

Juridiska fakultetsstyrelsen
Per Norberg, universitetslektor

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

Ju2024/02556

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, som har anmodats att yttra sig över rubricerat betänkande, får härmed avge följande yttrande. Yttrandet har utarbetats av universitetslektor Per Norberg.

1. Omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter – utredningen del 1

1.1 Varför så olika reglering för ombildning av hyreslägenheter till bostadsrätter och omvandling till ägarlägenheter?

Genom hela lagförslaget betonas skillnader mellan ägarlägenheter och bostadsrätter. Det är mycket olyckligt och kan komma att leda till stora problem. Frågan om hyresrätter bör omvandlas till äganderätter och om detta är ett centralt verktyg för att motverka segregation eller inte i utsatta områden är en rent politisk fråga. På den frågan ska en juridisk fakultet inte ha några synpunkter.

Men det är ett rättsligt faktum att det finns två former för ägande av en lägenhet i flerbostadshus, bostadsrätt och ägarlägenhet. Båda formerna har äganderättens mest centrala element fullt ut, nämligen rätten att bruka, förändra och överlåta det ägda. De skillnader som finns är små.

Ett bidragande skäl för den föreslagna omvandlingslagen är att den ska underlätta omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter i just utsatta områden. För att det ska kunna ske ska omvandling av ägarlägenheter bli betydligt lättare att genomföra än en ombildning till

bostadsrätter. I utsatta områden ska hyresvärden i praktiken tvingas välja mellan att antingen omvandla till ägarlägenheter eller att fortsätta med hyreslägenheter.

Det finns flera skäl att ifrågasätta rimligheten i att just omvandling till ägarlägenheter ska främjas i utsatta områden – i motsats till ombildning till bostadsrätter. Det viktigaste skälet är att det 2023 bara fanns 3 400 ägarlägenheter i Sverige.¹ Den stora majoritet av icke fattiga människor som kan göra ett fritt val mellan bostadsrätt och ägarlägenhet väljer bostadsrätt. Det finns inga skäl att tro att de människor som bor i utsatta områden skulle vara annorlunda på denna punkt.

1.2 Om varför ägarlägenheter i praktiken blir ett tvingande val för hyresvärdar eller kommunpolitiker som vill privatisera lägenheter i utsatta områden.

Ombildning av hyresrätter till bostadsrätter sker idag främst i attraktiva lägen. Först bildas en bostadsrättsförening och minst 2/3 delar av hyresgästerna måste då aktivt ha förklarat sig intresserade av ombildning. Bankerna har höga krav på att lägenheterna faktiskt ska säljas för att bevilja lån till bostadsrättsföreningen. Det är svårt för en hyresvärd att behålla bostadsrätter och hyra ut dem. Om det sker i för stor omfattning anses bostadsrättsföreningen vara en ”oäkta” bostadsrättsförening och drabbas av högre skatt. I utsatta områden är det därför ofta inte möjligt att ombilda hyresrätter till bostadsrätter. För få hyresgäster har ekonomiska möjligheter att köpa sina lägenheter för att ombildning till bostadsrätt ska vara genomförbar i praktiken.

I välbärgade områden kommer hyresvärden däremot att kunna ta ut ett högre pris vid ombildning till bostadsrätter än vid omvandling till ägarlägenheter om hyresgästerna föredrar den ägarformen.

1 Utredningen del 1 s. 321.

Vid en omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter enligt den föreslagna lagen behöver inte en enda lägenhet säljas direkt.

Hyresgästerna behöver få ett köperbjudande - men omvandlingen kan äga rum utan att en enda lägenhet faktiskt säljs. Några negativa skattekonsekvenser uppstår inte oavsett hur många lägenheter hyresvärderna fortsätter att äga. Därför kommer omvandling till ägarlägenheter att bli det enda praktiskt genomförbara alternativet för hyresvärdar i utsatta områden som vill privatisera hyresrätter. Vill Riksdagen gå vidare med förslaget förordar Juridiska fakultetsstyrelsen att:

- En utredning görs som föreslår de ändringar som behövs i regleringen kring bostadsrätter för att möjliggöra ombildning från hyresrätt till bostadsrätt även då hyresvärderna fortsätter att äga en majoritet av lägenheterna och en majoritet av hyresgästerna motsätter sig ombildningen.
- Att hyresvärdens ensidiga beslut om omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter kompletteras av en rätt för hyresgästerna att i så fall genom majoritetsbeslut välja mellan de två äganderättsformer som finns för ägande av lägenhet i flerbostadshus – nämligen bostadsrätt eller ägarlägenhet.

1.3 Risken för att gängkriminaliteten gynnas är högre vid omvandling till ägarlägenhet än vid ombildning till bostadsrätt – avsnitten 4.3.3. – 4.3.7.

I ägarlägenheten är den individuella friheten större än i en bostadsrätt, det finns t.ex. full frihet att hyra ut lägenheten i andrahand. Det är svårare att hindra kriminella från att äga och använda en ägarlägenhet för olika typer av kriminell verksamhet som narkotikaförsäljning eller prostitution i jämförelse med att hindra en bostadsrättshavare från sådant. I en omvandlingssituation skulle den hyresgäst som vill driva kriminell verksamhet i lägenheten givetvis föredra ägarlägenhetsformen framför bostadsrätt.

