

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Remissyttrande

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

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Sveriges Allmännyttas synpunkter

Sveriges Allmännyttas synpunkter

5.1 Inledning

Sveriges allmännyttas delar utredningens bedömning att omvandlingsförfarande lämpligen bör regleras i en separat lag.

5.2 Omvandlingsförfarandets tillämpningsområde

Sveriges Allmännyttas anser att Sverige behöver alla upplåtelseformer. Bostadsområden som har en variation av hustyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar ger alla människor bättre möjligheter att hitta den typ av bostad, boende och plats som passar dem bäst. Det bör vara möjligt att omvandla fastigheter med lägenheter som upplåts med hyresrätt till äganderättsfastigheter, precis som det redan är möjligt att ombilda hyresrätt till kooperativ hyresrätt och till bostadsrätt.

Sveriges Allmännyttas instämmer i bedömningen att ägarlägenheter även ska kunna bildas i småhus, där ett småhus innehåller en eller två bostadslägenheter som hyrs ut, även om lagändringen sannolikt kommer att ha begränsad betydelse för Sveriges Allmännyttas medlemmar.



5.3 Initiativet till omvandling

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att det är fastighetsägaren som kan ta initiativet till omvandling av hyreslägenheter i ett bostadshus till ägarlägenheter och att det inte ska krävas något godkännande från hyresgäster för att en omvandling ska få genomföras. Det vore ett allvarligt ingrepp i äganderätten om hyresgäster skulle få ett veto i omvandlingsfrågan. I den mån hyresgästerna väljer att inte köpa ägarlägenheten kvarstår deras rättsliga skydd efter en omvandling.

5.4 Omvandlingens omfattning

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att omvandlingen ska omfatta samtliga bostadslägenheter i en byggnad eller i en klart avskiljbar del av en byggnad, till exempel en trappuppgång med omkringliggande lägenheter samt att det också ska vara möjligt att dela upp en byggnad ”på höjden”. Ett utspritt bestånd med enstaka lägenheter i olika hus är svårt att förvalta på ett effektivt sätt.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att det ska vara möjligt att bilda ägarlägenheter av en sammanhållen enhet om två lägenheter i stället för tre – såväl vid ombildning som vid nyproduktion.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att dagens krav på att det ska uppstå en viss nyttoeffekt i förvaltningen i förhållande till de tidigare förhållanden inte ska gälla vid tredimensionell fastighetsbildning som har till syfte att ägarlägenheter ska bildas i någon av de nybildade fastigheterna.

5.5 Flera byggnader på samma enhet

Sveriges Allmännyttas delar utredningens bedömning att det inte finns skäl att införa ett krav på att en omvandling måste omfatta samtliga byggnader på en fastighet.

6 Hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna

6.1 Hyresgästens rätt att köpa den egna lägenheten

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att den som hyr lägenheten ska ha rätt att före andra köpa lägenheten som hyresgästen hyr.

6.2 Hur ska rätten att köpa lägenheten utformas?

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att fastighetsägaren ska vara skyldig att i samband med omvandlingen erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna. I utredningens uppdrag har legat att sträva efter att omvandlingsmöjligheten så långt det är möjligt ska komma befintliga hyresgäster till godo, vilket är bra.



7 Den närmare utformningen av rätten att köpa lägenheten i samband med omvandlingen

7.1 Fastighetsägarens erbjudande om köp

Sveriges Allmännyttas tillstyrker de föreslagna reglerna om utformningen av hyresgästens rätt att köpa lägenheten i samband med omvandlingen. Det är viktigt att hyresgästen får grundläggande information om sina rättigheter och om lägenheten och att informationen inte är allt för gammal.

Sveriges Allmännyttas anser att det är en rimlig konsekvens att försäljning till annan än hyresgästen blir ogiltig om hyresgästen först inte erbjudits att köpa lägenheten i enlighet med de uppställda reglerna.

