfall.*

Två verkliga exempel från Helsingborgshem presenteras och analyseras i följande kapitel, *9 Helsingborgshems exempel.*

För- och nackdelar med att byta till respektive upplåtelseform (utifrån fastighetsägarens perspektiv) kommer diskuteras i följande kapitel, *10 För- och nackdelar.*

Slutligen avslutas examensarbetet med en slutsats, *11 Slutsats.*

1.8 Begrepp

För att det ska vara tydligt i examensarbetet kommer en kort beskrivning på begrepp som kommer användas vidare i arbetet.

Omvandling, avser övergången från hyresrätt till äganderätt.

Ombildning, avser övergången från hyresrätt till bostadsrätt.

Gårdshus, ett mindre hus som avser en bostad. Kan vara på en till två våningar. Gårdshus ligger ofta inom ett område med flerbostadshus och har historiskt sett används som till exempel bostad åt vaktmästare, sophus, utedass med mera. Dessa gårdshus har senare gjorts om till bostäder. Gårdshus finnes ofta i äldre områden och byggs inte vid nybyggnation.

Radhus, benämning på hus som är sammanlänkade i ytterväggarna och består av minst tre sådana sammanlänkade småhus.⁷

(Mindre) flerbostadshus, ett bostadshus med minst tre lägenheter fördelat på minst två våningar.⁸

Parhus, avser ett småhus som är avsett för två hushåll.⁹

Förvaltningsfastighet, avser fastigheter som innehas med ett syfte att hyra ut lägenheter och lokaler till hyresgäster för att generera hyresinkomster eller värdestegring.¹⁰

⁷ Nationalencyklopedin A (2017)

⁸ Boverket (2016) *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*.

⁹ Nationalencyklopedin B (2017)

¹⁰ Skatteverket, Förvaltningsfastigheter avsnitt 28 s. 275.

2 Allmänt om upplåtelseformerna

2.1 Hyresrätt

2.1.1 Grundläggande utformning

I den så kallade Hyreslagen (HL), 12 kap JB, regleras vad som gäller hyresrätt till en bostad. Ett avtal mellan hyresvärden och hyresgästen reglerar vidare vad som gäller mellan parterna. Reglerna kring om ett avtal anses ingånget eller inte finns i avtalslagens bestämmelser om anbud och accept. Ett muntligt hyresavtal är bindande om inte hyresvärden eller hyresgästen begär annat enligt 2 § HL. En huvudregel är att ett hyresavtal löper på obestämd tid om inte annat har avtalats och ett sådant avtal ska sägas upp för att upphöra att gälla enligt 3 § HL.

Ett utmärkande drag för hyresrätt är att det inte krävs en kapitalinsats för boendet till skillnad från bostadsrätt. Bostadsgästen har en nyttjanderätt till bostaden och har inget ekonomiskt ansvar för byggnaden eller lägenheten mer än att en hyra skall betalas. Hyran bestäms utifrån den så kallade bruksvärdesprincipen.¹¹ Hyran ska fastställas till ett skäligt belopp med hänsyn till hyreslägenhetens bruksvärde enligt 12 kap 55 § JB.

2.1.2 Rättigheter

Huvudregeln enligt 32 § HL är att en hyresrätt inte får överlåtas utan hyresvärdens samtycke. Hyresgästen har dock rätt att säga upp hyresavtalet om hyresvärden vägrar samtycke utan skälig anledning enligt samma paragraf.

I 34-37 §§ HL anges de fall då hyresnämnden istället kan lämna tillstånd till överlåtelse av hyresrätten.

Då en hyresgäst fått samtycke från hyresvärden eller hyresnämnden till överlåtelse av hyresrätten är hen fri från de skyldigheter som hyresavtalet innebär efter överlåtelsen, om inget annat avtalats enligt 38 § HL. Enligt samma paragraf svarar hyresgästen tillsammans med den nya hyresgästen för skyldigheter som hyresavtalet innebär tiden före överlåtelsen, om inget annat avtalats. Överlåtarens betalningsskyldigheter motsvarar inget annat än hyresskulder och har ingen skyldighet att betala skulder mer än det belopp som motsvarar hyran för de tre månaderna närmst före överlåtelsen.

En grundläggande bestämmelse enligt 39 § HL är att hyresgästen inte får hyra ut eller upplåta lägenheten i andra hand utan hyresvärdens samtycke. Men om en bostadslägenhet har upplåtits till en kommun kan kommunen upplåta lägenheten i

¹¹ SOU 2002:21 s 51.

andra hand. I detta fall krävs endast att hyresvärden underrättas om detta. Hyresvärden har även i några fall skyldighet att lämna tillstånd enligt 40 § HL. Detta gäller fall då hyresgästen har beaktansvärda skäl för upplåtelsen på grund av ålder, sjukdom, tillfälligt arbete, studier på annan ort, längre utlandsvistelse, särskilda familjeförhållanden eller andra jämförbara förhållanden.

Hyresvärden ansvarar för såväl det inre som det yttre underhållet av fastigheten. Den kostnad som hyresvärden lägger på detta underhåll påverkar i sin tur hyran som de boende betalar.

I 45-55 d §§ HL finns skyddsregler som ger hyresgästerna direkt besittningsskydd. Utgångspunkten är att hyresgästen har rätt till förlängning av avtalet vid en uppsägning. Detta skydd föreligger så länge hyresgästen inte missköter sig grovt genom att till exempel vanvårda lägenheten, inte betala hyran eller hyr ut i andra hand utan tillstånd. Införandet av bruksvärdesystemet innebar en förstärkning av besittningsskyddet genom en begränsning av hyreshöjningar¹². Utan detta system skulle fastighetsägaren kunna tvinga bort sina hyresgäster genom att sätta så pass hög hyra att de inte hade råd att bo kvar¹³. Lokalhyresgäster har ett indirekt besittningsskydd som innebär att de inte har rätt till förlängning av sitt hyresavtal vid uppsägning. Dock har en lokalhyresgäst rätt till ersättning i vissa fall då uppsägningen föranleder ekonomisk förlust.¹⁴ Det går att i vissa fall avtala bort besittningsskyddet men det råder strikta regler kring detta.

För att fastställa hyran enligt bruksvärdesprincipen jämförs lägenheter med likvärdig storlek, modernitetsgrad, egenskaper, planlösning, omgivning, läge med mera. För att en jämförelse ska vara möjlig krävs det att det finns jämförelsematerial på marknaden. Det är främst det allmännyttiga bostadsbeståndet som används som jämförelsematerial och då bostäder inom samma ort. Men då det behövs är det möjligt att använda en annan ort med jämförbart hyresläge enligt 12 kap 55 § 2 stycket JB.

Vad gäller pantsättning av hyresrätt är detta inte särskilt reglerat i lagstiftningen. Enligt praxis är det möjligt att pantsätta lokalhyresrätter men inte bostadshyresrätter. Enligt 65 § HL får inte en hyresrätt ges ett värde vid överlåtelse och därför är det inte möjligt att använda dessa som kreditobjekt.

¹² SOU 2012:88 s. 28.

¹³ SOU 2008:38 s. 139.

¹⁴ Allt om juridik, *Besittningsskydd – så funkar det*.

2.2 Bostadsrätt

2.2.1 Grundläggande utformning

Bostadsrätt är en upplåtelseform där en bostadsrättsförening innehar äganderätten till fastigheten och byggnaden medan bostadsrättshavaren har nyttjanderätt till lägenheten i obegränsad tid genom att vara medlem i föreningen.¹⁵ Varje medlem i föreningen äger en andel i föreningen och betalar en årsavgift till föreningen som baseras på dess insats eller ett andelstal. Förutom årsavgiften betalas en insats till föreningen vid upplåtelsen. De grundläggande bestämmelserna om bostadsrätter finns i Bostadsrättslagen (BRL), men föreningens styrelse kan i stadgarna föra in ytterligare bestämmelser och villkor för förvärv och innehav av husets bostadsrätter.¹⁶

2.2.2 Rättigheter

Bostadsrätter utgör lös egendom och är i princip fritt överlåtbar. Alltså är köpL tillämplig i dessa fall. Dock är köpL utformad för att gälla varor och andra lösa saker vilket gör att i vissa fall kan JB:s regler om köp av fast egendom tillämpas.¹⁷

Den begränsning som finns i överlåtelseätten är att den nya innehavaren av bostadsrätten måste antas som medlem i bostadsrättsföreningen för att få utöva bostadsrätten.

Enligt 7 kap 18 § BRL är det möjligt att utan tillstånd upplåta lägenheten till någon som inte har självständig rätt att nyttja lägenheten, till exempel till en person som ingår i hushållet. Men vid andrahandsuthyrning krävs tillstånd från styrelsen enligt 7 kap 10 § BRL. Detta gäller även om det är en juridisk person som har en bostadsrättslägenhet. Det finns undantag för kommuner och landsting som endast behöver underrätta bostadsrättsföreningen om uthyrningen.

Underhåll och reparationer av huset och de gemensamma utrymmena ansvarar bostadsrättsföreningen för. Det inre underhållet, underhåll av den egna lägenheten, ansvarar normalt bostadsrättshavaren för.¹⁸ Det krävs även tillstånd från föreningen för större ändringar i lägenheten som innebär ingrepp i bärande konstruktioner, ändringar av befintligt avlopp, värme, gas eller vatten enligt 7 kap 7 § BRL.

¹⁵ Prop. 1990/91:92 s. 52.

¹⁶ SOU 2002:21 s. 52.

¹⁷ Bostadsrättslagen, *en kommentar* s. 150.

¹⁸ SOU 2014:33 s. 119.

En bostadsrätt upplåts utan begränsning i tiden och till skillnad från hyresrätten kan en bostadsrättsförening inte säga upp en bostadsrätthavare med uppsägningstid.¹⁹ En bostadsrätthavare har ett starkt direkt besittningsskydd som gör att en bostadsrättsförening måste ha starka skäl för att kunna säga upp en bostadsrätthavare. Det finns dock i 7 kap 18 § BRL möjligheter för föreningen att säga upp bostadsrätthavaren för avflyttning vid allvarliga kontraktsbrott.

I BRL finns inga regler om hur pantsättning av bostadsrätter går till utan det är vanliga civilrättsliga regler som tillämpas. Ett avtal ingås mellan bostadsrätthavaren och panthavaren. Bostadsrätten utgör därmed säkerhet för en fordran.²⁰ För att en pantsättning av en bostadsrätt ska vara giltig ska föreningen meddelas om detta, denuntieras, och en anteckning skall göras i föreningens lägenhetsförteckning enligt 9 kap 10 § BRL.

Enligt 7 kap 9 § BRL är en bostadsrätthavare skyldig att se till att omgivningen inte drabbas av allvarliga störningar vid användandet av lägenheten och de gemensamma utrymmena.

2.3 Kooperativ hyresrätt

Kooperativ hyresrätt kan ses som en blandning av hyresrätt och bostadsrätt. Bostadsrätten är en särskild typ av nyttjanderätt och på samma sätt är kooperativ hyresrätt en typ av hyresrätt.²¹ Likt att bostadsrätter har en bostadsrättsförening har kooperativa hyresrätter en kooperativ hyresrättsförening som är en ekonomisk förening med särskilt ändamål. Enligt 1 kap 3 § LKH är dess ändamål att upplåta bostadslägenheter med hyresrätt till sina medlemmar. En kooperativ hyresförening är en juridisk person och ska likt bostadsrättsföreningar ha minst tre medlemmar enligt 2 kap 1 § LKH.²²

Föreningen kan organiseras på olika sätt; antingen enligt hyresmodellen där föreningen hyr lägenheter av fastighetsägaren som i sin tur hyr ut dessa till medlemmarna eller enligt ägarmodellen där föreningen äger huset och hyr ut lägenheter till medlemmarna. Föreningen kan även hyra ut lägenheter till andra än medlemmar i föreningen och då gäller 12 kap JB istället för LKH.²³

¹⁹ A. Victorin och J. Flodin (2016). *Bostadsrätt – med översikt över kooperativ hyresrätt* s. 260.

²⁰ *Ibid.* s. 202.

²¹ *Ibid.* s. 276.

²² *Ibid.* s. 270.

²³ *Ibid.* s. 270.

Föreningen har enligt 2 kap 8 § LKH rätt att ta ut en upplåtelseavgift i samband med upplåtelsen av den kooperativa hyresrätten. En tanke bakom kooperativ hyresrätt är att hyresgästen inte ska ha ett värde som hyresgästen kan tillgodogöra sig av genom att sälja lägenheten. Istället ska hyresgästen återfå sin upplåtelseinsats när hyresförhållandet upphör.²⁴

Kooperativ hyresrätt kommer inte vidare behandlas i denna rapport.

2.4 Äganderätt

2.4.1 Grundläggande utformning

Den som vill äga sin bostad köper för det mesta ett småhus i form av en villa eller ett radhus. För det mesta köper husägaren även marken som huset står på. Huset är normalt fastighetstillbehör till marken enligt 2 kap 1 § JB. En fastighet är fast egendom och ska enligt 20 kap 1 § JB lagfaras.

För att ett köp av fast egendom ska bli giltigt måste området bli särskild fastighet genom fastighetsbildning. Det går även att köpa en andel av fastigheten vilket gör att fastigheten kommer ha flera ägare med varsin andel i fastigheten enligt 4 kap 8 § JB. Det är möjligt att äga både traditionella fastigheter och tredimensionella fastigheter. En form av tredimensionella fastigheter, ägarlägenheter, diskuteras vidare nedan.

2.4.2 Rättigheter

Ägaren av en småhusfastighet har rätt att sälja sin fastighet till vem som helst. För att köpet ska vara giltigt ska en köpehandling upprättas och signeras av både köpare och säljare enligt 4 kap 1 § JB. På samma sätt har fastighetsägaren även rätt att hyra ut sin fastighet enligt 12 kap JB.

Vad gäller reparationer och underhåll av fastigheten är det ägaren som står för detta. Fastighetsägaren får inom ramarna för PBL:s bestämmelser fritt råda över fastigheten.

Vid köp av fastighet ska köparen ansöka om lagfart inom tre månader efter det att köpet ägt rum för att den nya ägaren ska registreras på fastigheten enligt 20 kap 2 § JB. Som lagfaren ägare på fastigheten är det möjligt att upplåta panträtt i fastigheten som säkerhet för fordran enligt 6 kap 1 § JB.

²⁴ A. Victorin och J. Flodin (2016) s. 270.

Vad gäller grannerättsliga regler regleras dessa i 3 kap JB och enligt 1 § skall hänsyn tas till omgivningen. Ägare av en fastighet ska med sundhet, ordning och skick inte utsätta boende i närheten för störningar som är skadliga för hälsan och miljön.

2.4.3 Särskilt om ägarlägenhetsfastighet

Sedan 2004 är det möjligt med tredimensionell fastighetsindelning. Metoden för att bilda eller ändra en tredimensionell fastighet är den samma som för en traditionell fastighet. Den stora skillnaden mellan dessa är att en tredimensionell fastighet avgränsas både horisontellt och vertikalt medan en traditionell fastighet endast avgränsas horisontellt.²⁵

Ägarlägenhetsfastigheter är den fullständiga benämningen på det som oftast benämns ägarlägenhet och är en relativt ny företeelse inom svensk fastighetsrätt. Det är sedan 1 maj 2009 möjligt att bilda ägarlägenheter i Sverige. Ägarlägenheter är en särskild form av tredimensionella fastigheter och vid bildande av dessa är det reglerna för fastighetsbildning samt de särskilda villkoren för bildande av tredimensionella fastigheter som ska tillämpas. Utöver dessa finns bestämmelser i 3 kap 1 b § FBL som särskilt gäller för ägarlägenheter.²⁶

Vid bildande av ägarlägenheter kan det vara tvunget att inrätta en gemensamhetsanläggning enligt AL eller en samfällighet enligt FBL för att säkra tillgången till gemensamma utrymmen som trapphus med mera.²⁷ Detta behandlas vidare i kapitel 4 *Omvandling av hyresrätt till ägarlägenhet*.

Vad gäller överlåtelse och pantsättning av ägarlägenheter gäller reglerna för fast egendom enligt 4 och 6 kap JB. Det finns inga restriktioner i ägarens rätt att inte fritt överlåta lägenheten. Vad gäller pantsättning får fastighetsägaren begära inteckning i fastigheten hos inskrivningsmyndigheten för att få pantbrev.²⁸ En inskrivningskostnad om 2,0 % av det intecknade värdet tillkommer precis som vid pantsättning av en småhusfastighet.²⁹

²⁵ SOU 2014:33 s. 65.

²⁶ Ibid. s. 66-67.

²⁷ Ibid. s. 67.

²⁸ Ibid. s. 118-119.

²⁹ Ibid. s. 375.

3 Ombildning av hyresrätt till bostadsrätt

3.1 Allmänt om ombildning

Under de senaste åren har ombildning av hyresrätt till bostadsrätt blivit allt vanligare. Ombildningslagen som reglerar detta förfarande är uppbyggd på så sätt att ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt ska ske på de boendes initiativ och villkor.³⁰ Ombildningslagen kom år 1982 och togs fram för att främja ombildningen från hyresrätt till bostadsrätt. Men under senare delen av 1990- talet kom regler som motverkade detta. Lagen (2002:102) om allmännyttiga bostadsföretag kompletterades med regler för att motverka ombildningar av allmännyttiga hyresrätter, då främst i Stockholmsregionerna. Men dessa begränsningar upphävdes under den borgliga regeringen 2007 och nu finns inga hinder för ombildning av allmännyttiga hyresrätter.³¹ Vidare i detta kapitel följer en beskrivning av ombildningsprocessen och de villkor som ställs.

3.2 Bostadsrättsförening och intresseanmälan

Enligt 2 § ombildningslagen är det endast egendom som omfattar tre eller fler lägenheter som kan ombildas. Enligt samma paragraf gäller att rätten för en bostadsrättsförening att förvärva fast egendom för ombildning gäller fast egendom som taxeras som hyresenhet eller småhusenhet.

För att hyresrätter ska kunna ombildas till bostadsrätter måste en bostadsrättsförening bildas. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening vars ändamål är att upplåta lägenheter i föreningens hus med bostadsrätt och har inget vinstsyfte. Hyresgästerna blir sedan medlemmar i denna förening. Initiativ till bildandet av bostadsrättsföreningen kan ske av såväl hyresgäster, hyresvärd eller från till exempel en rikskooperativ organisation såsom HSB eller Riksbyggen.³² Grundtanken vid ombildning är att det är hyresgästerna som bildar bostadsrättsföreningen som sedan köper huset av fastighetsägaren.³³

En bostadsrättsförening måste vara registrerad och detta görs hos Boverket. Det är en förutsättning för att föreningen ska bli en juridisk person enligt 9 kap 3 § BRL. Först efter registrering kan föreningen förvärva rättigheter, ha skyldigheter samt föra talan

³⁰ A. Victorin och J. Flodin (2016) s. 123- 124.

³¹ Ibid. s 58.

