

Justitiedepartementet

Handläggare: Lena Södersten

## Remissyttrande över Fler vägar att äga sitt boende (SOU 2024:83)

Villaägarna har fått möjlighet att yttra sig över betänkandet. Villaägarna begränsar sitt yttrande till frågor som berör småhus.

**Villaägarna avstyrker** förslaget om att det ska bli möjligt att dela upp ett småhus i två separata fastigheter på höjden varav minst en ägarlägenhet **men tillstyrker** förslaget om hyrköp av bostäder.

### En utvidgning av systemet med ägarlägenheter, del 1

**Villaägarna avstyrker förslaget** att det ska bli möjligt att dela upp ett småhus i två separata fastigheter på höjden varav minst en ägarlägenhet.

Det finns en god tanke bakom förslaget om ägarlägenheter, nämligen att fler ska kunna välja att bo i småhus och äga sitt boende. Villaägarna är också positiva till regeringens ambition att öka småhusbyggandet.

Enligt Villaägarnas bedömning är förslaget om ägarlägenheter i småhus emellertid en allt för sårbar lösning. Det vore bättre att öka möjligheten för husägare att kunna hyra ut en del av bostaden skattefritt. En sådan lösning skulle vara mindre sårbar för den enskilde och samtidigt tillgodose samhällets intresse att bostadsbeståndet kan utnyttjas på ett effektivare sätt.

Det är möjligt att det finns husägare som skulle kunna tänka sig att stycka av en våning i huset, men det är svårt att bedöma hur stort ett sådant intresse är. Det skulle kunna vara en lösning för äldre husägare som har ett stort hus, vill bo kvar men minska ytan och få ett bekvämare boende och samtidigt någon att dela ansvaret för husets skötsel med. Äldre har ofta svårt att ta nya lån och seniorlån är oförmånliga. Genom att dela upp huset i två ägarlägenheter eller stycka av och sälja övervåningen kan köpeskillingen användas för att minska lån eller till något annat. **Förslaget innebär alltså en möjlighet för husägaren att dela upp huset i två lägenheter och på det sättet kunna bo kvar.**

För den som köper en ägarlägenhet är det en fördel att lägenheten är fast egendom och kan belånas på samma sätt som ett helägt småhus; detta under förutsättning att bankerna är beredda att ge köparen möjlighet att lånefinansiera köpet på rimliga villkor. Vill ägaren hyra ut kan det göras utan krav på tillstånd.

**Nackdelen är framför allt sårbarheten.** För att ombilda till bostadsrätt krävs minst tre lägenheter; här ska det räcka med två. Så länge fastighetsägarna är överens kan det vara en bra lösning, men relationen mellan familjerna kan förändras över tid eller när en av lägenheterna byter ägare. Det finns risk för konflikter.

Förslaget innebär att byggnadsdelar som inte ingår i lägenheterna normalt blir samfällig egendom. **Villaägarna delar utredarens bedömning att ingen av förvaltningsformerna i SFL utgör något särskilt välfungerande system för små samfälligheter och att vid konflikt lagens möjligheter till konfliktlösning framstår som otillfredsställande** (s. 276). Om förslaget genomförs är det rimligt att "familjerna" ska kunna välja delägarförvaltning enligt utredarens förslag och inte vara hänvisade till en samfällighetsförening. Med goda relationer mellan delägarna kan delägarförvaltning vara en smidigare samarbetsform.

Det finns även andra risker. Antalet ägarlägenheter är lågt och det kan finnas en **osäkerhet på marknaden om värdet på ägarlägenheter**, särskilt i småhus. Den potentiella risken för konflikter mellan ägarna kan påverka värdet.

Det kan också finnas en sårbarhet kopplat till möjligheten för fastighetsägarna att ta lån för det gemensamma, till exempel för att lägga om taket. Det handlar både om **möjligheten att överhuvudtaget få lån och om lånevillkor**. Här kan man jämföra med små bostadsrättsföreningar. Enligt Bostadsrätterna<sup>1</sup> förekommer det att små bostadsrättsföreningar nekas banklån även om föreningen har god ekonomi, vilket kan göra det svårt att finansiera en nödvändig renovering av tak och fasader på huset.

**Husägarens alternativ** till att dela upp småhuset i två ägarlägenheter är att hyra ut en del av huset. Fördelen med att hyra ut är att det finns möjlighet att säga upp en hyresgäst om arrangemanget inte fungerar. Nackdelen är att ägaren inte får in något kapital och heller inte hjälp med skötsel och underhåll.

## En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder, del 2

**Villaägarna tillstyrker förslaget** om en lagreglerad modell för hyrköp av bostäder.

Optioner om köp av fast egendom är inte giltiga. Trots det förekommer hyrköp av småhus där optionsavtalet kompletteras med en vitesklausul för att komma runt problemet. Det är i sig ett argument för lagreglering till skydd för konsumenten. Hur stort intresset för hyrköp av småhus kommer att bli får framtiden utvisa. Förmodligen är det en mer intressant lösning för den som vill köpa en bostadsrätt än ett småhus.

---

<sup>1</sup> <https://www.bostadsratterna.se/artiklar/2023/sma-bostadsrattsforeningar-nekas-lan>

Villaägarnas bedömning är att förslaget till lag om hyrköp av bostad är utformat på ett rimligt sätt. Möjligen kan begreppet hyrköp leda till missuppfattningen att hyreslagens regler gäller och att man som hyrköpare är mer skyddad än vad som är fallet.

Förslaget tangerar behovet av ett skattegynnade bosparande, något Villaägarna har propagerat för vid ett flertal tillfällen. Att bospara innebär lägre skuldsättning och därmed lägre boendekostnad för den enskilde. Det finns även positiva samhällsekonomiska konsekvenser av bosparande; bosparande ökar tillgången till kapital, stärker hushållens förmåga att hantera kriser och bringar stabilitet till bostadsmarknaden på lång sikt.

Villaägarnas Riksförbund



Erica Halling  
Förbundsdirektör