7.2 Vem ska ha rätt att köpa?

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att det i första hand är hyresgästen med besittningsskydd som ska ha rätt att köpa lägenheten.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker vidare att rätten att köpa lägenheten även kan gälla make, sambo eller annan närstående om hyresgästen själv inte gör det i enlighet med utredningens förslag och noterar särskilt att utredningen tagit till sig av Sveriges Allmännyttas (dåvarande SABO) remissvar över den förra utredningen i detta avseende.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att hyresgästen inte i förväg med bindande verkan kan avtala bort sin rätt att köpa lägenheten.

7.3 Hyresgästens svar på fastighetsägarens erbjudande om köp

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att hyresgästen eller annan som är berättigad att köpa lägenheten ska svara på hyresvärdens erbjudande senast tre månader från delgivning av erbjudandet.

7.4 Förteckning över hyresgäster och anteckning i fastighetsregistret

Sveriges Allmännyttas tillstyrker att fastighetsägaren i samband med ansökan om fastighetsbildning ska inge en förteckning över hyresgäster som preliminärt har rätt att köpa lägenheten samt under förrättningens gång och efter det att förrättning genomförts anmäla förändrade förhållanden till inskrivningsmyndigheten.



7.5 Om fastighetsägaren överlåter lägenheten utan att först erbjuda hyresgästen att köpa den

Sveriges Allmännyttan anser att det är viktigt att hyresgästen verkligen får möjlighet att köpa lägenheten och tillstyrker förslaget om att försäljning till annan ska vara ogiltigt om fastighetsägaren inte erbjudit hyresgästen att köpa lägenheten.

7.6 Om fastighetsägaren låter bli att lämna erbjudande om köp till hyresgästerna

Sveriges Allmännyttan anser att det är rimligt att hyresgästens rätt att köpa lägenheten kvarstår så länge fastighetsägaren inte erbjudit hyresgästen att köpa lägenheten.

8 Köpeskillingen

8.2 Hur ska priset på lägenheterna bestämmas?

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget om att lagen inte ska innehålla några bestämmelser om priset på lägenheten.

8.3 Att ta fram ett marknadsvärde

Sveriges Allmännyttan har inga synpunkter på att lägenheten anses belastad med en hyresrätt när marknadsvärdet anges. Denna värderingsmetod synes vara allmänt vedertagen.

8.4 Krav på besiktning

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget om att ett en besiktning av såväl lägenheten som de allmänna ytorna ska göras innan erbjudande om köp lämnas till hyresgästerna och att ett besiktningsprotokoll inte ska vara äldre än sex månader. Det är viktigt att hyresgästerna får ett bra underlag för att kunna fatta beslut om att köpa eller inte.

8.5 Vad ska besiktningen omfatta?

Sveriges Allmännyttan anser att det är bra att besiktning ska omfatta såväl själva lägenheten som de gemensamma utrymmena.

8.6 Krav på värdering av lägenheterna

Sveriges Allmännyttan anser att det är bra att lägenheterna värderas och att värderingsutlåtandet som ska fogas till fastighetsägarens erbjudande om köp inte är allt för gammalt. Sex månader är en rimlig tid.



8.7 Krav på behörighet för att få anlitas som besiktningsman eller fastighetsvärderare i ett omvandlingsförfarande

Sveriges Allmännyttas delar utredningens bedömning att det från kreditgivares håll kommer att ställas krav på den fastighetsvärdering som utförs av lägenheterna och att det därför inte behöver ställas några särskilda behörighetskrav för den som anlitas som besiktningsman.

8.8 Fastighetsägarens rätt till tillträde för besiktning och värdering

Sveriges Allmännyttas delar utredningens bedömning.

8.9 Krav på fastighetsägaren ska ta fram en underhålls- och förnyelseplan

Sveriges Allmännyttas anser att kravet på att fastighetsägaren ska ta fram en underhålls- och förnyelseplan på sätt som beskrivs är väl avvägt.

