Bostadsrätterna

Justitiedepartementet
E-post: ju.remissvar@regeringskansliet.se
Kopia: ju.L2@regeringskansliet.se

Stockholm 2026-10-30

Remissvar avseende:
Promemorian Gäldenärens avtal i konkurs (Ds 2026:15), diarienummer Ju2026/01693

Riksförbundet Bostadsrätterna Sverige ekonomisk förening, nedan Bostadsrätterna, är en intresse- och serviceorganisation för bostadsrättsföreningar med cirka 10 700 bostadsrättsföreningar som medlemmar i hela Sverige med sammanlagt cirka 400 000 hushåll. Bostadsrätterna har beretts tillfälle att inkomma med yttrande över rubricerat förslag och får framföra följande.

I en konkurs ställs intressen hos flera parter mot varandra och konsekvenserna för dem kan bli stora. För att säkerställa ordnade och rättssäkra konkursförfaranden är det viktigt att lagstiftningen är tydlig. Bostadsrätterna är därför positiva till att oklarheter kring gäldenärens avtal tydligare regleras och i viss mån förenklas. Samtidigt menar vi att förslaget riskerar att försätta bostadsrättsföreningar och andra fastighetsägare i ett sämre läge. Vår uppfattning är också att konsekvenserna av förslaget inte är tillräckligt väl analyserade. Nedan lämnar vi närmare synpunkter på delar av förslaget utifrån dess kapitelindelning.

4.1 Det behövs regler om gäldenärens avtal i konkurs

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget och delar uppfattningen att det finns ett behov av tydliga regler kring gäldenärens avtal i konkurs.

4.2 Regleringen bör vara allmän och motsvara den som gäller i företags-rekonstruktion

Bostadsrätterna ser fördelar i lagstiftning med likartat syfte också utformas enhetligt. I detta fall är det i vår mening dock tveksamt om en sådan utformning är ändamålsenlig när lagen om företagsrekonstruktion och konkurslagen har olika syften. Lagen om företagsrekonstruktion har till ändamål att skydda livskraftiga företag och ge dem en möjlighet att fortleva medan konkurslagens syfte är att på ett ordnat och rättvist sätt avveckla ett företag och skydda borgenärerna. Konsekvensen av förslagets utformning blir att intressena hos enskilda avtalsparter får stå tillbaka för intressena hos övriga borgenärer. För en bostadsrättsförening som exempelvis hyr ut lokaler eller ingår entreprenadavtal med en part som går i konkurs riskerar förslaget att medföra försämringar som ytterst kan drabba de privatpersoner som har bostadsrätter i föreningen.

4.3 Överlåtelse av avtal till en ny part

Bostadsrätterna delar uppfattningen att frågan om huruvida konkursboet ska få överlåta gäldenärens avtal till en ny part bör utredas vidare. Vår uppfattning är emellertid att en strikt rätt för konkursboet att överlåta avtal skulle kunna vara till nackdel för motparten och att överlåtelse bör förutsätta motpartens samtycke.

5 Hävningshinder

Bostadsrätterna avstyrker förslaget. Ett hävningshinder skulle inskränka en fastighetsägares möjligheter att agera vid en avtalsparts konkurs och därmed i vår mening även riskera att försätta fastighetsägaren i en ekonomiskt sämre situation.

I nuläget har en fastighetsägare möjlighet att säga upp ett lokalhyresavtal på grund av hyra som har förfallit och inte betalats före konkursutbrottet (se NJA 1989 s. 206). Detta medför att konkursboet i de fall fortsatt behov av lokalen finns måste betala även äldre hyresskulder för att förhindra förverkande och uppsägning. Ett hävningshinder vid dröjsmål eller befarat dröjsmål på gäldenärens sida skulle, som vi förstår saken, innebära att denna möjlighet försvinner och att hyresskulder som föregår konkursansökan får hanteras som en konkursfordran. För en hyresvärd innebär detta en försämring i de fall

konkursboet är i behov av lokalen. Vi befarar att en sådan ordning skulle kunna medföra att fastighetsägare kan komma att ställa högre krav på säkerheter vid tecknande av lokalhyresavtal och också högre krav på den presumtiva hyresgästens ekonomi. För vissa företag kan det därmed bli svårare att hyra en lokal. Det finns även en risk att fastighetsägare kommer att säga upp lokalhyresavtal i ett tidigare skede.

6.1 Konkursboet ska få inträda i gäldenärens avtal

Bostadsrätterna avstyrker förslaget.

