

## **Bofrämjandets yttrande över SOU 2024:83 del I, omvandling till ägarlägenheter i befintlig hyresfastighet och del II, lagreglerad modell för hyrköp av bostäder**

**Diariennr: Ju2024/02556**

*Bofrämjandet är politiskt obunden och oberoende organisation, som verkar för en fungerande bostadsmarknad i Sverige och ett långsiktigt hållbart bostadsbyggande i Sverige. Organisationen samlar idag 34 medlemsföretag, som tillsammans verkar för att nå Bofrämjandets vision om en fungerande bostadsmarknad, där en egen bostad kan bli verklighet för alla.*

### **Inledning**

Bofrämjandet menar att trösklarna in på den ägda bostadsmarknaden höjts, vilket hindrar de många önskan om att äga sitt boende. Vi välkomnar därför utredningen, som syftar till att fler ska ges möjlighet att förvärva sin bostad.

### **Del I. Utvidgning av systemet med ägarlägenheter**

Det är positivt att fler nya upplåtelseformer utvecklas. Bofrämjandet menar att det är en förutsättning för att nå en bättre fungerande bostadsmarknad och en jämnare bostadsproduktion över tid och konjunkturskiftningar.

Bofrämjandet tillstyrker förslaget till ny lag, som tillåter omvandling av (befintliga) hyresrättslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter. Förutsättningar ges för en ökad variation av upplåtelseformer i redan etablerade bostadsområden, vilket också kan bidra till att individen kan göra bostadskarriär inom bostadsområdet/stadsdelen.

Dock riskerar reformen få begränsat genomslag. Vid nyproduktion förbereds fastigheten för indelning av ägarlägenheter bl.a. genom att tekniska installationer och gemensamma utrymmen disponeras och ordnas för att underlätta indelningen i ägarlägenheter. I en äldre hyresrättsfastighet har inte hänsyn tagits till detta, vilket kan leda till att fastighetsregleringen inte kan genomföras. En annan komplicerande faktor, som förslaget inte belyser, är att hyresfastigheter ägs i bolagsform. Omvandling från hyresrätt till ägarlägenhet kan utlösa skatteeffekter, som i sin tur leder till att

åtgärden omöjliggörs pga de kostnader som följer för den boende som önskar förvärva den omvandlade bostaden.

Bofrämjandet understöder att fler upplåtelseformer möjliggörs, men vill också här peka på att reformen inte innebär att nya bostäder tillförs bostadsmarknaden.

Vad gäller föreslagen omvandling av småhus till ägarlägenheter finns motsvarande praktiska och tekniska utmaningar (bl.a. kopplat till drift och underhåll), som tidigare nämnts, kopplade till fastighetsbildningen. Bofrämjandet ser ingen anledning till annat än ett tillstyrkande av förslaget i denna del, men vill ändå påtala att svårigheterna som nämnts sannolikt kommer begränsa antalet sådana ombildningar.

Bofrämjandet bedömer istället att möjligheten för hushållet att tillgodoräkna intäkten från additionsbostaden vid förvärv av ett småhus bättre bidrar till ett mer ändamålsenligt nyttjande av bostadens kvadratmetrar och ger flexibilitet över tid och hushållsekonomin ev. skiftningar.

## **Del II. En lagreglerad modell för hyrköp**

Bofrämjandet tillstyrker förslaget om en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder. tillstyrker utredningens förslag till en ny lag om hyrköp av bostad samt förslagen till förändringar av övrig lagstiftning. Hindren för att gå mellan upplåtelseformer är alltför höga, vilket hämmar rörligheten och individens möjlighet att efterfråga bostäder som bättre passar dennes över tid skiftande behov.

Föreslagen hyrköpsmodell förenklar för de hushåll som ännu inte har tillräcklig kontantinsats för att köpa bostaden, men som har den ekonomi som krävs för att klara löpande kostnader. Det torde också vara positivt för bostadsaktören/exploatören att fler än idag ges möjlighet att efterfråga bostäder.

Hyrköp förekommer redan idag på marknaden. Bofrämjandet vill understryka det angelägna i lagreglering. Det ger bostadskonsumenten stärkt möjlighet att bedöma avtalsvillkor och dessas konsekvenser samt ger ett viktigt skydd. Dels gynnar detta den boende, dels stärks konkurrensneutraliteten för utvecklande och byggande aktörer. Det är också väsentligt med ett tydligt ramverk, som förenklar för bankernas beslut om såväl projektfinansiering som individens bolåneprövning.

Bofrämjandet menar att förslaget om hyrköp innebär en instegsmodell som underlättar för hushåll/boenden att nå målet om ett ägt boende. Samtidigt beklagar Bofrämjandet att "delägarköp" inte utretts, något som också utredningen påpekar som en brist i avsnitt 4.2.2.

Instegsmodeller också i formen av delägarköp skulle kunna bidra till en jämnare byggtakt över konjunkturcykeln. Till skillnad från hyrköpsmodellen, skulle en delägarköpsmodell kunna dämpa de ekonomiska effekter som ett fortsatt fastighetsäggande innebär för de utvecklande/byggande aktörerna om konsumenten snabbare tillåts ta steg att äga sin bostad. Samtidigt ger modellen en avgörande fördel för den boende då modellen medger att den boende tar sig stegvis in i ägda boendet. I hyrköpsmodellen måste den boende vänta tills hela bostaden kan köpas.

En lagreglering av delägarköpsmodellen är nödvändig av samma skäl som för hyrköpsmodellen – för att stärka bostadskonsumenten, tydliggöra de byggande aktörernas projekt- och finansieringsvillkor och stärka konkurrensneutraliteten. Delägarköpsmodellen har också förutsättning att få ett än större

genomslag om institutionellt kapital ges tydligare och bättre förutsättningar att investera i fastigheten (jämför de finländska modellerna). Detta frigör de byggande aktörernas kapital (till skillnad från hyrköpsmodellen), som istället kan investeras i nya bostadsbyggnadsprojekt – något som kan leda till fler byggda nya bostäder i olika prisklasser (priset blir ett resultat av den boendes valda/avtalade månadskostnad för den specifika bostaden).

Det är därför olyckligt att utredningens direktiv begränsades till att enbart avse hyrköp och inte delägarmodeller. Att utreda båda dessa instegsmodeller parallellt hade varit att föredra.

Bofrämjandet instämmer här i Byggföretagens yttrande och förordar att regeringen tillsätter en utredning för lagreglering av delägarköp.

För Bofrämjandet

Ola Månsson

VD Bofrämjandet

Nancy Mattsson

Styrelseordförande Bofrämjandet

Remissvaret har utarbetats av en arbetsgrupp inom Bofrämjandet. Frågor med anledning av detta remissvar kan ställas till Nancy Mattsson, 08 – 782 87 85, [nancy.mattsson@jm.se](mailto:nancy.mattsson@jm.se) eller Ola Månsson, 0767878704, [ola.mansson@novitas.se](mailto:ola.mansson@novitas.se)