

Handläggare
Niclas Sundell

Datum
2025-04-01

Diarienummer
Ju2024/02556

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

Remissvar från Hyresgästföreningen

Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Remissvar över SOU 2024:83 Fler vägar till att äga sitt boende.
Diarienummer Ju2024/02556

Hyresgästföreningen har inbjudits att lämna remissvar. Efter att ha tagit del av utredningen vill vi lämna följande synpunkter.

Sammanfattning

Utredningens uppdrag har dels varit att överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter genom att införa en möjlighet att omvandla befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenhetsfastigheter (del I) dels att överväga införandet av en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder (del II).

En grundläggande utgångspunkt har varit att ägarlägenheterna så långt det är möjligt ska komma befintliga hyresgäster till godo. Emedan förslaget om hyrköp synes rikta sig till personer med god inkomst men som inte har kunnat spara ihop till en tillräcklig kontantinsats.

Utredningen föreslår att fastighetsägare ska kunna omvandla både hyresrätter och bostadsrätter till ägarlägenheter, bland annat i syfte att bryta hyresrättens dominans i miljonprogramsområdena. Utredningen föreslår också att det införs en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder.

Hyresgästföreningen ser de bägge förslagen som tvivelaktiga då de inte löser några problem på bostadsmarknaden men kommer att leda till ett minskat antal hyreslägenheter. Vidare lyfter Hyresgästföreningen farhågan att ett omvandlingsförfarande skulle leda till färre hyresrätter som omfattas av konsumentskyddet i 12 kap. jordabalken och i stället till fler hyresrätter som omfattas av det långt mycket svagare skyddet i Lag om uthyrning av egen bostad. Inte heller innebär något av förslagen ett tillskott av bostäder på en bostadsmarknad i stort behov av detta. Tvärtom riskerar förslaget att minska antalet hyresrätter med rimliga hyror och därmed försvåra bostadsförsörjningen för en stor del av befolkningen.

Konkreta synpunkter på förslagen

Angående en utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Trots att ägarlägenheter har funnits som upplåtelseform sedan slutet av 00-talet finns i nuläget endast cirka 3 400 ägarlägenheter i hela landet, vilket utgör en mycket liten andel av hela bostadsbeståndet om drygt 5,2 miljoner lägenheter. Enligt utredningen är en möjlig förklaring till den ringa förekomsten av ägarlägenheter ”att övriga boendeformer på den svenska bostadsmarknaden, främst hyresrätten och bostadsrätten, är väletablerade och fungerar relativt väl.” (del I s. 72). Detta talar enligt Hyresgästföreningen starkt för att utredningens förslag inte kommer att fylla någon större funktion.

Förslaget om ägarlägenheter löser inte heller något av de problem som finns på bostadsmarknaden. Det tycks snarare vara ideologiskt motiverat och synes inte ens vara efterfrågat av branschens aktörer. Förslaget innebär dessutom en tekniskt invecklad process, medförande en kostsam och komplicerad fastighetsbildning, innan eventuell försäljning av bostäderna kan ske till hyresgästerna.

Om förslaget förverkligas torde det vanligaste utfallet bli en fastighet med en överväldigande majoritet hyresrätter och ett fåtal ägarlägenheter. Sannolikt kommer förvaltningen av dylika fastigheter bli komplicerad eftersom en samfällighetsförening ska komma överens med en hyresfastighetsägare om den långsiktiga skötseln av fastigheten.

Upplåtelseformen med ägarlägenheter kan medföra vissa fördelar för den enskilde ägaren i förhållande till innehavare av bostadsrätt och hyresrätt. Detta då det bildas en egen fastighet som kan belånas varvid ägaren får göra ränteavdrag på hela det lånade beloppet. Vidare bestämmer ägaren självständigt över uthyrningen av lägenheten. Hyresgästföreningen menar dock att nackdelarna med förslaget överväger dessa fördelar enligt följande.

Det finns uppenbara risker för att ägarlägenheter kommer att förvärvas i spekulationssyfte i stället för med avsikt att bo i dem, vilket kommer att innebära en ökad andrahandsuthyrning och väsentligt högre hyresnivåer. I fastigheter där det sker omfattande andrahandsuthyrning är risken stor att ingen tar ansvar för de gemensamma ytorna, med eftersatt underhåll och förfall som följd, eftersom samfällighetsföreningen då får svårt att fungera. Vidare finns det stor risk för otrygghet för de boende vid omfattande andrahandsuthyrning. Framför allt vid korttidsuthyrning, till exempel via Airbnb, eftersom man då saknar vetskap om vilka som är ens grannar. Slutligen får Hyresgästföreningen lyfta riskerna med andrahandsuthyrning till kriminella personer som äventyrar tryggheten i bostadsområdena. Även branschens aktörer har av detta skäl framfört omfattande kritik mot andrahandsupplåtelser med önskemål om att

exempelvis harmonisera bostadsrättslagen och hyreslagen i syfte att ge bostadsrättsföreningar större kontroll över vem som bor i fastigheten.

