

Justitiedepartementet Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

ll ju.remissvar@regeringskansliet.se
med kopia till ju.L1@regeringskansliet.se.

OBOS Remissvar med anledning av betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

OBOS är en av Sveriges och Norges största bostadsutvecklare och ägs av 620 000 medlemmar. OBOS utvecklar bostäder, i både Norge och Sverige.

OBOS i Sverige har beretts tillfälle att inkomma med synpunkter på rubricerat betänkande. OBOS remissvar inleds med sammanfattande övergripande synpunkter därefter kommenteras OBOS enskilda ändringsförslag.

Övergripande synpunkter

I likhet med regeringen är OBOS mål att fler ska få möjlighet att äga sin egen bostad. OBOS är, i likhet med utredningen, angelägna om att konsumenternas intressen blir väl tillgodosedda i de olika förslagen.

Del I.

Omvandling av hyreslägenheter till ägarlägenheter innebär i sig inte att några nya bostäder tillskapas. Att genomföra en omvandling kommer dessutom att vara komplext och resurskrävande för Lantmäterimyndigheten och kostsamt för fastighetsägaren eftersom fastigheten som blir föremål för omvandling inte rent byggnadstekniskt har konstruerats för att de olika bostadslägenheterna ska kunna utgöra självständiga fastigheter.

Trots detta ser OBOS i grunden positivt på möjligheten att omvandla befintliga hyresfastigheter till ägarlägenheter för att på så sätt möjliggöra ytterligare en väg till ett ägt boende. Sammanfattningsvis tillstyrker OBOS omvandling till ägarlägenhet i hyresrättsfasighet men avstyrker omvandling i småhus.

Del II.

OBOS arbetar aktivt för att sänka trösklarna in på den ägda bostadsmarknaden, som en del av vårt samhällsansvar och för att möta våra medlemmars varierande bostadsbehov. I utredningen finns två slutsatser som OBOS särskilt välkomnar.

Den första är att hyrköpsmodellen föreslås betraktas som en boköpsmodell. Begreppet bör fungera som ett samlande paraply för olika modeller som syftar till att stegvis möjliggöra inträde på den ägda bostadsmarknaden, såsom delägarmodeller, hyrköp och andra former där

boende och förvärv hänger samman. Ett gemensamt språk och ett samlat politiskt och juridiskt ramverk underlättar både förståelse och tillämpning.

Den andra är att OBOS i grunden är positivt inställda till förslaget om en lagreglerad modell för hyrköp. Vi ser särskilt positivt på att modellen ges en bred tillämpning och att den utformas som en ramlag.

Konkreta synpunkter på DEL I

Förslagen i kap 5 ”Omvandling – ett nytt förfarande”

OBOS Tillstyrker omvandling till ägarlägenhet i hyresrättsfasighet. Vi bedömer inte att förslaget tillskapar några nya bostäder men det kan leda till en möjlighet för hyresgäster att övergå till ett ägt boende och innebär därmed större flexibilitet och ökad rörlighet på bostadsmarknaden

Det anges (förslag 5.4) att omvandling ska *som huvudregel* omfatta samtliga lägenheter i en byggnad. OBOS inställning är att partiell omvandling inte bör tillåtas utan att samtliga lägenheter i flerbostadshuset ska omfattas vid en omvandling till ägarlägenheter. Ju mer komplexa fastighetsförhållandena blir desto större risk finns också för konflikter i förvaltningsfrågor.

Förslagen i kap 6-11

OBOS har inga kommentarer till förslagen i ovan angivna kapitel eftersom de avser frågor kring befintliga hyresgäster vilket inte är direkt tillämbart för OBOS verksamhet.

Förslagen i kap 12 ”Fastighetsbildning – villkor för att bilda ägarlägenheter

OBOS avstyrker förslaget om minst två lägenheter, i stället för dagens tre. Detta mot bakgrund att ägarlägenheternas innehavare blir alltför tätt beroende av varandra.

Tillstyrker att den sk åttaårsreglen tas bort för att möjliggöra omvandling. OBOS anser dock att åttaårsreglen bör tas bort även för bildande av ägarlägenheter i nyproduktion.

Åttaårsregeln innebär att det är av största vikt att produktionen går i takt med lantmäteriförrättningen eftersom ingen kan flytta in före färdig lantmäteriförrättning vars tidsåtgång är oklar och svårbedömd. Följden är att exploatören riskerar stå med tomma färdigställda lägenheter vilket bli oerhört kostsamt – en risk som i praktiken innebär att exploatörer idag väljer bort att bilda ägarlägenheter.

