

Regeringskansliet
Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

ju.remissvar@regeringskansliet.se
ju.L1@regeringskansliet.se

Riksbyggens synpunkter på betänkande Fler vägar till att äga sitt boende, SOU 2024:83

Del I – En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Riksbyggen ser positivt på att lagstiftningen generellt ses över men har svårt att helt överblicka konsekvenser av möjligheten att omvandla befintliga hyresrätter till ägarlägenheter. Riksbyggen befärrar att omvandling kan leda till oönskade effekter avseende såväl fastighetsbildningen som efterföljande fastighetsförvaltningen men även att minskande andel hyresrätter riskerar att medföra minskad rörlighet inom bostads- och arbetsmarknaden. Möjligheten till partiell omvandling samt möjligheten att omvandla en- och tvåbostadshus är Riksbyggen inte positiv till.

Eftersom ägarlägenheter kan bildas med dagens lagstiftning, dock endast vid nyproduktion, ser Riksbyggen inga skäl till att det inte skulle vara möjligt att bilda sådan även inom befintliga bostadsbestånd. Riksbyggen vill dock här särskilt lyfta fram att dessa omvandlingsförfaranden kommer att innebära mer komplex fastighetsbildning med ökade förrättningskostnader och längre handläggningstider som följd, bland annat på grund av svårigheten att utreda de faktiska förhållandena av bland annat teknisk infrastruktur. De många gånger långa handläggningstiderna på förrättningsärenden är redan idag ett hinder för samhället i stort men framför allt för samhällsbyggnadssektorns möjlighet att öka bostadsbyggandet. Genom att möjliggöra bildande av ägarlägenheter av befintliga bostadslägenheter ser Riksbyggen att handläggningstiderna riskerar att förlängas, vilket på sikt kommer att påverka bostadsbyggandet negativt.

Dagens regelverk för bildande av ägarlägenheter är svåröverskådlig och Riksbyggens farhåga är att lagstiftningen blir mer eller mindre urvattnad med de undantag som föreslås i utredningen, till exempel undantag från sammanhållen enhet, kravet på att fastighetsbildningsåtgärden inte ska leda till en mer ändamålsenlig förvaltning. Detta riskerar enligt Riksbyggen att allt större krav kommer att ställas på den enskilda förrättningslantmätaren och att lagstiftningen därmed kan komma att tolkas olika, med olika slutresultat som följd.

Riksbyggen yttrar sig nedan främst kring de oönskade effekter och farhågor som Riksbyggen ser.

Riksbyggen avstyrker förslag i kap 5 ”Omvandling – ett nytt förfarande”

Riksbyggen anser, såsom utredningen föreslår, att omvandling till ägarlägenhetsfastigheter endast ska omfatta uthyrningsbara bostadslägenheter, och inte lägenheter i byggnader som ägs av bostadsrättsföreningar eller kooperativa hyresrättsföreningar. Riksbyggen vill här tydliggöra att hyresrätten, såsom en etablerad boendeform idag tillser en viss positiv rörlighet på bostadsmarknaden. Genom möjlighet till omvandling av befintliga hyreslägenheter till ägarlägenheter befarar Riksbyggen att antal hyresrätter kommer att minska vilket på sikt kan få negativa konsekvenser på bostadsmarknaden i stort, avseende bland annat svårighet att komma in på bostadsmarknaden, med även minskad flexibilitet på arbetsmarknaden.

Därtill kommer omvandling av befintliga bostadshus att innebära en mer komplicerad och utdragen lantmäteriförrättning, jämfört med inrättande av ägarlägenhetsfastigheter i nyproduktion. Detta på grund av svårigheter att i befintliga byggnader identifiera och beskriva gränsdragningen mellan vad som ska vara enskilt och gemensamt, och i många fall kan det även vara oklart hur till exempel den tekniska infrastrukturen är dragen. Detta leder till att handläggningen av dessa omvandlingsärenden kommer att bli väldigt komplexa med svårtolkade handlingar men framför allt längre handläggningstider som följd, vilket Riksbyggen bedömer vara negativt för hela bostadssektorn.

Riksbyggen avstyrker utredningens förslag till partiell omvandling och anser att samtliga lägenheterna i flerbostadshuset ska omfattas vid en omvandling till ägarlägenheter. Riksbyggen anser att en partiell omvandling kommer att medföra en alltför komplex fastighetsbildning då del av byggnaden innefattar lägenheter med hyresrätter och övriga lägenheter blir ägarlägenhetsfastigheter, vilket riskerar att skapa otydliga och svårtolkade förrättningsbeslut. Ju mer komplexa fastighetsförhållandena blir desto större risk finns också för konflikter kring förvaltningsfrågor då ägare till ägarlägenhetsfastigheterna och fastighetsägaren till återstående hyresfastighet inte har samma åsikt om till exempel renoveringsbehov.

