

Till Justitiedepartementet

KTH:s synpunkter på Remiss av SOU 2024:83 Fler vägar till att äga sitt boende (Ju2024/02556)

Beslutet

Rektor beslutar att Kungl. Tekniska högskolan lämnar remissvar enligt nedan på SOU 2024:83 Fler vägar till att äga sitt boende.

Ärendet

KTH har av Justitiedepartementet erbjudits tillfälle att lämna synpunkter på SOU 2024:83 Fler vägar till att äga sitt boende.

KTH lämnar följande synpunkter.

Del I. En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Förslaget är genomarbetat och bemöter många av de synpunkter som framkom i den tidigare utredningen (SOU 2014:33). Flera av de synpunkter som KTH då framförde på förslagen har hanterats i denna version.

Även om det endast har ingått i utredningens uppdrag att utreda möjligheterna till omvandling av befintliga hyreslägenheter i flerbostadshus kunde det, såsom påpekades även i samband med den tidigare utredningen, ha tillfört utredningen ett belysande perspektiv att också analysera möjligheterna till omvandling av bostadsrättslägenheter som i sin utformning ligger närmare ägarlägenhetsfastigheten och där intresset för en omvandling skulle kunna vara större. Den införda begränsningsregeln om att ägarlägenheter ska kunna bildas enbart i samband med nyproduktion mötte omfattande kritik under remissbehandlingen av lagförslaget. Utredningen (Prop. 2008/09:91) vid införande av ägarlägenheter anförde att frågan om ägarlägenhetsfastigheter ska kunna bildas i befintliga flerbostadshus kommer att övervägas i ett senare sammanhang och bör föregås av en bred översyn av reglerna om ombildning, vilket med fördel hade kunnat göras i samband med förevarande utredning.

Så som har belysts i tidigare utredningar kopplat till ägarlägenheter kan det finnas svårigheter att förstå vad upplåtelseformen innebär och vad som skiljer ägarlägenheter från andra upplåtelseformer. Det omfattande ansvar som ägaren till en ägarlägenhet har (både för den egna lägenheten men även för gemensamma utrymmen) riskerar att bli otydligt i de fall då hyresvärderna fortfarande äger många av ägarlägenheterna i huset och har ett stort inflytande i samfällighetsföreningen. Visserligen är det inte ovanligt att bostadsutvecklare sitter med i styrelsen en tid för att hjälpa ägarlägenhetsinnehavarna att komma igång med styrelsearbetet, men där man går ifrån ett förhållande som hyresgäst och hyresvärd, där den tidigare

hyresvärden fortfarande är en betydande fastighetsägare, kan det tänkas bidra till större oklarhet i vad ägarlägenhetsägandet innebär.

Avseende förslaget om att en ägare som allvarligt åsidosätter sina skyldigheter kan tvingas sälja ägarlägenheten, kan vi enligt vad vi erfart visserligen instämma i bilden av att det hittills inte tycks vara ett stort problem i befintliga ägarlägenhetsbeståndet med fastighetsägare som missköter sig till den grad att de borde tvingas att sälja ägarlägenheten. Införandet av en sådan bestämmelse bör dock rimligen bidra till att skapa en grundtrygghet i upplåtelseformen och hos ägarlägenhetsinnehavare.

Möjligheten att bilda ägarlägenheter i småhus kan i flertalet fall vara en bra lösning och underlätta för att redan befintliga samägda fastigheter kan delas in i ägarlägenheter och i vissa fall bidra till en ytterligare bostad. Det kan dock tänkas att det i fall där enbart en ägarlägenhet bildas i en del av ett bostadshus och återstoden inte bildar en ägarlägenhet utan ska finnas kvar som stamfastighet kan riskera att uppstå ett ojämnt maktförhållande mellan dessa fastighetsägare. Dessa frågor kan aktualiseras särskilt då stamfastigheten överläts och rättighetsförhållandet fastigheterna emellan behöver tydliggöras. Bildandet av enbart enstaka ägarlägenheter kan komma att innebära utmaningar gällande avgränsning, tillskapandet av gemensamma utrymmen och samverkan mellan de ingående fastigheterna.