Utredningen har noterat detta och redovisar tydligt för Riksdagen (avsnitten 4.3.3. – 4.3.7) att kriminaliteten i utsatta områden blir

svårare att komma till rätta med om omvandlingslagen antas i sin nuvarande utformning. Bostadsrätter har använts av kriminella på olika sätt men det har medfört ändringar i bostadsrättslagen som ska försvåra sådan kriminalitet. Ägarlägenheterna har särdrag som gör dem klart mer lämpliga för kriminella än bostadsrätter. Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet vill understryka allvaret i utredningens sammanfattande analys av kriminalitetsproblemet:

”Farhågorna om att ett omvandlingssystem skulle kunna främja den organiserade brottslighetens expansion i utsatta områden är emellertid oroväckande. Många av riskerna hänför sig till att ägarlägenhetens särdrag – som i andra sammanhang kan tillmätas positiva värden – möjliggör att den kan användas i olika olagliga syften. Riskerna kan dock sägas intensifieras i och med omvandlingssystemet.....

....Sammanfattningsvis nödgas utredningen att konstatera att de förslag som lämnas inte torde vara tillräckliga för att eliminera riskerna med förfarandet i dess nuvarande form.”²

När välbärgade människor köper nyproducerade lägenheter föredrar den stora majoriteten bostadsrättens paket av ägar rättigheter och ägarskyldigheter framför ägarlägenhetens motsvarande paket. Man accepterar t.ex. att man vid försäljning måste ha styrelsens godkännande av den tilltänkte köparen och att styrelsen kontrollerar denne, t.ex. varifrån denne får sina inkomster och kan neka medlemskap och därmed omöjliggöra köpet om inkomsterna inte verkar komma från laglig verksamhet. Man accepterar också att tillstånd krävs vid andrahandsuthyrning. Majoriteten värderar nyttan av att ha en bostadsrättsstyrelse som kontrollerar köpare, driver förverkandevister mot den som allvarligt stör sina grannar eller ägnar sig åt brottslig verksamhet,³ reglerar andrahandsuthyrning osv., som

2 Utredningen del 1 s. 94f.

3 När det gäller störningar och brottslig verksamhet föreslår utredningen att det ska bli möjligt att förelägga en ägare vid vite att sälja sin ägarlägenhet. Det ska krävas stämmobeslut med två tredjedels majoritet. Det är betydligt svårare än att en styrelse fattar ett beslut med enkel majoritet. Mängder av boende måste alltså öppet rösta för vitesföreläggandet. Stämman måste inkallas enligt konstens alla regler och ett

större än de begränsningar detta medför när de själva vill sälja eller hyra ut i andrahand.

Även i utsatta områden vill majoriteten slippa kriminella grannar. Vill Riksdagen gå vidare och genomföra reformen förordar Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet att:

- Det först utreds hur regleringen kring ägarlägenheter kan ändras så att samfälligheten ges minst likvärdiga skyldigheter och rättigheter som styrelsen i en bostadsrättsförening har när det gäller bekämpandet av kriminell verksamhet.

1.4 Bör risken att i framtiden förlora lägenheten vid en uttaxering av ett högt engångsbelopp för renovering ingå i fastighetsägarens informationsskyldighet – avsnitt 7.1?

För människor i utsatta områden har ägarlägenheten ytterligare en viktig svaghet. När en större reparation äger rum i en bostadsrättsförening är det föreningen som lånar upp pengarna och månadsavgifterna höjs. Det kan naturligtvis vara jobbigt för den som har små ekonomiska marginaler men är ändå bättre än alternativet.

I en samfällighet för ägarlägenheter kan upplåning av stora belopp inte ske om inte varje enskild ägare frivilligt pantsätter sin lägenhet. Vägrar några så är enda alternativet för samfälligheten att uttaxera hela beloppet på en gång. Kan ägaren inte låna t.ex. 100.000 – 200.000 kronor så säljs dennes lägenhet och ägaren blir bostadslös. Denna typ av stora engångskostnader drabbar inte någon bostadsrätthavare och är ett starkt skäl för människor med små

vitesföreläggande leder till en ekonomisk sanktion om domstolen godkänner det i ett fall då lägenheten inte sålts. Kronofogden kan alltså inte avhysa ägaren (se utredningen del 1 s. 217 f.) Dessutom ska denna möjlighet bara gälla för störningar som är särskilt allvarliga och där en bostadsrättsförening kunnat gå direkt på förverkande utan att ge bostadsrätthavaren vare sig rättelsemöjlighet eller meddela socialnämnden så att den kan hjälpa bostadsrätthavaren med att komma till rätta med störningarnas orsak (se utredningen del 1 s. 233).

ekonomiska marginaler att välja den ägarformen framför ägarlägenheter.

Denna risk omfattas inte av hyresvärdens informationsskyldighet enligt lagförslaget. Hyresvärderna ska informera om husets skick så att hyresgästen kan bedöma risken för stora renoveringar i framtiden. Men hyresgästen förutsätts känna till att kostnaden för en sådan renovering kan ske som uttaxering av ett engångsbelopp och att det är vad som kommer att ske om inte varje ägare frivilligt går med på att pantsätta sin lägenhet.