³² Prop. 1981/82:169 s. 27.

³³ A. Victorin och J. Flodin (2016) s. 58.

inför domstolar och andra myndigheter.³⁴ Men innan en registrering är möjlig finns några krav som måste vara uppfyllda, dessa innebär att föreningen måste ha minst tre medlemmar, antagit stadgar, utsett styrelse och ha minst en revisor enligt 1 kap 2 § BRL.

När en förening är bildad är det möjligt för bostadsrättsföreningen att lämna in en intresseanmälan till inskrivningsmyndigheten om att hyresgästerna är intresserade av att förvärva fastigheten för ombildning till bostadsrätt enligt 3 § ombildningslagen. Det krävs att två tredjedelar av hyresgästerna skriftligt förklarat att de är för en ombildning enligt samma paragraf. En intresseanmälan är giltig i två år enligt 5 § ombildningslagen och har ingen ombildning skett efter denna period måste den förnyas. Vid tillämpning av denna majoritetsregel ska även hänsyn tas till lokaler.³⁵

3.3 Hembud och överlåtelseavtal

Fast egendom som omfattas av intresseanmälan får enligt 6 § ombildningslagen inte överlåtas, helt eller delvis, genom köp eller byte utan att den bostadsrättsförening som gjort intresseanmälan erbjudits att förvärva hela hyresenheten eller småhusenheten. I lagen kallas detta erbjudande hembud och är behäftad med en del begränsningar.

Hembudet ska omfatta alla fastigheter som omfattas av intresseanmälan och det är inte möjligt att sälja en andel i en fastighet utan att fastigheten i sin helhet hembjuds till bostadsrättsföreningen enligt 6 § 1st BRL. Ett hembud skall göras genom en skriftlig anmälan till hyresnämnden på orten enligt 7 § ombildningslagen.

Ett hembud måste ske endast då fastigheten ska överlåtas vilket betyder att hyresgästerna inte har någon rätt att förvärva om inte fastighetsägaren överväger att sälja den. Det krävs till exempel inte något hembud då en fastighet eller del av fastighet förvärvas genom fastighetsreglering. Ibland används fastighetsreglering som ett alternativ till köp men då främst av skatterättsliga skäl.³⁶

I 6 § ombildningslagen beskrivs de fall då hembud inte krävs. Det anses oskäligt att hembudsskyldighet ska gälla när köparen är gift med säljaren eller då förvärvaren är barn till överlåtaren. I de fall då föreningen godkänner överlåtelsen krävs inte heller hembud. Staten kan förvärva fastigheten och även om förvärvet genomförs genom inrop på exekutiv auktion eller offentlig auktion enligt lagen (1904:48 s.1) om

³⁴ A. Victorin och J. Flodin (2016) s. 59

³⁵ Prop. 1981/82:162 s. 29.

³⁶ A. Victorin och J. Flodin (2016) s. 129.

samäganderätt föreligger ingen hembudsskyldighet. Vidare behövs inte hembud om överlåtelsen avser andel av egendomen och förvärvaren redan äger en andel i den samt om denna andel förvärvats på något annat sätt än genom gåva. I sista stycket samma paragraf beskrivs att det inte krävs hembud om det vore oskäligt med hembud med tanke på villkoren för eller omständigheterna vid en sådan överlåtelse. Detta handlar om dispensärenden som hanteras av hyresnämnden.³⁷

Bostadsrättsföreningen antar ett hembud genom att de inom tre månader från den dag då hembudet skedde skriftligen anmäler till hyresnämnden att föreningsstämman har beslutat att förvärva den hembjudna fastigheten. Föreningen kan även inom denna tremånadersfrist få tiden förlängd till sex månader om de anmäler till hyresnämnden att de är intresserade av att förvärva fastigheten.³⁸

Beslutet som föreningsstämman fattar är giltigt om minst två tredjedelar av hyresgästerna röstar för beslutet och om samtliga hyresgäster är medlemmar i föreningen samt folkbokförda på fastigheten enligt 9- 11 § ombildningslagen och 9 kap 19-22 §§ BRL.

Då ett hembud antas av hyresnämnden anses fastighetsägaren och bostadsrättsföreningen ingått ett avtal om köp av den hembjudna fastigheten. Villkoren för köpet är de som angivits av fastighetsägaren i det föreslagna köpeavtalet.³⁹ Köpet är villkorat med att betalning erläggs enligt 11 § ombildningslagen. Då betalningen är betald ska fastighetsägaren utfärda ett köpebrev enligt 4 kap 14 § JB.

Det är jordabalkens regler kring sanktioner för försummad betalning som är tillämpliga i dessa fall. Fastighetsägaren kan häva köpet och kräva skadestånd enligt 4 kap 25 § JB om köpeskillingen inte betalas av bostadsrättsföreningen. Enligt 14 § JB har bostadsrättsföreningen rätt till skadestånd eller häva köpet om fastighetsägaren inte utfärdar ett köpebrev.⁴⁰

Om en fastighetsägare som har hembudsskyldighet överlåter fastigheten innan den hembjudits till föreningen först är överlåtelsen ogiltig enligt 13 § ombildningslagen. Dock blir denna överlåtelse giltig om lagfart av misstag beviljats av inskrivningsmyndigheten.⁴¹

³⁷ A. Victorin och J. Flodin (2016) s. 131.

³⁸ Prop. 1981/82:169 s 47.

³⁹ Ibid. s. 49.

⁴⁰ Ibid. s. 49-50.

⁴¹ A. Victorin och J. Flodin (2016) s. 132.

3.4 Ekonomisk plan

En ekonomisk plan ska upprättas och granskas av intygsgivarna innan en bostadsrättsförening får besluta om att förvärva en fastighet vid ombildning.⁴² Planen ska upprättas av föreningens styrelse och godkännas av länsstyrelsen enligt 3 § ombildningslagen. Planen måste upprättas senast innan den första upplåtelsen.⁴³

Den ekonomiska planen kommer utgöra ett viktigt underlag för hyresgästernas ställning till om de vill att hyresrätterna ska omvandlas till bostadsrätter eller ej. Om inte de ekonomiska förutsättningarna för en ombildning finns kommer troligen inte hyresgästerna rösta för en ombildning. En annan viktig del i den ekonomiska planen är att hyresgästerna får en bild av fastighetens skick så att det inte tillkommer stora oväntade kostnader efter ombildningen.⁴⁴ Enligt 9 kap 20 § BRL ska ett besiktningssprotokoll vara upprättat till den ekonomiska planen.

⁴² Prop. 1981/82:169 s 34.

⁴³ SOU 2000:2 s 89.

⁴⁴ Ibid. s. 34.

4 Omvandling av hyresrätt till ägarlägenhet

4.1 Allmänt om omvandling

För att undvika missförstånd har det valts att kalla förfarandet då hyresrätter övergår till ägarlägenheter för omvandling istället för ombildning. I FBL används ordet ombildning för att beskriva vissa fastighetsbildningsåtgärder och i ombildningslagen ombildar man hyresrätter till bostadsrätter och kooperativa hyresrätter.⁴⁵

Enligt ägarlägenhetsutredningen skulle de nya reglerna angående omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter träda ikraft den 1 januari 2016. Argument för en möjlighet att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter har varit att det skulle ge reformen med ägarlägenheter ett större genomslag i Sverige. Men än så länge är det inte möjligt att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter. Detta avsnitt kommer beskriva hur möjligheten att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter ser ut enligt förslaget.

För att en hyresrätt ska omvandlas till en ägarlägenhet krävs det att en fastighetsbildningsåtgärd görs där alla hyreslägenheterna i det flerbostadshus som ska omvandlas delas upp och bildar egna fastigheter. I omvandlingsprocessen ingår även en försäljningsprocess till hyresgästerna.⁴⁶

4.2 Villkor för bildande av ägarlägenhet

Likt all form av fastighetsbildning ska de allmänna lämplighetskraven i 3 kap 1 § FBL vara uppfyllda för bildandet av ägarlägenheter. Utöver dessa bestämmelser finns särskilda bestämmelser för bildandet av tredimensionella fastigheter i 3 kap 1 § tredje stycket och 1 a § FBL. Villkor för att kunna bilda tredimensionella fastigheter är att de endast får bildas om det är tydligt att åtgärden är lämpligare än andra åtgärder för att tillgodose ändamålet. Tredimensionell fastighetsbildning ska vara subsidiär till traditionell fastighetsbildning, bildandet av gemensamhetsanläggningar med mera.⁴⁷ Utöver dessa finns bestämmelser i 3 kap 1 b § FBL som särskilt gäller för ägarlägenheter.

Några av villkoren för tredimensionell fastighetsbildning är att fastigheten är avsedd att rymma en byggnad, en anläggning eller del av sådan. Fastigheten ska även

⁴⁵ SOU 2014:33 s. 127.

⁴⁶ Ibid. s. 128.

⁴⁷ Ibid. s. 65.

tillförsäkras de rättigheter som behövs för att fastighetens ändamål uppfylls. Om den tredimensionella fastigheten är avsedd för bostadsändamål är ett villkor att den ska rymma minst tre bostadslägenheter. Ett sista villkor som är specifikt för denna typ av fastighet är att den endast får ombildas eller nybildas om åtgärden är tydligt motiverad med hänsyn till anläggningens konstruktion och användning samt att den är ägnad att leda till en mera ändamålsenlig förvaltning av anläggningen eller för att trygga dess finansiering eller uppförande.⁴⁸

De specifika kraven för bildandet av ägarlägenheter är att de inte får bildas för annat än för bostadsändamål och en ägarlägenhet ska endast vara avsedd att rymma en bostadslägenhet. Vidare får en ägarlägenhet endast bildas om det ingår i en sammanhållen enhet om minst tre ägarlägenheter. Med sammanhållen enhet i detta sammanhang menas en fysiskt sammanhållen enhet. Tanken är att de endast ska vara åtskilda av till exempel väggar och trapphus. De kan med andra ord inte ligga utspridda i olika delar av en byggnad.⁴⁹

Ett ytterligare krav som finns enligt dagens lagstiftning är att det utrymme som ska komma att bli ägarlägenhet inte får ha använts som bostadslägenhet under de senaste åtta åren före fastighetsbildningsbeslutet. Detta betyder att ägarlägenheter kan bildas i äldre byggnader till flerbostadshus, nyuppförda byggnader, inom påbyggnad på en befintlig byggnad eller utrymmen som vinds- eller förrådsutrymmen som inte tidigare använts som bostad.⁵⁰ Men för att kunna ombilda hyresrätter till ägarlägenheter kommer detta krav att behöva tas bort i de fall då fastighetsbildning sker som ett led i en omvandling. Enligt förslaget kommer även kravet på viss nyttoeffekt av tredimensionell fastighetsbildning försvinna, det ska räcka att om syftet med fastighetsbildningen är att bilda ägarlägenheter är det tillräckligt för att åtgärden ska leda till en mer ändamålsenlig förvaltning.⁵¹

4.3 Tillförsäkra rättigheter

Ett villkor för att en ägarlägenhet ska få bildas är att den tillförsäkras de rättigheter som behövs för att den ska kunna användas på ett ändamålsenligt sätt enligt 3 kap 1 a § första stycket FBL. Tillgången till trapphus, hissar med mera måste vara rättsligt tryggad, det räcker alltså inte att fastigheten har faktisk tillgång till anordningarna som behövs.⁵²

⁴⁸ SOU 2014:33 s. 65-66.

⁴⁹ Ibid. s. 66-67.

⁵⁰ Ibid. s. 67.

⁵¹ Ibid. s. 390- 391.

⁵² Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s. 129.

I de fall då det krävs drift- och underhållsåtgärder bör det inrättas gemensamhetsanläggningar. Detta kan vara till exempel trapphus, hissar, ventilationsanläggningar, tvättstuga, olika ledningar med mera inom byggnaden. Utanför byggnaden kan det handla om parkering, utfart, lekplatser, avfallsanläggning med mera. Tak och fasader bör ingå i en gemensamhetsanläggning och ibland kan även fönster, ytterdörrar och balkonger ingå. Vad gäller förrådsutrymmen kan det i vissa fall vara aktuellt med en gemensamhetsanläggning och i vissa fall kan ett alternativ vara att varje ägarlägenhet får ett servitut till ett specifikt förrådsutrymme.⁵³ Dock kan inte ett avtalservitut normalt sätt inte anses uppfylla det krav som ställs på långsiktigt säkerhetsställande som lagen syftar till. Detsamma gäller andra nyttjanderättsavtal mellan fastighetsägare i byggnaden.⁵⁴ Det räcker ofta att grund och stommar till byggnaderna ingår i den samfällighet som bildas inom den sammanhållna enheten.⁵⁵ I denna samfällighet har varje ägarlägenhet en del i. Samfälligheten och eventuella gemensamhetsanläggningar förvaltas genom en samfällighetsförening där ägarlägenheternas ägare är medlemmar.⁵⁶

4.4 Initiativ till omvandling

Som beskrivits ovan kommer en omvandling från hyresrätt till ägarlägenhet innefatta att en fastighetsbildningsåtgärd vidtas. Det är fastighetsägaren som har behörighet att ansöka om en fastighetsbildningsåtgärd enligt FBL. Enligt 4 kap 11 § FBL är det den person som har lagfart på fastigheten som ska ses som ägare. Om ett utrymme som ska komma att genomgå en fastighetsbildning köps innan åtgärden utförts kommer även köparen enligt 10 kap 6 § andra stycket FBL kunna ansöka om fastighetsbildning.

Det är alltså fastighetsägaren till ett hyreshus som kan ansöka om omvandling till ägarlägenheter enligt förslaget. Det krävs inget godkännande från hyresgästerna för att genomföra en omvandling utan det enda som krävs är att hyresgästerna informeras om detta och vad det kommer innebära för dem. Om hyresgästerna (bostadsrättsförening) har lämnat in en intresseanmälan om att få köpa fastigheten är det inte möjligt för fastighetsägaren att omvandla lägenheterna till ägarlägenheter.⁵⁷

Det finns ett starkt skydd för äganderätten av fast egendom och detta fastställs i 2 kap 15 § RF. Enligt denna har en ägaren av fast egendom som huvudregel rätt att fritt

⁵³ Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s. 130.

⁵⁴ *Ibid.* s. 111.

⁵⁵ *Ibid.* s. 130.

⁵⁶ Lantmäteriet, *Ägarlägenheter*.

⁵⁷ SOU 2014:33 s. 129.

förfoga över den. Frågan om hyresgästerna ska ha något inflytande i omvandlingsprocessen har enligt förslaget bestämts med bakgrund från denna regel. Syftet med en omvandling från hyresrätt till ägarlägenhet ska vara att det ska gynna hyresgästerna och de ska ges möjlighet att köpa lägenheterna och på detta sätt få ökat inflytande över sitt boende. De hyresgäster som inte vill köpa lägenheterna ska enligt förslaget få möjlighet att bo kvar och HL:s regler blir då fortsatt tillämpliga, likt förfarandet vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter.⁵⁸

4.5 Omfattning

Ägarlägenheter kan som det ser ut enligt dagens lagstiftning bildas antingen vid nyproduktion eller vid tillbyggnad av en befintlig byggnad. Ett annat alternativ är att de bildas genom att lokaler eller kontor byggs om till bostadslägenheter. På grund av åttaårsregeln är det inte möjligt att omvandla befintliga bostäder till ägarlägenheter i dagsläget. Det är även möjligt att omvandla delar av byggnader vilket gör att det i samma byggnad är möjligt att ha lägenheter som är upplåtna med både ägarlägenheter och hyresrätter eller bostadsrätter.⁵⁹

Som huvudregel ska en omvandling av hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter, enligt förslaget, omfatta samtliga bostadslägenheter i bygganden. Men om en byggnad styckas av och bildar en egen fastighet ska denna del anses utgöra en egen byggnad vid tillämpningen av denna regel. Detta kan gälla fall då större hus har flera trappuppgångar och det kan anses rimligt att dela upp byggnaden.⁶⁰ Att dela upp en byggnad ”på höjden” för att till exempel omvandla vissa våningsplan till ägarlägenheter ska också vara möjligt enligt förslaget.⁶¹

Det ska inte heller finnas några hinder mot att omvandla en byggnad utav ett flertal på samma fastighet. Det är upp till fastighetsägaren och eventuella köpare att avgöra om omvandlingen ska avse samtliga byggnader på fastigheten.⁶²

4.6 Hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna

En avsikt med att kunna omvandla hyresrätter till ägarlägenheter ska enligt förslaget vara att fastighetsägaren ska sälja till befintliga hyresgäster eller att de åtminstone ska

⁵⁸ SOU 2014:33 s. 130.

⁵⁹ Ibid. s. 132-133.

⁶⁰ Ibid. s. 141.

⁶¹ Ibid. s. 140.

⁶² Ibid. s. 149.

bli erbjudna att köpa dem. I svensk lagstiftning har det sedan länge inte varit möjligt att träffa avtal om förköpsrätt till fast egendom.⁶³ Kommuner hade fram till 2010 i vissa fall förköpsrätt till fast egendom enligt förköpslagen (1967:868).

Enligt 4 kap 1 § JB är ett köp fullbordat då köpare och säljare undertecknat den upprättade köpehandlingen. Med detta följer att ett eventuellt avtal om förköpsrätt till fast egendom inte är bindande.

Vid omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter ska den som hyr lägenheten bli erbjuden att köpa lägenheten före andra. Detta gäller endast till den lägenheten som hyresgästen hyr.⁶⁴ En fastighetsägare ska ha en skyldighet att erbjuda hyresgästerna de nybildade ägarlägenheterna vid en omvandling och detta ska ske senast två månader efter det att förrättningen vunnit laga kraft.⁶⁵

⁶³ SOU 2014:33 s. 151-152.

⁶⁴ Ibid. s. 155.

⁶⁵ Ibid. s. 166.

5 Fastighetsbildning

5.1 Allmänt om fastighetsbildning

I 1 kap 1 § FBL beskrivs de fall som enligt lagen är fastighetsbildningsåtgärder. En åtgärd som vidtas enligt FBL och som innebär att fastighetsindelningen ändras; servitut bildas, ändras eller upphävs eller om en byggnad eller annan anläggning som hör till en fastighet överförs till en annan är en fastighetsbildningsåtgärd.