9 Förköpsrätt vid en senare försäljning och andra alternativ för att stärka hyresgästernas ställning

9.1 Förköpsrätt vid en senare försäljning

Sveriges Allmännyttas anser att det är viktigt att den som hyr lägenheten vid tidpunkten för fastighetsägarens erbjudande om köp i samband med omvandlingen fastighetsbildningen ska ha förköpsrätt till lägenheten på samma villkor som fastighetsägaren erbjuder en annan köpare. Det är rimligt att denna rätt även tillkommer hyresgäster som med stöd av familjerättsliga regler eller regler om överlåtelse till närstående eller i de fall då medhyresgäst eller make/sambo som har sin bostad i lägenheten. Det är vidare rimligt att byteskontrahenter inte omfattas av förköpsrätten för undvikande av skenbyten och handel med hyresrätter.

9.2 Vilka förfoganden ska omfattas av hembudsskyldigheten

Sveriges Allmännyttas har inget att invända mot att de förfoganden som föreslås ska omfattas av hembudsskyldigheten.

Sveriges Allmännyttas noterar och anser att det är bra att gåvor inte omfattas. Vad gäller fast egendom finns emellertid flera olika gåvobegrepp, till exempel fastighetsrättsligt, stämpelskatterättsligt och historiskt även gåvoskatterättsligt. Här efterlyser Sveriges Allmännytta förtydliganden. KTH har delvis berört frågan i sitt remissyttrande över 2012 års utredning genom att föreslå ett undantag vid försäljning till närstående till ett lågt pris.



9.3 Undantag från hembudsskyldigheten

Sveriges Allmännyttan anser att de föreslagna undantagen är rimliga, men efterlyser ett förtydligande om de blandade köpen som inskrivningsmässigt och skattemässigt ses som gåva.

9.4 Förfarandet vid förköp

Sveriges Allmännyttan tillstyrker förslaget att förköpsrätten utformas i princip på samma sätt som rätten till köp i samband med omvandlingen. Det är bra att hyresgästen i förväg inte kan avstå från sin förköpsrätt.

Sveriges Allmännyttan har inget att erinra mot att, för det fall den föreslagna lagen om hyrköp kommer till stånd, ett sådant hyrköpsavtal ersätter reglerna i omvandlingslagen.

9.5 Ska det finnas ett förbud att under viss tid sälja till annan än hyresgästen?

Sveriges Allmännyttan delar utredningens bedömning att det inte bör införas något förbud för fastighetsägaren att under viss tid sälja lägenheten till någon annan än hyresgästen. Det vore en alltför ingripande begränsning i fastighetsägarens möjlighet att förfoga över sin egendom.

10 Hyresgästens ställning efter omvandlingen

10.1 Ursprungliga hyresgäster

Sveriges Allmännyttan instämmer i utredningens bedömning att samma bestämmelser i hyreslagen som gällde för hyresgästen (ursprunglig hyresgäst) före omvandlingen ska gälla efter omvandlingen.

Sveriges Allmännyttan instämmer också i utredningens bedömning att samma regler ska gälla för de hyresgäster som med stöd av hyresrättsliga regler härleder sin rätt enligt hyresavtalet från den som var hyresgäst vid tidpunkten för omvandlingen.

Sveriges Allmännyttan instämmer även i att ovan nämnda regler också ska gälla i förhållande till en ny ägare av ägarlägenheten.

Sveriges Allmännyttan vidhåller vad dåvarande SABO anförde i remissvaret avseende 2012 års utredning att ett starkt skydd för befintliga hyresgäster är nödvändigt att upprätthålla såväl av sociala skäl som för att värna hyresrätten som en attraktiv och konkurrenskraftig upplåtelseform.



10.2 Hyresgäster som ingår hyresavtal efter omvandlingen

Sveriges Allmännyttas delar utredningens uppfattning att för hyresgäster som ingått hyresavtal efter det att lägenheten omvandlats till ägarlägenhet ska dagens bestämmelser för hyra av ägarlägenhet gälla med de begränsningar detta innebär, bland annat när det gäller besittningsskydd och bytesrätt.

11 Ska hyresgästerna ha företrädesrätt till att köpa av fastigheten för omvandling till ägarlägenheter?

Sveriges Allmännyttas delar utredningens uppfattning att hyresgästerna inte ska ha någon särskilt lagreglerad rätt att före andra köpa hyresfastigheten i omvandlingssyfte motsvarande den rätt som de har enligt ombildningslagen (som avser ombildning till bostadsrätter).