Idag finns bara ägarlägenheter i nybyggda hus som ännu inte behövt renoveras och de är inte många – enbart 3 400 i landet. Av det skälet saknar många människor kunskaperna kring vad som gäller för ägarlägenheter då en större renovering av huset ska göras. Juridiska fakultetsstyrelsen föreslår därför att:

- Det i omvandlingslagen tydligt anges att hyresvärdens informationsskyldighet inte bara omfattar framtida reparationsbehov utan även information om att kostnaden för det kan komma att uttaxeras som ett engångsbelopp och att valet av samfälligheten att göra uttaxeringen som ett engångsbelopp är ett beslut som inte kan prövas rättsligt.

1.5 Minoritetsproblematiken när en hyresvärd tillåts äga majoriteten av ägarlägenheterna eller bostadsrätterna i en samfällighet/förening – avsnitten 13.1 och 13.2.

Det finns en stor mängd av problem från skatterätt till föreningsrätt. Hur ska beslut fattas då en hyresvärd äger en majoritet av lägenheterna? Vem ska granska de ursprungliga stadgarna och hur noggrann ska den granskningen vara. Här finns det en stor missbrukspotential för oseriösa aktörer. Granskaren bör vara densamma för bostadsrätter och ägarlägenheter – t.ex. Boverket – och skyddet för de få som äger en ägarlägenhet i ett hus där hyresvärderna äger majoriteten bör vara utformat på samma sätt som i hus där några få äger en bostadsrätt och den tidigare hyresvärderna resten av bostadsrättslägenheterna.

Samhället har erfarenhet av de metoder kriminella använt för att ta kontroll över bostadsrättsföreningar och tömma dem på tillgångar. Röstspärr samt begränsning av hur många lägenheter ett ombud får representera på stämman är två viktiga sentida förändringar i bostadsrättslagen för att motverka sådan verksamhet. Något sådant skydd eller någon annan form av särskilt minoritetsskydd föreslås inte i ombildningslagen eller samfällighetslagen.

Det skapar en stor missbrukspotential för en hyresvärd som bara säljer en minoritet av sina ägarlägenheter och därmed själv kan fatta majoritetsbeslut i samfälligheten som gynnar egna intressen istället för att säkra de boendes intresse – just det missbruk som medförde ändringar i bostadsrättslagen för några år sedan. I bostadsrättsfallen användes bulvaner. På samma sätt kommer kriminella att kunna köpa en majoritet av husets ägarlägenheter och genom bulvaner och ombud styra stämmans beslut i de fall alla lägenheter säljs.

Det är svårt att se hur en röstspärr ska fungera då en aktör äger en majoritet av husets lägenheter. Den situationen är inte tänkt att uppstå i en bostadsrättsförening. Röstspärren i bostadsrättslagen ska främst hindra aktörer från att försöka åstadkomma en sådan situation i ett senare skede genom bulvaner och utnyttja den.

Om det är meningen att en aktör ska äga en majoritet av lägenheterna bör ett effektivt minoritetsskydd åstadkommas på annat sätt. Det bästa vore om fastighetsföretag auktoriserades av samhället och förvaltningen av samfälligheter där en röstspärr som medför att en bostadslägenhet alltid har en röst och där en ägare med fler lägenheter ändå bara har en röst inte skulle fungera, blev tvungna att anlita ett sådant företag. Exempelvis Boverket kunde ge riktlinjer för hur sådan förvaltning ska gå till.

Skapar samhället en möjlighet för en kommersiell aktör att äga majoriteten av lägenheter i form av bostadsrätter eller ägarlägenheter behöver ett ändamålsenligt minoritetsskydd skapas – ägarlägenheter skiljer sig inte från bostadsrätter på denna punkt. Juridiska fakultetsstyrelsen föreslår att:

- En utredning tillsätts i syfte att föreslå ett effektivt minoritetsskydd.

1.6 Den centrala regeln om kvarvarande hyresgästs besittningsskydd har getts en så oklar utformning att den kan angripas i domstol – avsnitt 10.1.

När man läser lagförslaget så ser man på punkt efter punkt hur rättvisan gentemot hyresgästen baseras på att denne kan säga nej till det köperbudande som hyresvärden ska ge, och då ska ha rätt att fortsätta som hyresgäst med fullgott besittningsskydd. I 7 § 3 p i den föreslagna omvandlingslagen ges hyresvärden en informationsskyldighet gentemot hyresgästen enligt följande:

“rätten till förlängning av hyresavtalet och rätten att överlåta hyresrätten kvarstår efter en omvandling om hyresgästen väljer att inte köpa ägarlägenhetsfastigheten.”

Men kommer den informationen att utgöra en korrekt beskrivning av rättsläget?

Genomförs utredningens förslag kan man endast vara säker på att kvarvarande hyresgästs besittningsskydd förblir oförändrat så länge den ursprungliga hyresvärden fortsätter att äga lägenheten.

Hyresvärden kan dock när som helst sälja lägenheten till marknadspris. Hyresgästen har då rätt att köpa lägenheten till marknadspris (en förköpsrätt) men har hyresgästen inte råd med det säljs den förmodligen till en privatperson.