För att en fastighetsbildningsåtgärd ska kunna vidtas finns en rad med allmänna lämplighets- och planvillkor som måste vara uppfyllda. Dessa villkor beskrivs i 3 kap FBL och 1 §, ett lämplighetskrav, ett aktualitetskrav och ett varaktighetskrav. Dessa krav utgör ett minimikrav för att en fastighet ska vara lämplig ur en allmän synpunkt.⁶⁶ Kraven gäller för all fastighetsbildning, även vid ny- eller ombildning av tredimensionella fastigheter och ägarlägenheter. Det finns vidare ytterligare krav för bildning av tredimensionella fastigheter och ägarlägenheter i samma paragraf.⁶⁷

Lämplighetsvillkoren innebär att varje fastighet som ombildas eller nybildas ska bli varaktigt lämpad för sitt ändamål. Detta gäller alla fastigheter som ändras eller berörs av fastighetsbildningsåtgärderna. Att en fastighet ska vara varaktigt lämpad för sitt ändamål innebär att den är lämpad med avseende på belägenhet, storlek samt väg och VA. Varaktighetskravet syftar på att fastighetsbildning inte får avse tillfälliga behov och aktualitetskravet innebär att fastigheten ska kunna användas till avsett ändamål inom överskådlig tid.⁶⁸ Men det finns ett undantag i 3 kap 9 § FBL som gör det möjligt att kringgå denna regel. Ett krav enligt denna undantagsregel är att den aktuella fastighetsbildningsåtgärden i alla fall innebär en förbättring av fastighetsindelningen och inte motverkar en framtida bättre mer ändamålsenlig indelning. Vid tredimensionell fastighetsindelning är det inte möjligt att använda sig av undantagsbestämmelserna i 3 kap 9 § FBL.⁶⁹

Villkoren i 3 kap 1 § FBL behandlar fastigheten som sådan medan 2-3 §§ i samma kapitel reglerar omgivningens krav på markområdet utifrån vissa allmänna intressen. Villkoren reglerar kopplingen till samhällsplaneringen och innebörden av dessa villkor är att fastighetsbildning ska ske i överrensstämmelse med planer, andra markreglerande bestämmelser samt i linje med samhällsplaneringen i övrigt. Inom ett område som regleras med detaljplan får inte fastighetsbildning ske om den strider mot

⁶⁶ Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s. 73.

⁶⁷ *Ibid.* s. 67.

⁶⁸ *Ibid.* s. 73.

⁶⁹ *Ibid.* s. 68.

planen. Finns andra bestämmelser som regleras i till exempel MB får fastighetsbildning inte heller ske i strid mot dessa. Det finns ingen möjlighet att komma runt denna regel utan det är endast lantmäteriet med stöd av 3 kap 2 § FBL som kan genomföra en fastighetsbildning som innebär en mindre avvikelse från planen eller bestämmelserna. Utöver detta fall krävs en planändring för att fastighetsbildningen ska vara möjlig.⁷⁰

Följande avsnitt tar upp de fastighetsbildningsåtgärder som är relevanta för detta arbete.

5.2 Avstyckning

5.2.1 Allmänt om avstyckning

Den vanligaste metoden för delning av fastigheter är avstyckning. Detta sker genom att ett bestämt markområde avskiljs från ursprungsfastigheten. Andel i samfällighet kan även avstyckas. Ett utmärkande drag för avstyckning är att det inte sker någon förändring i äganderätten och att det inte finns något tvångsmoment. Om avstyckningen sker efter en överlåtelse av området är det överlåtelsen som styr åtgärden.⁷¹ Fram till dess att lagfart beviljats på styckningslotten gäller samma lagfartsförhållande i både stamfastighet och styckningslott.⁷²

5.2.2 Villkor för avstyckning

De inledande bestämmelserna i 1 kap, de grundläggande bestämmelserna i 2 kap och lämplighetsvillkoren i 3 kap gäller vid avstyckning. Utöver dessa finns särskilda bestämmelser i 10 kap FBL.

Vid avstyckning måste styckningslotten ha en bestämd omfattning, dock behöver den inte bestå av ett sammanhängande område.⁷³ Om styckningslotten får delas upp på olika områden avgörs utifrån bestämmelserna i 3 kap FBL. Det är även enligt 10 kap 1 § FBL möjligt att stycka av en fastighets andel i en samfällighet, men detta kan endast ske i undantagsfall enligt de allmänna lämplighetsvillkoren i 3 kap FBL. Enligt 10 kap 2 § FBL kan mark som är samfälld för flera fastigheter styckas av.

Det är även möjligt att avstycka fastigheter belastade med tomträtt. Dock finns det några krav för att det ska vara möjligt; ägaren till en tomträttsfastighet och tomtens

⁷⁰ Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s. 73.

⁷¹ *Ibid.* s. 731.

⁷² *Ibid.* s. 732.

⁷³ Prop. 1969:128 s. B 655.

innehavare måste avtala om ändring tomträttsupplåtelsen så att den endast ska gälla i en av styckningslotterna efter avstyckningen. Ett annat krav som ställs är att inskrivning av ändringsavtalet har söks samt att ansökan har förklarats vilande i avvaktan på fastighetsbildningen.

Det är fastighetsägaren som ansöker om avstyckning enligt 10 kap 6 § FBL. Fastighetsägare är den som står som lagfaren ägare till fastigheten. Om fastigheten ägs av flera ansöker de tillsammans om avstyckning. Om fastigheten ska överlåtas får både överlåtare och förvärvare ansöka om avstyckning.⁷⁴

5.3 Gemensamhetsanläggning

5.3.1 Allmänt om gemensamhetsanläggning

En gemensamhetsanläggning kan bildas genom en lantmäteriförrättning för en anläggning som är gemensam för flera fastigheter och som ska vara av stadigvarande betydelse för fastigheterna enligt 1 § AL. Kravet på stadigvarande betydelse hindrar inte en tidsbegränsad samverkan men en gemensamhetsanläggning kan inte inrättas för att tillgodose ett tillfälligt ändamål.⁷⁵ För att en gemensamhetsanläggning ska kunna upprättas måste det vara minst två fastigheter inblandade. Förvaltningen av anläggningen sker genom en anläggningssamfällighet där samtliga fastigheter är delägare enligt 14 § 2 stycket AL.

5.3.2 Villkor för bildande av gemensamhetsanläggning

Fastigheter som det inte är av väsentlig betydelse för dem att ha del i anläggningen ska inte ingå i gemensamhetsanläggningen enligt 5 § AL. Detta villkor är dock dispositivt, 16 § AL. I 6 § AL beskrivs båtnadsvillkoret och detta innebär att en gemensamhetsanläggning endast får inrättas om fördelar av ekonomisk eller annan art överväger de kostnader och olägenheter gemensamhetsanläggningen kan medföra. Detta villkor är till skillnad från föregående paragraf inte dispositivt. Vidare beskrivs opinionsvillkoret i 7 § AL som innebär att gemensamhetsanläggningen stöds av en viss sakägaropinion så länge inte behovet av anläggningen är synnerligen angeläget.⁷⁶ I följande paragrafer 8-9 §§ AL beskrivs att en anläggning ska förläggas på ett sätt som ger minsta intrång och olägenhet utan oskäligen kostnad samt att en gemensamhetsanläggning inte får förläggas inom ett område om det strider mot gällande detaljplaner.

⁷⁴ Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s. 758- 759.

⁷⁵ Lantmäteriet (2016) *Handbok AL* s. 22.

⁷⁶ *Ibid.* s. 41.

En gemensamhetsanläggning får inte förläggas i område som inte omfattas av detaljplan om anläggningen kan försvåra områdets ändamålsenliga användning, förorsaka olämplig bebyggelse eller motverka lämplig planläggning av området enligt 10 § AL. Ett allmänt krav för inrättande av gemensamhetsanläggningar är att anläggningen inte får medföra olägenhet för allmänt intresse om inte anläggningen kan anses vara till stor nytta ur allmän synpunkt enligt 11 § AL.

5.3.3 Vad händer med gemensamhetsanläggning vid avstyckning?

Enligt 41 § AL övergår fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare till den nybildade fastigheten vid sammanläggning. Om en fastighet som är delägare i en gemensamhetsanläggning styckas av delas fastighetens skyldigheter gentemot övriga delägare mellan delarna. Detta sker genom ett beslut vid fastighetsbildningsförrättning enligt 42 § AL. Vid avstyckning beaktas den ekonomiska fördelningen i samband med ett eventuellt överlåtelseavtal.⁷⁷

I en del fall kan en fördelning av andelstal enligt 42 § AL inte vara ett godtagbart resultat då ett nytt eller utökat behov av gemensamhetsanläggningen kan tillkomma. I dessa fall bör lantmäteriet istället besluta enligt 42 a § AL om anslutning av den nya fastigheten till gemensamhetsanläggningen. Nya andelstal för utförande och drift ges då samtliga delägare. Ersättning kan bli aktuellt i dessa fall enligt 37 § AL. Fördelningen av andelstal ska göras enligt 15 § AL.

Då en gemensamhetsanläggning förvaltas av en samfällighetsförening är det föreningen som företräder delägarna vid förrättningen enligt 42 § tredje stycket AL. Om det är delägarförvaltning är det ägarna av fastigheterna som är sakägare vid förrättningen.⁷⁸

5.4 Samfällighet

5.4.1 Allmänt om samfällighet

Samfällighet enligt 1 § SFL är samfällighet som bildats enligt FBL (marksamfällighet), AL (gemensamhetsanläggning) och LSV. En samfällighet är även servitut eller annan särskilt rättighet som tillhör flera fastigheter gemensamt eller annan mark som gemensamt tillhör ägarna av de mantalssatta fastigheterna i en socken.

⁷⁷ Lantmäteriet (2016) *Handbok AL* s. 238.

⁷⁸ *Ibid.* s. 242.

En samfällighet kan förvaltas antingen genom delägarförvaltning där förvaltningen sker direkt av delägarna eller genom föreningsförvaltning där en särskilt bildad samfällighetsförening sköter förvaltningen.⁷⁹ Samfällighetsföreningen förvaltar samfälligheterna enligt SFL och delägarna av samfälligheten är medlemmar i föreningen.⁸⁰

5.4.2 Villkor för bildande av samfällighet

En samfällighet kan bildas genom fastighetsreglering, via avstyckning samt klyvning. Förutom dessa bestämmelser gäller även de särskilda bestämmelserna i 6 kap FBL, de inledande bestämmelserna i 1 kap FBL, 2 kap FBL och villkoren för fastighetsbildning i 3 kap FBL.

Enligt 6 kap 1 § FBL kan en samfällighet bildas om ändamålet är av stadigvarande betydelse för fastigheterna och ändamålet inte kan tillgodoses bättre på ett annat sätt. En allmän regel är att detta krav på stadigvarande betydelse måste gälla för två eller flera fastigheter och inte bara avse ett personligt behov för en fastighetsägare. Samfälligheten måste därmed alltid vara till nytta för fastigheterna som sådana och inte enbart för fastighetsägarnas personliga behov och önskningar.⁸¹

I andra stycket samma paragraf finns väsentlighetsvillkoret som endast är tillämpligt vid anslutning till samfällighet som sker tvångsvis. En samfällighet får endast bildas för de fastigheter som det är av väsentlig betydelse att ingå i samfälligheten.

Vid samfällighetsbildning enligt FBL måste det anges vilken andel varje fastighet ska ha.⁸² Denna andel bestäms utifrån vad som är ändamålsenligt och skäligt med hänsyn till omständigheterna enligt 6 kap 1 § 3 stycket FBL. En vanlig fördelning brukar vara att lägga fastigheternas olika behov av samfälligheten till grund för delaktigheten. En annan fördelning kan vara att lägga den omfattning som fastigheterna kommer att utnyttja området till grund för fördelningen.⁸³

6 kap 1 § FBL gäller inte vid bildande av gemensamhetsskog enligt 2 § eller vid uppdelning av en samfällighet i nya samfälligheter enligt 4 §. Vid nybildning av samfällighet i samband med avstyckning enligt 10 kap 5 § FBL får samfällighet endast bildas om åtgärden avser ändamål för stadigvarande betydelse för flera styckningslotter samt att det inte finns något annat sätt att bättre tillgodose ändamålet.

⁷⁹ Lantmäteriet, *Om samfällighetsföreningar*.

⁸⁰ Samfälligheter – *Handbok för samfällighetsföreningar* s. 24.

⁸¹ Prop. 1969:128 s. B 501.

⁸² Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s. 616.

⁸³ Prop. 1969:128 s. B 503.

5.5 Servitut

5.5.1 Allmänt om servitut

De grundläggande bestämmelserna om servitut finns i 14 kap 1 § JB och i denna paragraf regleras servitutsrekvisiten. Dessa är tillämpliga vid i stort sätt all servitutsbildning. Ett servitut kan beskrivas som ett rättsförhållande mellan fastigheter och är inte ett rättsförhållande mellan fastighetsägarna. Detta betyder att rättigheten kvarstår vid ägarbyte och gäller för obegränsad tid.⁸⁴

Ett servitut kan upprättas antingen som ett avtalservitut mellan två fastighetsägare eller som ett officialservitut som upplåts av myndigheter och domstolar. Ett officialservitut kan upprättas tvångsvis av lantmäterimyndigheten vilket betyder att fastighetsägarna inte nödvändigtvis behöver vara överens. Vid avtalservitut räcker det att den ena parten ansöker om servitutsbildning till inskrivningsmyndigheten för att det ska registreras. Servitut upplåts vanligen som officialservitut enligt FBL eller AL men kan även upplåtas av MMD enligt MB och ExL.⁸⁵

Fastighetsbildningsservitut kan bildas enligt 7 kap 1 § FBL genom fastighetsreglering, avstyckning eller klyvning. Bestämmelserna om servitutsbildning genom fastighetsreglering är tillämpliga i samtliga fall. Det är dock inte möjligt med servitutsbildning på andra fastigheter än styckningsdelarna eller klyvningslotterna vad gäller avstyckning och klyvning. Vid servitutsbildning på annan fastighet löses detta genom en kombination av avstyckning och fastighetsreglering.⁸⁶

5.5.2 Villkor för bildande av servitut

Rekvisiten i 14 kap 1 § JB gäller för både avtals- och officialservitut. Kortfattat innebär dessa rekvisit att ett servitut får bildas om det är ägnat att främja en ändamålsenlig markanvändning, upprättas för stadigvarande betydelse och i visst hänseende nyttja eller på annat sätt ta i anspråk den tjänande fastigheten enligt nämnd paragraf.

För servitutsbildning enligt FBL gäller förutom servitutsrekvisiten i JB även villkoren i 3 kap och de allmänna bestämmelserna om fastighetsreglering i 5 kap. I 7 kap 1 § FBL finns ytterligare villkor som säger att servitutet ska vara av väsentlig betydelse. Detta innebär att servitutet ska skapa ett positivt värde för fastigheten. Detta villkor är ett skarpare krav än båtnadsvillkoret i 5 kap 4 § FBL som säger att fördelarna ska

⁸⁴ Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s. 635.

⁸⁵ *Ibid.* s. 635.

⁸⁶ *Ibid.* s. 639-640.

överväga nackdelarna som regleringen medför. Dock är denna regel dispositiv vilket betyder fastighetsägarna kan komma överens om att den inte ska gälla till skillnad från regeln i 7 kap 1 § FBL som är tvingande för att undvika att onödiga servitut bildas.⁸⁷

Ett generellt krav är att ett servitut inte får innefatta någon förpliktelse för den tjänande fastighetens ägare att utföra positiva prestationer. Detta kan till exempel handla om en skyldighet att anlägga väg eller svara för driften av en sådan anläggning.⁸⁸ Det går att göra undantag från denna regel enligt 14 kap 1 § andra stycket JB på så sätt att ägaren till den tjänande fastigheten kan åta sig att underhålla befintlig väg, byggnad eller anläggning som behövs för servitutets nyttjande enligt överenskommelse. Liknande bestämmelse finns även i 7 kap 1 § andra stycket FBL. Ägarna av den härskande och den tjänande fastigheten kan komma överens om att underhållsfrågan ska skötas av den tjänande fastigheten. Det bör dock framgå tydligt av fastighetsbildningsbeslutet med hänsyn till efterkommande ägare. Om det istället skulle behövas en fördelning av underhållsskyldigheten mellan fastigheterna bör istället en gemensamhetsanläggning upprättas där även ansvar för driften kan regleras.⁸⁹

Det går inte att upprätta tidsbegränsade servitut enligt FBL. För att göra detta kan det ske genom avtal enligt JB eller genom AL. Villkorade servitut i form av en årlig avgift är inte heller möjligt enligt FBL. Att upplåta servitut mot periodisk ersättning kan tillgodoses genom servitutsavtal enligt 14 kap JB.⁹⁰

5.5.3 Förbud, ändring och upphävande av servitut

Då servitut kan bildas genom annan lagstiftning finns vissa begränsningar för bildandet av servitut enligt i FBL, 7 kap 2 §. Avser servitutet skogsfång eller rätt att dra ledning enligt LL får inte det bildas med stöd av FBL. Då servitut kan bildas genom MB, till exempel servitut för vattenverksamhet, får det inte heller bildas med stöd av FBL. Det finns vissa undantag i 28 kap 10 § MB vad gäller vissa särskilda tvångsrätter som kan beslutas av MD i samband med vattenverksamhet.⁹¹

Om en servitutsåtgärd sker i samband med annan fastighetsbildningsåtgärd och är av betydelse kan servitutet bildas enligt FBL trots att kan inrättas med stöd av AL. Men

⁸⁷ Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s. 642.

⁸⁸ *Ibid.* s. 644.

⁸⁹ *Ibid.* s. 645.

⁹⁰ *Ibid.* s. 646.

⁹¹ *Ibid.* s. 647.

om ett servitut ska bildas som fristående åtgärd kan bildas genom särskild förrättning enligt annan lag får den inte bildas genom fastighetsreglering enligt FBL.

Bestämmelserna om upphävning och ändring av servitut genom FBL finns i 7 kap 3-10 §§ och gäller alla servitut oavsett hur de upprättats. En ändring av ett servitut genom fastighetsreglering kan avse begränsning, flyttning eller annan ändring av området där servitutet utövas enligt 7 kap 3 § FBL. Ändringen får dock inte öka eller minska belastningen nämnvärt. I 7 kap 4 § FBL nämns de villkor som finns för att ett servitut ska kunna ändras. Om servitutet hindrar ett ändamålsenligt utnyttjande av den tjänande fastigheten och att denna olägenhet kan undanröjas genom en ändring kan en ändringsåtgärd vidtas. Kan syftet inte uppnås genom en ändring kan servitutet upphävas enligt 7 kap 5 § FBL.

5.5.4 Vad händer med servitut vid avstyckning?

Vid avstyckning kan servitutet fördelas enligt 10 kap 4 § FBL. Enligt denna paragraf kan det bestämmas att rättigheten i sin helhet eller till viss del ska tilläggas styckningslotten. Det går även att bestämma att rättighet som inte går att dela upp ska tillhöra styckningslotterna gemensamt.

Vid fördelning ändras inte servitutets innehåll och karaktär men däremot sker fördelningen av rättigheterna genom fastighetsbildningen. Åtgärden får inte utgöra större belastning för den tjänande fastigheten utöver det som anges i grundupplåtelsen enligt 14 kap 11 § JB. Om det inte sker någon särskild fördelning med stöd av 10 kap 4 § första stycket FBL gäller som huvudregel att styckningsfastighetens servitut tillhör stamfastigheten enligt 2 kap 5 § FBL.

