Till:
Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

REMISSYTTRANDE

Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33)

SABOs synpunkter

Allmänt

SABO anser att det positivt med mångfald och valfrihet i boendet. Bostadsområden som har en variation av hustyper, upplåtelseformer och bostadsstorlekar ger alla människor bättre möjligheter att hitta den typ av bostad, boende och plats som passar dem bäst. Vi har nu fyra olika upplåtelseformer i flerbostadshus – hyresrätt, kooperativ hyresrätt, bostadsrätt och ägarlägenheter – vilka kompletterar varandra. Därmed kan det historiskt betingade sambandet mellan hustyp och upplåtelseform börjar brytas upp.

SABO anser att det är av yttersta vikt att det råder balanserade ekonomiska villkor mellan upplåtelseformerna; staten ska inte gynna eller missgynna medborgare beroende på hur dessa väljer att bo. Förslaget om omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter kommer – i den utsträckning fastighetsägare väljer att omvandla – att minska antalet hyresbostäder. Dessa bostäder flyttar då från den icke subventionerade hyressektorn till den skattemässigt subventionerade ägar- och bostadrättssektorn, vilket innebär att de offentliga bostadssubventionerna ökar. I ett läge med bostadsbrist i ett stort antal kommuner framstår åtgärder som ökar nyproduktionen som mer angelägna att vidta, i alla fall i ett kortare perspektiv.

SABO anser ändå att det bör vara möjligt att omvandla fastigheter med lägenheter som upplåts med hyresrätt till äganderättsfastigheter, precis som det redan är möjligt att ombilda hyresrätt till kooperativ hyresrätt och till bostadsrätt. Det är emellertid förenat med vissa svårigheter att ändra upplåtelseform i ett befintligt hus, jämfört med att bestämma upplåtelseform redan från början. Därför behövs ett regelverk för omvandlingen som värnar om den ursprungliga fastighetsägarens intressen liksom om de ursprungliga hyresgästernas intressen samt möjliggör en väl fungerande förvaltning av de nybildade ägarlägenhetsfastigheterna och de gemensamhetsanläggningar som är nödvändiga.

SABO AB SVERIGES ALLMÄNNYTTIGA BOSTADSFÖRETAG
Besöksadress Drottninggatan 29, Box 474, 101 29 Stockholm
Tel 08-406 55 00, fax 08-20 99 04, hemsida www.sabo.se, e-post info@sabo.se
Org.nr 556439-73 61 • Styrelsens säte: Stockholm
Plusgiro 42 31 55-1 • Bankgiro 644-6421
SABO och SABO AB behandlar registrerade personuppgifter enligt Personuppgiftslagen

Fastighetsägarens intressen

SABO anser att den ursprungliga fastighetsägarens intressen är väl tillvaratagna i förslaget. Fastighetsägaren bestämmer ju själv om han eller hon ska omvandla fastigheten till ägarlägenhetsfastigheter och sedan sälja dessa. Om den ursprungliga hyresgästen inte önskar förvärva ägarlägenheten som han eller hon bor i till marknadspris kan fastighetsägaren fortsätt att hyra ut den, men har också rätt att sälja den till någon annan. Det sista kan vara nödvändigt av förvaltningsskäl; ett utspritt bestånd med enstaka lägenheter i olika hus är svårt att förvalta på ett effektivt sätt. Även frågor rörande underhåll och långsiktiga investeringar m.m. måste efter en omvandling hanteras inom ramen för den samfällighetsförening som bildas, i stället för att som tidigare vara en fråga endast för fastighetsägaren. En möjlighet kan dock vara att fastighetsägaren säljer förvaltningstjänster till den nya samfällighetsföreningen, vilket ger kontinuitet och kan bidra till en bra och trygg start för de boende i de nya ägarlägenhetsfastigheterna.

Hyresgästernas intressen

SABO anser att förslaget i huvudsak innebär ett bra skydd för de befintliga hyresgästerna, såväl vad avser rätten att köpa lägenheten vid omvandlingen som i ett senare skede genom den förköpsrätt som kommer att följa hyresgästen så länge han eller hon bor kvar. Skyddet avseende hyresgäster som väljer att inte köpa utan bo kvar med hyresrätt är också gott. Det något sämre skyddet för hyresgäster som ingår hyresavtal med hyresvärden sedan omvandling har skett gäller redan idag för ägarlägenheter och får betraktas som rimligt. Skyddet för hyresgästerna förutsätter ett ganska komplext regelverk och innebär en del administration för den fastighetsägare som vill omvandla, vilket möjligen kan ha en avhållande effekt. Ett starkt skydd för befintliga hyresgäster är emellertid nödvändigt att upprätthålla såväl av sociala skäl som för att värna om hyresrätten som en attraktiv och konkurrenskraftig upplåtelseform.