I linje med ovanstående konstaterar utredningen följande. "Farhågorna om att ett omvandlingssystem skulle kunna främja den organiserade brottslighetens expansion i utsatta områden är emellertid oroväckande." samt "Sammanfattningsvis nödgas utredningen att konstatera att de förslag som lämnas inte torde vara tillräckliga för att eliminera riskerna med förfarandet i dess nuvarande form." (del I s. 94 f). Mot bakgrund av utredningens konstateranden gör Hyresgästföreningen gällande att det vore närmast tjänstefel att fatta beslut om en upplåtelseform som skulle underlätta för den organiserade brottsligheten i utsatta områden.

Ett syfte med lagförslaget är att fastighetsägare ska kunna omvandla till ägarlägenheter för att bryta hyresrättens dominans i miljonprogramsområdena. Hyresgästföreningen kan konstatera att det är i dessa områden som de relativt billiga hyreslägenheterna finns. Det torde vara ostridigt att det idag finns ett stort behov av billiga hyreslägenheter. För det fall att omvandling av dessa hyresrättslägenheter till ägarlägenheter möjliggörs kommer det att innebära att ytterligare lägenheter med låg hyra försvinner från bostadsmarknaden.

Merparten av landets kommuner har brist på bostäder vilket hindrar människor och samhället att växa och utvecklas. Framför allt utgör bristen på hyresrätter, särskilt sådana som resurssvaga bostadssökande har råd att flytta till, hinder mot att flytta "hemifrån" eller mot att flytta till annan ort på grund av nytt arbete. Konsekvenserna av att det blir färre hyresrätter är således hämmande för människors och samhällets utveckling.

I stället för utredningens förslag förordar Hyresgästföreningen att det i stadsdelar tillförs nya bostäder med andra upplåtelseformer än den dominerande, vilket skulle leda till en blandning av upplåtelseformer. Hyresgästföreningens förslag skulle således medföra att det skapas alternativ för den som vill byta upplåtelseform och bo kvar i sitt område samt att det tillförs bostäder i stället för att bostäder enbart omvandlas.

Utredningen anser vidare att omvandling skulle innebära att fastighetsägare genom ombildningar kan frigöra kapital som kan användas till underhåll, skötsel, nyproduktion eller ombyggnation. I framför allt miljonprogramsområden finns det idag ett stort underhållsbehov. Detta problem lär inte lösas med enskilda omvandlingar. Här behövs i stället stora satsningar, exempelvis i form av ett statligt renoveringsstöd. Dessutom finns inga som helst incitament till, eller garantier för, att fastighetsägare kommer att använda intäkterna till underhåll, skötsel, nyproduktion eller ombyggnation.

Utredningens uppdrag var att möjliggöra en omvandling till ägarlägenheter utan att försämra hyresgästernas boende och trygghet. Förslaget synes i teorin möjliggöra detta då det medför få förändringar för den hyresgäst som vill fortsätta att hyra sin lägenhet. Även om

lägenheten säljs vidare till någon annan än hyresgästen gäller besittningsskyddet mm. Men i praktiken kan man se en hel del försämringar för hyresgästerna. En förhandlingsordning torde kunna bringas att upphöra vid en dylik försäljning. Dessutom kommer hyresgästerna, i likhet med hyresgäster hos bostadsrättsföreningar, att få svårare att få brister avseende gemensamhetsytor åtgärdade eftersom de måste rikta förelägganden mot en samfällighet, i praktiken sina grannar, i stället för mot hyresvärden. Något som många hyresgäster känner olust inför. Slutligen finns en risk för att fastighetsägare som har omvandlat hyresrätter till ägarlägenheter och som inte får en lägenhet såld kommer att utöva påtryckningar på hyresgästen för att denne ska köpa lägenheten alternativt förmå hyresgästen att flytta genom att exempelvis motsätta sig byte eller uthyrning i andra hand. Detta är något som idag är vanligt vid ombildning till bostadsrätt där det finns hyresgäster kvar.

Sammanfattningsvis ser Hyresgästföreningen att utredningens förslag kommer att innebära att relativt billiga hyresrätter försvinner utan att några fler lägenheter tillskapas och till priset av ökad risk för expansion av den organiserade brottsligheten i utsatta områden samt ökad otrygghet för de boende.

Hyresgästföreningen avstyrker därmed förslaget.