6 Hinder i detaljplaner och övriga bestämmelser

6.1 Allmänt

Då ett område omfattas av detaljplan får inte fastighetsbildning ske i strid mot dessa enligt 3 kap 2 § FBL. Det går dock i vissa fall att göra undantag från denna regel om syftet med planen eller bestämmelserna inte motverkas. Enligt samma paragraf får inte fastighetsbildning ske om syftet med naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser för byggande eller användning av mark motverkas. Några av bestämmelserna i Boverkets byggregler kan även behöva beaktas vid fastighetsbildning.

6.2 Detaljplaner

6.2.1 Användningsbestämmelser

Fastighetsbildning får inte ske i strid mot det ändamål som bestämts i planen. Det är alltså inte möjligt att bilda en fastighet för bostadsändamål om det i planen avsedda ändamålet är industri. Om ett markområde i dagsläget är bebyggt med bostadshus istället för det avsedda ändamålet enligt planen finns inga hinder för att en fastighet bildas för planens utsatta ändamål trots den nuvarande användningen. Detta gäller då fastigheten även kan anses uppfylla sitt ändamål enligt 3 kap 1 § FBL.⁹² Det finns generellt sett ingen möjlighet till mindre avvikelse i frågan om användningsbestämmelser.⁹³

6.2.2 Egenskapsbestämmelser

I en detaljplan är det möjligt att närmre precisera användningen inom ett område och detta görs med så kallade egenskapsbestämmelser. I 4 kap 18 § PBL tas de bestämmelser upp som går att reglera. Det är bestämmelser om största och minsta storlek på fastigheter inom ett område och bestämmelser om markreservat för gemensamhetsanläggningar. Enligt samma paragraf går det även om det behövs för genomförandet av en ändamålsenlig indelning i fastigheter eller för att underlätta detaljplanens genomförande att bestämma hur området ska vara indelat i fastigheter; de servitut, ledningsrätter eller andra liknande rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas; de anläggningar som ska utgöra gemensamhetsanläggningar och de fastigheter som ska delta i gemensamhetsanläggningarna. De uppräknade fallen ska

⁹² Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s.140-141.

⁹³ *Ibid.* s. 143.

även vara förenliga med respektive tillhörande lag såsom FBL, AL och LL Detta är de så kallade fastighetsindelingsbestämmelserna.

Andra typer av egenskapsbestämmelser kan vara prickmark som används för att begränsa var på fastigheten det går att bygga. Begränsningar i hur långt ifrån varandra och hur nära tomt- eller fastighetsgräns byggnader får uppföras. Det finns även begränsningar i exploatering som kan anse att till exempel att högst en viss andel av fastigheten får bebyggas eller högst ett antal fastigheter inom ett kvarter med mera. Kraven gällande egenskapsbestämmelser vid fastighetsbildning är något snällare om det sker för redan befintliga förhållande än för nybebyggelse.⁹⁴

6.2.3 Särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning

Bestämmelserna i 3 kap 2 § FBL gäller även vid tredimensionell fastighetsbildning, här ingår även bildande av ägarlägenheter. En detaljplans syfte är att reglera markanvändningen, byggandet och miljön enligt PBL. Det är dock inte möjligt att i en detaljplan reglera äganderätten, det vill säga upplåtelseform. Så länge inte fastighetsbildningen strider mot någon planbestämmelse finns inga hinder i en detaljplan för att bilda tredimensionella fastigheter.⁹⁵

En detaljplan som innehåller fastighetsindelingsbestämmelser hindrar en tredimensionell fastighetsbildning eftersom lantmäterimyndigheten måste följa fastighetsindelningen som planen anger vid en förrättning. Detta gäller även vid traditionell fastighetsbildning. Vad gäller användningsbestämmelser är de styrande för att en fastighetsbildning av tredimensionella fastigheter inte får bildas för annat ändamål än för det som är avsatt enligt detaljplanen. Detaljplaner som reglerar olika egenskapsbestämmelser i form av utnyttjandegrad och placering skulle kunna hindra tredimensionell fastighetsbildning.⁹⁶

6.3 Naturvårdsföreskrifter och andra särskilda bestämmelser

Vad som avses med naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser enligt 3 kap 2 § FBL är inte utrett i förarbeten. *Naturvårdsföreskrifter* avser numer bestämmelserna om områdesskydd i 7 kap MB. Vad gäller *särskilda bestämmelser* gäller detta en rad olika lagar och föreskrifter som är styrande för markanvändningen. Detta gäller bland annat VägL, AL och KML.

⁹⁴ Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s. 148.

⁹⁵ *Ibid.* s. 159.

⁹⁶ *Ibid.* s. 160.

Bestämmelserna enligt ovan innefattar ofta krav på tillstånd för att få bygga eller på annat sätt ändra markanvändningen. Ett exempel på ett sådant tillstånd kan vara ett en dispens ges från strandskyddet enligt MB. Ett tillstånd eller dispens är styrande för fastighetsbildning enligt 3 kap 2 § andra stycket FBL. En utgångspunkt är att speciallagstiftningen bör prövas innan fastighetsbildningsärendet för att undvika att samma sak prövas två gånger och att förrättningsprocessen blir onödigt lång.⁹⁷

6.4 Boverkets Byggregler

Det finns några bestämmelser i BBR som kan behöva beaktas vid fastighetsbildning. Den första bestämmelsen handlar om att det ska finnas möjlighet till utrymning vid en brand enligt BBR 5:3. Det kan ibland vara tvunget att tillgodose rättigheter för utrymningsvägar vid fastighetsbildning och särskilt vid tredimensionell fastighetsbildning kan det vara en förutsättning för att den ska kunna godtas.⁹⁸

I BBR 5:6 finns särskilda bestämmelser om brandskydd inom en byggnad. Det ska till exempel finnas särskilda brandceller i större byggnader som bland annat ska särskilja olika verksamheter. Både vid traditionell fastighetsbildning och tredimensionell fastighetsbildning bör brandcellsindelningen och fastighetsindelningen sammanfalla så långt det är möjligt och lämpligt. I de fall då dessa gränsdragningar inte stämmer överens kan avgränsningen av brandcellerna behöva ändras.⁹⁹

Vad som gäller mellan byggnader regleras i BBR 5:7. Det ska vara minst åtta meter mellan angränsade byggnader så länge det inte utförs några särskilda brandskyddsåtgärder. I denna bestämmelse finns särskilda krav på bland annat förstärkta väggar och brandväggar. Vid fastighetsbildning ska en fastighet för bebyggelse utformas på så sätt att den ger utrymme till ny byggnad och att den uppfyller gällande brandskyddskrav.¹⁰⁰

En brandskyddsdocumentation ska uppföras för alla byggnader som uppförs eller ändras enligt BBR 5:12. I detta dokument ska det framgå vad som gäller för brandskyddet och hur det är utformat. Vid fastighetsbildning inom eller genom en byggnad är det bästa att anpassa gränsdragningen till brandskyddsbestämmelserna. Detta kan kräva samråd med BN och den som upprättat brandskyddsdocumentationen.

⁹⁷ Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL* s.163-164.

⁹⁸ *Ibid.* s. 93.

⁹⁹ *Ibid.* s. 93.

¹⁰⁰ *Ibid.* s. 93.

7 Ekonomiska aspekter

Då en hyresrätt ska ombildas till bostadsrätter eller omvandlas till äganderätter i form av ägarlägenheter eller småhus finns en del ekonomiska aspekter att undersöka. Vid fastighetsbildning tillkommer förrättningskostnader och ibland kan det vara nödvändigt att göra ändringar i detaljplaner vilket medför kostnader. Andra kostnader att undersöka för en fastighetsägare är fastighetsavgifter och fastighetsskatter som kan variera beroende på objektet. I detta kapitel kommer även diskuteras hur värdering och prissättningen ser ut av hyresfastigheter vid ombildning till bostadsrätter och omvandling till äganderätter.

7.1 Förrättningskostnader

Vid avstyckning är det den sökanden som betalar förrättningskostnaderna enligt 10 kap 10 § FBL. Vid bildandet av ägarlägenheter är det fastighetsägaren som ansöker om fastighetsbildningsåtgärden och även den som står för förrättningskostnaderna. Vid bildandet av gemensamhetsanläggningar enligt AL är det de deltagande fastigheterna som står för kostnaderna enligt 29 § AL.

Förrättningskostnaderna kan vara en avgörande faktor vid eventuell avyttring av ett fastighetsbestånd. En faktor som påverkar kostnaden för förrättningen är var den är belägen. Ett område med högre marknadsvärde ger högre förrättningskostnader på grund av att det ställs högre krav på noggrannare mätningar, gränssträckningar och inmätningar för att få noggrannare landareal. År 2016 låg kostnaden för sakägaren (fastighetsägaren som ansökt om förrättningen) på cirka 34 000 kronor för en enlotsavstyckning som avser mindre än 5000 kvadratmeter.¹⁰¹ En mer komplicerad förrättning leder till högre kostnader.

Handläggningstiden för en enlotsavstyckning låg på 36 veckor för Statliga lantmäterimyndigheten och 22 veckor för kommunala lantmäterimyndigheterna under 2016¹⁰². Denna leveranstid är ett medelvärde för en vanlig ärendetyp vilket gör att vid mer komplicerade förrättningar, till exempel där fler sakägare berörs blir handläggningstiden längre. Vid bildandet av ägarlägenheter och gemensamhetsanläggningar kan förrättningarna vara komplicerade vilket leder till handläggningstiderna blir längre tid och kostnaderna ökar. Att bestämma ett andelstal för varje fastighet där utgångspunkt ligger på varje fastighets nytta av gemensamhetsanläggningen kan vara komplicerat i dessa fall och ta tid att utreda. I

¹⁰¹ Lantmäteriet, *Lantmäteriets årsredovisning 2016* s. 15.

¹⁰² Ibid. s. 13.

ett examensarbete skrivit av Lisa Bergsten och Sofia Hellsten, *Ägarlägenhetsförrättningar ur ett kostnadsperspektiv – Hur utvalda faktorer påverkar förrättningskostnaden och den framtida förvaltningen*, diskuterar författarna vilka faktorer som är avgörande för förrättningskostnaden vid bildandet av ägarlägenheter. I arbetet kommer författarna fram till att förrättningskostnaden per ägarlägenhet är betydligt lägre om det bildas ett större antal ägarlägenheter, hur många det bör vara finns det ingen siffra på. De kommer även fram till att antalet gemensamhetsanläggningar och samfälligheter som bildas vid förrättningen inte är en avgörande faktor för den slutliga förrättningskostnaden.

7.2 Ändring av detaljplaner

Vid fastighetsbildning kan det finnas bestämmelser i detaljplaner som gör att fastighetsbildningen inte är möjlig, detta diskuteras i kapitel 6 *Hinder i detaljplaner och andra bestämmelser*. Det kan då vara tvunget att göra ändringar i detaljplaner för att kunna genomföra fastighetsbildningen.

En utgångspunkt vid ändring av detaljplaner är att kommunen ska tillämpa motsvarande process som gäller vid framtagandet av ny detaljplan. Det finns vissa undantagsfall där det går att tillämpa ett förenklat förfarande, detta kan vara om det gäller borttagande av bestämmelser om fastighetsindelning.¹⁰³

Initiativ till ändring av en detaljplan kan ske från både kommunen och annan aktör som vill vidta åtgärder inom området som förutsätter en ändring av detaljplanen.¹⁰⁴ Som nämnde ovan kan processen att ändra en detaljplan göras lika lång som processen för framtagande av en ny detaljplan vilket kan medföra höga kostnader och långa väntetider. Men om det handlar om att ta bort fastighetsindelningsbestämmelser och den gällande detaljplanens genomförandetid har löpt ut går det att använda ett förenklat ändringsförfarande och besluta om ändringen genom ett samråd enligt 5 kap 38c § PBL. Samråd behöver då inte ske med andra kommuner eller sakägare utanför det berörda området vilket gör processen kortare och mindre kostsam. Det enkla planförfarandet kan användas även då det finns planbestämmelser om servitut, ledningsrätter eller andra rättigheter som ska bildas, ändras eller upphävas enligt 4 kap 18 § PBL.

Om det endast behövs en mindre ändring av en detaljplan, till exempel borttagning av fastighetsindelningsbestämmelser, tar detta cirka 16 till 24 veckor och kostar cirka

¹⁰³ Boverket (2016), PBL Kunskapsbanken.

¹⁰⁴ Ibid.

35000 kronor. Om det rör sig om större ändringar är det svårt att avgöra hur lång tid det tar och vad det kostar.¹⁰⁵

7.3 Fastighetsavgift och stämpelskatt

Skattepliktiga fastigheter är sådana som enligt FTL betecknas som småhusenhet, hyreshusenhet, industrienhet eller lantbruksenhet. Sedan 2008 tas en kommunal fastighetsavgift ut istället för en statlig fastighetsskatt. Småhus med tillhörande tomtmark betalar maximalt 7412 kronor eller 0,75 % av taxeringsvärdet i fastighetsavgift, hyreshus (bostadslägenhet) betalar maximalt 1268 kronor eller 0,3 % av taxeringsvärdet och ägarlägenheter betalar maximalt 7412 kronor eller 0,75 % av taxeringsvärdet. Det är det lägre beloppet som betalas.¹⁰⁶ Nybyggda ägarlägenheter (byggda 2011 och tidigare) är avgiftsbefriade under de första fem åren för att sedan under följande fem år betala halva avgiften. Ägarlägenheter byggda år 2012 och senare är helt avgiftsbefriade under de första 15 åren.¹⁰⁷

För fastigheter som inte är bebyggda får en statlig fastighetsskatt betalas istället för den kommunala fastighetsavgiften, 1,0 % av taxeringsvärdet för småhus- och ägarlägenhetsenheter och 0,4 % av taxeringsvärdet för hyreshusenheter.¹⁰⁸

Det är fastighetsägaren som betalar denna skatt och vad gäller bostadsrätter är det alltså bostadsrättsföreningen som betalar.

Stämpelskatt betalas vid köp av fastighet eller tomträtt och även vid in-teckning i fastigheten. Den beräknas på köpeskillingen eller taxeringsvärdet beroende på vilket som är högst, det högre värdet används. Stämpelskatten är 1,5 % av fastighetsvärdet för fysiska personer och 4,25 % för juridiska personer. Ett undantag för bostadsrättsföreningar finns då de betalar 1,5 % av fastighetsvärdet i stämpelskatt trots att de är en juridisk person. Vid in-teckning av fast egendom tas en stämpelskatt på 2,0 % ut enligt 8 § och 24 § lag (1984:404) om stämpelskatt vid inskrivningsmyndigheter.

¹⁰⁵ A. Olsson, *Koordinator Detaljplanering*, Helsingborg Stadsbyggnadsförvaltningen.

¹⁰⁶ Skatteverket, *Fastighetsskatt och fastighetsavgift – Inkomståret 2016 och framåt* s. 10.

¹⁰⁷ SOU 2014:33 s. 118-119.

¹⁰⁸ Skatteverket, *Fastighetsskatt och fastighetsavgift – Inkomståret 2016 och framåt* s. 10.

7.4 Värdering förvaltningsfastighet

Vid värdering av förvaltningsfastigheter är det viktigt att kunna bedöma marknadsvärde och avkastningsvärde. Marknadsvärde definieras *Det mest sannolika priset vid en försäljning av en fastighet under normala förhållanden på den allmänna fastighetsmarknaden* och detta begrepp är kopplat till överlåtelsesituationen. Överlåtelsesituationen handlar om den summa pengar fastigheten kan betinga genom försäljning på den öppna marknaden. Avkastningsvärdet definieras *Nuvärdet av förväntade nettoöverskott* och är kopplat till innehavarsituationen vilket handlar om ett intresse för framtida nyttor i form av intäkter.¹⁰⁹

Då avkastningsvärdet ska bestämmas är hyran den viktigaste värdepåverkande faktorn. Hyresintäkter, kontraktens löptider, vakansgrader och prognoser för framtida hyresutveckling är faktorer att granska. Utöver detta undersöks drift och underhållskostnader, aktuellt underhållsbehov samt belåning på fastigheten.¹¹⁰

Det finns olika metoder för att bestämma marknadsvärdet på en fastighet. En metod är ortsprismetoden där en jämförelse av priser på försäljningar av liknande fastigheter görs. Detta är den primära metoden att använda vid värdering av förvaltningsfastigheter. Nuvärdesmetoden är en annan metod där värdet på fastigheten bedöms med utgångspunkt i fastighetens förväntade avkastningar som nuvärdesberäknas till värdetidpunkten. En tredje metod är produktionskostnadsmetoden som främst används för nyare hyresfastigheter där en rimlighetsbedömning av resultatet från andra värderingsmetoder görs. Denna metod används inte direkt för att utreda en fastighets värde eftersom en fastighets värde både kan överstiga och understiga produktionskostnaden och anskaffningsvärdet för fastigheten.¹¹¹

7.5 Värden som skapas vid ombildning och omvandling

Vid ombildning av hyresrätt till bostadsrätt övergår fastigheten från en reglerad marknad där hyran bestäms med hjälp av bruksvärdessystemet till en marknad med fri prissättning. Vanligtvis överstiger bostadsrättsföreningens betalningsvilja en fastighetsinvesterares som ser till den avkastning som objektet genererar som hyresfastighet. Med hjälp av bruksvärdessystemet bestäms hyran, dels med utgångspunkt av det geografiska läget, men denna hyra avspeglar inte alltid den

¹⁰⁹ H. Carlson och Peter Ek (2006) *Värdering av fastigheter – En jämförelse mellan kommunala och privata fastighetsbolag*. s. 11-12.

¹¹⁰ Ibid. s. 11-12.

¹¹¹ Ibid. s. 13-15.

betalningsvilja som finns för objekten. Eftersom bostadsrättsmarknaden är en fri marknad kommer överlåtelsepriserna avspegla den betalningsvilja som finns på marknaden. Detta kan leda till att fastighetens värde som hyresfastighet, det vill säga fastighetens avkastningsvärde, ligger under det värde som fastigheten skulle ha ifall lägenheterna var upplåtna med bostadsrätt.¹¹²

I attraktiva lägen, framförallt i centrala delar i storstäderna, finns ett övertvärde för lägenheterna. Detta beror på att vid hyressättningen tas inte full hänsyn till lägesfaktorn. Detta leder till att skillnaden mellan utgående hyror och betalningsvilja är stor i attraktiva lägen.¹¹³

Vid en ombildning uppstår en belåningsbar tillgång, bostadsrätten. Det lån som bostadsrättsföreningen har på fastigheten baseras på fastighetens värde som hyresfastighet. Vid en ombildning är insatsen belåningsbar till 100 %, insatsen får inte överstiga 85 % av ett bedömt marknadsvärde på bostadsrätten. Då priserna på bostadsrätter överstiger priserna på hyresfastigheter (per kvadratmeter) kommer den ökade belåningstillgången överstiga föreningens behov av riskkapital. Detta i sin tur leder till att bostadsrättsföreningens betalningsförmåga vanligtvis överstiger andra fastighetsinvesterares. Vilket pris den ombildade fastigheten säljs för handlar därmed till stor del om hur det övertvärde som ombildningen medför ska fördelas mellan säljare och köpare.¹¹⁴

Anledningen till att priset på fastigheten vid ombildning inte är detsamma som summan av bostädernas värde som bostadsrätter på den fria marknaden är att prissättningen måste utgå från den unika hyresgäststrukturen som finns i fastigheten. Hyresgästerna skulle förmodligen inte vara intresserade av en ombildning om de fick erbjudande om att köpa sina lägenheter för samma pris som på den fria marknaden.¹¹⁵

Detta avsnitt gäller för även vid omvandling.