Enligt förslaget ska konkursboet på begäran lämna besked inom skälig tid om huruvida det avser att inträda i avtalet. I förslaget framgår att besked normalt sett bör kunna lämnas inom två veckor, men att någon exakt gräns inte går att ange (s. 72). Till dess att besked lämnas ska gäldenärens motpart kunna hålla inne sin prestation. Vi menar att denna utformning inte tillräckligt väl skyddar motparten mot negativa konsekvenser. Dels är det för motparten svårt att bedöma vad som är skälig tid och när avtalet kan hävas. Risken är att gäldenärens motpart gör en hävning som senare visar sig vara obefogad. Dels kan alla dröjsmål med besked från konkursförvaltaren utgöra en olägenhet för motparten. Möjligheten för motparten att hålla inne sin prestation svarar inte alltid mot gäldenärens icke verkställda prestation. För en fastighetsägare kan det vara fråga om avtal som avser väsentliga driftsåtgärder. I exempelvis en entreprenad om snöröjning och halkbekämpning i en bostadsfastighet uppstår snabbt stora praktiska och säkerhetsrelaterade bekymmer för fastighetsägaren när åtagandet inte utförs enligt avtal. Om fastighetsägaren behöver vänta i flera veckor på besked kommer denne i praktiken att behöva försöka hitta en alternativ entreprenör, vilket vintertid sällan är möjligt på bra villkor. Fastighetsägaren riskerar således att drabbas av skada på grund av dröjsmålet. Vi menar mot bakgrund av detta att ett hävningsförbud inte bör gälla i de fall det skulle medföra säkerhetsrisker eller skada för gäldenärens motpart. Vidare bör bestämmelsen kompletteras med en bortre tidsgräns för när besked senast ska lämnas.

I förslaget framgår att ett konkursbo med stöd i bestämmelsen om partiellt inträde kan välja att inträda i ett hyresavtal för en begränsad tid. Vi har erfarit att det i motsvarande

rekonstruktionssammanhang förekommer uppfattningen att det är möjligt att endast inträda i delar av den avtalade ytan i ett lokalhyresavtal. Enligt vår mening är detta emellertid inte möjligt. Förändras omfattningen bör det vara fråga om ett nytt hyresavtal.[1] En möjlighet att inträda i endast delar av den förhyrda ytan vore kraftigt negativt för fastighetsägaren, som då riskerar att inte kunna hyra ut resterande yta separat. Vi anser att det bör förtydligas att partiellt inträde i lokalhyresavtal inte kan komma i fråga avseende lokalens omfattning.

Enligt nuvarande lagstiftning (12 kap. 31 § 3 st. jordabalken) har en hyresvärd möjlighet att häva ett hyresavtal om inte konkursboet inom viss tid ställer säkerhet och förklarar sig vilja ansvara för hyresgästens skyldigheter under hyrestiden. Det anses att skyldigheten då inte bara avser framtida skyldigheter utan även skyldigheter som avser förfluten tid.[2] Förslaget innebär att denna hävningsgrund upphör och att krav endast kan ställas på säkerhet, men inte på att konkursboet ska åta sig ansvar för äldre skyldigheter. För hyresvärden utgör detta en försämring. Vi anser att nuvarande bestämmelse inte ska upphävas.

6.2 Konkursboet och motparten ska fullfölja avtalet

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

6.3 Möjligheten till kvittning ska begränsas

Bostadsrätterna avstyrker förslaget.

Det är vanligt och ofta rekommendabelt att avtalsparter kommer överens om en betalningsplan som följer faktisk prestation. Dock förekommer det att parterna kommer överens om att beställaren ska förskottsbetala delar av entreprenadsumman. Ibland är skälet att en viss entreprenör är lämplig för arbetet men saknar likviditet att för att köpa in det specialiserade och dyra material som krävs för entreprenadens genomförande. Förslaget om att möjligheten till kvittning innebär att beställarens risker ökar vid

[1] Leif Holmqvist m. fl., Hyreslagen (19 mars 2026, Version 14A, JUNO), kommentaren till 58 § och NJA 2007 s. 303.
[2] Ibid., kommentaren till 31 §.

förskottsbetalning och kan medföra att denne ställer högre krav på säkerhet eller att entreprenörer med sämre likviditet får svårare att konkurrera om vissa entreprenader.

7.1 Motparten ska ha rätt till säkerhet och få häva avtalet i vissa fall

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

7.2 Motparten bör kunna få tillbaka prestationer som konkursboet tar emot

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

7.3 Särskilda regler för användande av en hyreslokal och arbetstagares fordringar

Bostadsrätterna avstyrker förslaget avseende användande av en hyreslokal, men har ingenting att erinra i fråga om förslaget om arbetstagares fordringar.

