

Landsbygds- och infrastruktur-
departementet

Handläggare: Lena Södersten

Komplettering till remissyttrande över Digitala fastighetsköp & Förförköpsrätt vid fastighetstransaktioner (SOU 2024:38)

Villaägarna kompletterar tidigare ingivet remissyttrande daterat 2024-09-10. Av yttrandet framgår att förbundet avstyrker utredningens förslag till statlig respektive kommunal förköpslag.

Därutöver är det förhållande att småhus kan komma att behandlas olika beroende på upplåtelseform, enligt förbundets uppfattning, ytterligare ett skäl för att undanta småhusen från eventuell förköpsrätt.

Olika regler om förköp av småhus beroende på upplåtelseform

Utredningens förslag om statlig och kommunal förköpsrätt omfattar inte bostadsrätter. Det är naturligt eftersom bostadsrätter inte är fast egendom.

På sidan 229 i betänkandet för utredningen ett resonemang om i vilken mån ägarlägenheter ska undantas från förköpsrätt. Utredningen stannar vid att inte föreslå något undantag för ägarlägenheter, men noterar inkonsekvensen i förhållande till bostadsrätter.

Antalet ägarlägenheter är ändå förhållandevis få. En betydligt större fråga som inte behandlas i utredningen är inkonsekvensen mellan ägda småhus å ena sidan och småhus som är upplåtna med bostadsrätt å den andra.

2023 fanns det enligt SCB¹ 2 085 964 småhus, varav 1 920 805 upplåtna med äganderätt, 100 794 med bostadsrätt och 74 365 med hyresrätt. 2023 utgjorde alltså småhus upplåtna med äganderätter 92 procent av beståndet mot 5 procent för bostadsrätter. Samtidigt är nyproduktionen av småhus i stor utsträckning inriktad mot bostadsrätter.

¹ <https://www.scb.se/hitta-statistik/sverige-i-siffror/manniskorna-i-sverige/boende-i-sverige/>

Om utredningens förslag genomförs kommer olika regler att gälla vid förvärv av småhus beroende på upplåtelseform.

För den som säljer eller köper ett småhus som är upplåtet med äganderätt kan skillnaden upplevas som absurd. Om säljaren är fastighetsägare måste köparen anmäla förvärvet till staten och kommunen för eventuellt förköp, men det behövs inte om småhuset är en bostadsrätt.

Omvänt, om staten eller kommunen vill kunna förköpa ett visst småhus för totalförsvaret eller för att motverka organiserad brottslighet borde upplåtelseformen i någon mening inte utgöra ett hinder.

Med det sagt argumenterar förbundet självklart inte för att förköpsrätt även borde omfatta bostadsrätter.

Förbundet är tvärtom starkt kritiskt mot förslaget. Det förhållande att småhus kan komma att behandlas olika beroende på upplåtelseform är enligt förbundets uppfattning ytterligare ett skäl för att undanta småhus från förköpsrätt.

Villaägarnas Riksförbund



Cecilia Reuter

Förbundsordförande