7.6 Marknadsvärde vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

Nina Whitling diskuterar i sitt examensarbete, *Prissättning av fastighet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt*, skillnaden mellan priset på fastigheten om den säljs med hyreshus eller om den säljs med nybildade bostadsrätter. I arbetet

¹¹² S. Wiman (2009) *Fastighetsvärdering vid ombildning i de kommunala bostadsbolagen i Stockholm*. s. 20.

¹¹³ Ibid. s. 20.

¹¹⁴ Ibid. s. 20.

¹¹⁵ Ibid. s. 21.

kommer författaren fram till att det historiskt sätt har sett ut så att hyreshus med fortsatt hyresrätt sålts för ett kvadratmeterpris som ligger under det pris som ombildade hyresrätter till bostadsrätter gjort. Men i takt med att hyreshus med fortsatt hyresrätt ökat och ombildningen av hyresrätter till bostadsrätter ökat har dessa två prismässigt närmast sig varandra. En orsak till detta är att en fastighetsägare som säljer ett hyreshus med fortsatt hyresrätt vill få ut en del av den framtida vinsten som en annan fastighetsägare kan få ut vid en framtida försäljning vid en ombildning. Konsekvensen av detta blir att priset på hyresfastigheter styrs till stor del av priset på bostadsrättsfastigheter.

Bruksvärdesprincipen tillsammans med ombildning har lett till att prisutvecklingen för hyresfastigheter och bostadsrättsfastigheter har utvecklats olika fort och närmast sig varandra. Bruksvärdesprincipen har bidragit till att det har blivit lönsamt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter då både säljare och köpare tjänar på att fastigheten överläts till ett värde som ligger mellan marknadsvärdet för hyresfastigheter och marknadsvärdet för bostadsrättsfastigheter. Om inte bruksvärdessystemet skulle finnas och fri hyressättning hade varit möjligt skulle förmodligen hyresnivåerna stiga och vinsten för de boende vid en ombildning skulle minska. Insatserna till de nybildade bostadsrätterna baseras nämligen ofta på den tidigare hyran. Detta i sin tur hade lett till att ombildning inte utförts då intresset från de boende inte finns. En fastighetsägare som säljer till en bostadsrättsförening får i genomsnitt ut 22 % mer än vid försäljning till annan fastighetsägare¹¹⁶.

En slutsats i arbetet är att priset på en fastighet som ombildas från hyresrätt till bostadsrätt bör ligga mellan det värde som fastigheten har som fortsatt hyresfastighet och det värde som fastigheten har som bostadsrättsfastighet. Detta för att det ska ske en vinstdelning mellan köpare och säljare.

7.7 Marknadsvärde vid omvandling från hyresrätt till ägarlägenhet

Då det inte finns några exempel på hur hyresrättsfastigheter som omvandlats till ägarlägenheter prissatts går det än så länge endast att utgå från ägarlägenhetsutredningens förslag.

Utgångspunkten för vad varje hyresgäst ska betala i det enskilda fallet ska vara ett framräknat marknadsvärde. Fastigheternas marknadsvärde tas fram med hjälp av en sedvanlig fastighetsvärderingsmetod där det ska beaktas att lägenheten är belastad

¹¹⁶ H. Göransson, S. Lundin och L. Oldsberg. *Ombildning – De ekonomiska faktorer som påverkar en bostadsrättsförening och dess medlemmar* s.12.

med hyresrätt. På grund av hyresgästernas starka besittningsskydd, som ger dem rätt att bo kvar så länge de vill, kommer inte fastighetsägaren kunna sälja lägenheterna till fullpris.¹¹⁷

För att en omvandling ska ske överhuvudtaget krävs att det finns incitament för fastighetsägaren att göra det. Om det alltid är mer fördelaktigt för fastighetsägaren att sälja till en bostadsrättsförening än att omvandla lägenheterna till ägarlägenheter och sedan sälja dessa kommer det inte finnas incitament för fastighetsägaren att omvandla. I ombildningslagen finns det ingen föreslagen värderingsmetod men det har utvecklats en viss praxis för hur man värderar fastigheter då en bostadsrättsförening ska köpa. Det tros utvecklas en liknande praxis för omvandlade ägarlägenheter. En skillnad vid omvandling till ägarlägenheter jämfört med ombildning till bostadsrätt är att det är hyresgästen som är motpart för fastighetsägaren istället för bostadsrättsföreningen.¹¹⁸

En värdering av ägarlägenheterna ska göras innan försäljning sker. Enligt förslag kommer det finnas två kategorier av ägarlägenheter som ska prissättas på marknaden. Dessa avser först och främst de ägarlägenheter som bildas vid en omvandling där hyresgästerna får förköpsrätt. Den andra kategorin avser de lägenheter som inte köps i samband med omvandlingen utan förblir hyresrätter och hyrs ut till den ursprungliga hyresgästen. Om en jämförelse görs med hur det ser ut vid ombildning av hyresrätter till bostadsrätter kommer ägarlägenheterna vid omvandling få ett marknadsvärde som ligger inom intervallet av en vanlig ägarlägenhet och lägenhetens andel som hyresfastighet. Ägarlägenheter som inte säljs utan fortsätter hyras ut kan förväntas få ett marknadsvärde som ligger närmre lägenhetens andel av hyresfastighetens marknadsvärde än marknadsvärdet för vanliga ägarlägenheter. Det är dyrare att förvalta en ägarlägenhet än en hyresfastighet och den dag då hyresförhållandet upphör går det att sälja den till ett pris som motsvarar ägarlägenheternas marknadsvärdesnivå.¹¹⁹

¹¹⁷ SOU 2014:33 s. 202.

¹¹⁸ Ibid. s. 203.

¹¹⁹ Ibid. s. 213-214.

8 Diskuterande analys av typfall

Som beskrivit i tidigare kapitel utgår analysen från några typfall. Dessa typfall avser parhus, radhus, fristående villa och mindre flerbostadshus. Först kommer de olika kraven som finns i de olika processerna vid byte av upplåtelseform presenteras. Dessa krav finns redogjorda för i tidigare kapitel. Kraven delas upp i tre delar, en del som avser fastighetsbildning, en del som avser specifika krav vid omvandling till ägarlägenheter samt krav som avser ombildning till bostadsrätter. De frågeställningar som analysen avser att svara på är vilka processer som är möjliga att utföra på respektive objekt samt om det behövs tillförsäkras några rättigheter.

8.1 Krav

Krav för fastighetsbildning

- Allmänna lämplighetskrav enligt 3 kap 1 § FBL ska vara uppfyllda.
 - Fastigheten som nybildas eller ombildas måste bli varaktigt lämpad för sitt ändamål med hänsyn till belägenhet, storlek, väg och VA.
 - Måste få varaktig användning för sitt ändamål.
 - Ska kunna komma till avsedd användning inom överskådlig tid.
 - Fastighetsbildning får inte ske om ändamålet kan tillgodoses på annat sätt.
- Inom ett område med detaljplan får inte fastighetsbildning strida mot planen eller bestämmelserna enligt 3 kap 2 § FBL.
 - Egenskapsbestämmelser såsom största och minsta fastighetsstorlek.
 - Användningsbestämmelser som begränsar ett områdes användning.
 - Fastighetsbildning ska ske på så sätt att syftet med naturvårdsföreskrifter eller andra särskilda bestämmelser inte motverkas.
- Boverkets Byggregler
 - Möjlighet till utrymning vid en brand, BBR 5:3.
 - Särskilda brandceller ska helst sammanfalla med fastighetsindelningen, BBR 5:6.
 - Minst åtta meter mellan angränsande byggnader samt särskilda krav på förstärkta väggar och brandväggar, BBR 5:7.
 - Vid fastighetsbildning bör gränsdragning ske i överrensstämmelse med brandskyddsbestämmelserna, BBR 5:12.

Specifika krav för omvandling till ägarlägenheter

- Omvandling ska avse en sammanhållen enhet om minst tre bostadslägenheter.
- Tredimensionell fastighetsbildning får endast ske om åtgärden är lämpligare än andra åtgärder, till exempel traditionell fastighetsbildning.

Från hyresrätt till annan upplåtelseform – bostadsrätt eller äganderätt

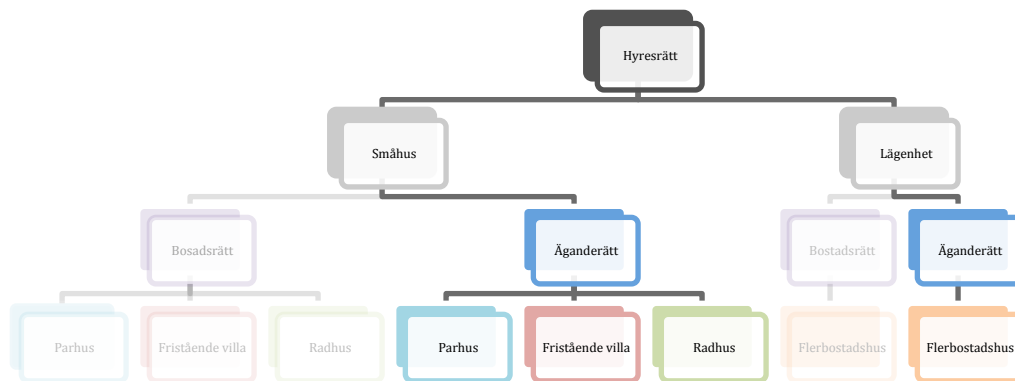
- En ägarlägenhet ska avse en bostadslägenhet.
- En huvudregel ska vara att omvandling ska avse alla bostadslägenheter i byggnaden.
- Åtgärden ska vara tydligt motiverad och leda till en mer ändamålsenlig användning.
- Rättigheter som krävs ska tillförsäkras.

Krav vid ombildning till bostadsrätt

- Egendomen måste omfatta minst tre lägenheter.
- Omfatta fast egendom och vara taxerad som hyreshusenhet eller småhusenhet.

8.2 Från hyresrätt till äganderätt

Nedan visas flödesschemat som presenterades tidigare i arbetet. Detta avsnitt kommer diskutera och analysera övergången från hyresrätt till äganderätt, uppdelat i småhus och lägenhet. De delar som diskuteras i detta avsnitt avser de färgade stegen. I samtliga steg krävs en fastighetsbildningsåtgärd som kommer diskuteras närmre nedan.



Figur 2. Flödesschema, övergång från hyresrätt till äganderätt.

8.2.1 Småhus

Parhus

Ett parhus avser två bostäder vilket gör att det inte är möjligt att ombilda dessa till ägarlägenheter. Då det finns ett krav på att en omvandling måste omfatta tre lägenheter i en sammanhållen enhet är det inte möjligt att till exempel omvandla flera separata parhus till ägarlägenheter. Vidare prövning behövs ej i detta fall.

Den möjlighet som finns är att stycka av parhuset till två separata äganderätter. En prövning av lämplighetsvillkoren i 3 kap 1 § FBL behövs göras. Det kan även finnas bestämmelser i detaljplaner i form av minsta tomtstorlek eller max antal fastigheter som kan vara avgörande i fastighetsbildningsprocessen.

Det kan även krävas en ändring av brandcellsindelningen i samband med avstyckningen och det kan krävas att en brandvägg sätts upp mellan de två bostäderna. Brandföreskrifterna i sig hindrar inte en fastighetsbildning men det kan behöva vidtas vissa åtgärder som gör att dessa uppfylls i samband med fastighetsbildningen.

Fristående villa

Att bilda ägarlägenhet i en fristående villa är inte möjligt då kravet på att omvandlingen måste omfatta minst tre lägenheter inte uppfylls. Då ett krav finns på att lägenheterna måste ingå i en sammanhållen enhet om tre är det inte möjligt att omvandla till exempel tre friliggande hus till ägarlägenheter. Det skulle antagligen inte heller vara möjligt att bilda ägarlägenheter i fristående villor då en traditionell fastighetsbildningsåtgärd är möjlig. Alltså den möjlighet som finns är att stycka av villan, om den ligger på en fastighet med fler byggnader, och sälja med äganderätt.

Radhus

Radhus omfattar minst tre lägenheter i en sammanhållen enhet vilket betyder att detta krav är uppfyllt. Men det skulle antagligen inte vara möjligt att bilda ägarlägenheter i radhus då en traditionell fastighetsbildningsåtgärd är möjlig. Den fastighetsbildningsåtgärd som skulle vara möjlig i dessa fall är avstyckning där varje radhuslägenhet bildar en egen fastighet. En detaljplan med bestämmelser om minsta fastighetsstorlek eller max antal fastigheter skulle kunna hindra en avstyckning. I detta fall gäller även det som skrivs om brandföreskrifter ovan.

8.2.2 Lägenhet

Mindre flerbostadshus

Ett flerbostadshus omfattar minst tre lägenheter i en sammanhållen enhet och det är inte möjligt att bilda äganderätter med hjälp av någon annan fastighetsbildningsåtgärd

än tredimensionell fastighetsbildning, ägarlägenheter. Det som kan hindra bildandet av ägarlägenheter är bestämmelser i detaljplan såsom begränsningar i minsta fastighetsstorlek. Det kommer i så fall krävas ändringar i detaljplaner för att en fastighetsbildning i detta fall ska vara möjlig.

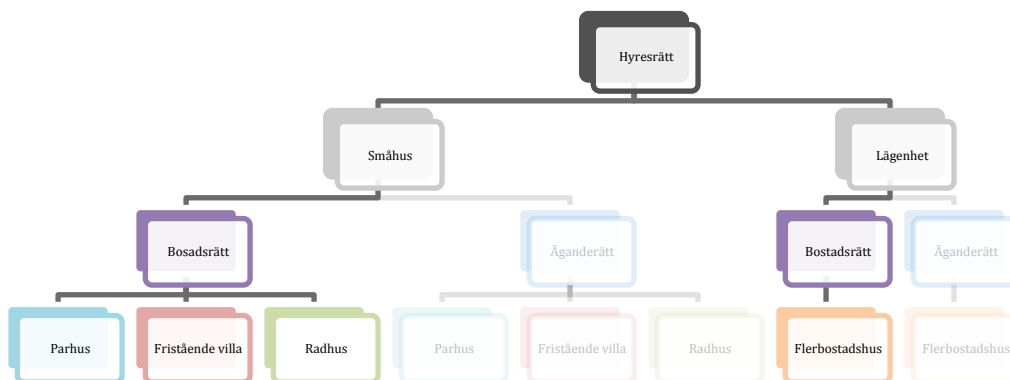
8.2.3 Behövs det tillförsäkras några rättigheter?

Ett krav vid bildandet av ägarlägenheter är att rättigheter som krävs ska tillförsäkras. Det kan som diskuterats i tidigare kapitel avse gemensamma utrymmen såsom trapphus, innergård, tvättstuga med mera. Det vanliga är att en gemensamhetsanläggning upprättas där varje fastighet har en del och att en samfällighetsförening sköter förvaltningen av den. Om det finns förråd till varje fastighet kan detta även säkras med ett servitut eller en gemensamhetsanläggning.

Vad gäller fall då äganderätter bildas till följd av en avstyckning får varje enskilt fall prövas.

8.3 Från hyresrätt till bostadsrätt

Flödesschemat nedan visar de möjliga stegen i en ombildning från hyresrätt till bostadsrätt uppdelat i småhus och lägenhet.



Figur 3. Flödesschema, hyresrätt till bostadsrätt.

8.3.1 Småhus

Parhus

Ett parhus avser två bostäder vilket betyder att kravet att en ombildning måste avse minst tre lägenheter inte uppfylls. Det går alltså inte att ombilda ett enskilt parhus till bostadsrätt. Då en bostadsrättsförening inte hindras av fastighetsgränser hade det varit möjligt att ombilda ett flertal parhus till bostadsrätter om de låg inom samma område. Det är inget krav att samtliga hus måste avse parhus.

Fristående villa

En fristående villa uppfyller inte kravet om att en ombildning måste omfatta minst tre lägenheter, alltså är det inte möjligt att bilda bostadsrätt i en enskild villa. Men likt fallet med parhus hade det varit möjligt att bilda bostadsrätter i ett område med minst tre villor. Det är inget krav att samtliga hus måste avse fristående villor.

Radhus

Ett radhus omfattar minst tre bostäder vilket betyder att kravet om att ombildningen måste omfatta minst tre lägenheter uppfylls. Ett radhus taxeras som småhusenhet

vilket betyder att även det kravet är uppfyllt. Det är alltså möjligt att bilda bostadsrätter i radhus.

8.3.2 Lägenhet

Mindre flerbostadshus

Definitionen av ett flerbostadshus är att det ska omfatta fler än två lägenheter. Kravet om att en ombildning ska omfatta minst tre lägenheter är då uppfyllt. Ett flerbostadshus som är upplåtet med hyresrätter taxeras som hyreshusenhet, således är även detta krav uppfyllt. Det är alltså möjligt att bilda bostadsrätter i ett mindre flerbostadshus.

8.3.3 Behövs det tillförsäkras några rättigheter?

Det åligger bostadsrättsföreningen att ansvara för underhåll och reparationer av gemensamma utrymmen såsom innergård, trapphus, sophus med mera. Det behövs alltså inte upprättas någon gemensamhetsanläggning eller samfällighet för de gemensamma utrymmena för att kunna ombilda till bostadsrätter.

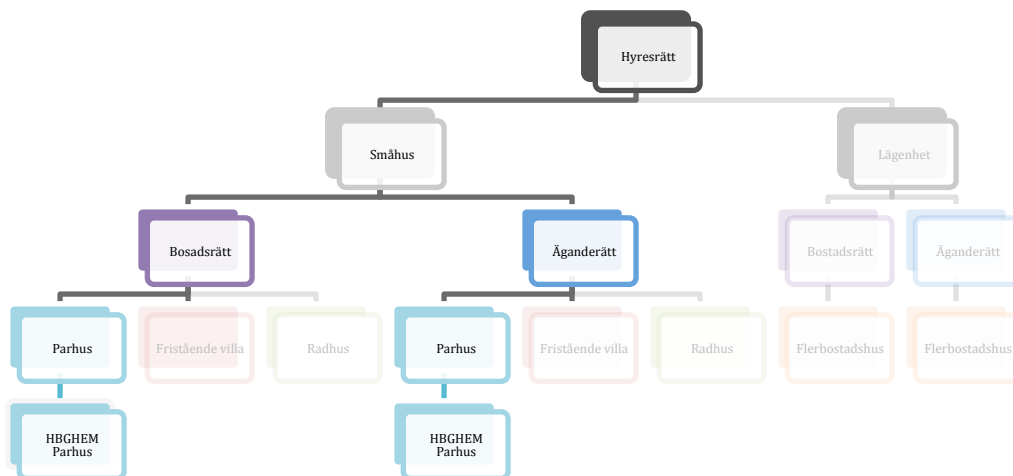
Men om det objekt som ska ombildas styckas av från en större fastighet kan tänkas att det kan behöva upprättas servitut eller annan rättighet för att säkra tillgång till utfart, VA- ledningar eller liknande för att lämplighetskraven ska vara uppfyllda.

