

Handläggare
SS/PS

Datum
2014-09-29

Dnr

Justitiedepartementet
103 33 Stockholm

Remissvar gällande betänkandet "Från hyresrätt till äganderätt" SOU 2014:33

Hyresgästföreningen har beretts tillfälle att yttra sig över betänkandet "Från hyresrätt till äganderätt" och anför följande:

Sammanfattning

Hyresgästföreningen avråder från att gå vidare med förslaget med omvandling, då inget visar att förslaget leder till fördelar vare sig för bostadsförsörjning eller bostadsmarknaden.

För den enskilde blir det svårt att skapa sig en bild av vilka ekonomiska konsekvenser en omvandling kan innebära. Vi menar också att det finns en risk för ökad segregation och att antalet hyresrätter kommer att minska i större omfattning än vad en ombildning till bostadsrätt gör då något majoritetsbeslut inte föreslås vid omvandling.

De som bor kvar med hyresrätt kommer i många fall att få ett sämre boinflytande än idag och hyresgästernas rättigheter kommer att begränsas i praktiken. Regelverket blir därtill svårt att överblicka, vilket kan leda till ett osäkert rättsläge.

Argument för och emot en omvandlingsmöjlighet

Svåröverblickbara kostnader

Uppdraget till utredaren innebär att analysera skälen för och emot att införa en omvandlingsmöjlighet av hyresrätter i befintligt bestånd till ägarlägenheter.

Ett argument som lyfts fram för en omvandling är att fastighetsägare till det så kallade miljonprogrammet skulle kunna få loss kapital för att rusta beståndet. Samtidigt påpekas att det innebär en osäkerhet för den som vill köpa sin lägenhet.

Även om det av betänkandet framgår att det kan innebära en osäkerhet för köparen vill vi lyfta problematiken ytterligare och peka på en uppenbar risk. Som det indirekt framgår av betänkandet står miljonprogrammet inför omfattande upprustningar p.g.a. sin ålder. För en presumtiv köpare blir det svårt att överblicka vad en kommande ombyggnad kan innebära och vilka kostnader man i så fall kan komma att drabbas av. När en hyresgäst får ett erbjudande om att köpa lägenheten hon/han bor i måste en beräkning av vilka kostnader själva förvärvet skulle innebära göras. Därutöver ska hyresgästen försöka skapa sig en bild av vilka framtida kostnader som hon/han kan komma att drabbas av vid en ombyggnad. Detta kan vara mycket svårt att bedöma och överblicka. Det finns en uppenbar risk att man som ägarlägenhetsägare hamnar i en situation där man inte klarar ytterligare kostnader. I värsta fall kan man då tvingas sälja lägenheten på en marknad där ägarlägenheter inte är etablerade.

Ytterligare en aspekt är att omvandling, som innebär en kapitalinsats, inte bara innebär en risk för den enskilde ägaren. Det kan även innebära ytterligare påfrestningar på en marknad som ofta beskrivs som överhettad och med överbelånade bostäder.

Segregation

I betänkandet framförs även att omvandling skulle kunna leda till minskad segregation. En omvandling, menar vi, gynnar företrädesvis kapitalstarka individer vilket istället kan leda till ökad segregation, åtminstone på sikt.

Färre hyresrätter

Man kan också utgå från att antalet hyresrätter kommer att bli färre om omvandling till ägarlägenheter blir möjlig, då det inte krävs ett majoritetsbeslut för omvandlingen.

Boinflytande

Som en fördel med omvandling lyfts ett ökat boinflytande fram. Ägaren skulle fritt kunna råda över lägenheten; fritt kunna hyra ut och fritt överlåta den. Om detta är ett tungt argument för omvandling menar vi att man skulle kunna åstadkomma samma frihet genom att ändra regelverket för bostadsrätter. Under året har dessutom reglerna för att få hyra ut sin bostadsrättslägenhet ändrats.

Som vi ser det kan det faktiska boinflytandet att minska i många fall. Många ägarlägenheter kommer ju, enligt förslaget, att hyras ut. En hyresgäst som bo kvar med hyresrätt kommer att vid omvandling gå miste om det boinflytande som ofta följer av avtal om förhandlingsordning som tecknas mellan hyresvärden och en organisation av hyresgäster, åtminstone i kommunalt ägda fastigheter. Sådant boinflytande omfattar såväl den egna lägenheten som gemensamma utrymmen och gemensam gård. Som hyresgäst i en ägarlägenhet kommer man inte att kunna påverka varken lägenheten man bor i eller gemensamhetsanläggningar. Ägaren till lägenheten beslutar om själva lägenheten, samfällighetsföreningen om det som är gemensamt.

Omvandlingsförfarandet

Ingen majoritetsregel

Förslaget innebär att fastighetsägaren kan initiera en omvandling. Hyresgästerna kan inte hindra en försäljning som fastighetsägaren vill genomdriva till skillnad mot vid en ombildning till bostadsrätt. En ombildning till bostadsrätt kan endast ske om minst två tredjedelar av hyresgästerna i de uthyrda lägenheterna ställer sig bakom förslaget till ombildningen. I utredningen föreslås inte någon liknande lösning för ägarlägenheter, utan det ska stå fastighetsägaren fritt att fatta beslut om omvandling utan att hänsyn tas till vad hyresgästerna tycker. Det skulle således, enligt förslaget, komma att bli lättare att omvandla till ägarlägenheter än vad det är att ombilda till bostadsrätter.

