

Ju2024/02556

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

REMISSVAR: FLER VÄGAR TILL DET ÄGDA BOENDET (SOU 2024:83)

DEL 1: EN UTVIDGNING AV SYSTEMET MED ÄGARLÄGENHETER

Utredningen har haft i uppdrag att överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter genom att införa en möjlighet att omvandla befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenheter.

HSB är Sveriges största bostadskooperation som ägs av 670 000 medlemmar. Vi förvaltar bostads- och hyresrätter, utvecklar bostäder och erbjuder bosparande över hela Sverige. Under vår drygt 100-åriga historia har bostadsrätten på många sätt varit synonym med HSB. Bostadsrätten är även den etablerade upplåtelseformen för den som vill köpa en bostad i ett flerbostadshus. Den förenar ett eget upplevt ägande med ett gemensamt ansvar för fastigheten, som skapar trygghet. Den drivs utifrån demokratiska former och det finns en ordnad form för förvaltning samt ett ramverk för andrahandsupplåtelser. Då det är möjligt att bilda ägarlägenheter vid nyproduktion har HSB inget att erinra mot att det införs en möjlighet att bilda ägarlägenheter inom befintligt bestånd, och ser positivt på att det finns olika upplåtelseformer inom bostadsbeståndet.

HSB instämmer i utredningens bedömning att det som kan uppfattas vara fördelar med ägarlägenheter också kan uppfattas som nackdelar. I ett flerbostadshus är man som boende också beroende av att andra tar sitt ansvar för gemensamma funktioner i huset som exempelvis trapphus, hiss och avfallshantering. Även om ägaren av en ägarlägenhet har fri rådighet över sin egendom, ägarlägenheten, ingår den i ett sammanhang med flera andra ägarlägenheter. Möjligheten att själv kunna besluta om att till exempel hyra ut sin bostad till upprepade korttidsuthyrningar kan innebära att övriga grannar blir utsatta för störningar och inte vet vilka som rör sig i huset. Och grannar till den ägarlägenhetsägare som stör andra har svårt att få till en ändring till den situationen och bli av med den störande grannen. I hyresrätt och bostadsrätt finns större möjligheter att säga upp den boende som stör eller begår brottslig verksamhet i lägenheten.

Mot denna bakgrund ser HSB positivt på utredningens ambition att ge bättre möjligheter att komma åt bristande skötsamhet i boendet. Enligt förslaget ska, på talan av samfällighetsföreningen, ägarlägenhetsägare som allvarligt missköter sina förpliktelser kunna föreläggas av domstol att sälja sin lägenhet. Det finns dock risk att denna möjlighet till sanktion inte kommer att få den önskade effekten då det relativt sett är en kort tidsfrist för att med erforderlig majoritet väcka talan.

HSB ser, som vi även framförde i remissyttrandet till SOU 2014:33, nackdelar med en partiell omvandling till ägarlägenheter. Det kan finnas en risk för komplicerade fastighetsbildningar med detta förslag, som därmed förlänger handläggningstider och försvårar för nyproduktion av bostäder. Dessutom finns risk för konflikter rörande förvaltning och underhåll.

DEL 2. EN LAGREGLERAD MODELL FÖR HYRKÖP AV BOSTÄDER

Det är idag svårt för många att ta de första stegen in på bostadsmarknaden. Därför arbetar HSB för att det ska bli lättare, och har tagit fram modellen HSB Dela som en möjlig lösning för att fler ska kunna köpa sin första bostad. HSB anser att ett genomförande av utredningsförslag rörande bolån i *SOU 2024:71 Reglering av hushållens skulder* samt *SOU 2022:12 Startlån till förstagångsköpare av bostad* är av yttersta vikt för att bereda fler möjligheter på bostadsmarknaden.

HSB instämmer i utredningens bedömning att lagreglering av boköpsmodeller skulle kunna bidra positivt till modellernas genomslag och minska vissa svårigheter med till exempel finansiering samtidigt som en tydlighet kan bidra till ett bättre konsumentskydd generellt. Därmed hade det varit positivt om utredningens direktiv hade möjliggjort att förslag rörande delägarmodeller hade kunnat lämnas. HSB delar utredningens uppfattning att det vore ändamålsenligt att framöver ta initiativ till att utreda och föreslå en lagreglering även beträffande delägarmodeller.

Med det sagt så är HSB positiv till en lagreglering av hyrköp, men vill framföra nedanstående synpunkter på utredningens förslag.

Utredningen föreslår en ramlag med ett stort mått av avtalsfrihet, samtidigt som konsumentskyddet ska värnas genom att hyrköpsavgift ska framgå tydligt av avtalet samt att det ska anges i avtalet hur köpeskillingen ska beräknas. Det kan finnas anledning att hysa farhågor att mindre nogräknade aktörer skulle kunna se en modell i detta där hyrköpsavgiften blir orimligt hög, samtidigt som optionsperioden är lång och det inte är säkert att hyrköparen kommer kunna köpa bostaden i slutändan. Under tiden har hyrsäljaren kunnat tillgodoräkna sig en intäkt som vida överstiger en skälig bostadshyra för ett jämförbart objekt. Någon form av skälighet för hyrköpsavgiften hade möjligen kunnat stärka konsumentskyddet. Hur modellen har fungerat, både ur ett konsumentskyddsperspektiv och hur den tagits emot på marknaden, bör vara föremål för utvärdering en tid efter att lagstiftningen trätt i kraft.

Utredningen går i kapitel 5.2.4 igenom vissa frågor som aktualiseras vid hyrköpsavtal gällande bostadsrätter. Det är mycket riktigt som utredningen beskriver att affärsmodellen kräver att bostadsrättsföreningen godkänner upplägget, samt att modellen som regel innebär att



bostadsrättsföreningen i den aktuella föreningen godkänner juridiska personer som medlemmar. En anledning till att neka juridiska personer medlemskap, förutom att eftersträva att den som bor i en lägenhet också ska vara bostadsrättshavare, är att undvika att en förening blir klassad som oäkta. Hyrköpsavtalet innebär också mycket riktigt som utredningen beskriver en andrahandsupplåtelse, som kräver tillstånd från föreningen, samt att hyrköparen behöver godkännas som medlem i föreningen vid förvärvet. Det är viktigt att ett införande av en lagreglerad hyrköpsmodell inte innebär negativa konsekvenser för frågor som medlemskapsprövning i bostadsrättsföreningar, regler för andrahandsupplåtelser och bostadsrättsföreningars klassning som äkta. Detta bör beaktas i det fortsatta arbetet.

Johan Nyhus, ordförande
HSB Riksförbund