9 Helsingborgshem exempel

Följande kapitel kommer presentera två fall ur Helsingborgshems fastighetsbestånd. Det ena exemplet avser ett parhus och det andra ett gårdshus. En undersökning av gällande detaljplaner har gjorts för att se om det finns hinder som kan motverka ett byte av upplåtelseform. Vidare har undersökning av tekniska aspekter gjorts; el, vatten, avlopp, fjärrvärme och brandcellsindelning. I analysen utreds om det är möjligt att ombilda dessa till bostadsrätter eller omvandla dessa till äganderätter samt vilka rättigheter som kan behöva tillförsäkras.

9.1 Exempel parhus

Flödesschemat nedan visar vilka steg som behandlas i detta kapitel.



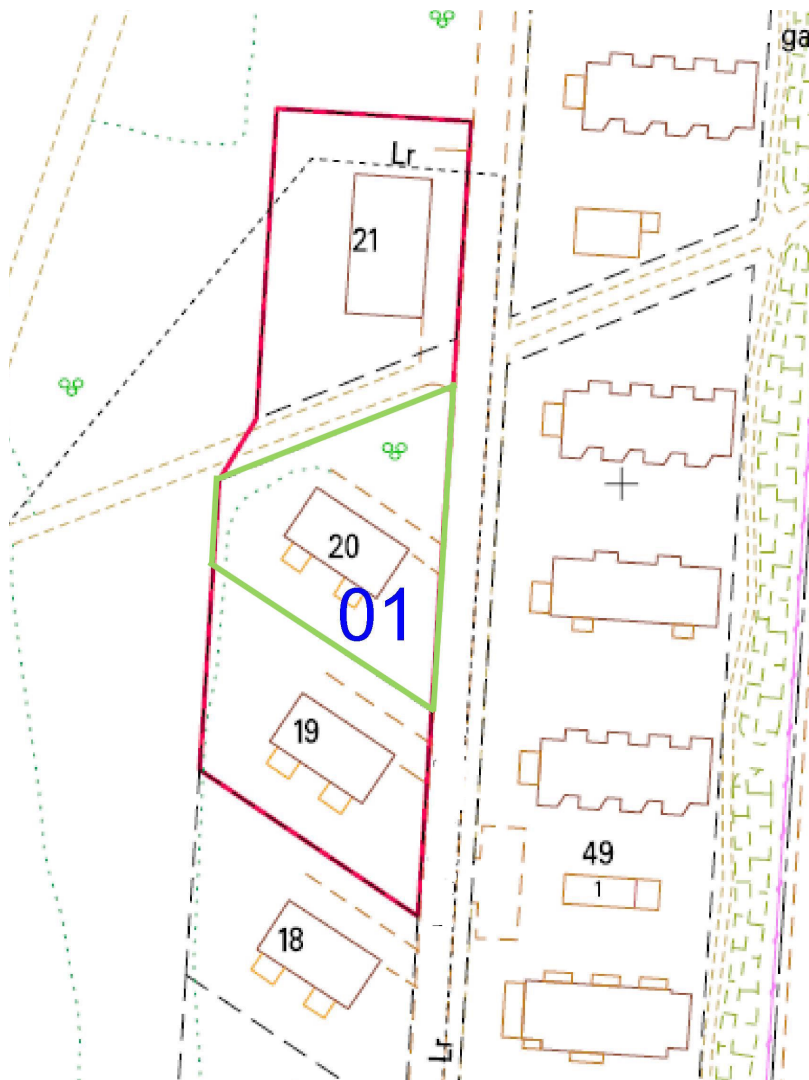
Figur 4. Flödesschema, exempel parhus.

9.1.1 Beskrivning

Fastigheten ligger belägen i Helsingborg. Fastigheten har ursprungligen tillhört en större fastighet i området men styckades av år 1995. Fastigheten omfattar en landareal om 1073 kvadratmeter och lagfaren ägare är AB Helsingborgshem. Fastigheten är bebyggd med ett parhus med tillhörande uteplatser. Byggnaden taxeras som småhusenhet och taxeringsvärdet är 2 545 000 kronor. Parhuset innefattar två

bostäder om cirka 81 kvadratmeter var där hyran per bostad idag är cirka 5600 kronor per månad.

Fastigheten har en andel i en gemensamhetsanläggning, GA:1 vilken förvaltas av en samfällighetsförening. Ett stort antal fastigheter har del i denna gemensamhetsanläggning som avser ett utrymme. Det utrymme som avses är kvartes- och alléator inklusive belysningsstolpar med ledning och snöröjning, gång- och cykelstråk i samband med kommunikationsytor, befintlig parkanläggning och övriga grönytor. Nedan visas en karta över fastigheten.



Figur 5. Karta över fastigheten. Gröna linjer motsvarar fastighetsgränsen. Kartan är ej skalenlig.

9.1.2 Hinder i planer och program

Den aktuella detaljplanen för området antogs av kommunfullmäktige år 1994. Huvudsyftet med planen är att skydda den kulturhistoriskt särskilt värdefulla bebyggelsen och parkmiljön i området. Syftet är även att tillåta en nödvändig ändring av den befintliga verksamheten. För att se detaljplan se bilaga 1.

Byggnaden på den aktuella fastigheten är i detaljplanen märkt med q1. Enligt detaljplanen betyder detta: *Ändring av en byggnad får inte förvanska dess kulturhistoriska värde. Byggnaden skall underhållas så att dess särart bevaras.* Det krävs även bygglov för exteriört underhåll vad gäller ändring av material och kulör.

Parkering ska tillgodoses i direkt anslutning till byggnaderna enligt planen och all mark som inte är byggnadernas direkta närområde skall upplåtas för gemensamhetsanläggning. Vidare finns inga andra planbestämmelser att ta hänsyn till vid fastighetsbildning eller ombildning till bostadsrätter.

En notering att göra för vidare analys är att denna fastighet ligger intill tre andra liknande fastigheter med parhus. Det ligger alltså fyra parhus intill varandra men som tillhör olika fastigheter. Helsingborgshem äger samtliga av dessa fastigheter.

9.1.3 Tekniska aspekter

El

Parhuset har en gemensam kabel in i byggnaden från ett kabelskåp utanför tomtgräns. Det dras invändiga ledningar för el till den andra halvan av parhuset.

Fjärrvärme

Parhuset har en gemensam undercentral för fjärrvärme på en annan fastighet, gemensamt för fyra parhus. Ingen information om hur ledningarna ligger finns tillgänglig.

Vatten och avlopp

Vatten dras in från kommunala ledningar längs vägen in i en ände av parhuset. Ledningar dras invändigt för säkra vatten tillgången in till den andra lägenheten. Parhuset har en gemensam vattenmätare.

Brandcellsindelning

Ingen information finns tillgänglig för denna information. Inte heller finns information om väggen mellan de två bostäderna är en brandvägg eller inte.

9.1.4 Diskuterande analys

I detta avsnitt görs en utredning för att se om det är möjligt att ombilda till bostadsrätter eller omvandla till äganderätter samt vilka åtgärder som kan tänkas behöva göras vid ett byte av upplåtelseform.

Hinder

Det finns inga hinder i detaljplanen mer än att byggnaderna i området har kulturhistoriskt värde vilket behöver beaktas vid eventuell om- eller nybyggnad.

Bostadsrätt

Att bilda bostadsrätter kräver minst två parhus. I detta fall ligger det fyra parhus bredvid varandra där samtliga fastigheter ägs av Helsingborgshem och hyrs ut. Det är inte möjligt att bilda bostadsrätter i ett parhus utan det skulle krävas minst två. Vidare måste minst två tredjedelar av hyresgästerna vara intresserade av en ombildning samt bilda en bostadsrättsförening.

Förvaltningen är oftast dyrare för udda objekt såsom parhus eftersom det är svårt att effektivisera förvaltningen. Ofta har de liten area och ger liten intäkt. Parhuset har tre våningar inklusive ett källarplan. Dessa udda objekt har fler ytterväggar per lägenheter vilket innebär fler ytor att förvalta utvändigt. En bostadsrättsförening sköter oftast det yttre vilket betyder att förvaltningen blir dyr även för en bostadsrättsförening. Dock är värdet av fastigheten som hyresfastighet antagligen lägre än som bostadsrättsfastighet. Men avgörande faktorer är hyran och läget på fastigheten. Se kapitel 7.4 *Prissättning av fastighet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt* och 7.5 *Värden som skapas vid ombildning och omvandling*.

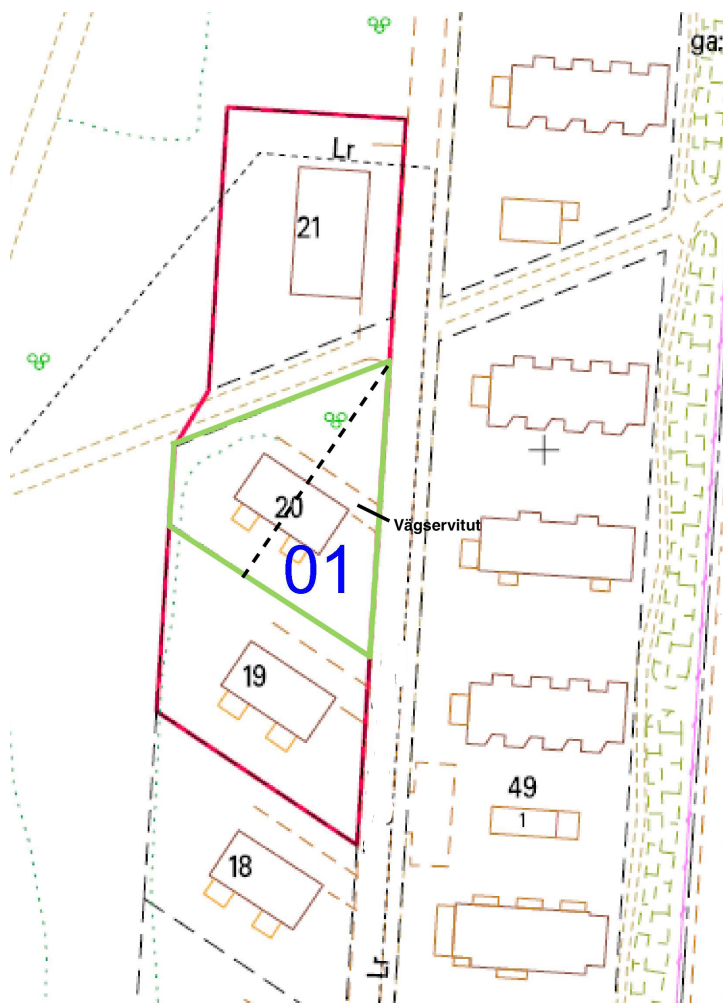
Fastighetsbildning - äganderätt

Att omvandla ett parhus till ägarlägenheter är inte möjligt, se kapitel 8.2.1 *Småhus*. Att stycka av ett parhus är som diskuterat i kapitel 8.2.1 *Småhus* möjligt. Vid fastighetsbildning tillkommer förrättningskostnader men i detta fall kommer avstyckningen endast beröra en fastighet och en sakägare och då det avser en fastighet som är mindre än 5000 kvadratmeter kommer förrättningskostnaden inte bli så hög i detta fall, se kapitel 7.1 *Förrättningskostnader*.

Rättigheter

Fastigheten är i dagsläget delägare i en gemensamhetsanläggning vilket betyder att en fördelning av andelstal kommer behöva göras vilket i sin tur leder till ytterligare förrättningskostnader. Se vidare kapitel 5.3.3 *Vad händer med en gemensamhetsanläggning vid avstyckning?*

Vid en avstyckning av parhuset kommer infartsväg till den ena styckningslotten behöva tillförsäkras, se *Figur 6* nedan. Detta kan säkras via ett vägservitut, en gemensamhetsanläggning eller att en ny infartsväg anläggs. Att upprätta en gemensamhetsanläggning med två delägare hade inte gett en särskilt stor vinst¹²⁰. Att bilda ett vägservitut eller anlägga en ny väg är två alternativ som anses lämpligare i detta fall. Att bilda ett vägservitut medför förrättningskostnader och belastning för den andra styckningslotten medan anläggning av en ny väg kommer medföra kostnader för att anlägga den nya vägen men belastar inte den andra styckningslotten.



Figur 6. Kartan visar vägservitutet och den tänkta avstyckningen. De gröna linjerna motsvarar fastighetsgränsen och den svarta streckade visar den tänkta avstyckningen. Kartan är ej skalenlig.

¹²⁰ D. Bernstrup, *Enhetschef Lantmäteri*, Stadsbyggnadsförvaltningen Helsingborg.

Tekniska aspekter

El och vatten finns tryggt till båda delarna av parhuset. Dock kan det behöva dras nya vattenledningar och sättas in separata vattenmätare för de olika bostäderna. I dagsläget finns en vattenmätare som avser båda delarna av parhuset. Parhuset har en gemensam undercentral för fjärrvärme med tre andra parhus och för att trygga varje fastighets tillgång bör en gemensamhetsanläggning upprättas för detta. Vatten och avlopp kan lösas på olika sätt. Den ena möjligheten är att bilda en gemensamhetsanläggning likt lösningen med fjärrvärme med ett gemensamt abonnemang, men i detta fall är delägarna endast de två som bor i parhuset som ska avyttras. Detta fall innebär en anläggningsförrättning och medför kostnader för förrättningen. Det andra alternativet innebär nya dragningar av ledningar för att båda fastigheterna ska få ett eget abonnemang. Detta alternativ kan innebära stora kostnader för grävningsarbete på fastigheterna.

Det har inte varit möjligt att hitta någon information vad gäller brandcellsindelning och om väggen mellan bostäderna avser en brandvägg. Vid en avstyckning får närmre undersökning kring detta göras. Trots att det inte är en avgörande faktor i fastighetsbildningen kan det behöva göras ändringar av väggen för att uppfylla brandföreskrifternas krav.

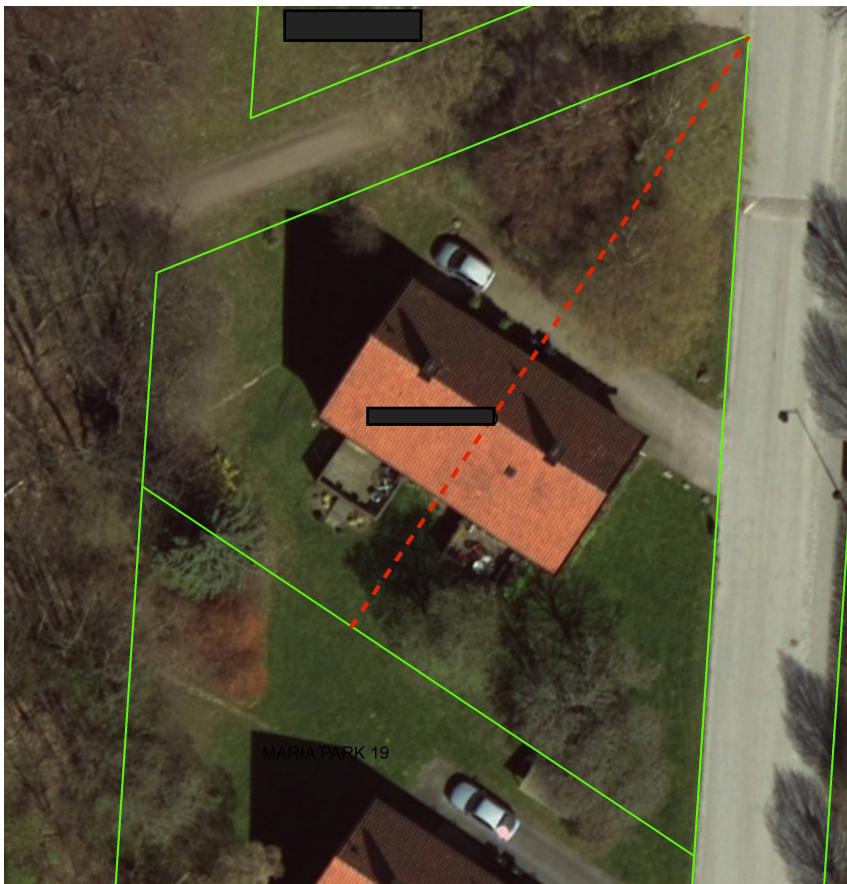
Slutsats

Det är möjligt att bilda både bostadsrätter och äganderätter. Men för att kunna bilda bostadsrätter krävs, som diskuterats ovan, minst tre lägenheter. Om fastighetsägaren planerar att avyttra samtliga parhus (fyra stycken) kan bostadsrätt vara en lämplig upplåtelseform. Det tillkommer då inga kostnader för fastighetsbildning i form av avstyckning eller bildande av vägservitut. Det medför även fördelar i form av att den ursprungliga fastighetsägaren kan släppa allt ansvar gentemot sina hyresgäster eftersom det blir bostadsrättsföreningen som övertar dessa skyldigheter gentemot de hyresgäster som inte väljer att ombilda sin bostad till bostadsrätt. Fastighetsägaren kan med andra ord avyttra alla objekt och slipper ha enstaka hyresgäster sittande i objekt som fastighetsägaren vill göra sig av med.