12 Fastighetsbildning – villkor för att bilda ägarlägenheter

12.2 Förhållandet mellan en intresseanmälan enligt ombildningslagen och ett omvandlingsförfarande

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att den s.k. åttaårsregeln i fastighetsbildningslagen inte ska gälla vid omvandling av hyreslägenhet till ägarlägenhet. Det är en förutsättning för omvandling ska kunna ske.

Sveriges Allmännyttas tillstyrker även förslaget på att fastighetsbildning (vid ombildning och nybildning) om två sammanhängande ägarlägenheter som huvudregel ska vara tillräckligt samt att det vid ombildning av småhus ska vara tillräckligt med att en ägarlägenhet bildas.

12.3 En ansökan om omvandling ska utgöra hinder för en intresseanmälan enligt ombildningslagen

Sveriges Allmännyttas tillstyrker utredningens förslag att en intresseanmälan enligt ombildningslagen (bostadsrätter) ska utgöra hinder för omvandling till ägarlägenheter.

13 Samverkan

13.1 Omröstningsregler på föreningsstämman

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget om att röstspärren vid omröstning enligt andelstalsmetoden på föreningsstämma inte ska tillämpas i samfällighetsföreningar där ägarlägenheter ingår som medlemmar vid omröstning i frågor som rör förvaltningen av den eller de samfälligheter som består av delar av den byggnad som ägarlägenheterna inryms i. I många fall kommer den ursprungliga fastighetsägaren sannolikt att äga en stor



del av nybildade ägarlägenheterna under en längre tid. Att ha ett ekonomiskt ansvar för ett stort antal lägenheter, men maximalt en femtedel av rösterna i samfällighetsföreningen är en situation som få fastighetsägare skulle acceptera. Att omfattningen av spärregeln begränsas utgör därför en förutsättning för att reformen överhuvudtaget ska få genomslag.

14 Övrig lagstiftning som rör ägarlägenheter

14.1 Bristande skötsamhet i boendet

Sveriges Allmännyttta tillstyrker förslaget att en ägarlägenhetsägare som allvarligt åsidosätter sina förpliktelser i enlighet med de ordningsregler som framgår av lag eller av föreningens stadgar, eller i övrigt orsakar störningar som i sådan grad kan vara skadliga för hälsan eller annars försämra övriga medlemmars bostadsmiljö att de skäligen inte bör tålas, ska, på talan av samfällighetsföreningen, kunna föreläggas av domstol att inom viss angiven tid sälja sin ägarlägenhet.

14.2 Samfällighetsföreningens rätt till tillträde för tillsyn och arbete

Sveriges Allmännyttta tillstyrker förslaget att en företrädare för samfällighetsföreningen ska ha rätt att få komma in i en ägarlägenhet när det behövs för tillsyn av egendom som föreningen förvaltar eller för att utföra arbete som föreningen ansvarar för.

14.3 Fastighetsägarens rätt till tillträde till uthyrd ägarlägenhet i samband med försäljning

Sveriges Allmännyttta tillstyrker förslaget att en hyresgäst ska vara skyldig att låta ägarlägenheten visas på lämplig tid när hyresvärden (fastighetsägaren) har för avsikt att sälja den eller om ägarlägenhetsfastigheten ska säljas på exekutiv auktion.

16 Ägarlägenheter i småhus

16.1 Ägarlägenheter i småhus

16.1.2 Ett bättre utnyttjande av större villor

Sveriges Allmännyttta delar utredningens bedömning att en lagändring skulle kunna leda till ett bättre utnyttjande av större villor, till exempel genom att möjliggöra för två hushåll att äga var sitt boende i ett småhus där lägenheterna är placerade ovanpå varandra eller att dela en villa genom att ett utrymme blir en ägarlägenhet och den kvarvarande villan kvarstår som en "vanlig" fastighet, alternativt att två ägarlägenheter bildas och marken kvarstår som en "vanlig" fastighet.