Den som bara läser hyreslagens regler om rätten till förlängning ser att om privatpersonen sedan säger upp hyresgästen kommer den uppsägningen att prövas enligt hyreslagen 49 § i förening med 46 § 6 p eller 10 p Den som hyr av en privatperson har svagare besittningsskydd än den som hyr av en kommersiell hyresvärd. Utgångspunkten är att hyresförhållandet på sikt ska upphöra. Det gäller även om hyresavtalet från början var ingånget med en kommersiell hyresvärd och förenad med ett fullt besittningsskydd.

Detta rättsläge baseras på Svea hovrätts praxis enligt hyreslagen 46 § punkterna 6 och 10.⁴

Utredningens försök att lösa detta problem är att följande stycke förs till 1 § hyreslagen som ett nytt sjunde stycke:

”Det som föreskrivs i detta kapitel om hyresavtal som avser lägenhet inom en ägarlägenhetsfastighet ska, om inget annat anges, bara tillämpas på lägenheter som var belägna inom en ägarlägenhetsfastighet när hyresavtalet ingicks.”

Hyreslagen 46 § 6 p och 10 p har följande lydelse:

”Om hyresvärden har sagt upp hyresavtalet eller, i ett fall som avses i 3 § tredje stycket 2, anmodat hyresgästen att flytta, har hyresgästen rätt till förlängning av avtalet, utom när:

..... Punkterna 1-5.....

6. avtalet avser en lägenhet i ett en- eller tvåfamiljshus eller inom en **ägarlägenhetsfastighet** och upplåtelsen inte ingår i en affärsmässigt bedriven uthyrningsverksamhet samt upplåtaren har sådant intresse att förfoga över lägenheten att hyresgästen skäligen bör flytta,

.....Punkterna 7-9.....

10. det i annat fall inte strider mot god sed i hyresförhållanden eller av någon annan anledning är oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör.”

Den som läser det föreslagna nya sjunde stycket till första paragrafen ser att 46 § 6 p inte skall tillämpas. Men det är inte lätt att läsa ut det.

⁴ För en beskrivning av rättsläget se Norberg P, Kommersiellt deläggande av bostadsrätter och ägarlägenheter– behövs lagstiftning JT 2023/24 nr 2, s. 363-368 (kap 4).

Men den som läser noga ser även att 1 § 7 stycke **inte** tar bort tillämpningen av 46§ 10 p Den punkten gäller ju alla hyreslägenheter – inte bara när någon hyr en omvandlad ägarlägenhet.

Det hade varit en enkel sak att ge 1 kap 7 § en annan utformning t.ex:

”om en hyresrättslägenhet omvandlas till en ägarlägenhet ska – där annat ej stadgas - detta kapitel tillämpas på hyresförhållandet som om omvandlingen ej ägt rum oavsett om lägenheten sålts vidare till en privatperson eller ej. Detta gäller så länge den ursprunglige hyresgästen eller någon med rätt att överta den enligt 34 § eller 47 § bor kvar i den.”

Det finns många varianter på en sådan utformning. Det viktiga är att lagtexten tydligt bör ange att besittningsskyddet inte ska försvagas för den hyresgäst som tackar nej till att köpa lägenheten.

Hyres- och arrendenämnden i Sundsvall pekade på detta problem och fick följande svar av utredningen:

”Mot bakgrund av att utredningen **särskilt föreslår** att uppsägningsgrunden i 12 kap. 46 § första stycket 6 JB inte ska gälla för ursprungliga hyresgäster som hyr ägarlägenheter framstår en talan enligt punkten 10 närmast som ett sätt att försöka kringgå hyresgästskyddet. Bestämmelsen är 12 kap. 46 § första stycket 10 JB är vidare avsedd att tillämpas restriktivt. För att en hyresvärd ska vinna framgång med sin talan måste det vid en helhetsbedömning bedömas inte vara oskäligt mot hyresgästen att hyresförhållandet upphör. Vid en sådan bedömning måste beaktas att hyresvärden köpte lägenheten med vetskap om att en ursprunglig hyresgäst inne-hade hyresrätten, samt även beaktas att syftet med reglerna om ägarlägenheter är att en ursprunglig hyresgäst inte ska få ett försämrat besittningsskydd.

Enligt utredningens bedömning finns det därmed inte tillräckliga skäl för att föreslå någon ändring av 12 kap. 46 § första stycket 10 JB för

att förebygga att bestämmelsen tillämpas till en ursprunglig hyresgästs nackdel.”⁵

Detta är ett riktigt dåligt svar. Utredningen har **aldrig särskilt föreslagit** att just 46 § 6 p inte skall gälla. Det framgår istället först genom att 1 § sjunde stycket jämförs med 46 § 6 p Regler kring besittningsskydd överlappar och går in i varandra. Ett möblerat rum (HL 45 § 2 p) kan t.ex. utgöra en del av upplåtarens egen bostad (3 p) och i det fallet tillämpas den tredje punkten som är den förmånligare för hyresvärden.

Svea hovrätt kan mycket väl komma att tillämpa generalklausulen i 46 § 10 p och då ge hyresgästen hos den privata köparen av en omvandlad ägarlägenhet bättre villkor än hyresgästen i en vanlig villa eller ursprunglig ägarlägenhet som ägs av en privatperson har enligt 46 § 6 p, men sämre rättigheter än hyresgästen hos en näringsdrivande hyresvärd har.

