



LUND UNIVERSITY

Remissyttrande: Från hyresrätt till ägenderätt (SOU 2014:33)

Norberg, Per

2014

Document Version:
Förlagets slutgiltiga version

[Link to publication](#)

Citation for published version (APA):
Norberg, P. (2014). Remissyttrande: Från hyresrätt till ägenderätt (SOU 2014:33).

Total number of authors:
1

Creative Commons License:
Ospecificerad

General rights

Unless other specific re-use rights are stated the following general rights apply:
Copyright and moral rights for the publications made accessible in the public portal are retained by the authors and/or other copyright owners and it is a condition of accessing publications that users recognise and abide by the legal requirements associated with these rights.

- Users may download and print one copy of any publication from the public portal for the purpose of private study or research.
- You may not further distribute the material or use it for any profit-making activity or commercial gain
- You may freely distribute the URL identifying the publication in the public portal

Read more about Creative commons licenses: <https://creativecommons.org/licenses/>

Take down policy

If you believe that this document breaches copyright please contact us providing details, and we will remove access to the work immediately and investigate your claim.

LUND UNIVERSITY

PO Box 117
221 00 Lund
+46 46-222 00 00



2014-09-22

Dnr V 2014/1401

LUNDS UNIVERSITET

Juridiska fakulteten

Juridiska fakultetsstyrelsen

Universitetslektor Per Norberg

Remiss: Från hyresrätt till äganderätt (SOU 2014:33)

Ju2014/3799/L1

Juridiska fakultetsstyrelsen vid Lunds universitet, som anmodats att yttra sig över rubricerat betänkande, får härmed avge följande yttrande, som utarbetats av Per Norberg.

När ägarlägenheterna skapades år 2009 var det på ytan en helt onödig reform. Bostadsrätten var sedan länge en ägarlägenhet. Bostadsrättsägaren har sedan 1969 haft rätten att sälja sin lägenhet till högstbjudande på en fri marknad. Åtminstone sedan 2003 har de också haft en principiell rätt att ändra lägenheten så att den passar de egna önskemålen oavsett hur konstiga de är. Ingen kan exempelvis hindra en bostadsrättsägare att bygga om en femrumslägenhet på 120 kvm till en enrumslägenhet med ett enda jättelikt rum. Bostadsrättsföreningens styrelse måste tillfrågas men styrelsen får inte säga Nej om inte huset skadas eller någon annan speciell omständighet föreligger som innebär en påtaglig olägenhet för föreningen. Att lägenheten blir mindre värd med ett enda stort rum drabbar bara bostadsrättsägaren.

De två viktigaste skillnaderna mellan ägarlägenheter och bostadsrätter är idag att ägarlägenheternas styrelseorgan enligt lag inte får ta upp några lån samt att ägaren enligt lag har en principiell rätt att hyra ut lägenheten i andra hand. Så kan det vara även i en bostadsrättsförening även om lagen inte kräver det. Det finns föreningar som inte tar upp lån och som låter medlemmarna hyra ut sina lägenheter i andra hand utan inskränkningar. Man kan enkelt genom stadgar som inte kan ändras annat än enhälligt skapa motsvarigheter till dagens ägarlägenheter inom den ram som bostadsrättslagen ger. Om dagens rättsläge skall vara oförändrat är det bättre att ägarlägenheterna avskaffas. Två separata regleringar för vad som i grunden är samma ägandeform är helt onödigt.

Genomförs lagförslaget uppstår en viktig funktionell skillnad mellan ägarlägenheter och bostadsrätter. Nämligen att det blir lättare att omvandla hyresrätter till ägarlägenheter än till bostadsrätter. Vid en ombildning till bostadsrätter måste en kvalificerad majoritet av de boende vara beredda att köpa sin lägenhet annars kan ombildningen inte äga rum. Men om hyresvärderna ombildar till ägarlägenheter kan dessa säljas en och en. Det är rimligt att tro att omvandling av hyresrätter till ägarlägenheter främst kommer att ske i fall där det inte går att ombilda till bostadsrätter.