16.1.4 Systemet bör utvidgas så att en- och tvåbostadshus kan delas upp i separata fastigheter

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslaget att ett en- eller tvåbostadshus ska kunna delas upp i två separata fastigheter på höjden. Det skulle medföra en ny valmöjlighet för villaägare. I stället för att hyra ut en del av sin byggnad skulle en fastighetsägare kunna stycka av en del av bostaden och sälja den som en separat fastighet. Fastighetsägaren skulle därigenom kunna tillgodogöra sig en del av fastighetens ekonomiska värde. Det kan vidare upplevas som en fördel att kunna dela ansvar för och skötsel av huset med en annan ägare, i stället för att upplåta en del av byggnaden med hyresrätt.

16.2 Fastighetsbildningsrättsliga frågor

Sveriges Allmännytta delar utredningens bedömning att allmänna bestämmelser om fastighetsbildning bör så långt det är möjligt tillämpas på förfaranden att bilda separata fastigheter i en- eller tvåbostadshus.

16.3 Omvandlingslagens regler i förhållande till ägarlägenheter i småhus

Sveriges Allmännytta tillstyrker utredningens förslag om att omvandlingslagen ska gälla om minst en lägenhet i ett en- eller tvåbostadshus som är upplåten med hyresrätt när fastighetsägaren ansöker om fastighetsbildning.

16.4 Samverkansfrågor gällande ägarlägenheter i småhus

16.4.2 Förvaltningen av den samfälliga egendomen

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslaget om att det ska vara tillåtet med delägarförvaltning för samfälligheter med endast två deltagande fastigheter, varav minst en av fastigheterna är en ägarlägenhet.

Sveriges Allmännytta tillstyrker att en konfliktlösningsmekanism införs i form av en god man för att underlätta förvaltningen av små samfälligheter.

16.4.3 Delägarförvaltning i andra samfälligheter än småhus

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslaget att alla samfälligheter med två deltagande fastigheter, varav minst en är en ägarlägenhet, bör omfattas.

16.4.4 Ändrade röstregler för beslut i vissa frågor på delägarsammanträdet

Sveriges Allmännytta tillstyrker förslaget att röstspärren i samfällighetslagen inte ska tillämpas vid omröstning på delägarsammanträde i en fråga som har ekonomisk betydelse,



när delägarsammanträdet gäller en förvaltningsåtgärd i en samfällighet där minst en ägarlägenhet ingår.

16.4.5 En god man ska kunna utses för att sköta förvaltningen

Sveriges Allmännyttas tillstyrker förslaget att lantmäterimyndigheten ska kunna förordna att samfälligheten ska förvaltas av en god man, som utses av lantmäterimyndigheten för att låsta situationer ska kunna hanteras.

17 Övriga frågor

17.2 Finansiella hinder – beskattning av ägarlägenheter och bostadsrätter

Sveriges Allmännyttas delar utredningens bedömning att skillnaderna i beskattning mellan ägarlägenheter och bostadsrätter kan ha en hämmande effekt på utvecklingen av ägarlägenhetsbeståndet. Skillnaderna kan påverka efterfrågan på ägarlägenheter och i förlängningen intresset för att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter.

17.5 Överväganden i syfte att förebygga riskerna för kriminella förfaranden

Sveriges Allmännyttas delar utredningens bedömning att det utöver de förslag som utredningen presenterat inom ramen för omvandlingsförfarandet samt gällande föreläggande om försäljning av ägarlägenhetsfastigheter saknas ändamålsenliga verktyg för att förebygga eller begränsa risken för att omvandlingsförfarandet utnyttjas för kriminella ändamål.

19 Konsekvensutredning

Sveriges Allmännyttas delar utredningens bedömning att det förslagna regelverket kan innebära en större flexibilitet för bostadsutvecklare i fråga om utformningen av byggnationsprojekt.

Sveriges Allmännyttas delar utredningens bedömning att effekten på hyresrättsbeståndet som helhet blir begränsad men att det kan komma att leda till fler korttidsuthyrningar.

Stockholm den 23 april 2025

Cathrine Holgersson
Vd