Sveriges advokatsamfund har tydligt signalerat att de ser ett utrymme att tillämpa skyddet för privat äganderätt i Europarätten i denna typ av tvister, om äganderätten för den som köpt en omvandlad ägarlägenhet inskränks genom att deras hyresgäst får ett bättre besittningsskydd i jämförelse med den ägare som köpt en villa eller en ursprunglig ägarlägenhet med en hyresgäst i. Så här kommenterades hyresgästens förköpsrätt i 2012-år ägarlägenhetsutredning:

”Advokatsamfundet uttryckte att det inte är självklart att ett inledande moment av frivillighet läker eventuella efterföljande oproportionerliga tvångsåtgärder och att ägarlägenhetsutredningens bedömning, att regeln inte står i strid med egendomsskyddet, inte har någon egentlig grund.”⁶

⁵ Utredningen del 1 s. 183. Hyres- och arrendenämnden diskuterade då 2012-års ägarlägenhetsutredning. Det är den lösningen som nuvarande utredning föreslår och försvarar i citatet.

⁶ Utredningen del 1 s. 119. Uttalandet gäller förköpsrätten men är lika tillämpligt på kvarvarande hyresgästs besittningsskydd.

Advokater kommer alltså inför såväl hyresnämnder som Svea hovrätt att hävda att domstolen måste ta hänsyn till såväl den säljande hyresvärdens äganderätt som den nya köparens äganderätt när den tolkar HL 46 § 10 p i ett sådant fall.

I en sådan situation gör det skillnad om lagtextens ordalydelse tydligt stadgar att den hyresgäst som säger nej till att köpa sin lägenhet ska ha samma besittningsskydd som förut om denne bor kvar, istället för att överlämna denna fråga till Svea hovrätts tolkning av generalklausulen i 46 § 10 p och hur den ska avvägas mot den nye ägarens egendomsskydd. Om avsikten verkligen är att säkerställa den ursprungliga hyresgästens oförändrade besittningsskydd blir det svårt att förstå skälen för att utforma lagtexten så oklart.

Det mest effektiva sättet att säkerställa hyresgästens besittningsskydd är att införa ett överlåtelseförbud för hyresvärden så länge den ursprungliga hyresgästen bor kvar såsom gäller för hyresrätter som ombildats till bostadsrätter enligt 4 kap 3 § BrL. Men om den lösningen avvisas är den näst bästa lösningen att 1 § 7 st HL utformas så att hyresgästens rätt att bo kvar med besittningsskydd klart framgår.

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet föreslår:

- I första hand att ett överlåtelseförbud liknande BrL 4 kap 3 § införs i omvandlingslagen så länge den ursprungliga hyresgästen eller någon denne överlåtit till enligt 34 § eller 47 § HL bor kvar.
- I andra hand att 1 § 7 st HL ges en utformning som tydligt säkerställer ett oförändrat besittningsskydd för den ursprungliga hyresgästen vid ombildning så länge den ursprungliga hyresgästen eller någon denne överlåtit till enligt 34 § eller 47 § HL bor kvar.

1.7 Kommer den förköpsberättigande hyresgästen att tvingas betala ett nästan lika högt pris som den som köper en bostad på den öppna marknaden – avsnitten 8.2 och 8.3?

I utredningen sägs att den förköpsberättigande hyresgästens besittningsskydd kommer att medföra att de erbjuds köpa lägenheten till ett förmånligt pris.⁷

”Förevarande utredning delar 2012 års ägarlägenhetsutrednings bedömning i fråga om att det inte bör regleras något fast avdrag från det framtagna marknadsvärdet. Som 2012 års ägarlägenhets-utredning anförde måste det marknadsvärde som tas fram åter-spegla de faktiska förutsättningarna för bostaden, inklusive att den är belastad med en hyresrätt. Detta framgår också nedan i avsnitt 8.3. Det förefaller därför rimligt att inte lagstifta om något schablonavdrag.”

Om utredningen skulle ha rätt om att Svea hovrätt trots - Advokatsamfundets invändning - kommer att tillämpa 46 § 10 p mot en ny privat ägare som mot en kommersiell hyresvärd, utan att den förköpsberättigade hyresgästens besittningsskydd försvagas, så blir påståendet i citatet ovan också rätt.

Om hyresgästen har en i tiden obegränsad rätt att bo kvar till bruksvärdeshyra så måste hyresvärdens erbjudande till denne vara så förmånligt att denne accepterar det. Erbjudandet måste alltså framstå som bättre för hyresgästen än en i tiden obegränsad rätt att hyra till bruksvärdeshyra.

Men om hyresvärden kan ge samma bud till hyresgästen och till en privat köpare och den privata köparen i nästa steg kan säga upp hyresgästen enligt 46 § 10 p hyreslagen har hyresvärden inget skäl att pruta mer på marknadspriset än att den privata köparen kompenseras för den längre uppsägningstid eller de andra villkor Svea hovrätt kan kräva för att godkänna uppsägningen enligt 46 § 10 p hyreslagen.

⁷ Utredningen del 1 s. 148.

