

Justitiedepartementet

Enheten för fastighetsrätt och associationsrätt

Remissvar

Enklare för privatpersoner att hyra ut sin bostad med bostadsrätt eller äganderätt (SOU 2012:25, delbetänkande av Hyresbostadsutredningen samt Promemorian Ökad privatuthyrning av bostäder

Riksförbundet Bostadsrätternas Sverige Ekonomisk Förening fortsättningsvis kallad Bostadsrätternas har beretts tillfälle att avge yttrande över ovanstående betänkande och promemoria.

Bostadsrätternas motsätter sig förslaget om ändring av bostadsrättslagen såsom det utformats i förslaget. Vi godtar inte att det ska vara helt fritt fram för bostadsrättshavare att hyra ut sin lägenhet och att föreningarnas självbestämmande på detta sätt urholkas. Vi är inte emot tanken att fler lägenheter hyrs ut i andra hand om det finns bostäder som står oanvända. I en situation med bostadsbrist är det självklart viktigt att bostäderna utnyttjas. Men låt de boende själva gemensamt få bestämma detta istället för att införa tvingande lagar som sätter sig över föreningarnas självbestämmanderätt. Vi är medvetna om att bostadsrättshavarnas förfogande över sin "egendom" på olika sätt kommer att öka i framtiden. Inte minst de senaste lagstiftningsändringarna med ökade möjligheter till andrahandsupplåtelse och förändring av lägenheten är tydliga tecken på en sådan successiv förändring. Men vi anser att förslaget om i praktiken fri rätt att upplåta sin lägenhet i andra hand krockar med principen att föreningarna i demokratisk ordning själva ska bestämma hur man vill förvalta sin egendom. Det betyder att Bostadsrätternas anser att det även i framtiden ska krävas rimliga skäl för upplåtelse i andra hand även om dessa skäl skulle kunna göras något generösare än dagens regler. Vi menar också att lagstiftaren bör öka på föreningarnas möjligheter att själva lägga fast generösare regler för andrahandsupplåtelse. De föreningar som vill ha en mer eller mindre fri upplåtelse rätt i andra hand ska kunna bestämma detta genom stämmobeslut. Såsom vi tolkar dagens regler är det inte möjligt att bestämma detta utan någon form av förändring av lagstiftningen.

Bostadsrätternas godtar i princip förslaget till lag om uthyrning av egen bostad, som bland annat innebär att hyran ska relateras till marknadsvärdet för bostaden. Såsom utvecklas nedan bör dock lagen även omfatta upplåtelse av hyresrätt i andra hand.

En bostadsrättsförenings hus ägs av föreningen. Vår lagstiftning bygger på att föreningen har stor rätt att avgöra hur driften av fastigheten/huset ska ske – självklart inom de ramar som olika lagstiftningar ställer upp. En utgångspunkt i bostadsrättslagen är att den som innehar en bostadsrätt även ska vara bosatt där. Själva syftet med en bostadsrättsförening är att bereda medlemmarna bostäder. Om en person förvärvar en bostadsrätt utan avsikt att bosätta sig i den har föreningen lagligt stöd för att neka denna person medlemskap, vilket medför att köpet blir ogiltigt. Anledningen till detta är att en bostadsrättsförening kräver samverkan bland medlemmarna för att fungera på samma sätt som annat gemensamt ägande kräver samverkan.

Bostadsrättslagen har för närvarande en i stort sett väl avvägd balans mellan vad föreningen kan och får besluta om och vad bostadsrättshavaren får besluta om då det gäller nyttjandet av lägenheten. Som ovan nämnts är avsikten att den som innehar en bostadsrätt också ska vara bosatt i den. Finns skäl för en bostadsrättshavare att hyra ut sin bostad öppnar dock lagen en möjlighet för detta. Men det ska då vara fråga om ett påtagligt behov av sådan uthyrning. Vi anser att det inte anförts tillräckligt övertygande skäl för att frångå denna ordning även om vi menar att uthyrningsreglerna skulle kunna göras ännu något mer generösare genom att kriterierna för när en andrahandsupplåtelse ska vara tillåten förändras.

Enligt förslagen ska det bli tillåtet för bostadsrättshavare att hyra ut sin lägenhet, utan att det finns några personliga skäl för detta. Det är fullt tillräckligt att berörd bostadsrättshavare anser sig kunna göra en ekonomisk vinst. Om förslagen genomförs kommer det att medföra svåra problem i ett stort antal föreningar. Problemen kommer att bli särskilt kännbara i små föreningar.

Bostadsrätterna är Sveriges största sammanslutning för bostadsrättsföreningar. Vi har varje dag kontakt med ett stort antal föreningar som får råd per telefon eller e-post. Detta ger oss en i landet unik insikt om de problem föreningar har att tackla. Ett mycket vanligt och växande problem är att särskilt mindre föreningar har svårt att tillsätta styrelser. Det kan bero på att medlemmar inte vill engagera sig, att de är gamla eller sjuka eller – inte minst – att lägenheter är uthyrda och alltså bebos av hyresgäster.

I promemorian anges att 25 % av en förenings lägenheter normalt sett ska kunna tillåtas vara uthyrda i andra hand. I en förening med t.ex. 12 medlemmar innebär det att 3 lägenheter ska kunna vara uthyrda vid varje tillfälle. Det är vanligt att en styrelse i en sådan förening består av fem personer. Därtill brukar det finnas 2-3 suppleanter. Normalt sett väljs vidare minst en men ofta två revisorer. En av dem kan dock vara en extern revisor, men oftast inte - just för att föreningen har så få medlemmar och därmed begränsade ekonomiska resurser. En extern revisor utgör en tung ekonomisk börda så därför nöjer man sig ofta med "internrevisorer", som alltså är medlemmar i föreningen. Räknar man samman detta innebär det att av nio teoretiskt tillgängliga medlemmar kommer samtliga att behöva vara aktiva i föreningen (5+2+2). Detta är helt orealistiskt. Följden blir då att man kanske måste minska ner på antalet styrelseledamöter till tre och nöja sig med 1 suppleant. Det blir en väldigt utsatt styrelse. Om en av ledamöterna flyttar och suppleanten träder in har man totalt 3 i styrelsen. De kommer inte att orka med detta länge.

