

Justitiedepartementet
Enheten för fastighets-
rätt och associationsrätt
Anders Ahlgren
103 33 Stockholm

E-post: ju.L1@regeringskansliet.se

Solna den 29 september 2014

Remissyttrande över betänkandet Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33)

Ert Dnr Ju2014/3799/L1

Mäklarsamfundet har beretts tillfälle att avge remissvar över rubricerad promemoria och får här redovisa följande synpunkter.

Mäklarsamfundets synpunkter

Allmänt

Mäklarsamfundet är positiva till att ytterligare åtgärder vidtas för att ge reformen med ägarlägenheter större genomslag och öka intresset av att äga sin egen bostad. Mäklarsamfundet tror att en ökad variation mellan boendeformerna har en positiv effekt på bostadsmarknaden i allmänhet och också på sikt leder till en ökad rörlighet.

Argument för och emot en utvidgning av systemet med ägarlägenheter (5 kap)

Utredning lyfter under detta avsnitt väl fram de olika för- och nackdelar som kan anföras rörande en möjlig omvandling från hyresrätt till ägarlägenheter. Mäklarsamfundet delar i allt väsentligt vad utredning anger. Inte minst frågan om hur en omvandling av hyresrätter skulle påverka antalet tillgängliga hyresrätter är av central betydelse. Mäklarsamfundet delar där utredningens antagande att en möjlighet till omvandling snarare skulle öka antalet tillgängliga hyreslägenheter än motsatsen, då rätten att hyra ut en ägarlägenhet är mer fri än vid sedvanlig uthyrning i flerbostadshus eller vid uthyrning i andra hand av en bostadsrättslägenhet.

Omvandling (7 kap)

Mäklarsamfundet har inget att erinra mot utgångspunkten att det är fastighetens ägare som kan ta initiativ till en omvandling. Det är dock viktigt att inte bortse ifrån att hyresgästerna i de lägenheter som ska omvandlas kommer att påverkas och att dessa inte sällan kan antas resa invändningar mot en sådan förändring. Vi delar dock bedömningen att det inte skulle vara realistiskt att införa krav på att fastighetsägaren ska inhämta tillstånd eller samtycke från hyresgästerna.

Mäklarsamfundet förordar att omvandlingens omfattning inskränks till att omfatta samtliga bostadslägenheter i berörd byggnad. Att även tillåta en partiell omvandling bedömer vi skulle leda till så pass många komplikationer och svåra gränsdragningar att det inte framstår som försvarbart att införa en sådan möjlighet. Bland de argument mot en partiell omvandling som utredningen pekar på anser vi att risken för en komplex fastighetsbildning och svårigheterna att hitta bra former för samverkan är mest framträdande. Frågan är också om behovet är så stort att det motiverar de särregleringar som skulle behövas. Som utredningen framhåller kan man beträffande större byggnader "på längden" åstadkomma samma resultat genom att först genomföra en tvådimensionell fastighetsbildning innan omvandlingen till ägarlägenheter påbörjas. Kvar blir visserligen byggnader som är stora "på höjden", men vi ställer oss frågande till om antalet sådana byggnader är tillräckligt stort för att motivera särreglerna.

Vi noterar även i sammanhanget att våra nordiska grannländer valt att föreskriva att en uppdelning av en byggnad i ägarlägenheter måste avse hela byggnaden.

Mäklarsamfundet delar däremot utredningens bedömning att det inte finns skäl att införa krav på att en omvandling måste omfatta samtliga byggnader på en fastighet.

Hyresgästernas rätt att köpa lägenheterna och den närmare utformningen av rätten att köpa (8 – 9 kap)

Mäklarsamfundet delar uppfattningen att den befintliga hyresgästen ska ha rätt att förvärva den omvandlade lägenheten framför andra köpare. De anförda argumenten mot en sådan ordning är visserligen inte helt utan bäring men skälen för överväger. Inte minst argumentet att det skulle bli svårt för fastighetsägaren att hitta någon som är intresserad av att köpa en ägarlägenhet som "belastas" av en hyresgäst, talar för att ge hyresgästen en förvärvsrätt. Att förvärvsrätten som huvudregel utövas i omedelbart samband med omvandlingen framstår också det som mest ändamålsenligt, varför Mäklarsamfundet tillstyrker att det införs en skyldighet för fastighetsägaren att erbjuda hyresgästerna att köpa lägenheterna.

