

Justitiedepartementet
Ju2024/02556

Remissvar beträffande Betänkande av Utredningen om ägarlägenheter och hyrköp, Fler vägar till att äga sitt boende, del I och II (SOU 2024:83)

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall (nedan Nämnden) tillstyrker
förslagen i betänkandet men har en del synpunkter som lämnas nedan.

Allmänna synpunkter

Som utredningen påpekar finns det tre väletablerade upplåtelseformer – hyresrätt, bostadsrätt och äganderätt (egna hem och ägarlägenheter). Det finns även lagar om privatuthyrning, kooperativ hyresrätt, rätt till fastighetsförvärv för ombildning till bostadsrätt eller kooperativ hyresrätt. År 2009 infördes möjligheten till ägarlägenhet men bara i förhållande till nyproducerade lägenheter. Det finns således redan ett stort antal boendeformer. Nämnden ställer sig därför frågande till om det finns ett behov av att införa flera typer av boendeformer. De nuvarande reglerna för olika typer av boenden är redan omfattande och komplexa. Att jämte dessa införa ytterligare boendeformer gör att det blir svårt att som lekman orientera sig i vad som gäller beträffande olika boendeformer. I orter där det råder brist på bostäder finns det också en risk att den som söker bostad får, även om boendeformen innehåller nackdelar, acceptera den i brist på annat.

Det går inte heller att komma förbi att de föreslagna boendeformerna innebär att beståndet av hyreslägenheter kommer att minska vilket i sin tur innebär att den sociala skyddsaspekten som finns för bostad som omfattas av hyreslagstiftningen kommer att urholkas.

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Som utredningen påpekar finns det en risk att ägarlägenheterna kan användas för korttidsuthyrning, genom exempelvis Airbnb. Nämnden hade önskat att detta hade belysts ännu mera ingående. I vissa andra länder har korttidsuthyrning orsakat stora problem på bostadsmarknaden genom att bostadsbristen har ökat då bostäderna inte finns tillgängliga för ett långsiktigt boende.

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Allmänt om hyrköp

Utredningen anger att behovet för hyrköp framför allt är att finna i grupper som har svårt att kunna ta sig in på bostadsmarknaden. Det handlar i huvudsak om yngre personer som nyss fått arbete men ändå inte har möjlighet att köpa sitt boende. Idag är det framför allt en osäker och dyr andrahandsmarknad som står till buds. Frågan är dock om dessa grupper gynnas mer än momentant genom ett hyrköp när avgiften som ska betalas inte har någon övre gräns. En hög avgift leder till ett minskat utrymme för sparande. Då spelar det ingen roll hur klar och begriplig informationen än är som lämnas i samband med ingåendet av ett hyrköpsavtal. Nämnden ser en risk att hyrköp kan komma att användas mot en målgrupp som har ett stort behov av bostad men inte har några andra valmöjligheter. Detta skulle kunna utnyttjas av mindre nogräknade hyrsäljare som därigenom har möjlighet att bestämma en mycket högre avgift än den bruksvärdeshyra som ska gälla enligt hyreslagstiftningen.

Hyrsäljarens informationsplikt

Det framgår av utredningen att det är viktigt inför ett hyrköp att hyrköparen är informerad om vad hyrköpet innebär. Nämnden anser att informationsskyldigheten bör utvidgas till att även omfatta vilka regler i hyreslagen som inte gäller. Det vore alltså positivt om det framgår att det inte finns något besittningsskydd och inte heller någon möjlighet att få avgiften prövad i förhållande till hyresrättens bruksvärde. Det handlar helt enkelt om att upplysa om sådant som många antagligen förknippar med att hyra en bostadslägenhet och att detta inte gäller vid ett hyrköp.

Den information som ska ges av hyrsäljaren är mycket viktigt särskilt med hänsyn till den målgrupp som förväntas bli hyrköpare. Nämnden anser därför att en underlåtelse att lämna korrekt information bör sanktioneras.

Kopplingen till 12 kap. jordabalken

För hyrköp ska 12 kap. jordabalken gälla i vissa delar, vilket framgår av 12 § i den föreslagna hyrköpslagen. I 13 § i föreslagen hyresköpslag räknas de bestämmelser i jordabalken upp som inte är tillämpliga. Det leder till bland annat att besittningsskydd, prövning av hyran och hyresvillkor inte gäller vid hyrköp. Nämnden anser att det blir något missvisande att 12 kap. 33 § jordabalken inte finns med i den uppräknningen när det enligt 16 § i den föreslagna

hyrköpslagen framgår att den inte heller ska tillämpas på det sätt som anges i jordabalken. I hyrköpsmanhang måste hyresnämnden ge ett godkännande för att en make eller en sambo ska få träda in i hyrköparens eller dödsboets ställning. Något sådant godkännande krävs inte om det hade varit ett vanligt hyreskontrakt. Att utgå från uppräkningsen i 13 § gör att det är lätt att missa detta. Frågan är om det inte hade varit tydligare att få med 12 kap. 33 § jordabalken i uppräkningsen och få med vad som då ska gälla.

Nämnden har uppfattat att hyresnämnden har behörighet att medla i sådana tvister som handlar om hyrköp och när tvisterna rör 12 kap. jordabalken men inte övriga tvister såsom tvister rörande hyrköpsavtals innehåll, omfattning och giltighet. Nämnden anser att det bör övervägas om inte detta även bör framgå av lagtexten för att klargöra när nämnden har behörighet att medla.

En annan synpunkt är att det hade varit önskvärt, särskilt som det inte handlar om ett hyresavtal i 12 kap. jordabalkens mening, att låta hyrköpslagen i större utsträckning stå på egna ben och för att helt undgå hänvisningar till det kapitlet i jordabalken.

Benämningen hyrköp

Benämningen är på ett sätt lätt att förstå men på ett annat också lite missvisande då ett hyrköp inte innehåller de delar som man normalt förknippar med hyra (besittningsskydd m.m.)

Upplåtelse i andra hand av en hyrköpsbostad

Nämnden instämmer med vad Hyres- och arrendenämnden i Stockholm har anfört när det gäller upplåtelse i andra hand av hyrköpsbostad men vill även tillägga att en hyrköpare kan ha ett behov av att få en vidare upplåtelse prövad av hyresnämnden.

Övrigt

Nämnden hade önskat att även hyrköp hade belysts i större utsträckning med hänsyn till risken för att det utnyttjas illojalt eller till och med brottsligt.

Detta yttrande har beslutats av t.f. lagmannen Karin Johnsson Rydh. I handläggningen har hyresråden Marie Halvarsson och Carina Ferm Brodén deltagit.