

Justitiedepartementet

Ju.remissvar@regeringskansliet.se

Ju.Liregeringskansliet.se

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

Hyres- och arrendenämnden i Göteborg lämnar följande yttrande.

Del 1 - Omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter

Nämnden delar utredningens farhågor att ett system med omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter kan komma att utnyttjas av den organiserade brottsligheten för att möjliggöra kriminella upplägg och territoriell kontroll. Förfarandet kan också komma att användas för olika former av penningtvätt. Konsekvenserna av detta är svåra att överblicka och bör utredas närmare.

I hus där inte samtliga lägenheter omvandlas till ägarlägenheter (partiell ombildning) kommer det att bli en blandning av vanliga hyresrätter och ägarlägenheter. Detsamma gäller hus där samtliga lägenheter ombildas till ägarlägenheter men en eller flera hyresgäster avstår från att köpa sin lägenhet eller saknar förmåga att göra det. De som inte förvärvar ägarlägenheten kvarstår som hyresgäster. Husets gemensamma ytor ska skötas av en samfällighet vilken också ska vara hyresvärd i förhållande till hyresgästerna. I dessa situationer finns det risk för att hyresgästernas intressen åsidosätts och att de får svårt att hävda sina rättigheter mot samfälligheten (hyresvärden). Den föreslagna ordningen med möjlighet för samfälligheten att väcka talan mot en ägarlägenhetsägare om föreläggande att vid äventyr av vite inom viss tid sälja sin ägarlägenhet framstår inte som tillräcklig för att

tillvarata hyresgästernas intressen i dessa avseenden. Redan att det krävs att samfälligheten väcker talan i domstol mot den aktuella ägarlägenhetsägaren kan leda till att samfälligheten väljer att inte agera. Såsom utredningen har redovisat finns det även risk för att ägarlägenheter kan användas för brottslig verksamhet eller av organiserad brottslighet för territoriell kontroll. Detta medför en risk för att en viss gruppering får ett bestämmande inflytande i en samfällighet eller genom otillåten påverkan tillser att samfälligheten inte agerar mot störningar eller otillåten verksamhet.

Del II - Hyrköp

Nämnden har tagit del av det remissyttrande som hyres- och arrendenämnden i Stockholm (Stockholmsnämnden) har lämnat beträffande utredningens förslag och ställer sig i allt väsentligt bakom det som Stockholmsnämnden anför.

Nämnden har följande tillägg. Som utredningens förslag är utformat framstår hyrköp inte som ett attraktivt alternativ för den som har ekonomiska resurser att förvärva en egen bostad eller som kan få en vanlig hyresrätt. Det beror bland annat på att den som ingår ett avtal om hyrköp får räkna med att betala högre hyra än bruksvärdeshyran och kan inte tillgodoräkna sig eller återfå ”överhyran”. Dessutom måste hyrköparen avstå från besittningsskyddet. Om lägenheten inte förvärvas måste hyrköparen flytta när den i avtalet bestämda hyrköpstiden löper ut. Det kan antas att de som väljer att ingå avtal om hyrköp främst är sådana som har svårt att få en bostad och därför är villiga att under en tid betala extra för att få någonstans att bo. Samma personer kan antas ha svårt att senare finansiera ett förvärv av lägenheten. Förhållandet kan komma att utnyttjas av hyrsäljare.

På marknaden finns redan olika former av boköpsmodeller där den som ska bo i lägenheten blir delägare av lägenheten i samband med att avtalet ingås. Alternativet att förvärva sin bostad genom deläggande i bostaden framstår som ett förmånligare alternativ för den som vill förvärva sin bostad, men som för tillfället saknar ekonomiska

förutsättningar till det. Utredningen redogör översiktligt för hur andra länder har reglerat frågan, t.ex. Finland. Boköpsmodeller som innebär deläggande av bostaden bör utredas närmare.

Redan nu är det svårt att överblicka de olika regler som gäller för de som hyr sina lägenheter (förstahandshyresgäster, andrahandshyresgäster och uthyrning enligt privatuthyrningslagen). Det blir än mer svåröverskådligt om det genom hyrköp blir en ny kategori av hyresgäster som endast delvis ska omfattas av jordabalkens regler om hyra.

Yttrandet har beslutats av hyresråden Lise-Lotte Norén Wilkens, Kerstin Ekstedt, föredragande, Susanna Berntsson och Anders Olofsson.

Lise-Lotte Norén Wilkens

Kerstin Ekstedt