För bildande av ägarlägenheter i befintliga hyreshus och småhus uppstår generella frågor kring underlag och ritningar för dessa byggnader. Här kan det finnas en osäkerhet om huruvida underlaget kan bedömas vara av tillräckligt god kvalitet för att ligga till grund för gränsdragning i lantmåteriförrättningar. För att tillgodose att alla ägarlägenheter får tillgång till de rättigheter som behövs kan det därtill tänkas bli komplicerade förrättningar där funktioner som behöver höra till en gemensamhetsanläggning (alternativt servitut) kan finnas belägna inom de enskilda ägarlägenhetsfastigheterna.

Del II. En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Det är ett mycket ambitiöst och genomarbetat förslag som framförs även i denna del.

Tanken om att utforma en lagstiftning som sätter yttre ramar och kan bidra med trygghet och förutsägbarhet till avtalsparterna är god. Som nämns i utredningen kan lagstiftningen även skapa trygghet för aktörer, så som banker, som hittills i viss mån varit avvaktande. Så som också belyses i utredningen bör lagstiftningens innehåll balanseras mellan tydlighet och förutsägbarhet i utformningen samtidigt som det finns utrymme för aktörer att skapa och utveckla sina koncept av hyrköp. Med detta sagt, och införstådda i att det inte ingick i utredningens uppdrag, kunde med fördel ett samlat grepp ha tagits om boköpsmodeller, så att även delägarköp skulle regleras i lagstiftning. Flertalet aktörer arbetar med och utvecklar koncept av delägarköp och även här skulle en lagstiftning bidra med en ram av förutsägbarhet och trygghet för avtalsparterna samt andra aktörer.

Det framgår av utredningen att lagstiftningen om hyrköpsavtal i första hand tar sikte på personer med hög inkomst som ännu inte har sparat ihop till en kontantinsats. Det torde röra sig om en tämligen liten grupp personer. Man kan därför ifrågasätta om nyttan med lagstiftningen är tillräckligt stor för att införa ett nytt, komplicerat institut som omfattar såväl fast egendom som bostadsrätter.

Enligt de föreslagna reglerna ska nyttjanderätten vara konstruerad med 12 kap. JB som förebild, men med vissa undantag. De två största avvikelserna från vanliga hyresregler är att det råder avtalsfrihet i fråga om hyrköpsavgiften (motsvarande hyra) och att hyrköparen inte har något besittningsskydd.

Det har förekommit situationer där fastighetsägare eller hyresvärdar har använt sig av olika konstruktioner för att försöka kringgå bruksvärdessystemet vid hyra, jfr NJA 2022 s. 1115 och RH 2023:44. Dessa har delvis täppts till genom dessa rättsfall.

De föreslagna reglerna om hyrköpsavtal verkar göra det möjligt att kringgå bruksvärdessystemet och att använda konstruktionen för att möjliggöra vad som i realiteten är bostadshyresavtal till en överhyra. Det kan ske genom att man ingår ett hyrköpsavtal där priset för objektet sätts mycket högt, så att det i praktiken inte finns något intresse av att förvärva objektet, och samtidigt tar en hyrköpsavgift som är högre än bruksvärdeshyran för objektet. Denna risk uppmärksammas visserligen av utredningen, men den tonas ned. Det kan ifrågasättas om inte risken är påtaglig på orter där marknadshyran för ett objekt är klart högre än bruksvärdeshyran.

KTH:s remissvar har utarbetats av doktorand Lisa Bergsten, universitetsadjunkt Jonny Flodin och professor Jenny Paulsson vid institutionen för fastigheter och byggande inom skolan för arkitektur och samhällsbyggnad.

Beslut om att avlämna KTH:s remissvar har fattats i rektors ställe av prorektor Mikael Lindström. Närvarande vid beslutet var biträdande universitetsdirektör Fredrik Oldsjö, ordförande för Tekniska Högskolans studentkår Gustav Heldt och mötets sekreterare Helene Rune.

Denna handling har hanterats digitalt och är därför inte undertecknad.