

2025-04-10

Justitiedepartementet

Till: ju.remissvar@regeringskansliet.se

Kopia: ju.L1@regeringskansliet.se

Remiss av betänkandet Fler vägar till att äga sitt boende (SOU 2024:83)

En utvidgning av systemet med ägarlägenheter

Gällande förslaget till ett utvidgat system med ägarlägenheter begränsar Bankföreningen sig till att kommentera frågan om ursprungliga panträtter i avsnitt 17.3.

Utredningen instämmer i den bedömning som görs i SOU 2014:33, Från hyresrätt till äganderätt, att ursprungliga panträtter skulle kunna utgöra ett praktiskt problem vid omvandlingar i det befintliga beståndet. I SOU 2014:33 konstateras att när en byggnad avstyckas och ägarlägenheter bildas i byggnaden blir effekten att stamfastighetens värde minskar, dels på grund av själva avstyckningen, dels för att delar av fastigheten kommer att bli gemensamhetsanläggningar. I SOU 2014:33 redogörs för olika sätt att befria stamfastigheten från gamla inteckningar. Som huvudregel krävs då medgivande av bland annat panthavarna. SOU 2014:33 tycks mena att en annan ordning inte är önskvärd, men lägger inte fram något konkret lagförslag med denna effekt.

Bankföreningen är fortsatt av uppfattningen att det är angeläget att det införs ett krav på samtycke från befintliga panthavare vid fastighetsbildningen för att avstyckning av ägarlägenheter från en pantsatt fastighet ska kunna ske.

Föreningen delar den beskrivning som görs i SOU 2014:33 av vilka effekter en omvandling kan få för befintliga panthavare. Föreningen noterar också att panträtten vid avstyckning för omvandling till ägarlägenheter förändras, nämligen från att gälla i en fritt överlåtbar hyresfastighet till att gälla i ägarlägenheter som är belastade av förköpsrätt för hyresgäst och vissa närstående. Utredningen tycks vara av uppfattningen att den lagreglerade förköpsrätten som därigenom tillskapas kan få effekter för fastighetens värde som pantobjekt. Typiskt innebär överlåtelsebegränsningar någon form av värdepåverkan. Att befintliga panthavare inte ges något skydd mot en sådan risk för värdeförsämring kan få negativa effekter

på fastighetskreditgivningen generellt och kan även ifrågasättas från ett rättssäkerhetsperspektiv.

En lagreglerad modell för hyrköp av bostäder

Gällande förslaget till en lagreglerade modell för hyrköp av bostäder anser Bankföreningen att det är bra med obligatoriska avtalsvillkor och att ett hyrköpsavtal alltid ska föregås av information från hyrsäljaren till hyrköparen i fråga om sådana omständigheter som är av vikt för hyrköparen att känna till. Konsumenten bör få så goda förutsättningar som möjligt att bilda sig en uppfattning om ett avtal och jämföra det med andra avtal. Det förslås inte några bestämmelser om hur köpeskillingen ska fastställas. Här anser utredningen att avtalsfrihet ska gälla. Bankföreningen konstaterar att det kan bli svårt för en konsument att bedöma ett avtal och att jämföra det med andra hyrköpsavtal som finns på marknaden när prismodellerna skilje sig åt hos olika hyrsäljare. Otydligheter kring vilket pris som faktiskt ska betalas för bostaden skulle kunna leda till att konsumenter har svårt att göra en bedömning av om de kommer att kunna finansiera köpet när optionstiden löper ut. Detta trots att det av förslaget följer att den information som lämnas i samband med hyrköpsavtalets ingående ska vara klar och begriplig. En åtgärd som skulle underlätta konsumenters ställningstagande vore att ta fram exempel på hur hyrköpsrätter kan värderas.

SVENSKA BANKFÖRENINGEN

Hans Lindberg

Maria Olin