Svea hovrätts framtida domar kring besittningsskyddet oklara utformning (se utredningen avsnitt 10.1 och föregående avsnitt i detta remissvar) är alltså avgörande även för denna fråga. Det säkraste sättet att tillgodose den förköpsberättigade hyresgästens besittningsskydd är att införa en motsvarighet till 4 kap 3 § BrL och förbjuda försäljning till annan så länge den förköpsberättigade hyresgästen bor kvar.

1.8 Sammanfattande synpunkter på utredningen del 1.

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet avstyrker att den föreslagna omvandlingslagen antas.

Det finns alltför många allvarliga problem med det lagförslag utredningen presenterat. Vill Riksdagen underlätta ombildning av hyresrätter till äganderätter måste det ske på ett genomtänkt sätt och på ett sätt där marknadens aktörer ges en möjlighet mellan att välja mellan de två ägarformer samhället erbjuder, nämligen ägarlägenhet och bostadsrätt.

Frågan måste i så fall utredas vidare. Följande två delar är särskilt viktiga att utreda:

- Kommer den föreslagna lydelsen av 12 kap 1 § 7 st. HL verkligen att leda till att den förköpsberättigade hyresgästen få behålla sitt besittningsskydd om denne tackar Nej till erbjudandet – och om så inte är fallet hur bör lagen då ändras?
- Denna utredning har tydligt slagit fast att ett genomförande av den föreslagna omvandlingslagen gynnar kriminella aktörer i jämförelse med om lägenheterna i husen istället ombildas till bostadsrätter – är det klokt att genomföra utredningens förslag utan att först förändra samfällighetslagen så att ägarlägenheternas samfälligheter får samma rättigheter och skyldigheter att bekämpa kriminalitet som bostadsrättsföreningars styrelse har?

En tredje del som gränsar till den politik som en juridisk fakultet egentligen inte ska ha synpunkter på är varför reglerna om omvandling till ägarlägenheter ska vara så annorlunda än reglerna om ombildning till bostadsrätt. I ett utsatt område kommer hyresvärdarna

att tvingas välja mellan att omvandla till ägarlägenheter eller behålla lägenheterna som ett hyreshus. Varför ska ombildning till bostadsrätt inte få vara ett alternativ i utsatta områden? Utredningen hade inte i uppdrag att svara på den frågan – men den borde vara central för de riksdagsledamöter som ska rösta om den föreslagna lagen.

En önskan att öka andelen människor som äger sin bostad i utsatta områden är en politisk målsättning som människor tycker olika om och där majoritetsbeslut ska gälla. Ägarlägenheter har dock stora nackdelar för människor med små ekonomiska marginaler i jämförelse med bostadsrätter. Vid sidan av de begränsade möjligheterna för samfälligheten att bekämpa kriminalitet är det faktum att en större renovering ofta kommer att behöva betalas genom att hela beloppet som faller på lägenheten uttaxeras på en gång av stor betydelse.

Vill samhället öka ägandet av sin bostad i utsatta områden bör en omvandlingslag skapas tillsammans med reformer av reglingen kring ombildning till bostadsrätt. Det bör vara lika lätt eller svårt att omvandla/ombilda lägenheter i ett hyreshus till de båda formerna.

Vill man skapa system som möjliggör ombildning/omvandling trots att bara få hyresgäster köper sin bostad måste nya regler om minoritetsskydd skapas och de behöver vara starka och fungera på samma sätt i ägarlägenheter och bostadsrätter.

Utredningen del 2 – Den föreslagna hyrköpslagen

2.1 Bakgrund till lagförslaget samt tre huvudslutsatser.

Bakgrunden till reformen är att marknadens aktörer skapat nya alternativ för att köpa en bostadsrätt för den vars inkomst gör det svårt att låna i bank. Utredningen använder ordet boköpsmodeller för att beskriva alla dessa alternativ som grupp.

Marknadens aktörer har sökt luckor i lagstiftningen och är av uppfattningen att t.ex. deläggande där en kommersiell aktör och en privatperson tillsammans äger en bostadsrätt ger en sådan lucka. I den situationen förutsätter aktörer som OBOS och HSB att total avtalsfrihet råder mellan den kommersiella delägaren och privatpersonen. Det kan vara så – men det är långt ifrån säkert.⁸

Situationen liknar 1920-talets bostadsmarknad där lägenheter i flerbostadshus inte kunde ägas på något lagligt sätt. Marknaden skapade då alternativ genom att använda sig av luckor i de lagar som då fanns. Det fanns inget förbud i vare sig dåtidens aktiebolagslag eller föreningslag att skapa andelar i en ekonomisk förening eller aktiebolag vars stora värde var nyttjanderätten till en viss lägenhet och som var förenad med en skyldighet att stå för en bestämd andel av husets kostnader. Det var så bostadsrätterna en gång skapades.

De flesta aktörer var skötsamma – men total avtalsfrihet inbjöd till flera olika former av missbruk och även om missbruket var undantag så var det allvarligt för de som drabbades – det handlade ofta om hela familjens besparingar som kunde gå förlorade.