Angående en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Mot bakgrund av att många, framför allt unga personer, har svårt att ta sig in på den ägda bostadsmarknaden på grund av höga bostadspriser och behovet av ett eget kapital till kontantinsats vid köp av en bostad, har utredaren haft i uppdrag att föreslå en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. Utredningen har analyserat befintliga avtalsmodeller för hyrköp, vägt för- och nackdelar med dessa samt lagt fram förslag på en lagreglerad modell för hyrköp. Modellerna och därmed även lagförslaget riktar sig ”till konsumenter som har en god inkomst och som har råd att betala de löpande kostnaderna för en bostad men som inte har kunnat spara ihop till en tillräcklig kontantinsats.” (del II s. 35).

Hyrköpsavtal ingås således för att hyrköparen inte har medel att direkt förvärva bostaden, vilket är förmånligare. Syftet med hyrköp är att säkra hyrköparens rätt till att kunna förvärva bostaden i framtiden. Parterna får fritt avtala om hur lång perioden ska vara innan hyrköparen får bli fastighetsägare eller bostadsrättshavare. Perioden riskerar att bli mycket lång för att hyrköparen ska få tid att spara ihop till avtalad kontantinsats. Under denna långa tid kan mycket hända som påverkar en hyrköparens förmåga att spara ihop till kontantinsatsen. Det kan till exempel handla om förändringar på arbetsmarknaden, sjukdom, separation eller andra oförutsedda händelser som påverkar hyrköparens ekonomi och som medför att denne inte beviljas lån eller har kvar sin förmåga att spara ihop till kontantinsatsen. Effekten av detta blir att den hyrköpare som inte klarar av att spara ihop till kontantinsatsen förlorar hyrköpsavtalet och tvingas flytta, vilket innebär ett mycket svagt konsumentskydd.

Hyresgästföreningen menar att lagförslaget medför en oacceptabelt stor risk för hyrköpare i de fall då köpen inte kan genomföras.

Reglerna i 12 kap. jordabalken innebär ett starkt konsumentskydd för den svagare parten i hyresförhållandet med bland annat regler om besittningsskydd, skälig hyra, bytesrätt, rätt att få brister åtgärdade samt rätt till kostnadsfri tvistlösning. Förslaget om hyrköp saknar dylikt konsumentskydd och tar i stället sikte på att det i grunden handlar om köp. Förslaget saknar begränsning av hyrköpsavgiften, bytesrätt och rätt att få brister åtgärdade. Vidare är skyddet mot att bli utan bostad svagt.

Utredningen har valt en konstruktion för hyrköp som inte tillåter att hyrköpsavgiften ses som avbetalning av köpeskillingen, vilket hade kunnat underlätta istället på bostadsmarknaden. I stället innebär den en hög avgift som ska betalas till dess att avtalad köpeskillning för fastigheten eller bostadsrätten ska erläggas. En konstruktion med avbetalningsköp hade sannolikt gett fler möjligheten att använda hyrköpsmodellen.

Hyresgästföreningen vill också peka på den risk som hyrköparen löper vid obestånd eller konkurs hos hyrsäljaren i de fall då hyrköpsobjektet utgörs av en bostadsrätt. Vid en exekutiv försäljning av en bostadsrätt skyddas inte hyrköparen varför denne sannolikt blir av med sin bostad, även om en betydande summa redan har erlagts i hyrköpsavgift. Sammantaget innebär hyrköpsmodellen stora risker för hyrköpare emedan hyrsäljare löper små risker eftersom de alltid har möjlighet sälja bostaden till någon annan i de fall hyrköparen inte kan prestera i rätt tid.

Hyresgästföreningen menar vidare att benämningen ”hyrköp” är vilseledande eftersom det inte handlar om ett hyresförhållande i normal mening, utan om ett köp. För det fall att förslaget omsätts till lag förordar Hyresgästföreningen den mer rättvisande benämningen ”optionsköp” av bostad. Hyresgästföreningen vidhåller dock att det är olyckligt att kombinera hyra och köp i en och samma konstruktion.

Hyresgästföreningen avstyrker därmed förslaget.

Avslutningsvis får Hyresgästföreningen anföra att båda utredningens förslag kommer att medföra en ökning av hushållens skuldsättning, vilket enligt Finansinspektionen utgör en risk för Sveriges ekonomi. ”Svenska hushåll tillhör de mest skuldsatta i världen. Det gör såväl den svenska ekonomin som svenska hushåll sårbara, vilket många nationella och internationella bedömare är ense om.” (se fi.se ”Hushållens skuldsättning utgör en risk för svensk ekonomi och svenska konsumenter,” 2024-10-21). I stället har Hyresgästföreningen föreslagit ”ett förmånligt bygglån, som genom att finansiera nyproduktionen av hyresrätter kan säkra en stabil bostadsproduktion så att produktionen av hyresrätter ökar när produktionen av andra bostäder minskar.” (se hyresgastforeningen.se ”10 Punktsprogrammet”).

Stockholm dag som ovan



Marie Linder, förbundsordförande Hyresgästföreningen



Niclas Sundell, förbundsjurist Hyresgästföreningen