

Justitiedepartementet
Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Diarienumr: Ju2024/02556

Stockholm den 22 april 2025

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

Fastighetsägarna är branschorganisationen som arbetar för en väl fungerande fastighetsmarknad. Våra 15 000 medlemmar äger och hyr ut bostäder och lokaler över hela landet. Vi representerar såväl de största börsnoterade fastighetsbolagen, kommunägda bostadsbolag som mindre privata fastighetsföretag och bostadsrättsföreningar

Fastighetsägarna Sverige ("Fastighetsägarna") har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på förslagen i rubricerat betänkande. Fastighetsägarna har haft en representant som expert i utredningen som lämnat betänkandet.

Bakgrund

Utredningen har haft i uppdrag att överväga en utvidgning av systemet med ägarlägenheter genom att införa en möjlighet att omvandla befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus till ägarlägenhetsfastigheter. Utredningen har även haft i uppdrag att redovisa för- och nackdelar med ett regelsystem för hyrköp av bostäder, innefattande de finansiella risker som hyrköp kan innebära för fastighetsägare, hyrköpare och andra aktörer samt att analysera och ta ställning till hur ett regelsystem för hyrköp av bostäder bör utformas. Utredningens har även haft i uppdrag att redogöra för de modeller för hyrköp och andra liknande modeller som förekommer på bostadsmarknaden i Sverige och utomlands.

Utredningens förslag

Betänkandet är uppdelat i två delar. I den första delen behandlas omvandling till ägarlägenheter och i den andra delen behandlas hyrköp.

I del I En utvidgning av systemet med ägarlägenheter föreslås ett förfarande för omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter. En omvandling sker på fastighetsägarens initiativ och ska omfatta samtliga lägenheter i en byggnad inom en fastighet. I vissa fall kan det dock vara möjligt att enbart

omvandla lägenheterna i en byggnadsdel. Hyresgäst har vid omvandling rätt att köpa sin lägenhet som ägarlägenhet. Om hyresgästen väljer att inte göra det bor hyresgästen kvar med oförändrat besittningsskydd. Hyresgästen har också förköpsrätt vid framtida överlåtelser av ägarlägenhetsfastigheten. Vidare föreslås förändringar vad gäller fastighetsbildning vid ett omvandlingsförfarande. Kravet på att ägarlägenhetsfastigheter endast får bildas i en sammanhållen enhet om minst tre lägenheter ändras till två. Vidare föreslås förändringar av reglerna för beslut i samfällighetsföreningar och det införs en möjlighet för en samfällighetsförening att väcka talan om att ägarlägenhetsfastighetsinnehavare som allvarligt åsidosätter sina förpliktelser vid vite ska föreläggas att sälja sin fastighet. Slutligen föreslås att ägarlägenheter ska kunna bildas i småhus.

De nya bestämmelserna om ägarlägenheter föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

I del II En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder föreslås att en lag om hyrköp av bostad ska införas. Lagen omfattar hyrköpsavtal som ingås mellan en näringsidkare och en konsument. Ett hyrköpsavtal som omfattas av lagen ska innehålla en option om att hyrköparen har rätt att köpa en bostadsfastighet eller en bostadsrättslägenhet för bostadsändamål. Hyrköpsavtalet ska också innebära att konsumenten får nyttjanderätt till hyrköpsobjektet under den tid som optionen gäller. Avtalet är ett konsumentavtal och lagen föreslås därför vara tvingande till hyrköparens förmån. Lagförslaget innehåller regler som stärker konsumentskyddet vad gäller bland annat information som hyrköparen ska få inför hyrköpet och regler för avtalets form och innehåll. Det föreslås vidare att optioner om köp av fastighet ska vara bindande vid hyrköp. Samtidigt införs flera undantag från jordabalkens regler om hyresavtal vilket säkerställer att båda parterna i ett hyrköpsavtal kan lita på avtalets bestånd och att dess villkor gäller.

De nya bestämmelserna om hyrköp föreslås träda i kraft den 1 juli 2026.