SABO anser att skyddet för hyresgästen, eller rättare sagt för hyresgästens anhöriga med flera, på en punkt brister på ett betänkligt sätt i utredningens förslag. Enligt förslaget ska en ny hyresgäst som har tagit över lägenheten efter byte eller andra former av överlåtelse av hyresrätten – till exempel genom bodelning m.m. enligt 33 § hyreslagen eller i egenskap av närstående enligt 34 § hyreslagen – inte ha någon lagstadgad förköpsrätt. Enligt förslaget ska förköpsrätten endast tillkomma den ursprungliga hyresgästen. Detta innebär – vilket utredningen mycket riktigt konstaterar – att till exempel en änka eller sambo efter en avliden hyresgäst inte kommer att få någon förköpsrätt. Detta är orimligt och bör undvikas även om det måste ske till priset av viss ytterligare regelkomplexitet och administration.

Fungerande förvaltning

SABO anser att förslaget att begränsa omfattningen av spärregeln i 49 § samfällighetslagen är bra. Spärregeln innebär att en medlem i en samfällighetsförening vid röstning enligt andelsmetoden aldrig kan ha mer än en femtedel av rösterna, oavsett hur många andelar i föreningen som denne kontrollerar. I många fall kommer den ursprungliga fastighetsägaren sannolikt att äga en stor del av nybildade ägarlägenheterna under en längre tid. Att ha ett ekonomiskt ansvar för ett stort antal lägenheter, men maximalt en femtedel av rösterna i samfällighetsföreningen är en situation som få fastighetsägare skulle acceptera. Att omfattningen av spärregeln begränsas utgör därför en förutsättning för att reformen överhuvudtaget ska få genomslag.

SABO anser att det är bra att en befintlig förhandlingsordning kommer att gälla även efter omvandling till ägarlägenheter om den som hyr ut lägenheten, till exempel ett bostadsföretag, även därefter är att anse som hyresvärd enligt hyresförhandlingslagen. Det är också rimligt att inte ställa krav på förhandlingsordning i de fall ägarlägenhetsfastighetsägaren inte är att anse som fastighetsägare i hyresförhandlingslagens mening, till exempel då denne endast äger någon enstaka ägarlägenhet som hyrs ut.

Potential och konsekvenser

SABO anser att det är svårt att bedöma i vilken utsträckning hyresrätter kommer att omvandlas till ägarlägenheter. Det finns ingen större dokumenterad efterfrågan bland medlemsföretagens hyresgäster. Däremot finns det ett visst intresse bland några medlemsföretag att på prov erbjuda detta till hyresgästerna för att se hur stort intresset är. Sannolikheten för omfattande omvandlingar i så kallade miljonprogramsområden är dock inte särskilt stor. Många hyresgäster saknar de ekonomiska förutsättningar som krävs och incitamenten att investera i sin egen bostad är begränsade när man är nöjd med sitt boende och med sin hyresvärd och den service denne erbjuder. I de fall en fastighet upplåts med tomträtt av kommunen är omvandling till ägarlägenhetsfastigheter inte möjlig att genomföra. Ett annat skäl som kan dämpa intresset för omvandling är att allvarliga störningar som drabbar omgivningen, vilka kan leda till förverkande av hyresrätt liksom av bostadsrätt, inte på motsvarande sätt kan leda till förverkande av äganderätt. Den som äger en ägarlägenhet kan vid vite föreläggas att upphöra med störningar i boendet, men kan däremot inte tvingas att flytta från lägenheten eller att sälja den.

SABO anser att konsekvenserna för hyresrättsbeståndet är svåra att bedöma. Ett rimligt antagande är dock, som utredningen påpekat, att antalet hyresrätter kommer att minska något. De ägarlägenheter som bildas kommer sannolikt i viss utsträckning att hyras ut. Det innebär att en del av de hyreslägenheter

som omvandlas kommer att finnas att hyra på marknaden. I de fall en lägenhet ägs av en privatperson som äger en enda lägenhet, kommer den att omfattas av privatuthyrningslagen, vilket innebär att hyresgästen har ett sämre besittningsskydd än vid en vanlig uthyrning. Därmed kommer en något större andel hyresgäster att ha ett sämre skydd än idag.

Stockholm den 7 november 2014

Kurt Eliasson
VD