

Regelrådet är ett av regeringen utsett oberoende organ vars huvuduppgifter är att:

1. Ta ställning till om nya eller ändrade regler är utformade så att de uppnår regelgivarens syfte på ett enkelt sätt och till en, relativt sett, låg administrativ kostnad för företag.
2. Bedöma konsekvensutredningarnas kvalitet.

Regelrådet tar inte ställning till förslagets politiska syfte.

Justitiedepartementet  
103 33 Stockholm

## Yttrande över Justitiedepartementets betänkande 2014:33 Från hyresrätt till äganderätt

### Regelrådets ställningstagande

1. Regelrådet finner att underlag för att bedöma de administrativa kostnaderna saknas helt och avstyrker därför förslaget.
2. Regelrådet finner att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

### Innehållet i förslaget

Betänkandet innehåller förslag som syftar till att öka möjligheterna att omvandla befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter. Möjligheten till denna form av omvandling har funnits sedan 2009, men har av olika anledningar fått ett begränsat genomslag. Utredningen föreslår därför att reglerna för omvandling ändras så att till exempel kraven när det gäller omvandling enbart få ske av nybyggnation eller av fastigheter som inte nyttjats för boende under de senaste åtta åren upphör. Det blir enligt utredningens förslag även möjligt att omvandla en del av en fastighet till ägarlägenheter, s.k. partiell omvandling. Omvandlingen föreslås ske enbart på fastighetsägarens initiativ. Befintliga hyresgäster föreslås få förköpsrätt och ska erbjudas möjlighet till köp av fastighetsägaren. Hyresgästens förköpsrätt ska antecknas i fastighetsregistret. Erbjudandet ska föregås av besiktning och värdering av byggnaden och lägenheterna. Fastighetsägaren ska tillsammans med ansökan om fastighetsbildning ge in en förteckning över de hyresgäster som har rätt att köpa sina lägenheter.

Betänkandet innehåller förslag till ny lagstiftning (20xx:xx) om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter. Utredningen ger även förslag till ändring av jordabalken samt förslag till lag om ändring i fastighetsbildningslagen (1970:998), förslag till lag om ändring i lagen (1973:1150) om förvaltning av samfälligheter, förslag till lag om ändring i hyresförhandlingslagen (1978:304) samt förslag till lag om ändring i lagen (1982:352) om rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt.

## Skälen för Regelrådets ställningstagande

### **Administrativa kostnader**

Enligt utredningen innebär förslagen i betänkandet en del administrativa kostnader för de fastighetsägare som väljer att omvandla hyreslägenheter till ägarlägenheter. Fastighetsägaren ska exempelvis informera hyresgästerna om omvandlingen och skicka erbjudanden om köp till hyresgästerna som ska delges. Kostnader för fastighetsbildningsförrättningen och kostnader för besiktning av byggnaden och värdering av lägenheterna uppstår också. Utredningen har emellertid inte beräknat sådana kostnader, men uppger att kostnaderna är svåra att uppskatta och att de kommer att variera bland annat beroende på hur stor fastigheten är.

I betänkandet finns även antaganden om andra kostnader som inte specificeras närmare. Regelrådet har förståelse för att det är svårt för utredningen att göra en beräkning av de administrativa kostnaderna för fastighetsägarna. En beloppsmässig uppskattning av dessa kostnader som kan uppstå för ett genomsnittligt företag torde dock ha kunnat genomföras. I avsaknaden av en sådan uppskattning kan Regelrådet inte bedöma de administrativa kostnaderna. Regelrådet avstyrker därför förslaget.

### **Konsekvensutredningen**

Utredningen redovisar i konsekvensutredningen bakgrund och syfte och överensstämmelse med EU-rätten. När det gäller alternativa lösningar och tidpunkt för ikraftträdande och informationsinsatser finns detta inte att finna i själva konsekvensutredningen. Resonemang kring alternativa lösningar finns istället utspritt under flera kapitel i betänkandet och uppgifter kring tidpunkt för ikraftträdande och informationsinsatser nämns under ett särskilt kapitel.

I betänkandet finns en beskrivning av förslagets påverkan i andra avseenden samt en bedömning av eventuell särskild hänsyn till små företag. Däremot saknas uppgifter om antal berörda företag och dess storlek, liksom en beskrivning av branschen. Utredningen har även underlåtit att beräkna eller ens uppskatta de administrativa kostnaderna, trots att det i betänkandet finns omnämnt att förslagen är förknippade med sådana. I betänkandet uppges också att det kan finnas övriga kostnader, men ett utförligare resonemang saknas.

Regelrådet finner att konsekvensutredningen inte uppfyller kraven i 6 och 7 §§ förordningen (2007:1244) om konsekvensutredning vid regelgivning.

Regelrådet behandlade ärendet vid sammanträde den 9 september 2014.

I beslutet deltog Lennart Palm vice ordförande, Eleonor Kristoffersson och Claes Norberg. Ärendet föredrogs av kommittésekreteraren Annika LeBlanc.



Karin Lindell  
Ordförande



Annika LeBlanc  
Föredragande