Fastighetsägarnas synpunkter

Sammanfattning

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Fastighetsägarna tillstyrker i allt väsentligt förslaget om en ny lag för omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter samt förslaget till ändringar i övrig lagstiftning vad gäller bland annat fastighetsbildning och förvaltning av samfälligheter. Förslaget möjliggör för fler att äga sitt boende samtidigt som fastighetsägare kan få möjlighet att frigöra kapital för till exempel nyproduktion. Fastighetsägarna anser emellertid att fastighetsägare ska få en större möjlighet att välja om överlåtelse ska ske omedelbart i anslutning till omvandlingsförfarandet för att enklare kunna motverka risken för att kriminella köper ägarlägenheter. Fastighetsägarna anser att det är nödvändigt att utreda och undanröja skattemässiga hinder vid omvandling.

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Fastighetsägarna tillstyrker förslaget till en ny lag om hyrköp av bostad samt förslaget till ändringar i övrig lagstiftning. Förslaget kommer innebära tryggare avtal om hyrköp för såväl hyrsäljare som hyrköpare och därmed stärka hyrköpsmodellen, vilket ger en mer flexibel bostadsmarknad med blandade upplåtelseformer. Fastighetsägarna anser emellertid att lagen bör gälla även för hyrköp av småhus på tomträtt.

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Övergripande

Fastighetsägarna är positiva till att det införs en möjlighet att omvandla hyresrätter till ägarlägenhetsfastigheter. Utredningens förslag innebär förutsättningar för ett mer varierat utbud på bostadsmarknaden, möjligheter för fler att äga sitt boende samtidigt som det blir möjligt för fastighetsägare att frigöra kapital för till exempel nyproduktion av bostäder. Fastighetsägarna ser emellertid utmaningar kopplat till bland annat förvaltningen för det fall att enbart ett färre antal lägenheter i ett hus köps av de boende. Sannolikt kommer omvandling framför allt bli aktuellt i hus med färre lägenheter och där det finns ett intresse och en köpkraft hos de boende som gör att fastighetsägaren kan förvänta sig att en stor del av lägenheterna köps av hyresgästerna. En annan hämmande faktor kan vara husets förutsättningar. För att en omvandling ska ske är en förutsättning att huset är konstruerat på ett sådant sätt att det möjliggör en rationell och ekonomiskt hållbar fastighetsförvaltning. Detta innebär att antalet omvandlingar enligt den nya lagen kan förväntas bli förhållandevis lågt. Det är emellertid inte ett skäl mot att införa möjligheten till omvandling för de fastighetsägare som önskar. Den möjligheten är viktig för en mer flexibel bostadsmarknad med blandade upplåtelseformer.

Fastighetsägarna vill särskilt framhålla principen om att det är fastighetsägaren som bestämmer när och om en omvandling ska ske. Till skillnad från ombildning till bostadsrätt där bostadsrättsföreningen köper hela fastigheten kommer osålda ägarlägenhetsfastigheter kvarstå i fastighetsägarens ägo och således fortsätta att vara fastighetsägarens ansvar. Förslaget i betänkandet tar hänsyn till detta vilket är avgörande för att lagstiftningen ska kunna få avsedd effekt.

Brottslighet

I betänkandet behandlas farhågor som uppkommit under utredningen rörande att ett omvandlingssystem kan främja den organiserade brottsligheten. I betänkandet redogörs för ett antal åtgärder i syfte att minska den risken, bland annat rörande fastighetsägarens skyldigheter i samband med ombildningen och införande av möjlighet för en samfällighetsförening att agera mot ägare till ägarlägenhetsfastighet som allvarligt missköter sina åtaganden. Samtidigt konstaterar utredningen att det inte helt går att eliminera riskerna med ett förfarande. Fastighetsägarna delar utredningens uppfattning men konstaterar att riskerna inte är kopplade till just ägarlägenheter utan i huvudsak

beror på det faktum att kriminaliteten är utbredd och att kriminella efterfrågar bostäder. Ägarlägenheter som bostadsform är inte i sig en mer riskabel bostadsform än till exempel småhus på egen fastighet när det kommer till organiserad brottslighet. I samband med omvandlingen uppstår emellertid en särskild risk till följd av att fastighetsägaren när omvandlingen väl är genomförd är skyldig att sälja ägarlägenhetsfastigheten till hyresgästen. Denna kontraheringsplikt minskar fastighetsägarens möjlighet att motverka att "fel" person köper ägarlägenhetsfastigheten. I detta sammanhang är det viktigt att Fastighetsägaren får bestämma villkoren för köpet så som föreslås i betänkandet. Därigenom kan fastighetsägaren åtminstone ställa krav på att betalning inte ska ske med kontanta medel eller på annat sätt som möjliggör penningtvätt.