I förslaget framgår konkursboet ska anses ha inträtt i ett lokalhyresavtal först en månad efter konkursbeslutet. Motivet till bestämmelsen är att konkursförvaltaren ska hinna skaffa sig kunskap om eventuella hyresavtal och hinna lämna en lokal innan massaansvar för hyra inträder. Detta innebär att obetald hyra för perioden om en månad från konkursbeslutet blir en konkursfordran. Beroende på lokalens storlek och hyressättningen kan det bli fråga om mycket stora belopp som i praktiken ofta blir svåra att erhålla vid en eventuell utdelning. I åtminstone de fall konkursboet stannar i lokalen innebär detta för hyresvärden en försämring relativt dagens reglering (12 kap. 31 § 5 st. jordabalken). För hyresvärden är det viktigt att minimera sin hyresförlust och att snabbt få besked om huruvida lokalen kan hyras ut på nytt. I en bostadsrättsförening som hyr ut lokaler kan obetald hyra snabbt påverka föreningens ekonomi och medföra behov av kraftigt höjda avgifter för de boende. I första hand anser vi därför att konkursboet även fortsättningsvis ska svara för hyran från konkursbeslutet om lokalen inte inom en månad ställs till hyresvärdens förfogande. Om förslaget ändå genomförs anser vi att en månad är en omotiverat lång tid i sammanhanget. I SOU 2001:80 bedömde Förmånsrättskommittén att en period på sju dagar räcker.[3] Vi noterar att utredningen i detta fall bedömer att två

[3] SOU 2001:80, s. 230 f.

veckor i normalfallet ska räcka för konkursförvaltaren att lämna besked om övriga avtal (s. 126). Det framstår i vår mening även i detta fall som en rimlig kompromiss som bättre balanserar mellan de skilda intressen som är aktuella. Vår uppfattning är därför att förslaget vid ett genomförande bör justeras så att konkursboet ska anses ha inträtt i lokalhyresavtalet först två veckor från konkursbeslutet.

Vid sådana prestationer som inte kan lämnas tillbaka väsentligen oförändrade eller oförminskad ska konkursboet enligt förslaget (3 kap. 17 §) anses ha inträtt i fråga om prestationen. För lokalhyresavtal gäller enligt ovan dock inte detta. Inom ramen för ett lokalhyresavtal förekommer det att fastighetsägaren även tillhandahåller annat än ytan. Exempelvis är det inte helt ovanligt att fastighetsägaren tillhandahåller el, vatten, avlopp, värme eller kyla och att dessa nyttigheter debiteras separat baserat på särskild mätning (12 kap. 19 § jordabalken). Det handlar då om prestationer som till skillnad från själva lokalen kan hållas inne genom avstängd leverans. Vi menar att det behöver klargöras om en fastighetsägare kan hålla inne sådana leveranser enligt huvudregeln i förslaget (3 kap. 16 §) i väntan på besked från konkursboet om huruvida det ska inträda i lokalhyresavtalet. Det behöver också klargöras om jordabalkens bestämmelser om hyresgästens rättigheter vid hinder och men i nyttjanderätten (12 kap. 16 § jordabalken) är subsidiära till förslagets bestämmelse om rätten för gäldenärens motpart att hålla inne sin prestation (3 kap. 16 §).

7.4 Konkursboets rätt att säga upp avtal

Bostadsrätterna har ingenting att erinra mot förslaget.

8.1 Regleringen ska vara tvingande

Bostadsrätterna avstyrker förslaget.

Förslaget innebär att så kallade ipso facto-klausuler blir ogiltiga. Denna sorts klausuler är vanliga och förekommer sedan länge i exempelvis fastighetsbranschens standardavtal för byggentreprenader (AB 04 och ABT 06), konsultavtal (ABK 09) och förvaltnings-entreprenader (ABFF 15). Det framstår som oklart i vilken mån parternas riskbedömning kan komma att påverkas, hur förutsättningarna att vidta skyddsåtgärder ser ut och vilka

konsekvenserna på denna sorts entreprenader kan bli vid ett genomförande av förslaget. En risk finns att transaktionskostnaderna ökar. I vår mening berörs dessa frågor i alltför liten grad i konsekvensanalysen.

Bostadsrätterna förstår att en övergångsbestämmelse som innebär att förbudet mot ipso facto-klausuler endast ska gälla för avtal som ingås efter ikraftträdandet skulle ha flera praktiska nackdelar, men vi menar att det finns en risk att problemen har underskattats och framför allt att civilrättsliga överenskommelser med stora kommersiella implikationer ska respekteras. Om regeringen går vidare med förslaget bör enligt vår uppfattning en övergångsregel införas om att ett eventuellt förbud mot ipso facto-klausuler enbart ska gälla för avtal som ingås efter ikraftträdandet.

8.2 Undantag från regleringen

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

8.3 Följdändringar i annan lagstiftning

Bostadsrätterna anser enligt ovan att bestämmelserna i 12 kap. 31 § jordabalken i huvudsak bör behållas, men har i övrigt ingenting att erinra mot de föreslagna följdändringarna i annan lagstiftning.

9 Ett krav på betalad ansökningsavgift före konkurssammanträdet

Bostadsrätterna tillstyrker förslaget.

10 Ikraftträdande- och övergångsbestämmelser

Vi har ingenting att erinra mot föreslaget ikraftträdande men anser enligt ovan att en övergångsbestämmelse behövs för befintliga avtal.

Med vänlig hälsning
Ulrika Blomqvist
VD