Ett argument som nämns som fördel för partiell omvandling är att detta skulle kunna tillskapa kapital för att finansiera behov av renoveringar. Här vill Riksbyggen lyfta fram att det inte finns garanti för att intäkterna från försäljning av enstaka lägenhetsfastigheter faktiskt leder till en nödvändig upprustning av fastighetsägarens kvarvarande lägenhetsbestånd. Såsom Riksbyggen framförde i sitt remissyttrande på SOU 2014:33 kan ”de som har oturen att förvärva sina ägarlägenheter i en fastighet där den ursprungliga fastighetsägaren är oseriös riskera att i slutändan äga en ägarlägenhet med ett försumbart marknadsvärde i en byggnad där renoveringsbehovet är stort och där delar av byggnaden i värsta fall står under tvångsförvaltning”.

Riksbyggen avstyrker förslag i kap 12 ”Fastighetsbildning – villkor för att bilda ägarlägenheter”

Riksbyggen avstyrker utredningens förslag att åttaårsregeln fortsatt ska gälla vid nyproduktion. Problematiken idag vid nyproduktion av ägarlägenheter är att förrättningshandläggningen inte håller samma takt som produktionen, vilket ibland kan medföra att bostadsbyggnaden hinner bli färdig och slutbesiktigad innan förrättningen har avslutats. Önskan hos byggherren är då att byggnaden ska kunna tas i anspråk på än gång för att minimera risken bland annat för vandalisering, vilket

idag på grund av åttaårsregeln inte är möjligt. För att möjliggöra det anser Riksbyggen att i de fall när det finns en pågående lantmåteriförrättning och där bostadsbyggnationen slutförs under handläggningstiden bör undantaget att ägarlägenhet inte de senaste åtta åren har använts för bostadsändamål även gälla vid nyproduktion.

Riksbyggen avstyrker förslaget om minimikravet på att ägarlägenheter ska ingå i en sammanhållen enhet om minst två ägarlägenhetsfastigheter. Eftersom Riksbyggen inte är positiv till möjligheten att ombilda så kallade småhus anser Riksbyggen inte heller att det finns skäl till att ändra nuvarande lagkrav på minst tre ägarlägenheter i en sammanhållen enhet. Riksbyggen anser att förändring av minimikravet skulle leda till dels en onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet dels svårigheter att få till stånd väl fungerande förvaltning och samverkan mellan de olika fastighetsägarna.

Riksbyggen är fundersam på utredningens förslag om att i fastighetsregistret notera intresseanmälan för omvandling till ägarlägenheter respektive ombildning till bostadsrätter. Eftersom en anteckning i fastighetsregistret inte försvinner automatiskt efter ett antal år är funderingen på dess aktualitet med tiden. Såsom Riksbyggen tidigare har anfört i remissyttrande över SOU 2014:33 ser Riksbyggen en risk att det kommer att ”leda till kapplöpning mellan hyresgäster och fastighetsägare där aktörerna agerar bara för att säkerställa sin handlingsfrihet för framtiden”.

Riksbyggen avstyrker förslag i kap 13 ”Samverkan”

Riksbyggen avstyrker förslaget att ta bort röstspärren vid omröstning enligt andelstalsmetoden för förvaltningsfrågor i gemensamhetsanläggningen i vilken ägarlägenheter inryms i. Riksbyggen befarar att den ändring av röstspärren som föreslås bara riskerar att omvända obalansen parterna emellan istället för att balansera rättvisan. Majoriteten flyttas genom ändringen till den aktör som sannolikt i högre grad handlar utifrån kommersiella än boendekvalitativa intressen, med ökad risk för majoritetsmissbruk. Därtill innebär förslaget olika röstningsförfaranden beroende på vilken boendeform som inryms i de deltagande fastigheterna (äganderätter, ägarlägenheter, bostadsrättsrätter eller hyresrätter), vilket kan öka osäkerheten och oklarheten om vilka röstningsregler som gäller och när dessa ska användas. Till exempel skulle röstspärren fortsätta att gälla inom de samfällighetsförening där delägarna enbart är ägare till äganderätter (småhus) och bostadsrättsföreningar.