Om avyttringen endast avser ett ensamt parhus kan alternativet vara att stycka av och sälja med äganderätt. Den föreslagna avstyckningen nedan ger styckningslotterna en area om 530 respektive 543 kvadratmeter. Som nämnt ovan kommer infartsväg behöva säkras till den ena fastigheten, antingen via ett vägservitut eller anläggning av ny väg. Fastigheten är delägare i en gemensamhetsanläggning vilket betyder att tilldelning av nya andelstal behövs göras. Som diskuterat ovan kommer det behöva upprättas gemensamhetsanläggning för fjärrvärme samt vatten och avlopp. En nackdel med att sälja med äganderätt är att det kan ta tid att bli av med objektet då det

Från hyresrätt till annan upplåtelseform – bostadsrätt eller äganderätt

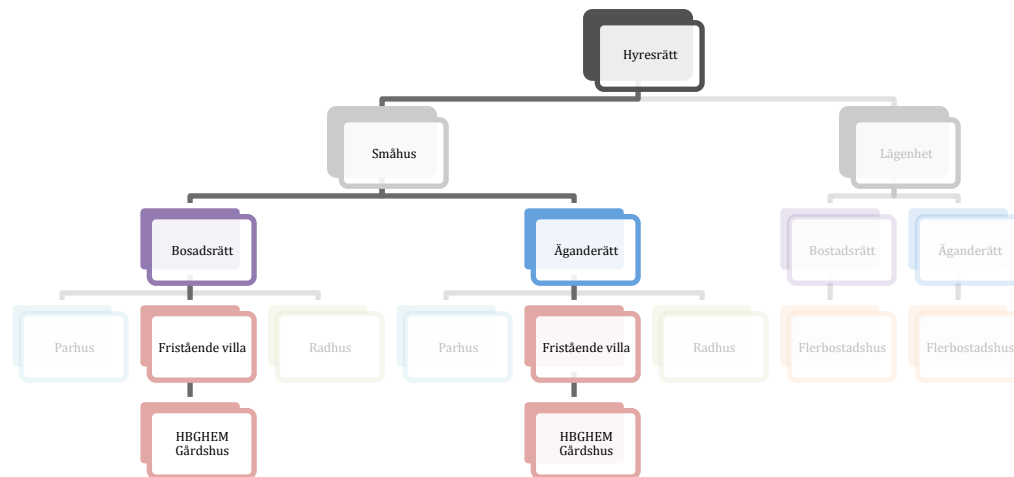
inte går att säga upp hyresgästerna på grund av dess besittningsskydd. Avyttringen måste ske i samband med att hyresgästerna säger upp sitt hyresavtal. Dock kan fastighetsbildningen ske med sittande hyresgäster för att sedan vara säljklara till dess att hyresgästerna flyttar. Detta förutsatt att hyresgästerna inte vill köpa sin lägenhet. Det finns inget krav på att erbjuda dem att köpa men genom att erbjuda dem att köpa loss fastigheten kan processen påskyndas. En tanke, som inte kommer diskuteras djupare, är om det blir någon skillnad på köpeskillingen om den säljs till sittande hyresgäst eller på den öppna marknaden.



Figur 7. Kartan visar en föreslagen avstyckning, röd streckad linje motsvarar avstyckningen. Kartan framtagen i ArcGIS.

9.2 Exempel gårdshus

Flödesschemat nedan visar vilka steg som behandlas i detta kapitel.

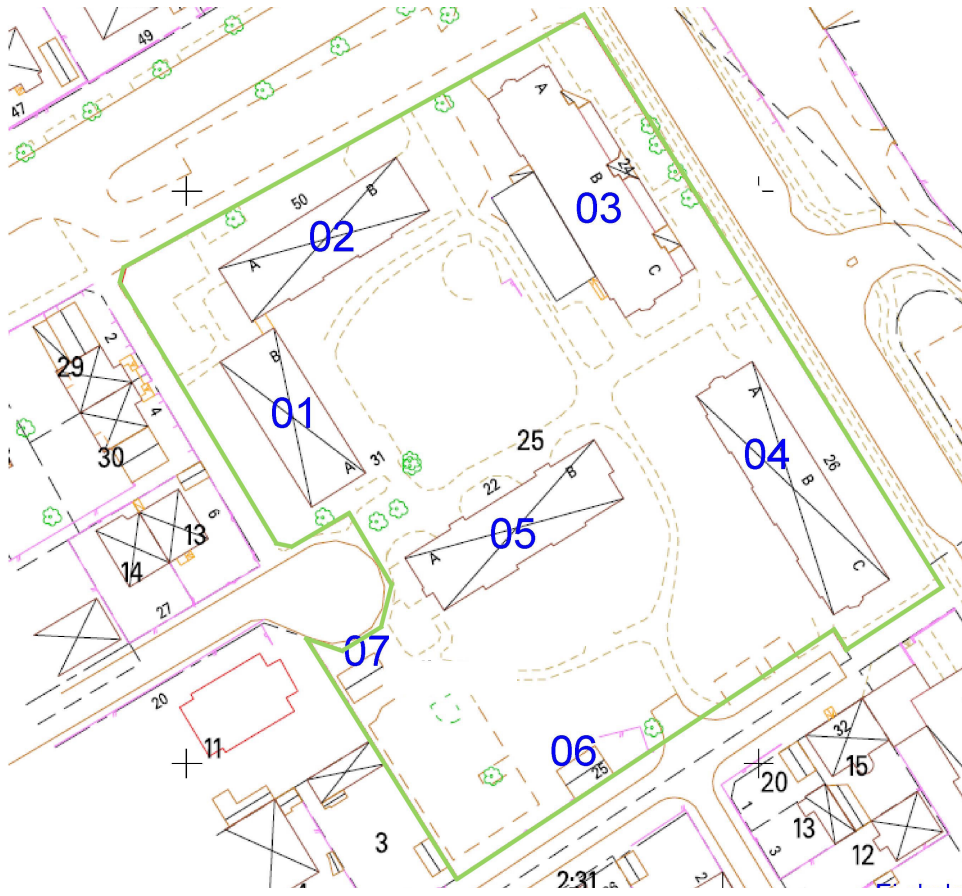


Figur 8. Flödesschema, exempel gårdshus.

9.2.1 Beskrivning

Fastigheten ligger belägen i Helsingborg. Fastigheten har bildats genom sammanläggning av ett flertal andra fastigheter, detta skedde år 1987. Fastigheten omfattar en landareal om 11 120 kvadratmeter. Lagfaren ägare är AB Helsingborgshem och fastigheten är bebyggd med sex byggnader varav fem taxeras som hyreshusenhet, bostäder och lokaler och den sjätte som småhusenhet. Taxeringsvärdet för gårdshuset är 1 858 000 kronor. Gårdshuset omfattar en boendeyta om cirka 65 kvadratmeter och hyran är i dagsläget 7000 kronor i månaden.

Fastigheten belastas av ett avtalsservitut i form av en elkabel. Enligt fastighetsregisterutdraget kan redovisningen av rättigheter vara ofullständig vilket kan betyda att fastigheten är belastad av fler rättigheter. Nedan visas en karta över fastigheten, byggnad nummer 06 avser gårdshuset.



Figur 9. Karta över fastigheten. Gröna linjer motsvarar fastighetsgräns. Gårdshuset är nummer 06. Kartan är ej skalenlig.

9.2.2 Hinder i planer och program

Den aktuella detaljplanen för området upprättades år 2000 och ändrades år 2001. För att se detaljplan se bilaga 2.

Det finns inga fastighetsindelningsbestämmelser i detaljplanen. Området där gårdshuset är beläget är markerat som ett område där det endast får byggas parhus, med maximalt två våningar. Gårdshuset ligger till stor del på prickmarkerad mark vilket betyder att denna yta inte får bebyggas. Området närmst gårdshuset är markerat med k vilket betyder: *Ny, om- och tillbyggnader skall anpassas i volym och gestaltning till omgivande bebyggelse. Ny bebyggelse mot Xsgatan utformas på sätt som framgår av planbeskrivning och illustrationsplan.* Vidare finns inga andra planbestämmelser att ta hänsyn till vid fastighetsbildning.

År 1999 togs det även fram ett bevarandeprogram för området. Syftet med detta program är att säkerställa och utveckla kulturhistoriskt och arkitektoniskt värdefulla miljöer och objekt för att det ska tas till vara vid samhällsplanering och bygglovshantering. I detta bevarandeprogram tas den aktuella fastigheten upp som en fastighet med byggnader som ska skyddas enligt 3 kap 12 § ÄPBL (8 kap 13- 14 §§ PBL).

En notering att göra i detta fall att gårdshuset ligger inom ett område där det finns en byggrätt. En byggrätt som ger fastighetsägaren en möjlighet att riva gårdshuset och bygga parhus med två våningar.

9.2.3 Tekniska aspekter

El

El finns indraget till huset via kommunal gata.

Fjärrvärme

Fjärrvärme finns indraget till huset via kommunal gata.

Vatten och avlopp

Vatten finns indraget till huset via kommunal gata.

Brandcellsindelning

Då det i detta fall gäller ett gårdshus med en bostad behövs inte detta undersökas.

9.2.4 Diskuterande analys

I detta avsnitt görs en utredning för att se om det är möjligt att ombilda till bostadsrätter eller omvandla till äganderätter samt vilka åtgärder som kan tänkas behöva göras vid ett byte av upplåtelseform.

Hinder

Det finns inga direkta hinder i detaljplanen som skulle påverka ett byte av upplåtelseform. Vid ny- och ombyggnad krävs hänsyn till omgivande bebyggelse.

Bostadsrätt

Att bilda bostadsrätt i ett ensamt gårdshus är inte möjligt. Den möjlighet som finns är att minst tre småhus bildar en bostadsrättsförening och upplåter sina bostäder med bostadsrätt, men det är inte aktuellt i detta fall. Det behöver inte nödvändigtvis vara tre småhus som bildar en bostadsrättsförening, men tre lägenheter totalt.

Fastighetsbildning – äganderätt

Att bilda ägarlägenhet är inte möjligt då det är möjligt att stycka av gårdshuset och sälja med äganderätt. Den vanligaste upplåtelseformen för småhus är äganderätt. Att förvalta gårdshuset som hyresrätt är dyrt då det bland annat blir fler ytterväggar per lägenhet än det blir för till exempel en lägenhet i ett flerbostadshus och det går inte att effektivisera förvaltning. I detta fall har gårdshuset en källare utan intäkt och en ovanvåning som inte har full takhöjd och ger därför inte full intäkt för hela ytan. Att stycka av och sälja med äganderätt skulle förmodligen ge en högre köpeskillning än om gårdshuset såldes som fortsatt hyresfastighet. Se vidare kapitel 7.5 *Värden som skapas vid ombildning och omvandling*.

Rättigheter

Den elkabel som belastar fastigheten idag kommer inte påverkas vid en avstyckning av gårdshuset. Parkering finns tillgängligt till huset och innefattas i avstyckningen.

Tekniska aspekter

Vatten, el och fjärrvärme finns tryggt till parhuset via kommunal gata. Av informationen som funnits kommer det inte behöva göras några ändringar vad gäller detta.

Slutsats

I detta fall skulle en avstyckning och försäljning med äganderätt vara det lämpligaste förfarandet vid en avyttring. Avstyckningen kan göras på olika sätt men nedan ges en föreslagen avstyckning. Avstyckningen har bestämts utifrån trädgårdens gränser till huset. Som nämnt ovan finns parkering tillgängligt inom dessa gränser och behövs därför inte tillförsäkras på annat sätt. Avstyckningen ger styckninglotten en fastighetsarea om cirka 280 kvadratmeter. Antingen kan fastighetsägaren erbjuda hyresgästen att köpa loss fastigheten eller vänta till dess att hyresgästen säger upp hyresavtalet. Som nämdes i föregående exempel hade en försäljning på den öppna marknaden förmodligen gett en högre köpeskillning.

En möjlighet som finns i detaljplanen är att riva gårdshuset och bygga parhus om två våningar. På detta sätt ges fler lägenheter som antingen kan säljas med äganderätt eller, beroende på antal lägenheter, ombildas till bostadsrätter och säljas till en bostadsrättsförening.



Figur 10. Karta över fastigheten som visar avstyckningen, röda linjer avser styckningslotten. Kartan framtagen i ArcGIS.

10 För- och nackdelar

I detta kapitel diskuteras de för- och nackdelar som finns för fastighetsägaren att genomföra en ändring av upplåtelseform från hyresrätt till bostadsrätt eller äganderätt både generellt och specifikt för de udda objekten. Dessa för- och nackdelar behandlar främst direkta konsekvenser och tar inte hänsyn till skatteeffekter eller andra ekonomiska aspekter som kan uppstå för de boende.

10.1 Ombildning från hyresrätt till bostadsrätt

Fördelar

Det är i många fall mer lönsamt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter än att fortsätta driva hyresverksamhet. Hyresmarknaden är hårt reglerad där hyran bestäms utifrån bruksvärdessystemet medan bostadsrättsmarknaden är fri där överlåtelsepriser avspeglar den betalningsvilja som finns på marknaden. För vidare beskrivning se kapitel 7.5 *Värden som skapas vid ombildning och omvandling*.

Detaljplaner kan inte hindra en ombildning då det inte är möjligt att bestämma om upplåtelseform i dessa. Fastighetsindelingsbestämmelser hindrar inte byte av upplåtelseform som vid tredimensionell fastighetsbildning. En bostadsrättsförening begränsas inte av fastighetsgränser utan kan äga fler fastigheter.

Vid ombildning är det en fördel för fastighetsägaren då hen kan få högre köpeskilling vid försäljning till bostadsrättsförening än till annat fastighetsbolag. Vid försäljning till bostadsrättsföreningen kan de räkna med en köpeskilling baserad på marknadsvärdet för bostadsrätter istället för på hyresrätters marknadsvärde som är betydligt lägre. Fastighetsägaren får ut i genomsnitt 22 % mer vid försäljning till bostadsrättsförening än till annan fastighetsägare¹²¹.

En bostadsrättsförening (fastighetsägare) har möjlighet att påverka vilka som bor i bostadsrätterna, alltså vilka som blir dess grannar. Dock är det starkt reglerat och bostadsrättsföreningar har inte rätt att neka vem som helst, men möjligheten finns. Som ägare av en ägarlägenhet eller ett småhus finns inga möjligheter att påverka vem som flyttar in i området.

Fastighetsägaren (bostadsrättsföreningen) ansvarar för det yttre underhållet medan det är bostadsrättsinnehavarna som ansvarar för det inre (vanligast att det är reglerat på

¹²¹ H. Göransson, S. Lundin och L. Oldsberg. *Ombildning – De ekonomiska faktorer som påverkar en bostadsrättsförening och dess medlemmar* s.12.

detta sätt). Det krävs dock tillstånd från bostadsrättsföreningen för att göra större ändringar i en bostadsrätt medan en ägare till en ägarlägenhet eller småhus själv ansvarar för alla reparationer och allt underhåll.

En fastighetsägare som vill avyttra sitt bestånd genom en ombildning påverkas inte om inte alla hyresgäster röstar för en ombildning. De hyresgäster som väljer att förbli hyresgäster får en ny hyresvärd, bostadsrättsföreningen. Vid till exempel omvandling kommer det bli den ursprungliga hyresvärden som förblir hyresvärd till de som inte väljer att köpa sin ägarlägenhet.

Fastighetsavgiften är högre per lägenhet för de byggnader som taxeras som småhusenhet än för de byggnader som taxeras som hyreshus (flerbostadshus). Maximalt betalas 1268 kronor per lägenhet i ett flerbostadshus medan avgiften för ägarlägenheter eller småhus är maximalt 7412 kronor. En ombildning till bostadsrätt påverkar inte fastighetsavgiften. Det kan alltså vara fördelaktigt för fastighetsägaren att avyttra de byggnader som taxeras som småhus (till exempel parhus, radhus och gårdshus). Detta gäller även vid omvandling till äganderätt. Stämpelskatt betalar bostadsrättsföreningen vid förvärv av fastigheten medan vid köp av ägarlägenhet eller äganderätt (småhus) betalar fastighetsägaren stämpelskatt för både lagfart och för att ta ut pantbrev.

Nackdelar

För att en ombildning ska vara möjlig krävs att två tredjedelar av hyresgästerna vill genomgå en ombildning. En önskan om att ombilda hyresrätter till bostadsrätter kan komma från såväl fastighetsägaren som hyresgästerna. Men i båda fallen krävs att två tredjedelar av hyresgästerna är intresserade av att få till stånd en ombildning. Det kan vara svårt för en fastighetsägare som vill ombilda att övertyga sina hyresgäster om att gå med på en ombildning.

Om hyresgästerna lämnar in en intresseanmälan om förvärv av fastigheten är fastighetsägaren tvungen att erbjuda dem att köpa fastigheten vid försäljning (hembud). Detta begränsar alltså fastighetsägarens val av köpare.

Hyresrätter som ägs av ett allmännyttigt bostadsbolag kan hindras att ombilda sina hyresrätter till bostadsrätter på grund av bruksvärdesprincipen på grund av att dessa används som jämförelsematerial vid hyressättning enligt bruksvärdesprincipen. I ett fall i Regeringsrätten hindrades hyresrätter att ombildas av länsstyrelsen på grund av att de behövdes som jämförelsematerial.¹²²

¹²² Regeringsrätten mål 6541-05, 2008-01-11.

De hyresgäster som väljer att inte delta i ombildningen kommer fortsätta hyra men med ändrad hyresvärd. Detta kan ses som negativt för fastighetsägaren då ett fortsatt hyresavtal innebär att alla skyldigheter mot hyresgästen kvarstår. Det innebär bland annat reparation och underhåll av lägenheten. Det kan även vara negativt då den insats som bostadsrättsinnehavaren betalar används till att köpa fastigheten, om hyresgästerna väljer att sitta kvar som hyresgäster får bostadsrättsföreningen inte in lika mycket pengar till köpet av fastigheten.

10.2 Omvandling från hyresrätt till äganderätt

Fördelar

Det kan vara en fördel för hyresvärdar att omvandla och få loss kapital vid försäljning av delar av beståndet vilket kan ge möjlighet till nödvändiga renoveringar av det övriga hyresbeståndet. Kvaliteten för hyresgästerna som bor kvar kan då öka.

En fördel med att bilda äganderätter är att det redan innan hyresgästerna flyttar ut går att stycka av till exempel radhus och parhus i olika fastigheter utan att det påverkar hyresgästen. Om inte hyresgästerna vill köpa fastigheten de bor på kan fastighetsägaren sälja av dessa i samband med att hyresgästen säger upp hyresavtalet. Fler ägarlägenheter på marknaden gör att tillfällig uthyrning ökar vilket i sin tur ökar rörligheten på marknaden. Det är fritt för ägare till ägarlägenheter att hyra ut sin fastighet, detta blir då en förstahandsuthyrning.

Som ägare till en ägarlägenhet eller småhus får fastighetsägaren bestämma om ombyggnad och reparation av byggnaden. En helt annan frihet än vid bostadsrätt och hyresrätt.

Att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter (framförallt i gamla miljonprogramsområden) främjar integrationen och på sikt minskar segregationen. En strävan i bostadspolitiska mål är att bygga med blandad upplåtelseform. Att kunna omvandla ägarlägenheter i äldre områden som domineras av hyresrätter kan vara ett sätt att få in äganderätt som upplåtelseform i ett område som annars endast består av hyresrätter och ombildade bostadsrätter.

Nackdelar

En nackdel vid bildandet av äganderätter är att det tillkommer förrättningskostnader. Förrättningskostnader tillkommer vid all fastighetsbildning, avstyckning, bildandet av ägarlägenheter och nödvändiga rättigheter såsom gemensamhetsanläggningar och

Från hyresrätt till annan upplåtelseform – bostadsrätt eller äganderätt

servitut. Detta kan bli långa och komplicerade processer, framförallt vid bildandet av ägarlägenheter, vilket kostar både tid och pengar. En enklare förrättning kostar cirka 34 000 kronor och handläggningstiden är cirka 22 till 36 veckor.

