

Justitiedepartementet

Ju2024/02556

Yttrande

Stockholm 2025-04-22

Fler vägar till att äga sitt boende

Svensk Försäkring avstyrker förslaget att genomföra en utvidgning av möjligheterna att bilda ägarlägenheter av befintliga hyresrätter. Skälet för ställningstagandet bygger på försäkringsmässiga överväganden.

Idag föreligger svårigheter att försäkra ägarlägenheter som är nyproducerade. Skepsisen mot modellen är stor när det för försäkringsbolagens del blir svåra gränsdragningar och omfattande diskussioner om på vilken försäkring en skadekostnad i fastigheten ska falla. Några särskilt utvecklade försäkringsprodukter för ägarlägenheter har inte utvecklats bland annat beroende på den begränsade marknaden och de oklara rättsförhållanden som föreligger. De försäkringar som meddelas grundar sig i stället på befintliga traditionella försäkringslösningar för fastigheter och bostadsrätter.

Försäkringsbolagen har redan i dag svårigheter att fördela ansvar efter exempelvis vattenskador i bostadsrättsföreningar, vilka skador ska falla på fastighetsförsäkringen och vilka ska falla på det så kallade bostadsrättstillägget. Lagstiftning och rättspraxis är otydlig. Till detta kommer att bostadsrättsföreningar i sina stadgar reglerar fördelningen av ansvaret på olika sätt. För ett försäkringsbolag finns ingen möjlighet att följa och anpassa varje försäkring efter stadgarna i varje enskild förening. Försäkringarna måste bygga på ett visst mått av standardisering.

Det sker ca 90 000 vattenskador i fastigheter per år som anmäls på försäkringar. Många av dessa skador sprider sig till flera lägenheter. Som ovan nämnts är det en grannliga uppgift redan idag att fördela kostnaderna mellan lägenhetsinnehavarens och fastighetens försäkring. Detta leder till många tvister och ibland faller skadan mellan försäkringslösningarna och ingen ersättning utgår till någon. Detta är självfallet inte bra. Förvisso har Svensk Försäkring nu avgivit en rekommendation om hur rättspraxis bör tolkas avseende vattenledningsskador i bostadsrätter, men det finns inget som säger att den rekommendationen kommer att påverka bostadsrättsföreningars syn på ansvarsfördelningen.

Att nu även tillskapa blandfastigheter som består av både ägarlägenheter och hyreslägenheter kommer att förvärra problematiken med fördelning av

reparationskostnader. Även om Lantmäteriet har utarbetat en hypotetisk modell för fördelning av kostnader så vet vi av erfarenhet att den enskilda skadans verkan och ansvarsfördelning kan ha många olika skeenden. Om exempelvis vatten rinner in i väggar och golv finns det sällan några tydliga gränser avseende hur ansvaret ska fördelas mellan de berörda försäkringarna.

Ett av syftena – vad vi förstått – är att omvandla fastigheter från miljonprogrammet till ägarlägenheter. Vår bedömning är att det föreligger en risk att nuvarande fastighetsägare därigenom överlämnar ett eftersatt underhåll och behov av renovering till den tillskapade samfälligheten för ägarlägenheterna. Med de kostnader som det innebär att överta fastigheten föreligger det enligt vår mening en betydande risk att behövt underhåll och renoveringar inte blir utförda i närtid.

För försäkringsbolagens del – om de skulle försäkra dessa fastigheter – innebär det en förhöjd risk för skador i fastigheten. Till detta förväntas antalet tvister mellan intressenterna samt försäkringsbolaget att öka, vilket i sin tur ökar försäkringsbolagets kostnader. Således kommer försäkringsbolagen att ha stora betänkligheter att försäkra dessa fastigheter med risk för höga premier och i värsta fall försäkringsnöd.

Vissa av de synpunkter som försäkringsbranschen tidigare framfört har dock förtjänstfullt omhändertagits i det föreliggande förslaget. Vi tänker t ex på samfällighetens möjlighet att få tillträde för inspektion, reparation och besiktning i ägarlägenheten. Vår bedömning är att detta sannolikt inte är tillräckligt för att ett större intresse skulle uppstå för att försäkra ägarlägenheter.

Ett annat problem som uppstår är att försäkringsbolaget inte vet vem som nyttjar lägenheten. Är den exempelvis tänkt att hyras ut – vilket snarast uppmuntras i betänkandet – så är det inte säkert att hemförsäkringen gäller. I vart fall blir det fråga om en helt annan riskbedömning om så är fallet.

Mot bakgrund av att den osäkerhet som föreligger att kunna teckna försäkring till rimligt pris för dessa till ägarlägenheter omvandlade fastigheter, vill vi avråda från att genomföra förslaget.

Vidare om förslaget är tänkt som en ventil för nuvarande fastighetsägare att undvika renoverings- och underhållsbehov av äldre hyresfastigheter, så kan förslaget inte anses vara varken socialt eller klimatmässigt hållbart.

Svensk Försäkring



Mats Galvenius