Riksbyggen tillstyrker förslag i kap 14 ”Övrig lagstiftning som rör ägarlägenheter”

Det faktum att ägarlägenhetsfastigheter inryms i flerbostadshus innebär att de boende tvingas att tolerera mer störningar och liknande problem än boende i fastigheter med andra upplåtelseformer, eftersom de som äger ägarlägenheterna idag varken kan tvingas att sälja eller att flytta från sin lägenhet. Riksbyggen tillstyrker därför utredningens förslag om att ägare till en ägarlägenhetsfastighet kan föreläggas att inom en viss tid sälja sin ägarlägenhet men med viss farhåga att denna sanktionsmöjlighet kanske inte kommer att uppnå sitt syfte helt. Eftersom beslut om talan ska fattas på föreningsstämma finns risk för att hot kan komma att riktas mot enskilda medlemmar, vilket kan leda till att erforderligt majoritetsbeslut inte uppnås. Därtill kommer oklarheten i definitionen av störning samt framtida kostnader förknippade med rättegången vara avskräckande. Kanske kan det även uppstå situation där ägare till en ägarlägenhetsägare ”röstas bort”.

Riksbyggen är vidare tveksam till begränsningen av vidareförsäljning av ägarlägenhetsfastigheten till en närstående. Med en äganderätt är egendomsskyddet starkt men att införa en sådan bestämmelse anser Riksbyggen är en stor inskränkning i själva äganderätten. Vad säger att en närstående beter sig lika illa som den uteslutna ägaren av ägarlägenheten? Riksbyggen anser snarare att vidareförsäljningen istället borde begränsas till att den uteslutna ägaren inte kan bibehålla sin förfoganderätt till lägenheten efter en försäljning.

Riksbyggen avstyrker förslag i kap 16 "Ägarlägenheter i småhus"

Riksbyggen avstyrker förslaget att en- och tvåbostadshus ("småhus") ska kunna avstyckas till ägarlägenhetsfastigheter. Visserligen kan det vara en ekonomisk fördel för nuvarande ägare, både ekonomiskt och en möjlighet att dela drift- och underhållsansvaret. Men Riksbyggen ställer sig dock frågande till vilken efterfråga som egentligen finns på denna uppdelning, där Riksbyggen även ser en marginell ökning av nya bostäder.

Tvärt emot utredningen anser Riksbyggen att risken är att ägarlägenhetsfastigheter bildas som inte är varaktiga över tid med onödig uppsplittring av fastighetsbeståndet som följd. Detta kan i sin tur leda till begränsade försäljningsmöjligheter då det är osäkert vilken möjlighet det finns att sälja en fastighet där hela byggnaden inte är fastighetstillbehör. Vidare uppstår även osäkerhet hur frågor såsom brandskydd och försäkring ska kunna säkerställas. Genom att använda redan etablerade boendeformer, såsom bostadsrätt eller hyresrätt, låses inte fastighetsbildningen fast och fastighetsägarens flexibilitet ökar.

Riksbyggen avstyrker förslag på undantag från kravet på föreningsförvaltning för de samfälligheter med endast två deltagande fastigheter varav minst en av fastigheterna är en ägarlägenhet. Riksbyggen anser inte att det finns skäl nog till att ändra nuvarande lagstiftning att gemensamhetsanläggningar där ägarlägenheter ingår ska förvaltas av en samfällighetsförening. Eftersom de gemensamhetsanläggningar som inrättas vid bildande av ägarlägenheter oftast är väldigt komplexa med komplicerad teknisk infrastruktur men även viktiga bostadselement (tak och fasad m m), anser Riksbyggen att det är viktigt med en ordnad förvaltning och med bland annat insyn i den ekonomiska förvaltningen. Riksbyggen bedömer att fördelen med föreningsförvaltning överväger, främst med avseende på möjligheten att effektivt kunna driva drift- och förvaltningsfrågor men även möjligheten att kräva in uttaxerad avgift.

Del II – En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Riksbyggen är alltid positiva till förslag som syftar till att fler personer kommer in på förstahandsmarknaden, antingen det ägda boendet eller ett förstahandskontrakt.

Riksbyggen tillstyrker tillskapandet av en lagreglerad hyrköpsmodell men ser vissa svårigheter och oklarheter enligt nedan. Riksbyggen fokuserar således i detta yttrande på de delar av förslaget vi anser bör ses över innan lagstiftning. Det är företrädesvis konsumentskyddet som bör ses över en gång till.

Risk för att modellen missbrukas i syfte att kringgå andrahandshyresreglerna.