Förslaget i kap 13 ”Samverkan”

Tillstyrker förslaget om slopad röstspärr vid röstning enligt andelsmetoden på stämma trots att förslaget innebär en skiftning av makt till storägaren i samfällighetsföreningen.

Fördelen att den slopade röstspärren öppnar upp för flerbostadshus med s.k. blandade upplåtelseformer, dvs hus där en hyresvärd äger ett större antal ägarlägenheter som hyrs ut i kombination med privatägda ägarlägenheter överväger nackdelen.

Förslagen i kap 14 ”Övrig lagstiftning som rör ägarlägenheter”

OBOS välkomnar förslagen kring bristande skötsamhet i boendet, och rörande samfällighetsföreningens rätt till tillträde då vi anser att det hittills varit en nackdel vid försäljning av ägarlägenheter att det i dagsläget saknas tvångsmedel gällande försäljning och avflyttning. Förslagen innebär ett visst skydd för grannar i ägarlägenhetsfastigheter.

Förslagen i kap 16 ”Ägarlägenheter i småhus”

Att bilda ägarlägenheter i ett småhus och att i samband med det avgöra vilka delar som måste bli samfälliga alternativt säkras genom servitut innebär en komplex lantmäteriförrättning och därmed betydande fastighetsbildningskostnader. Även om avstyckning bekostas av fastighetsägaren är det till nackdel för allmänheten att Lantmäteriets resurser används utan att någon ytterligare bostad eller byggrätt tillskapas. Förslaget väcker även frågor om brandskydd, försäkring, finansiering, tillgänglighet etc. Om detta inte säkerställs riskerar ägarlägenheter i småhus att bli en “andra klassens fastighet”.

Ur ett förvaltningsperspektiv ser vi svårigheter med skötsel och underhåll. För att underlätta förvaltningen lämnar utredningen ett förslag (16.4.3) om undantag på kravet på föreningsförvaltning. Delägarförvaltning innebär dock flera svårigheter. Bland annat sker då ingen gemensam fondering för de gemensamma delarna, ingen samfällighetsförening möjliggör upptagande av gemensamma lån och ingen juridisk person kan upphandla förvaltnings- eller ombyggnadstjänster. I stället för att undanta kravet på föreningsförvaltning anser OBOS att ägarlägenheter inte bör bildas för färre än tre lägenheter och inte alls i småhus.

Som småhustillverkare vet OBOS att det är attraktivt med en uthyrningsdel i småhus och att det i sig höjer värdet på fastigheten. Dessutom bidrar uthyrda lägenheter i småhus till möjligheter för ungas inträde på bostadsmarknaden och i viss mån till minskad boendesegregation. Vi tror dock att få, om ens några, småhusägare skulle genomföra en kostsam omvandling till ägarlägenheter och i och med detta avsäga sig kontrollen både över de gemensamma delarna i huset och över vem som på sikt bebor den andra ägarlägenheten. Vi bedömer att detta endast kommer att vara attraktivt i vissa specifikt attraktiva lägen där värdet av de tillskapade ägarlägenheterna totalt sett blir uppenbart betydligt större än fastighetens ursprungliga värde.

Sammanfattningsvis avstyrker OBOS att systemet med ägarlägenheter utvidgas så att en- och tvåbostadshus kan delas upp i separata fastigheter.

Konkreta synpunkter på DEL II

Förslag i kap 4.2 En lagreglerad modell för hyrköp bör införas

Tillstyrker huvudförslaget om en lagreglerad modell för hyrköp. OBOS välkomnar förslaget att införa en tydlig och rättsligt reglerad modell för hyrköp. Det är ett viktigt steg mot tryggare och mer förutsägbara villkor för konsumenter som använder hyrköp som en väg in på den ägda bostadsmarknaden.

Ett alternativ som låg utanför utredningens uppdrag, men som hade varit intressant att belysa, är möjligheten att ta fram en gemensam eller likartad lagreglering för de mest förekommande boköpsmodellerna – som alternativ till det traditionella bostadsköpet. Detta lyfts också av utredningen i både förslags- och konsekvensdel.