Mäklarsamfundet har inget att erinra mot det förslag utredningen presenterar rörande hur fastighetsägarens erbjudande ska vara utformat. Mäklarsamfundet delar således uppfatt-

ningen att både erbjudandet om köp och själva överlåtelsen ska följa nu gällande lagregler och praxis vid köp av fast egendom, bland annat innebärande att bundenhet uppkommer först genom att samtliga parter undertecknat en överlåtelsehandling.

Mäklarsamfundet är tveksam till förslaget att erbjudandet om köp ska behöva delges hyresgästen. Ett sådant krav riskerar leda till en avsevärd administration och risk för fördröjning av förfarandet. Ett översändande med rekommenderat brev är ur de perspektiven att föredra. Å andra sidan ger en delgivning, som utredningen påpekar, ett datum att utgå ifrån vid bevakning av fristen för svar som avsändandet av ett rekommenderat brev inte ger. Då en brist i den delen kan skapa en osäkerhet kring förfarandet stannar därför även Mäklarsamfundet vid att fördelarna med en delgivning av erbjudandet överväger nackdelarna och därför bör föreskrivas.

Mäklarsamfundet har ingen erinran mot förslaget såvitt avser vem som ska ha rätt att köpa en omvandlad lägenhet. Detsamma gäller förslaget att hyresgästen inte i förväg ska kunna avstå rätten att köpa samt det föreslagna reglerna kring hyresgästens svar på erbjudandet.

Köpeskillingen (10 kap)

Mäklarsamfundet delar utredningens uppfattning att lagen inte bör innehålla några bestämmelser om priset och att utgångspunkten för erbjudandet ska vara lägenhetens marknadsvärde. Inte heller vilken värderingsmetod som ska användas bör bli föremål för lagreglering.

Såvitt gäller förslaget om ett krav på besiktning av fastigheten och de enskilda lägenheterna innan erbjudandet lämnas, håller Mäklarsamfundet med om att det kan vara ett sätt att öka köparens trygghet. Risker är dock att det kan bli en chimär då det kan vara påtagligt svårt för den enskilda hyresgästen att bedöma och värdera risken för kommande kostnadsökningar till följd av eventuella brister i byggnaden, även om sådana framgår av besiktningsutlåtandet. Ett sätt att lösa detta kan vara att ställa krav på att det i den värdering som enligt förslaget också ska göras avseende lägenheten, även tas med ett avsnitt som rör detta, alternativt att det framgår att och på vilket sätt förekommande brister beaktats vid bedömningen av marknadsvärdet.

Förköpsrätt och hyresgästens ställning efter omvandling (11-12 kap)

Mäklarsamfundet har inget att erinra mot förslaget i dessa delar.

Fråga om hyresgästerna företrädesrätt till köp (13 kap)

Även om Mäklarsamfundet principiellt gärna skulle ha sett en ordning där hyresgästerna, på ett liknande sätt som i fråga om ombildning från hyresrätt till bostadsrätt, kunnat ges en rätt att före andra köpa fastigheten för omvandling, delar vi utredningens slutsats att inte införa en sådan rätt, av de skäl utredningen framhåller.

Fastighetsbildning, Samverkan och Övrig lagstiftning (14-16 kap)

Mäklarsamfundet har i huvudsak inget att erinra mot förslaget i dessa delar. I frågan om formerna för samverkan mellan ägarlägenheterna vill vi dock framhålla att det är av vikt att tillse att reglerna kring förvaltningen av de övriga delarna i byggnaden inte blir mer komplex än nödvändigt.

Att ägarlägenhetsreformen inte fått det genomslag som funnits förhoppning om, är sannolikt i stor utsträckning att finna i den osäkerhet som finns kring formerna för denna förvaltning. Denna osäkerhet kommer knappast framstå mindre för de enskilda hyresgäster som ska överväga att förvärva sin hyreslägenhet som ägarlägenhet och då ska försöka sätta sig in i hur förvaltningen är ordnad för resterande del av den byggnad där deras lägenhet är belägen. En ordning med krav på en professionell förvaltning, vilket valts i flera andra länder, är något Mäklarsamfundet därför avslutningsvis ser anledning att förorda, trots de argument mot en sådan lösning som utredningen pekar på.

MÄKLARSAMFUNDET

Jonas Anderberg
chefsjurist