I sammanhanget måste även följande aspekter beaktas. Anta att i nämnda förening med 12 medlemmar är 3 lägenheter uthyrda av "ekonomiska" skäl. Anta vidare att en annan medlem måste flytta till annan ort p.g.a. arbete eller studier. Föreningen kommer att tvingas säga nej till uthyrning. Om saken hamnar i hyresnämnden lär denna dock bevilja även denna ytterligare uthyrning. Det är ju ett klassiskt och väl motiverat fall. Då blir situationen än värre för föreningen.

Det nyss anförda visar på en svår brist i förslagen. Genom att det införs en fri uthyrningsrätt kommer i realiteten medlemmar som inte behöver hyra ut i andra hand men gör det av ekonomiska skäl att konkurrera med medlemmar som har tungt vägande skäl. Denna konkurrens mellan intressen i föreningen har inte beaktats i förslaget.

Om fri uthyrning ändå tillåts måste följande gälla

Om förslaget trots allt genomförs anser Bostadsrätterna att följande ska gälla.

Alla små bostadsrättsföreningar måste undantas från lagens tillämpningsområde. Som belysts ovan är det de små föreningarna som kan drabbas hårt av förslaget. Om dessa undantas minskar lagens skadeverkningar. Gränsen för lagens tillämpningsområde bör gå vid cirka 15 lägenheter. En positiv bieffekt av vårt förslag är att hyresnämndernas befattning med denna typ av ärenden då minskar betydligt.

Enligt förslaget ska 25 % av antalet lägenheter i en förening kunna hyras ut fritt. Vi anser att andelen ska bestämmas till högst 10 %. Även detta begränsar problemen.

Om förslaget genomförs måste även förslaget i delbetänkandet om rätt för bostadsrättsföreningar att ta ut ett extra påslag vid uthyrning i andra hand genomföras. Denna fråga berörs inte alls i promemorian trots att det finns med som en viktig del av utredningsförslaget. Det är väl känt att underhållskostnaderna i hyreshus är högre än i bostadsrättshus. Ska ökad uthyrning genomdrivas är en logisk följd att även slitaget ökar. Därför finns goda skäl till att låta föreningar ta ut en extra avgift vid uthyrning av lägenheter. Om en extra avgift möjliggörs kompenseras också föreningen för det merarbete som styrelsen alltid tvingas till i samband med andrahandsuthyrning. Man får också compensation för att det finns ett antal medlemmar som inte alls engagerar sig i föreningen utan endast har den som ett investeringsobjekt och där man utnyttjar att arbetet görs av andra. En möjlighet till extra avgift skulle innebära att många föreningar får en symbolisk compensation för att man känner sig "utnyttjad" av vissa medlemmar – en känsla som skulle förstärkas vid fri uthyrningsrätt.

Det krävs också att det införs en spärr mot spekulationsköp – alltså förvärv av bostadsrätt i syfte att omgående hyra ut den. Det bör därför införas ett krav om att fri uthyrning får ske tidigast efter två år från förvärvet.


Ska förslaget om friare andrahandsuthyrning införas beträffande bostadsrättslägenheter är det ologiskt att inte införa motsvarande möjlighet då det gäller hyreslägenheter. Hela syftet med den framlagda reformen anges vara att öka utbudet av lediga lägenheter. Det framstår då som obegripligt att inte även hyreslägenheter ska omfattas. Att avstå från detta innebär att merparten av lägenheterna inte blir tillgängliga på marknaden genom reformen. Detta kommer att medverka till att ytterligare snedvrیدا en redan illa fungerande bostadsmarknad. Att hyran i det sistnämnda fallet skulle beräknas på annat sätt än i bostadsrättsfallet är inget skäl att skapa en sådan obalans på andrahandsmarknaden för lägenheter.

Genomförs förslaget urgröps bostadsformen bostadsrätt. Såsom framhållits ovan finns en uppenbar risk att andelen kan bli klart högre därför att nuvarande skäl för uthyrning – t. ex. arbete/studier på annan ort, provboende för sambor, flytt till sjukhem – kommer kvarstå och därmed kanske föra uthyrningsandelen upp mot 50 % i mindre föreningar. Genom detta förslag har man i själva verket tagit ett stort steg mot att jämställa boende i bostadsrätt med

ägarlägenheter.

Bostadsrätterna har varit positiva till införande av ägarlägenheter och tillstyrker att denna möjlighet införs även för äldre fastigheter. Enligt vår mening är det viktigt att det finns tydliga skillnader mellan de två alternativen till ägande i flerfamiljshus. Bostadsrätten är för den som engagerar sig i boendet medan ägarlägenheten är mer lämplig för den som bara vill bo men låta andra sköta den gemensamma egendomen. Det är viktigt att dessa skillnader kan finnas kvar. Det är också viktigt att bostadsrättsföreningar som vill utnyttja den framtida möjligheten att gå över till ägarlägenheter ska kunna göra detta utan hindrande skatteregler. Ägarlägenhetsformen innebär en möjlighet att på ett annat och sannolikt mer accepterat sätt utnyttja bostadsbeståndet genom att ägaren fritt kan upplåta sin lägenhet till annan och därmed också på lång sikt öka tillgången på bostäder.

Stockholm den 16 maj 2012



Göran Olsson
Vd