

Justitiedepartementet

E-post: ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: ju.L1@regeringskansliet.se

Stockholm 2025-04-22

Remissvar avseende:

Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83), diarienummer Ju2024/02556

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 000 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 385 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

DEL 1. EN UTVIDGNING AV SYSTEMET MED ÄGARLÄGENHETER

Bostadsrätterna har inget att erinra mot förslaget men vill kommentera några delar.

Inledande kommentar om ägarlägenheter och bostadsrätter

Det är positivt att det finns olika bostadsformer i Sverige. Sedan länge dominerar äganderätt, hyresrätt och bostadsrätt och kommer sannolikt fortsätta att göra det. De är välkända och motsvarar i stort de förväntningar som medborgarna har på bostadsformerna. Bostadsrätt har funnits sedan 1930 och lagstiftningen har under åren anpassats för att möta varje tids behov. Ägarlägenheter är en av de mindre vanliga bostadsformerna i landet, vilket säkert delvis kan förklaras med de högre transaktionskostnaderna.

Bostadsrättslagen och stadgarna i en förening reglerar förhållandet mellan föreningen och medlemmarna. Det utredningen föreslår vad gäller ägarlägenheter närmar sig i vissa delar vad som redan finns i bostadsrättslagstiftningen idag. Ett exempel är förverkande av bostadsrätten som i utredningsförslaget motsvaras av ett föreläggande om att sälja en ägarlägenhetsfastighet.

Intresseanmälan från bostadsrättsförening

Utredningen föreslår att det inte ska vara möjligt att bilda ägarlägenheter om det finns en intresseanmälan från en bostadsrättsförening (eller kooperativ hyresrättsförening). Vi delar utredningens uppfattning i denna del.

DEL 2: EN LAGREGLERAD MODELL FÖR HYRKÖP AV BOSTÄDER

Bostadsrätterna tillstyrker förslagen och vill kommentera några avsnitt.

Inledande kommentar om inträdet på bostadsmarknaden

Att en lagreglerad modell införs för hyrköp är viktigt för att stärka konsumentskyddet i dessa fall. Men det påverkar inte grundproblemet på den ägda bostadsmarknaden i Sverige, nämligen de generella kreditrestriktionerna. Krav på kontantinsats och amortering innebär stora hinder för unga och förstagångsköpare att ta sig in på bostadsmarknaden. I stället hänvisas de till långa köer för att få en hyresrätt som de har råd med, alternativt till att hyra i andrahand vilket i regel innebär högre hyra. Det är önskvärt att regeringen ser över kreditrestriktionerna och genomför de förslag som Kommittén om översyn av låntagarbaserade makrotillsynsåtgärder presenterar i *Reglering av hushållens skulder* (SOU 2024:71), men även inför startlån enligt vad som föreslås i *Startlån till förstagångsköpare av bostad* (SOU 2022:12).

2.3 Frågor med anknytning till hyrköp som inte behandlas i betänkandet

Utredningen tar upp en skatterättslig aspekt, nämligen oäkta bostadsrättsföreningar. Det är riktigt att det innebär en risk för bostadsrättsföreningar att ha många juridiska personer som medlemmar. Därför är det önskvärt att det inte förekommer i nyproducerade föreningar i en sådan omfattning att det finns risk för att de blir oäkta.

4.2.1 Utredningens uppdrag är avgränsat till hyrköp

Vi noterar att kommittédirektivet endast anger att hyrköp skulle utredas, men vi menar att även en lagreglerad modell för deläggande av bostäder bör tas fram. En nackdel med hyrköp är att bostadsrättsföreningar med medlemmar som är juridiska personer inte får boende

som blir delaktiga i föreningsdemokratin. Den som hyrköper kommer inte att kunna bli invald i styrelsen och står därför med mindre möjligheter att påverka föreningens inriktning. Med ett delägarköp skulle den boende bli bostadsrättshavare och därmed fullvärdig medlem med alla rättigheter och förpliktelser som följer av det. Delägarskap innebär en enklare modell för finansiering, vilket kan medföra att det blir mer attraktivt jämfört med hyrköp. Bostadsrätterna uppmanar därför regeringen att se över denna fråga.

5.2.3 Hyrköp gällande upplåtelse av bostadsrätter bör inte omfattas av den nya lagen

Vi delar utredningens slutsatser om att inte tillämpa hyrköp i samband med ombildningar från hyresrätt till bostadsrätt. Utredningen beskriver bland annat att en förening behöver kapital för att kunna förvärva fastigheten i samband med ombildning och att det redan idag finns ett slags option för hyresgäster att köpa bostadsrätten i ett senare skede. Detta talar för att det inte finns något behov av hyrköp vid ombildningar.

5.2.4 Vissa frågor som aktualiseras vid hyrköpsavtal gällande bostadsrätter

Här vidareutvecklar utredningen vad det innebär att en juridisk person blir medlem i en bostadsrättsförening. Vi delar utredningens uppfattning om att bostadsrättsföreningar ska kunna neka juridiska personer medlemskap. Föreningarna eftersträvar att den som bor i en lägenhet också ska vara bostadsrättshavare. Det finns också en risk att juridiska personer kan innebära att en förening blir klassad som oäkta.

Vid eventuella frågor om detta svar hänvisas till Kenny Fredman, samhällspolitisk chef, på kenny.fredman@bostadsratterna.se.

Med vänlig hälsning

Ulrika Blomqvist

VD