Riksbyggen ser en risk i att hyrköpsmodellen kan utnyttjas på ett inte önskvärt sätt. Om en bostadsrättsinnehavare varken kan/önskar sälja sin bostadsrätt kan hyrköpsmodellen potentiellt utnyttjas för att ta ut en oskäligt hög hyra. Pondera t.ex. en juridisk person som innehar en bostadsrätt som denne egentligen saknar behov av men inte har behov av att realisera dess värde genom en försäljning. Med föreslagen modell kan ett hyrköpsavtal upprättas med en hyrköpsavgift som vida överstiger nivån för vilken hyra en hyresvärd enligt gällande lagstiftning får ta ut vid en andrahandsupplåtelse. Optionstiden kan sättas till en tidpunkt då den juridiska personen önskar få ut sitt kapital. Som Riksbyggen tolkar utredningen ska bostadsrättsföreningen endast underrättas om att ett hyrköpsavtal föreligger. Det framhålls även i utredningen att det får anses ligga i sakens natur att den bostadsrättsförening som godkänt en juridisk person även medgett att bostadsrätten kommer att hyras ut i andra hand, bostadsrättsföreningens enda medel är i detta fall att neka andrahandsupplåtelse med hänvisning till hyrköparens personliga kvalifikationer, vilket ofta är svårt.

Näringsidkarbegreppet och dess relation till näringsförbud

Riksbyggen tolkar utredningen som att en person som upplåter en bostad genom hyrköp genom upplåtelsen anses vara "näringsidkare". Detta väcker frågor om hur detta begrepp förhåller sig till exempelvis reglerna om näringsförbud enligt lagen (1986:436) om näringsförbud. Det är viktigt att klargöra om hyrköpsmodellen alltid medför att en hyrsäljare anses bedriva näringsverksamhet och vilka konsekvenser ett eventuellt näringsförbud får för hyrköpsavtalet och dess båda parter.

Uteslutning av vissa bostadsformer

Det är för Riksbyggen oklart om bostadsrätter belägna i fastigheter på tomträtt omfattas av hyrköpsmodellen eller om det endast är småhus på tomträtt som utesluts.

Besittningsskydd vid utebliven påminnelse

Om hyrköparen inte får en påminnelse om att utnyttja optionen, föreslås att denne ska bli en sedvanlig bostadshyresgäst med direkt besittningsskydd enligt 12 kap. jordabalken. Riksbyggen noterar emellertid beträffande bostadsrätter och småhus att det svagare skyddet enligt 12 kap. 46 § 6 och 7 punkten jordabalken kan bli tillämpligt, är det avsikten eller anses även den uthyrningen ske i näringsverksamhet? Detta väcker frågor om rättssäkerheten för hyrköpare och behovet av harmonisering mellan olika regelverk.

Formkrav och digitalisering

Förslaget att hyrköpsavtal ska upprättas skriftligen och undertecknas av båda parter uppfattas av Riksbyggen som omodernt, särskilt med hänsyn till betänkandet Digitala fastighetsköp & Föreläsningsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38), som föreslår digitala signaturer för fastighetsaffärer. Vidare föreslås att hyrköpsavtal som inte uppfyller formkraven ska vara ogiltiga. En jämförelse kan göras med bostadsrättslagen 4 kap. 7 §, där formaliabrister inte kan göras gällande om två år har förflutit. Det kan vara rimligt att införa en liknande regel för hyrköpsavtal.

Bostadsrättsföreningens roll vid hyrköpsavtal

Enligt förslaget ska bostadsrättsföreningen underrättas om hyrköpsavtalets förekomst, men föreningen ges ingen möjlighet att påverka avtalet. Visserligen kan en bostadsrättsförening framöver påverka förekomsten av hyrköp genom att inte godkänna juridiska personer som medlemmar. Befintliga föreningar som redan har juridiska personer som medlemmar förefaller dock inte kunna påverka förekomsten. Det kan vara lämpligt att ge föreningen en mer aktiv roll för att säkerställa att hyrköpsavtal harmoniserar med föreningens stadgar eller intressen.

Ikraftträdande

Riksbyggen har inga synpunkter på ikraftträdande- och övergångsbestämmelserna.

Frågor

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till:

Sofia Berg Horner, Chefsjurist, 08-6984253, sofia.berghorner@riksbyggen.se (Del 2)

Maud Eskilsson, lantmätare, 08-698 41 22, maud.eskilsson@riksbyggen.se (Del 1)



Johanna Frelin

VD

Tfn: 08-6984106

e-post: Johanna.frelin@riksbyggen.se

Riksbyggen är ett kooperativt företag som utvecklar bostäder i nyproduktion, både bostads- och hyresrätter. Riksbyggen är också en av Sveriges största fastighetsförvaltare med bostadsrättsföreningar samt kommersiella och offentliga fastighetsägare som kunder. Riksbyggens företagsidé är att skapa attraktiva och hållbara boenden för alla.