Fastighetsägarna föreslår, i syfte att motverka den organiserade brottsligheten, att fastighetsägaren inte ska vara skyldig att erbjuda samtliga hyresgäster att köpa ägarlägenhetsfastighet inom två månader från omvandlingen. På så sätt har fastighetsägaren en möjlighet att hindra att någon som till exempel tillhör den organiserade brottsligheten köper sin bostad som en del i den kriminella verksamheten. Förslaget berör inte hyresgästens förköpsrätt vid senare överlåtelser.

Skattefrågor

Utredningen har i viss mån behandlat hur olika skattefrågor kan påverka effekten och genomslaget av reformen. Konsekvensbeskrivningen är i det avseendet inte fullständig och utredningen har inte haft mandat att lämna förslag på ändringar i det skatterättsliga regelverket. Utöver de frågor som berörs i betänkandet kan det finnas frågor relaterade till inkomstskatt som behöver utredas närmare. Fastighetsägarna anser att det är viktigt att de skatterättsliga konsekvenserna kartläggs och att eventuella nödvändiga ändringar genomförs för att skattereglerna inte ska utgöra ett hinder som motverkar omvandling.

Information till hyresgästorganisation

Enligt 7 § förslaget till lag om omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenhetsfastigheter ska en fastighetsägare senast i samband med ansökan om omvandling informera alla hyresgäster i byggnaden om fastighetsägarens avsikt att omvandla bostadslägenheterna. Enligt sista stycket ska fastighetsägaren även lämna samma information till den hyresgästorganisation som är part i förhandlingsordning om en bostadslägenhet omfattas av förhandlingsordningen. Inledningsvis bör nämnas att fastighetsägaren inte nödvändigtvis är part i en förhandlingsordning som gäller för bostadslägenhet i huset. Även om det är mer ovanligt kan även hyresgäster, till exempel blockhyresgäster i egenskap av hyresvärd vara part i en förhandlingsordning. Bestämmelsen tar inte hänsyn till detta. Vidare anser inte Fastighetsägarna att det är nödvändigt att lagreglera en sådan informationsplikt. Förhandlingsordningen kommer att bestå även efter en omvandling och hyresgästorganisationen kommer få information i samband med förhandling på sedvanligt sätt. Själva omvandlingen berör inte hyresgästorganisationen i dess förhandlingsuppdrag på ett sådant sätt att det finns skäl att särskilt reglera en informationsplikt. Fastighetsägarna avstyrker således förslaget i denna del.

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Övergripande

Fastighetsägarna är positiva till att hyrköp av bostadsfastighet och bostadsrätt för bostadsändamål regleras i en ny lag om hyrköp av bostad. Hyrköp kan vara en möjlighet för enskilda att omedelbart få tillträde till en bostad som man har för avsikt att köpa i framtiden. Affärsmodellen kan också förväntas ha en viss inverkan på bostadsbyggandet även om det ställer en del krav på ett mer långsiktigt ägande än i de fall en fastighet bebyggs för direkt vidareförsäljning. Redan idag finns modeller för hyrköp vilket talar för att det är en gångbar affärsmodell och att det finns en efterfrågan på marknaden. Dagens lagstiftning ställer emellertid upp vissa hinder. Dessa hinder drabbar såväl hyrsäljare som hyrköpare. Det är till exempel inte möjligt att avtala om bindande optioner vilket leder till en osäkerhet för hyrköparen. Hyreslagens regler om hyressättning och besittningsskydd leder till osäkerhet för hyrsäljaren. Sammantaget innebär dessa osäkerheter ett minskat intresse för modellen.

Utredningen har även kartlagt andra boköpsmodeller. Fastighetsägarna anser även att dessa modeller är värdefulla men utredningen har, som framgår av betänkandet, bedömt att utredningen är avgränsad till rena hyrköpsmodeller vad gäller förslag på lagstiftning.