Frågan om det är bra eller dåligt att antalet hyresrätter minskar och antalet äganderätter ökar är rent politisk och där har fakulteten ingen uppfattning. Vår roll är att granska lagstiftningen utifrån dess ändamålsenlighet och då främst lagstiftningens syfte att skydda hyresgästen i omvandlingsprocessen.

Ombildning skall enligt lagförslaget kunna ske på i princip två olika sätt. Det första sättet är att hyresvärden genomfört en omvandling och vissa har köpt sina lägenheter medan övriga fortsätter att hyras ut av den gamle fastighetsägaren. I den situationen kommer hyresgästen att förlora rätten till inflytande som finns i 18 § d-h i hyreslagen avseende de gemensamma delarna av huset. Samfälligheten som styr över de gemensamma delarna är inte att se som hyresvärd i förhållande till hyresgästerna. Det är dock inget allvarigare problem. Ägarna vill att de gemensamma delarna skall skötas bra och det kommer även hyresgästerna till del.

Typiskt sett innebär en omvandling/ombildning att en lägenhet förs från hyresmarknaden som är prisreglerad till äganderättsmarknaden där fri prissättning råder. Hyresvärden drabbas alltså av en utebliven vinst så länge hyresgästerna inte vill köpa sina lägenheter. Stora professionella hyresvärdar kan typiskt sett förväntas vara rationella. Har de 20 lägenheter där hyresgästen valt att bo kvar vet de att statistiskt sett kommer någon av deras hyresgäster att bo kvar mycket länge. De kommer nog att behandla hyresgästerna bra och ge dem deras rättigheter och det gäller även den hyresgäst som bor kvar allra längst. Även om vinsten av att föra över lägenheterna till marknaden med fri prissättning dröjer längre tid så har hyresvärden inte gjort någon förlust jämfört med att behålla hyresrätten som just hyresrätt. Om den gamle hyresvärden har flera hyreshus så kan denne kanske locka hyresgästerna att flytta dit för att få ägarlägenheterna fria från hyresreglering och besittningsskydd och möjligen att sälja till fullt pris. Fakulteten bedömer att det rättsliga skyddet för hyresgästen är utformat på ett bra sätt med huvudprincipen i den nya föreslagna 1 § 8 st HL som är tydlig och inte kan missförstås och att det nog också kommer att fungera såsom det är tänkt i förhållande till professionella hyresvärdar som själva tar över ägandet av de lägenheter som inte kan säljas efter en omvandling.

Men det finns även en annan typsituation. Hyresvärden ska enligt lagförslaget ha rätt att sälja en lägenhet där hyresgästen valt att bo kvar till en enskild spekulant. Den affärens grundläggande innebörd kommer att vara att ägarlägenheten säljs till ett reducerat pris. En lägenhet som man inte får bo i själv utan som måste hyras ut till den befintliga hyresgästen till hyresregleringspriset är mindre värd än om köparen hade haft friheten att bosätta sig själv i lägenheten eller ta ut marknadshyra. Om hyresgästen lämnar lägenheten inom en kort tid gör spekulanten vinst. Men bor hyresgästen kvar länge gör spekulanten förlust. Om vi tänker oss en medelklassfamilj vars besparingar och lån bara räcker till att köpa en ägarlägenhet med hyresgäst i så kan det bli en riktigt dålig affär om hyresgästen kanske bor kvar i 30 år och därefter överläter lägenheten till en annan person som kanske också vill bo där länge. De kommer kanske att försöka behandla sin hyresgäst så illa att denne flyttar, särskilt om de behöver lägenheten för egen del eller för sina barns del och inte har råd att köpa en ny tom lägenhet. Det rättsliga skyddet för hyresgästen är alltså detsamma (och det är väl utformat). Men situationen är sådan att den inbjuder till missbruk och dålig behandling av hyresgästen. Rätten att ta ut marknadshyra och att säga upp hyresgästen utan sakligt skäl är enligt lag 2012:978 visserligen begränsad till privatuthyrning och till den först upplåtna lägenheten om flera lägenheter upplåts. Men en medelklassfamilj som äger en villa de bor i och en ägarlägenhet som de hyr ut skulle typiskt sett inte ha några problem att komma under lagen om privatuthyrning.