Även om OBOS ser fördelar med en lagreglerad lösning, har arbetet med boköpsmodeller i Norge visat att samma resultat kan nås genom branschöverenskommelser. OBOS har i Norge deltagit i ett branschinitiativ för att ta fram en gemensam branschstandard för både deläga och hyrköp. Arbetet har resulterat i standardiserade mallar, vägledningar och förtydligande av konsumentskydd – med fokus på trygghet, transparens och tydlighet för kunder, banker och bostadsutvecklare. I stället för en lagreglerad modell har en branschstandard varit förebild för att uppnå ett gemensamt ramverk för boköpsmodeller i Norge.

Förslaget 5.1.-5.4 En särskild lag om hyrköp av bostäder

Tillstyrker förslaget om en särskild lag av hyrköp av bostäder.

OBOS ser positivt på införandet av en tydligt avgränsad och lagreglerad modell för hyrköp. En sådan lagstiftning skapar förutsägbarhet och stärker tryggheten för konsumenten, samtidigt som den underlättar för aktörer att utveckla boköpsmodeller som ett insteg till det ägda boendet.

OBOS ser positivt på att hyrköpsmodellen ges en bred tillämpning, men vill samtidigt lyfta vissa risker med att modellen omfattar flera olika boendeformer, såsom egenägt småhus, bostadsrätter och ägarlägenheter. Skillnaderna i rättslig struktur mellan dessa boendeformer innebär en risk för otydligheter kring den boendes rättigheter, särskilt vid övergång från hyra till ägande. Det är därför viktigt att det från det allmänna ställs tydliga krav på avtalsutformning och åskådliggörande av information. Det är också nödvändigt att modellens konsekvenser för bostadsrättsföreningars rätt att pröva medlemskap och föreningens status som äkta beaktas i det fortsatta lagstiftningsarbetet.

OBOS vill även framhålla att banker och kreditinstituts inställning kommer att vara avgörande för hyrköpsmodellens genomslag. Om det finns osäkerhet kring ägarstruktur under hyrtiden (t.ex. juridisk person som ägare), köparens rätt att fullfölja köpet eller rättsligt skydd vid tvist, kan det försvåra möjligheten till privat finansiering. Banker behöver kunna bedöma kreditrisk redan vid hyrtidens början, särskilt om en förutbestämd köpeskilling ingår i avtalet. I bostadsrättssammanhang kan bankerna också komma att kräva att köparen är godkänd som

medlem i föreningen innan lånelöfte beviljas – något som bör beaktas vid fortsatt utformning av modellen.

Förslagen i kap 6-15

Tillstyrker att hyrköpsavtal ges en tydlig rättslig grund genom lagreglering. OBOS delar utredningens bedömning att hyrköpsmodeller sannolikt kommer att förekomma på bostadsmarknaden även utan särskild lagstiftning. En lagreglerad modell med bindande optioner ökar dock tryggheten för konsumenten och skapar förutsägbarhet för alla parter.

Utan en sådan reglering finns risk att alternativa avtalslösningar utvecklas som inte i tillräcklig grad beaktar konsumentskyddet. OBOS anser att en tydlig och enhetlig modell minskar risken för oseriösa tillämpningar och bidrar till en sund utveckling av boköpsmodeller. OBOS delar även bedömningen att hyrköp inte kommer att få genomslag i någon bredare utsträckning utan ett särskilt lagstöd.

OBOS ser det som rimligt att både en anmälningsskyldighet för hyrsäljare och möjligheten till sanktioner skulle kunna vara verktyg för att hindra oseriösa aktörer. Samtidigt vill OBOS betona vikten av att följa utvecklingen noga. Om det visar sig att modellen missbrukas bör behovet av tydligare kontroll- eller sanktionsmöjligheter övervägas i ett senare skede.

På motsvarande sätt som Boverket föreslås få ansvar för riktad informationsinsats om bostadsrättsföreningars nya ansvar, skulle samma myndighet även kunna ges en roll i kvalitetssäkring och viss kontroll av tillämpningen.

FRÅGOR

Frågor med anledning av denna remiss kan ställas till

Elin Davidson, gällande Del I och till Catarina Carlén gällande Del II

Stockholm dag som ovan

Detta remissvar har beslutats av de verkställande direktörerna Joakim Henriksson, Sofia Ljungdahl och Malin Svensson

OBOS i Sverige

Joakim Henriksson

Sofia Ljungdahl

Malin Svensson