Det kan ifrågasättas om det är en rimlig ordning att omvandling ska få genomföras även om en majoritet av hyresgästerna motsätter sig omvandlingen. Eftersom att bostaden har en stor social betydelse är en majoritetsregel viktig för att skydda hyresgästernas intresse.

Begränsning av hyresgästernas rättigheter i praktiken

Hyresgäster som inte vill, eller har möjlighet, att köpa sin lägenhet får en sämre position. En fastighetsägare ska då, enligt förslaget, ha rätt att efter ombildningen överlåta ägarlägenheten till någon annan än den ursprungliga hyresgästen. Det innebär en risk för ökad omsättning av hyresvärdar. Det kan i sin tur leda till osäkerhet om vem som är hyresvärd och att ovana privata aktörer tar på sig rollen som hyresvärd. Ägaren har kanske varken samma kvalifikationer eller incitament att agera som en professionell hyresvärd. Erfarenheter från ombildning till bostadsrätt visar att bostadsrättsföreningars kompetens som hyresvärd kan brista. I

bostadsrättsfallet är dock bostadsrättsföreningens medlemmar vanligen boende i huset och har därmed ett eget intresse av att underhålla och vårda huset. En ägarlägenhetsägare har inte nödvändigtvis samma direkta intresse. Lägenheten kan vara köpt på spekulation och ägaren kan vara boende på en helt annan plats. Detta kan leda till otrygghet för hyresgästerna. Hyresgästerna kan ju ursprungligen ha valt att bo i huset för att de önskar en professionell hyresvärd som ansvarar för fastighetsförvaltningen.

Det finns en risk att hyresgästers rättigheter i praktiken begränsas även om rättsliga förändringar för att motverka detta genomförs. I en byggnad som innehåller ägarlägenheter, där det finns boende som är ägare respektive hyresgäster kommer olika regelverk att gälla. Hyresgästerna påverkas därmed indirekt genom att grannarnas ställning förändras. Hyresgäster kan till exempel få ett sämre skydd mot störande grannar genom mer begränsade sanktionsmöjligheter.

Inget minoritetsskydd

Samverkan, för att tillförsäkra ägarlägenheterna vissa rättigheter, ska enligt förslaget ske genom inrättandet av gemensamhetsanläggningar, som förvaltas av en eller flera samfällighetsföreningar. Samfällighetslagens regler om röstning är idag utformade som ett minoritetsskydd. Där finns en spärregel som innebär att ett fåtal ägarlägenheter med olika ägare kan ha ett bestämmande inflytande i samfällighetsföreningen, även om en annan ägare representerar fler lägenheter och kanske större ekonomiska värden. Regeln syftar till att förhindra att större andelshavare får ett helt dominerande inflytande.

Regeringen har i kommittédirektivet angivit att det är viktigt att säkerställa att lagstiftningen uppfattas som rättvis och inte hämmar ägarlägenhetsreformens genomslag. Av utredningen framgår att röstspärren ses som ett problem av aktörerna på marknaden, dvs. fastighetsägare, genom att man befarar förlora sitt inflytande över förvaltningen. Utredningen föreslår därför att röstspärren tas bort.

Ett likartat resonemang kan, å andra sidan, användas i argumentation för att behålla röstspärren. Det kan finnas en risk att majoriteten missbrukar sin kontroll över beslutsfattandet till fördel för majoriteten och till nackdel för minoriteten. Det var av just den anledningen ett minoritetsskydd en gång infördes.

Svåröverblickbart

Av förslagen i betänkandet framgår att nu gällande lagar, på en rad områden, kommer att påverkas. För att underlätta omvandlingar och för att säkerställa de befintliga hyresgästernas ställning i möjligaste

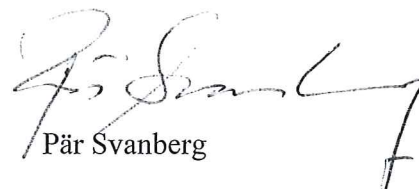
mån, krävs undantagsbestämmelser i en omfattning som kommer att leda till att rättsläget blir osäkert, eller i vart fall mycket svåröverblickbart för gemene man.

Avslutningsvis vill vi framhålla att utredningen inte har kunnat visa på att det finns några väsentliga fördelar för varse sig bostadsförsörjningen eller bostadsmarknaden med att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter. Dessutom visar utredningen att en omvandling inte kan ske på ett sätt som säkerställer befintliga hyresgästers ställning eller med ett regelverk som är överblickbart. Hyresgästföreningen vill därför bestämt avråda från att gå vidare med förslag om att omvandla hyresrätter i befintligt bestånd till ägarlägenheter.

Stockholm dag som ovan

HYRESGÄSTFÖRENINGEN
Riksförbundet


Marie Linder
Förbundsordförande


Pär Svanberg