1930-års bostadsrättslag blev tvingande på så sätt att det blev förbjudet att skapa nya lägenheter i flerbostadshus med ständig besittningsrätt i någon annan form än bostadsrätt. En bostadsrättsförening är en ekonomisk förening men med en

⁸ För en beskrivning av rättsläget se Norberg P, Kommersiellt deläggande av bostadsrätter och ägarlägenheter– behövs lagstiftning JT 2023/24 nr 2, s. 360-363 (kap 3) och s. 370f. (kap 5.3).

specialreglering särskilt anpassad för att just nyttjanderätten till en viss lägenhet ska vara andelens stora värde.

Ingen skulle någonsin föreslå att vi skulle återvända till 1920-talets situation där avtalslagen, aktiebolagslagen samt lagen om ekonomiska föreningar ska få användas för att skapa bostadsrätter helt utanför den ram som speciallagstiftning ställer upp. Samhället har idag fler former för ständig besittningsrätt till lägenheter i flerbostadshus, t.ex. bostadsrätt och kooperativ hyresrätt, men det är former som är specialreglerade på ett ändamålsenligt sätt – inte former som lämnats helt oreglerade.

Det förslag till lag om hyrköp av bostad är till sina grunddrag bra. Det är en fördel för hyresgästen att ha en option på att få köpa lägenheten till ett bestämt pris. Det är rimligt att hyresgästen och hyresvärden får en frihet att bestämma hyrköpsavgiften under optionstiden. Det leder fram till den första huvudslutsatsen:

- Den föreslagna hyrköpslagen bör antas av riksdagen.

Det är betydligt bättre för hyresgästen att marknadens aktörer tvingas anpassa sina boköpsmodeller till en lagreglerad form som balanserar parternas rättigheter och skyldigheter framför att marknadens aktörer skapar egna konstruktioner som t.ex. delägendelösningar där det finns en risk att bara avtalslagens regler gäller. Det leder fram till den andra huvudslutsatsen nämligen:

- att hyrköpslagen åtminstone på sikt bör göras tvingande som samhällets enda tillåtna boköpsmodell.

Utredningen innehåller en mängd exempel på vad som förekommer på marknaden idag. Den hade enbart i uppdrag att föreslå en hyrköpslag och inte i uppdrag att utvärdera t.ex. delägarkonstruktioner – men det är något som bör göras omedelbart av en ny utredning. Skulle det finnas något hinder för HSB, OBOS och andra seriösa aktörer att överge sina delägendelösningar och istället göra nya system under hyrköpslagen? Om det finns sådana hinder bör de avlägsnas innan hyrköpslagen görs tvingande.

Missbrukspotentialen är mycket stor om bara avtalslagen skall tillämpas mellan en kommersiell och en privat delägare. Även om missbruk ännu inte ägt rum är det en tidsfråga innan så sker. Helt fria avtal där bara avtalslagen gäller är uppenbart farligt när det gäller köp av lägenhet.

En samlad hyrköpslag är bättre än flera lagar med alternativa reglering av olika boköpsmodeller. Därför bör huvudinriktningen vara att säkerställa att det seriösa aktörer vill uppnå med sina delägarlösningar eller andra boköpsmodeller går att genomföra inom ramen för en tvingande hyrköpslag.

Redan nu kan en sådan utveckling underlättas genom att göra hyrköpslagen förmånlig på olika sätt, t.ex. genom ändrade skatteregler så att den hyrköpsberättigade kan öka sin ägarandel en gång om året utan avgifter och stämpelskatt.

Juridiska fakultetsstyrelsen föreslår därför att:

- Riksdagen antar den föreslagna hyrköpslagen.
- Att en utredning tillsätts med syfte att göra hyrköpslagen tvingande och förbjuda alternativa lösningar såsom delägarandel mellan kommersiell och privat delägare.
- Att ett system som gör att hyrköparen under optionstiden kan öka sin ägarandel gradvis utan avgifter eller skatter utreds.
- Att de missbruksrisker och brister som finns i den föreslagna lagen analyseras och att en utredning redan nu tillsätts för att komma tillrätta med dem.

Den viktigaste synpunkten är att det är angeläget att förslaget antas och att det görs tvingande så snart det går eftersom grundstrukturen är bra och total avtalsfrihet dålig.

Hyrköpslagen kommer naturligtvis att behöva ändras i framtiden. Vilka ändringar man än förordar så är de inte så viktiga att det är värt att försena lagens antagande och dess utveckling mot att bli den enda tillåtna formen av gradvis övertagande av en lägenhet.

Nedan följer frågor där annan utformning av hyrköpslagen kan diskuteras.

2.2 Bör hyrköparens bostadsbehov säkerställas om denne inte kan köpa bostaden då optionstiden går ut?

När optionstiden löper ut kommer hyresgästen att sägas upp om denne inte vill eller kan köpa lägenheten. En optionstid som tar hänsyn till bostadsbristen kombinerat med ett villkor att ställa sig i kommunal bostadskö så att hyresgästen under optionens löptid får tillräckliga kötid får att kunna få en allmännyttig lägenhet skulle kunna vara ett sätt att säkerställa att hyresgästen inte blir bostadslös.

En lagregel som tvingade hyresvärden att exempelvis utsträcka avflyttningstiden så att hyresgästen får en kötid som räcker för en lägenhet i den kommunala bostadskön skulle också vara en rimlig lösning om den kombinerades med en skyldighet för hyresgästen att ställa sig i en sådan kö.