Som nämnt ovan krävs det inte hyresgästernas samtycke för att stycka av en fastighet men det kan ta tid innan fastighetsägaren kan sälja av dessa om det ska göras i samband med att hyresgästerna flyttar. Det går inte att veta när hyresgästerna tänker flytta, det kan ta flera år.

Om hyresgästerna (bostadsrättsförening) har lämnat in en intresseanmälan om att få köpa fastigheten hindrar det fastighetsägaren att genomföra en omvandling av hyreslägenheterna till ägarlägenheter.

Transaktionskostnaderna är högre för en ägarlägenhet än en bostadsrätt då det tillkommer kostnader i form av lagfart, pantbrev och högre fastighetsavgift. Även vid köp av annan äganderätt tillkommer dessa kostnader.

Idag är det inte möjligt att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter men då detta blir möjligt kommer det innebära en ökad belastning för lantmäterimyndigheterna vilket gör att handläggningstiden kan öka. Det kan även bli komplicerade gemensamhetsanläggningar att utreda vilket kommer ta tid. Det kommer även innebära ett större antal samfällighetsföreningar som lantmäteriet ska hantera över tiden. Detta i sin tur kan påverka fastighetsägarens val om att omvandla.

Då det kan finnas bestämmelser i detaljplaner som kan hindra bildandet av ägarlägenheter, kan det krävas ändringar i detaljplaner vilket kommer göra omvandlingen till en lång och dyr process. Detaljplaner kan även hindra traditionell fastighetsbildning då det finns särskilda fastighetsindelningsbestämmelser. En mindre ändring i en detaljplan tar cirka 16 till 24 veckor och kostar cirka 35 000 kronor.

Fastighetsägaren har en skyldighet att erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna, hembudsskyldighet, vid senare försäljningar vilket innebär en begränsning för den fastighetsägare som väljer att gå in i ett omvandlingsförfarande i dennes rätt att fritt överlåta sin egendom.

11 Slutsats

I vilka fall är det juridiskt fördelaktigt att byta upplåtelseform från hyresrätt till annan upplåtelseform?

Syftet med examensarbetet har varit att utreda i vilka fall det kan vara fördelaktigt, främst ur juridisk synpunkt, att ombilda hyresrätter till bostadsrätter eller omvandla hyresrätter till äganderätter. Nedan besvaras detta med hjälp av de framtagna frågeställningarna.

Vilka upplåtelseformer är tänkbara?

De upplåtelseformer som är tänkbara är hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt (ägarlägenhet eller småhus). Se vidare kapitel 2 *Allmänt om upplåtelseformerna*. Möjligheten att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter finns inte idag, men då det finns ett lagförslag kan detta komma att bli möjligt längre fram. Den möjlighet som finns idag är alltså att ombilda hyresrätter till bostadsrätter eller stycka av dessa och sälja med äganderätt (småhus). Vilket alternativ som är aktuellt i respektive fall beror delvis på om förvaltningsfastigheten är bebyggd med småhus eller flerbostadshus.

Nedan visas en tabell som ger en generell bild över vilka udda objekt som kan ombildas till bostadsrätter eller omvandlas till äganderätter. Vad gäller omvandling till ägarlägenhet är det inte möjligt i dagsläget och därför ligger utgångspunkt för denna del enligt lagförslaget som finns.

	Objekt	Ombildning till bostadsrätt möjlig?	Omvandling till ägarlägenhet möjlig?	Äganderätt i form av fristående småhus
Småhus	Parhus	Ja, om flera parhus	Nej	Ja
	Radhus	Ja	Nej	Ja
	Gårdshus	Ja, om flera gårdshus	Nej	Ja
Lägenhet	Mindre flerbostadshus	Ja	Ja	Nej

Tabell 1. Tabell som visar vilka processer som generellt sätt är möjliga.

Juridiskt sett finns det minst krav på objektet vad gäller ombildning från hyresrätt till bostadsrätt. Oavsett om objektet avser parhus, radhus, gårdshus eller mindre flerbostadshus finns möjligheten att ombilda dessa till bostadsrätter. Vad gäller parhus och gårdshus krävs ett flertal av dessa på grund av att en ombildning måste omfatta minst tre lägenheter.

Att omvandla hyresrätt till ägarlägenheter är endast möjligt i fall med flerbostadshus. Parhus uppfyller kravet om att en omvandling måste omfatta minst tre lägenheter men då en traditionell fastighetsbildning såsom avstyckning är möjlig finns det inget behov av att bilda ägarlägenheter.

Parhus, radhus och gårdshus kan styckas av från fastighet och bilda separata äganderätter.

Vilka faktorer är betydelsefulla vid byte av upplåtelseform?

Vilken typ av objekt det rör sig om kan vara helt avgörande i frågan om det är möjligt att ombilda till bostadsrätter eller omvandla till äganderätter.

Då hyresgästerna har besittningsskydd går det inte att säga upp hyresavtalet på vilka grunder som helst. Hyresgästernas vilja att köpa en bostadsrätt eller äganderätt är en viktig del för att byte av upplåtelseform ska vara möjligt om bytet inte sker i samband med att hyresgästerna säger upp hyresavtalet.

Om byte av upplåtelseform kräver att en fastighetsbildningsåtgärd vidtas måste detta ske i enighet med detaljplaner och andra bestämmelser. Det kan bli en lång och mer kostsam process om det krävs ändringar i detaljplaner.

Förrättningskostnader tillkommer vid fastighetsbildningsåtgärder. Om det till exempel krävs att flera gemensamhetsanläggningar upprättas blir kostnaden högre.

Övriga kostnader som kan tillkomma kan vara en avgörande faktor vid valet av upplåtelseform. Det kan vara kostnader i form av att det krävs nya dragningar av vatten-, el- eller fjärrvärmeledningar.

Vad finns det för faktiska hinder?

Ett hinder som finns vid byte av upplåtelseform är hyresgästernas besittningsskydd. Besittningsskyddet ger hyresgästerna rätt att förlänga hyresavtalet vid uppsägning.

Detta gör att en fastighetsägare inte hur som helst kan göra sig av med hyresgästerna för att underlätta ett byte av upplåtelseform.

I detaljplaner kan det finnas bestämmelser som hindrar ett byte av upplåtelseform. Det är inte möjligt att bestämma om upplåtelseform i detaljplaner men det är möjligt att bestämma hur fastighetsindelningen ska se ut. Det kan i sin tur hindra fastighetsbildningsåtgärder såsom bildandet av ägarlägenheter eller avstyckning av fastighet.

I dagsläget finns det lagtekniska hinder mot att bilda ägarlägenheter från befintliga hyresrätter. Bestämmelser om att ägarlägenheter inte får bildas i byggnader som varit bostad under de senaste åtta åren.

Bruksvärdesprincipen kan utgöra ett hinder för ombildning och omvandling av hyresrätter om hyresrätterna ingår i det allmännyttiga bostadsbeståndet. Dessa behövs som jämförelsematerial vid hyressättning enligt bruksvärdesprincipen och därför kan dessa hyresrätter hindras att ombildas och omvandlas.

Vilka rättigheter kan behöva regleras i respektive upplåtelseform?

Vid en ombildning från hyresrätter till bostadsrätter behövs det inte upprättas några särskilda rättigheter för att ombildningen ska vara möjlig. Bostadsrättsinnehavarna har nyttjanderätt till lägenheterna medan det är bostadsrättsföreningen som äger fastigheten och sköter de gemensamma utrymmena.

Vid omvandling är ett krav att rättigheter måste tillförsäkras. Gemensamma utrymmen såsom trapphus, tvättstuga, innergård och förråd tillförsäkras genom att en eller gemensamhetsanläggningar och samfälligheter upprättas.

Om byte av upplåtelseform sker till följd av att en fastighet styckats av måste en prövning göras i varje enskilt fall för att undersöka om det behövs upprättas någon gemensamhetsanläggning eller servitut för till exempel väg, vatten-, el- eller fjärrvärmeledningar.

Ska upplåtelseformen ändras med sittande hyresgäster eller bör det ske i samband med att de flyttar?

Hyresgäster har ett starkt besittningsskydd enligt HL vilket gör att det inte är möjligt att säga upp hyresavtalet på grund av en ombildning eller omvandling. Det är oftast hyresgästerna som tar initiativ till en ombildning då det krävs att en majoritet av

hyresgästerna vill detta. Om fastighetsägaren tar initiativ till en ombildning måste hen övertala sina hyresgäster att vilja genomföra en ombildning vilket kanske inte alltid är möjligt. Eftersom ombildning oftast omfattar ett flertal lägenheter (minst tre stycken) i flerbostadshus eller radhus innebär det att det i flera fall kan handla om att ”övertala” ett större antal hyresgäster till att vilja genomgå en ombildning. Eftersom det inte finns en möjlighet för fastighetsägaren att säga upp hyresgästerna på grund av en ombildning och det inte är ekonomiskt försvarbart att låta lägenheter stå tomma i väntan på att alla töms på hyresgäster bör ombildning ske med sittande hyresgäster.

En fastighetsbildning kan ske utan hyresgästernas samtycke. Enligt lagförslaget till omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter kan ägarlägenheter bildas med sittande hyresgäster. Hyresgästerna ska sedan bli erbjudna att köpa dessa men om de inte vill detta får de precis som vid ombildning sitta kvar som hyresgäst. Fastighetsägaren kan alltså omvandla lägenheterna och sälja till de hyresgäster som vill köpa och sedan fortsätta som hyresvärd till de som inte väljer att köpa. Då de flyttar kan fastighetsägaren sälja ägarlägenheterna. Det krävs ingen majoritet bland hyresgästerna för att genomföra en omvandling som vid ombildning, men en fastighetsägare kommer förmodligen inte omvandla lägenheterna till ägarlägenheter om inga hyresgäster vill köpa sina lägenheter då en omvandling medför bland annat kostnader för förrättning.

Om hyresrätterna avser till exempel radhus går det att med sittande hyresgäster stycka av radhusen, detta påverkar inte hyresgästerna. Om inte hyresgästen vill köpa lägenheten direkt kan fastighetsägaren sälja i samband med att hyresgästen flyttar. Det kan bli en lång process för en fastighetsägare som vill avyttra sitt bestånd att behöva vänta på att hyresgästerna flyttar, men på grund av hyresgästernas besittningsskydd är det svårt för fastighetsägaren att bestämma när avyttringen kan ske.

Vilka fördelar respektive nackdelar finns det med dessa?

Det finns både för- och nackdelar för fastighetsägaren att ombilda till bostadsrätter eller omvandla till äganderätter. En stor fördel med att ombilda hyresrätter till bostadsrätter jämfört med att omvandla till äganderätt är att fastighetsägaren blir av med hela det bestånd som ombildningen avser, trots att alla hyresgäster inte vill genomföra ombildningen. Det är bostadsrättsföreningen som övertar skyldigheterna gentemot de hyresgäster som väljer att sitta kvar som hyresgäster. Vid bildandet av ägarlägenheter eller äganderätt (småhus) kommer fastighetsägaren sitta kvar som hyresvärd om hyresgästerna inte väljer att köpa. Detta kan resultera i att fastighetsägaren har några få hyreslägenheter i ett bestånd som de vill avyttra.

En nackdel med att ombildning är att minst två tredjedelar av hyresgästerna måste rösta för en ombildning för att det ska vara möjligt att genomföra. Det kan ibland vara svårt att "övertala" sina hyresgäster att vilja genomföra en ombildning om initiativet kommer från fastighetsägaren. Vid bildandet av äganderätter kan fastighetsbildningsåtgärderna genomföras med sittande hyresgäster och kan sedan säljas av i samband med att de flyttar om de inte väljer att köpa. Dock kan detta leda till en lång och utdragen process.

Fastighetsbildningsåtgärder måste genomföras i enighet med detaljplaner. Detta kan leda till att omvandling till äganderätter kan hindras av en detaljplan. Det kan då behöva göras ändringar i denna vilket leder till både högre kostnader och en längre process. Detaljplanbestämmelser kan inte hindra bildandet av bostadsrätter och en bostadsrättsförening hindras inte av fastighetsgränser.

Se kapitel 10 *För- och nackdelar* för fler för- och nackdelar med ombildning och omvandling.

Vidare studier

Detta arbete har främst fokuserat på att undersöka de juridiska aspekterna vid byte av upplåtelseform. Ett förslag till vidare studier är att fokusera på de ekonomiska aspekterna där bland annat förvaltningskostnader undersöks och värdering av fastigheterna görs för att se hur skillnaden blir beroende på upplåtelseform.

Källförteckning

Utredningsbetänkanden

SOU 2000:95 *Kooperativ hyresrätt*

SOU 2002:21 *Att äga sin lägenhet*

SOU 2008:38 *EU, allmännyttan och hyrorna*

SOU 2012:88 *Att hyra – från en rätt för allt färre till en möjlighet för allt fler*

SOU 2014:1 *Vissa bostadsbeskattningsfrågor*

SOU 2014:33 *Från hyresrätt till äganderätt, betänkande av 2012 års ägarlägenhetsutredning*

Propositioner

Prop. 1969:128

Prop. 1981/82:169 *Förslag till åtgärder för att främja övergång från hyresrätt till bostadsrätt m.m.*

Prop. 1990/91:92 *Förslag till ny bostadsrättslag, m.m.*

Prop. 2002/03:116 *Tredimensionell fastighetsindelning*

Handböcker

Lantmäteriet (2016) *Handbok FBL - Fastighetsbildningslagen och Lagen om införande av FBL (FBLP)*, Gävle: Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

Lantmäteriet (2016) *Handbok AL - Anläggningslagen*, Gävle: Lantmäteriet, Division Fastighetsbildning.

Litteratur

A. Victorin och J. Flodin (2016) – *Bostadsrätt, med en översikt över kooperativ hyresrätt* (fjärde upplagan). Uppsala: Iustus Förlag AB.

B. Nilsson Hjorth och I. Uggla (2014) – *Bostadsrättslagen, en kommentar* (femte upplagan). Stockholm: Nordstedts juridik.

T. Österberg (2013) – *Samfälligheter, Handbok för samfällighetsföreningar* (elfte upplagan)

Publikationer

Boverket (2016), *Upplåtelseformer och boendeformer i Sverige*
<http://www.boverket.se/sv/samhallsplanering/bostadsplanering/bostadsmarknaden/bostadsbestandet-i-sverige/upplåtelseformer/>, Hämtad 2017-04-06.

Skatteverket, *Förvaltningsfastigheter avsnitt 28*,
<http://www.skatteverket.se/download/18.deeebd105a602bfe38000110/kap28.pdf>,
Hämtad 2017-04-06.

Skatteverket, *Fastighetsskatt och fastighetsavgift – Inkomståret 2016 och framåt*,
<http://www.skatteverket.se/download/18.5c1163881590be297b514a/1484752260096/fastighetsskatt-och-fastighetsavgift-skv296-utgava25.pdf>, Hämtad 2017-05-10.

Elektroniska källor

Allt om juridik (2014), *Besittningsskydd – så funkar det*,
<https://www.alltomjuridik.se/foretagarpaketet/besittningsskydd-sa-funkar-det/>
(Publicerad 2014-10-23) Hämtad 2017-03-02

Boverket (2016) PBL Kunskapsbanken, *Processen för att ändra en detaljplan*.
<http://www.boverket.se/sv/PBL-kunskapsbanken/detaljplan/andring-av-detaljplan/processen-for-att-andra-en-detaljplan/>, Hämtad 2017-04-19.

Lantmäteriet, *Samfälligheter*,
<https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/samfalligheter/om-samfallighetsforeningar/#faq:Vad-ar-en-samfallighetsforening->,
Hämtad 2017-03-06.

Lantmäteriet, *Ägarlägenheter*, <https://www.lantmateriet.se/sv/Fastigheter/Andra-fastighet/Tredimensionell-fastighetsindelning/Agarlagenheter/>,
Hämtad 2017-03-22.

Lantmäteriet, *Lantmäteriets årsredovisning 2016*,
https://www.lantmateriet.se/contentassets/4df36076887542a48ccd91f15d8f9d53/lantmateriets-arsredovisning-2016_web.pdf, Hämtad 2017-05-11.

Nationalencyklopedin Ordbok A, *”Radhus”*,
<http://www.ne.se/sök/?t=uppslagsverk&q=radhus>, Hämtad 2017-04-05.

Nationalencyklopedin Ordbok B, "Parhus",

<http://www.ne.se/sök/?t=uppslagsverk&q=parhus>, Hämtad 2017-04-05.

SCB (2016), <http://www.scb.se/hitta-statistik/statistik-efter-amne/boende-byggande-och-bebyggelse/bostadsbyggande-och-ombyggnad/bostadsbestand/pong/statistiknyhet/bostadsbestandet-2015-12-31/>, Hämtad 2017-04-07.

Examensarbeten

L. Bergsten och S. Hellsten (2015), *Ägarlägenhetsförrättningar ur ett kostnadsperspektiv – Hur utvalda faktorer påverkar förrättningskostnaden och den framtida förvaltningen*. Examensarbete, Högskolan i Gävle. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:820953/FULLTEXT01.pdf>

B. Bäckström (2015), *Ägarlägenheter – En jämförelse mellan omvandling av hyresrätt till ägarlägenheter och ombildning av hyresrätt till bostadsrätt*. Examensarbete, Umeå universitet. <http://www.diva-portal.se/smash/get/diva2:825689/FULLTEXT01.pdf>

H. Göransson, S. Lundin och L. Oldsberg (2010) *Ombildning – Ekonomiska faktorer som påverkar en bostadsrättsförening och dess medlemmar*. Kandidatuppsats, Högskolan Halmstad. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:350044/FULLTEXT01.pdf>

F.Kjessler och O. Winroth (2007) *Friköp av bostadsrätter – Frivillig likvidation*. Examensarbete, Lunds Tekniska Högskola.

L. Persson och C.Rasmusson (2012) *Ägarlägenheter – Marknaden idag*. Examensarbete, Lunds Tekniska Högskola. http://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/12_5258_Lina_Persson__Carolina_Rasmusson.pdf

N. Whitling (2005) *Prissättning av fastighet vid ombildning från hyresrätt till bostadsrätt*. Examensarbete, Lunds Tekniska Högskola. http://www.lantm.lth.se/fileadmin/fastighetsvetenskap/utbildning/Examensarbete/05_5125_Nina_Whitling.pdf

H. Carlson och Peter Ek (2006) *Värdering av fastigheter – En jämförelse mellan kommunala och privata fastighetsbolag*. C-uppsats, Karlstad universitet. <http://www.diva-portal.org/smash/get/diva2:6303/FULLTEXT01.pdf>

S. Wiman (2009) *Fastighetsvärdering vid ombildning i de kommunala bostadsbolagen i Stockholm*. Examensarbete, Kungliga tekniska högskolan.

Mailkontakt

David Bernstrup, *Enhetschef Lantmäteri*, Stadsbyggnadsförvaltningen Helsingborg. 2017-05-12.

Agneta Olsson, *Koordinator Detaljplanering*, Stadsbyggnadsförvaltningen Helsingborg. 2017-05-12.