Ett förbud för hyresvärden att sälja en hyresrätt som omvandlats till ägarlägenhet så länge den bebos av en hyresgäst med besittningsskydd kommer förmodligen att vara nödvändig om man vill skydda hyresgästerna även i praktiken. Åtminstone så länge köparen kan falla under lagen om privatuthyrning.

Principen att en hyresgäst som en gång haft besittningsskydd inte skall förlora det och att hyresgästen inte heller skall förlora besittningsskyddet om en ägarlägenhet byter ägare borde inte begränsas till omvandlade ägarlägenheter och ursprungliga hyresgäster utan gälla mer generellt.

Vi kan ta situationen att en privatperson äger 20 ägarlägenheter som ingår i en affärsverksamhet. Den situationen kan uppstå med såväl nyproducerade som omvandlade ägarlägenheter. I en sådan situation har hyresgästerna fullt besittningsskydd och rätt till hyresregleringens maxhyra. En dag vill personen pensionera sig och säljer då sina lägenheter till 20 privatpersoner. Är det fråga om ägarlägenheter som var det när det ursprungliga hyresavtalet ingicks förlorar hyresgästerna sin rätt till både hyresregleringens maxhyra och rätten att få behålla sin bostad såvida hyresvärden inte har ett starkt sakligt skäl att säga upp dem.

Utredningen vill alltså att man ska fortsätta att arbeta med tre nivåer av besittningsskydd. En högsta nivå som innebär fullt besittningsskydd och gäller en hyresgäst som bor i en hyreslägenhet som omvandlas till ägarlägenhet och som därutöver gäller för alla andra ägarlägenheter som uthyrs affärsmässigt.

Vidare finns en mellannivå som gäller vid uthyrning inom en näringsverksamhet som dock inte är affärsmässig. Vi kan tänka oss en pensionär som gör ett handelsbolag med en enda lägenhet och där inkomsten inte är särskilt stor. Här skall besittningsskyddets form gälla (hyresnämnden måste godkänna hyresvärdens uppsägning) men besittningsskyddet är starkt försvagat. En uppsägning för att en tom lägenhet betingar ett högre pris vid försäljning skall i princip godkännas enligt 46 § 6 p HL

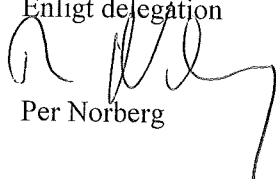
Slutligen finns den rena privatuthyrningen som faller under lag (2012:978) och där hyresgästen helt saknar besittningsskydd.

Dagens huvudregel är alltså att hyresgästen genom hyresvärdens/ägarens dispositioner flyttas mellan dessa nivåer av besittningsskydd helt utan att själv kunna påverka det. Vill man att ägarlägenheterna i framtiden skall bli en stor och viktig boendeform bör man fråga om den undantagsregel som säger att hyresgästen i omvandlingssituationen inte skall kunna förlora besittningsskydd och andra viktiga rättigheter borde sträckas ut till att gälla generellt. Alla hyresgäster som en gång har fått fullt besittningsskydd och rätt till hyresregleringens maxhyra när de hyr en ägarlägenhet bör få behålla den rätten oavsett vad ägaren gör med lägenheten.

Den grundläggande tanken om fri privatuthyrning utan besittningsskydd (av en lägenhet) ger villaägare, bostadsrättsägare (även om man ännu inte helt tagit bort föreningens rätt att säga nej till andrahandsuthyrning där) och ägarlägenhetsägare rättigheter som de förut inte haft. Situationen att en privatperson köper en villa, en bostadsrätt eller en ägarlägenhet för att hyra ut den kommer att bli allt vanligare och de tre situationerna bör lösas i ett sammanhang och på samma sätt för de tre äganderättsformerna.

Det är inte rimligt att ha en lagstiftning som innebär att hyresgästen först har besittningsskydd, sedan förlorar det och sedan återfår det utan att någon ens har en skyldighet att informera hyresgästen om dessa förändringar.

Enligt delegation


Per Norberg