Ett annat sätt skulle kunna vara att hyresvärden var tvungen att erbjuda ersättningslägenhet i samband med uppsägningen/upphörandet. Om hyresgästen måste nöja sig med en ersättningslägenhet som fungerar och inte har rätt till något som är likvärdigt med den nuvarande lägenheten – skulle bostadsbehovet säkerställas med en måttlig börda för hyrköpssäljaren.

2.3 Bör hyrköparen kunna begära förlängning av hyrköpsavtalet?

Den grundregel som föreslås i hyrköpslagen är att hyrköpsavtalet löper ut då optionstiden går ut om hyrsäljaren informerat på rätt sätt. Genom denna konstruktion skapas en möjlighet för oskäligen utnyttjanden från hyressäljarens sida av hyresköparens utsatta situation.

Tänk er en situation där ett 10-årigt avtal löper ut. Det överenskomna hyrköpspriset är förmånligt för hyrköparen och den förmånen har inkluderats i den marknadsmässiga avgiften som betalas istället för hyra. Hyresköparen har dock drabbats av arbetslöshet eller sjukskrivning och banken vill vid denna tidpunkt inte bevilja ett lån. Hyrköparen kan därför inte köpa lägenheten.

När hyrsäljaren har en rätt att ta ut en marknadsmässig och indexreglerad hyrköpsavgift då avtalet ingås skulle det inte vara oskäligt mot denne om den hyrköpare som av olika skäl är i en utsatt situation då hyrköpsavtalet löper ut ges en rätt att begära förlängning på de tidigare avtalade villkoren. Ju mer den avtalade hyran överstiger såväl bruksvärdeshyra som marknadshyra för en lägenhet utan köpoption, för att kompensera för ett lägre pris för att lösa lägenheten vid optionstidens utgång, desto viktigare blir det att hyrköparen inte förlorar sin rätt att köpa lägenheten för att denne är i en tillfälligt besvärlig sits då avtalet löper ut.

Juridiska fakultetsstyrelsen föreslår därför att:

- En bestämmelse införs som ger hyrköparen rätt att i hyresnämnden begära förlängning av hyrköpsavtalet om det vore oskäligt mot denne att det upphör vid optionstidens utgång

2.4 Bör brott mot formkraven leda till ogiltighet - avsnitt 9.1?

Ogiltighet av hela avtalet framstår som en olämplig sanktion vid brott mot formkravet. Det är typiskt sett hyrsäljaren som ställer upp avtalet och hyrköparen som får acceptera villkoren. Det talar starkt för att sanktionen bör utformas så att den slår hårdare mot hyrsäljaren än hyrköparen.

Om formfelet upptäcks tidigt kan ogiltigheten sägas slå mot båda parter. Hyrköparen får om denne bor i lägenheten ett vanligt hyresavtal istället för hyrköpsavtalet. Men om formfelet upptäcks vid en sen tidpunkt kan hyrsäljaren ha betalat marknadshyra plus ett tillägg för optionen under lång tid. Att optionen med ett förmånligt inlösenpris då ska bli verkningslös verkar orimligt. Det verkar också orimligt att säljaren ska få tillgodogöra sig hela vinsten av att hyrköparen trodde att optionen var giltig under många år och betalade dyrt för det genom en hög hyrköpsavgift.

I bostadsrättslagens regler om förhandsavtal finns det i 5 kap 7 § 2 st exempel på regelbrott som sanktioneras med att köparen ges en ensidig rätt att frånträda avtalet. Det framstår som en betydligt rättvisare sanktion.

Juridiska fakultetsstyrelsen föreslår därför att:

- Brott mot formföreskrifterna sanktioneras med en ensidig rätt för hyrköparen att frånträda avtalet som då blir ett vanligt hyresavtal med fullt besittningsskydd och bruksvärdeshyra.

2.5 Sammanfattande synpunkter på utredningen del 2

Juridiska fakultetsstyrelsen föreslår att:

- Riksdagen antar den föreslagna hyrköpslagen.
- Att en utredning tillsätts med syfte att göra hyrköpslagen tvingande och förbjuda alternativa lösningar såsom deläggande mellan kommersiell och privat delägare.
- Att ett system som gör att hyrköparen under optionstiden kan öka sin ägarandel gradvis utan avgifter eller skatter utreds.
- Att de missbruksrisker och brister som finns i den föreslagna lagen analyseras och att en utredning redan nu tillsätts för att komma tillrätta med dem genom framtida lagändringar.
- En sådan brist är att köparens bostadssituation om denne inte kan eller vill köpa lägenheten vid optionstidens utgång bör ses över.
- En annan brist är att det finns situationer där det vore oskäligt mot köparen att inte förlänga optionstiden om denne av olika skäl är i en utsatt situation vid den tidpunkt då optionsavtalet löper ut och därför inte kan utnyttja ett förmånligt lösenpris som denne betalat en hög hyrköpsavgift för under många år.
- En tredje brist är att den föreslagna ogiltighetssanktionen för brott mot formföreskrifterna kan ge hyrköps säljaren oskäliga vinster på köparens bekostnad.

Enligt delegation

Per Norberg