

Till: Styrelsen

Kopia: FL

Upprättad: 2024-04-05

Version: 1

Ersätter version:

## **Förslag till styrelsens yttrande över Motion 6 om återinförande av spärr/hembudsklausul i bostadsrättslagen för att minska spekulationsköp**

Motionären föreslår att Riksbyggen skall motverka möjligheterna till spekulationsköp; bostadsköp där bostadsrättsinnehavaren ej har för avsikt att flytta in i bostaden utan säljer den vidare på marknaden för att ta ut vinst, där bostaden fungerar som ett spekulationsobjekt och inte en för syftet avsedd bostad.

Motionären föreslår vidare att detta bör ske genom att Riksbyggen verkar för att man återinför möjligheten i bostadsrättslagen att föreningarna skall kunna skriva in en hembudsklausul i stadgarna. Förslag är att hembudsklausul kan vara lämplig under 1-2 år efter tillträde.

Motionären föreslår även att undantag kan göras i de fall, försäljning sker på grund av skilsmässa, dödsfall, sjukdom eller arbetslöshet.

### **Riksbyggens arbete för att förhindra spekulationsköp**

Bostadsmarknaden och bostadspriserna har utvecklats kraftigt de senaste tio åren, beroende på en för låg produktionsnivå för att möta bostadsbehovet i kombination med låga bolåneräntor, vilket i sin tur lett till att priserna ökats mer än vad någon kunnat beräkna eller förutspå.

En utmaning inom nyproduktionen för Riksbyggen har varit att prissättningen inför en försäljningsstart sätts i en tid, där vi med utgångspunkt från marknadsläget och i kombination om en bedömning om vad prispunkterna kommer att vara under försäljningsperioden, ligger till grund för de insatser som lägenheterna säljs för. Vi har under denna period vid ett flertal tillfällen sett att prisutvecklingen är större än de prispunkter vi utgått ifrån, vilket ger att ökat värde på de bostäder som bostadsköparna tecknat avtal för, än vad man i slutänden erlagger. Detta ger ett utrymme till att "tjäna" på att sälja bostaden, innan tillträde och till de marknadsvärde som då råder. Det finns exempel på bostadsköpare som fått stora vinster på mellanskillnaden och även sålt direkt efter tecknande av upplåtelseavtal.

Vi har observerat detta vid ett flertal tillfällen, att de flesta spekulationsköp sker när marknaden har en kraftig, ihållande prisuppgång eller när det vid några få tillfällen när det varit ett lågt utbud på lokal marknad, med hög efterfrågan.

Sedan 2021, efter pandemin, när marknaden ökade i volym, har Riksbyggen vidtagit ett antal åtgärder för att förhindra spekulationsköp utifrån de erfarenheter som vi fått

under försäljningsåren 2015 – 2020 (med undantag för 2018, då amorteringskrav 2 infördes).

De åtgärder som vi idag arbetar utifrån är:

- Mångköparlista – vi verifierar köpare och säkerställer att dessa inte förekommer i fler pågående köp, vilket har varit en återkommande logik hos de som spekulationsköper.
- Prissättningsmodellen är utvecklad genom att vi sätter priser på bostaden nära säljstarten och gör en noggrann analys om hur vi ser prisutvecklingen under försäljningsperioden. Om prisutvecklingen avviker, så korrigeras detta med att ta fram en ny kostnadskalkyl med justerade priser. I ett senare skede inför ekonomisk plan görs samma översyn och justeringar inför ekonomisk plan, så att prisbilden kan justeras en tredje gång.
- I ett antal projekt så säljstartar vi i etapper vilket ger oss ytterligare möjligheter att nivellera prispunkterna vid varje försäljningsetapp.
- Om det finns misstankar om spekulationsköp så har vi en individuell dialog med dessa bostadsköpare, för att kartlägga vad som är syftet med köpet, vilka argument som ligger till grund för köpet på en specifik plats och vi gör jämförelser med vad man har för nuvarande bostadsort, arbetsort och skäl till att genomföra köpet. I de fall vi anser att det föreligger ett spekulationsköp, så nekas köparen fortsatt affär.
- Vi kan idag se om bostadsköparen har gjort tidigare köp hos oss. Om så är fallet så värderar vi orsak och tidpunkt i dessa affärer för att bedöma rimligheten i att genomföra ett nytt köp.
- Vi informerar samtliga bostadsköpare om vår policy mot spekulationsköp och med den som utgångspunkt har vi de senaste åren nekat ett antal köpare från att ges möjligheten till att teckna avtal.

Styrelsen anser att de åtgärder som idag görs, vid försäljning av bostäder, reducerar risken för spekulationsköp kraftigt. Vidare anser styrelsen att ett återinförande av hembudsklausulen medför att ekonomisk belastning för föreningarna att köpa in lägenheter och sedan hantera en försäljnings risk i nästa steg.

Styrelsen anser inte att Riksbyggen skall verka för en lagändring och ej aktivt arbeta med detta.

Styrelsen föreslår fullmäktige besluta

att avslå motionen