Fastighetsägarna anser att förslagen i betänkandet hanterar de hinder som dagens lagstiftning ställer upp. Förslaget till en ny lag om hyrköp av bostad säkerställer ett starkt konsumentskydd samtidigt som lagen möjliggör avtalsvillkor vad gäller till exempel ersättning och fördelning av underhållsansvar som är en förutsättning för att det ska vara möjligt att hyrsälja bostäder. Utredningens förslag är välavvägda och medför en rimlig balans mellan olika intressen. Det faktum att det inte går att avtala om att båda parterna blir bundna till en framtida överlåtelse kompenseras genom att nyttjanderätten till bostaden upphör om hyrköparen väljer att inte köpa bostaden. Om hyrköparen i stället haft ett besittningsskydd om den inte valde att köpa bostaden hade fastighetsägares intresse av att erbjuda hyrköpsmodeller minskat drastiskt. Vi ser till exempel idag att vissa aktörer anpassar nyttjanderättstiden med hänsyn till hyreslagens regler om besittningsskydd vilket är olyckligt eftersom det kan leda till onödigt korta avtalstider som inte ger hyrköparen en möjlighet att spara ihop till förvärvet. Reglerna om hyrköpsavgiften och avtalsfriheten gällande grunderna för beräkningen av köpeskillingen för fastigheten eller bostadsrätten gör att parterna kan välja att ingå ett avtal med transparenta och trygga förutsättningar. Det motverkar också risken att hyrköpsavtal används som ett sätt för hyressökande att teckna ett hyrköpsavtal utan avsikt att köpa bostaden.

Tomträtt

Utredningen föreslår att lagen om hyrköp av bostad inte ska omfatta bostäder belägna mark som innehas med tomträtt. Det kan emellertid noteras att förslaget till lag inte är utformat på så sätt att lagen inte ska omfatta bostadsrätt i bostadsrättsförening som innehar hus på mark upplåten med tomträtt. Utredningen anför att det dels är svårt att överblicka de ekonomiska konsekvenserna för en hyrköpare med hänsyn till att tomträttsavgälden förändras, dels att det framför allt är privatpersoner som äger småhus på mark som innehas med tomträtt. Fastighetsägarna anser att det inte är

tillräckligt tungt vägande skäl för att lagen inte ska omfattas dessa hyrköp. Vid nyproduktion av småhus kan tomträttsupplåtelser bli aktuellt. Vidare finns det åtminstone en aktör som idag hyrsäljer småhus som hyrköparen själv väljer ut, vilket skulle kunna vara hus på mark upplåten med tomträtt. Vad gäller tomträttsavgälden är det förvisso ett problem att den är svårbedömd, men det är en risk som alltid finns vid köp av tomträtt. Risker torde inte bli värre vid hyrköp. Eftersom optionen endast binder hyrsäljaren blir dessutom risken för hyrköparen mindre. Följden av att lagen inte är tillämplig torde bli att hyrköp av tomträtt visserligen kan genomföras men inte omfattas av lagen. Det är i Fastighetsägarnas mening olyckligt eftersom det innebär att parterna i många avseenden får ett sämre skydd.

Skattefrågor

På samma sätt som vad gäller förslaget om omvandling av ägarlägenheter anser Fastighetsägarna att eventuella skatterättsliga effekter av hyrköp bör klargöras i den fortsatta beredningen. Detta för att motverka att modellen inte får tillräckligt genomslag till följd av att skattesituationen är osäker. Fastighetsägarna vill också särskilt peka på att uttag av stämpelskatt i samband med förvärv av fastighet hämmar rörligheten på bostadsmarknaden och kan få en direkt negativ påverkan på intresset för de nya modeller för ägande av den egna bostaden som utredningen har föreslagit. Skatten blir särskilt kännbar vad gäller sådana hyrköpsmodeller som omfattar dubbla överlåtelser, d.v.s. att hyrköparen först köper en fastighet i syfte att hyrsälja den.

Anders Holmestig

VD Fastighetsägarna Sverige

Johan Kleveland

Förbundsjurist Fastighetsägarna Sverige